

A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, textured bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

VOB/B

Praxisseminar

EINFÜHRUNG

VORSTELLUNG UND DER ABLAUF DES HEUTIGEN TAGES



TAGESORDNUNG

1. TEIL: 9:00 - 10:30 Uhr (Kaffeepause von 10:30 - 10:45 Uhr)

- Vorstellung, Kennenlernen, Einführung in den Bauvertrag
- Kündigungsmöglichkeiten des Vertrages durch AG und AN

2. TEIL: 10:45 - 12:15 Uhr (Mittagspause von 12:15 - 13:15 Uhr)

- Bauablaufstörungen

3. TEIL: 13:15 - 14:45 Uhr (Kaffeepause von 14:45 - 15:00 Uhr)

- Abnahme aus Sicht des AN und AG
- § 2 Vergütungsanpassungen bei Abweichungen des Vertragssolls



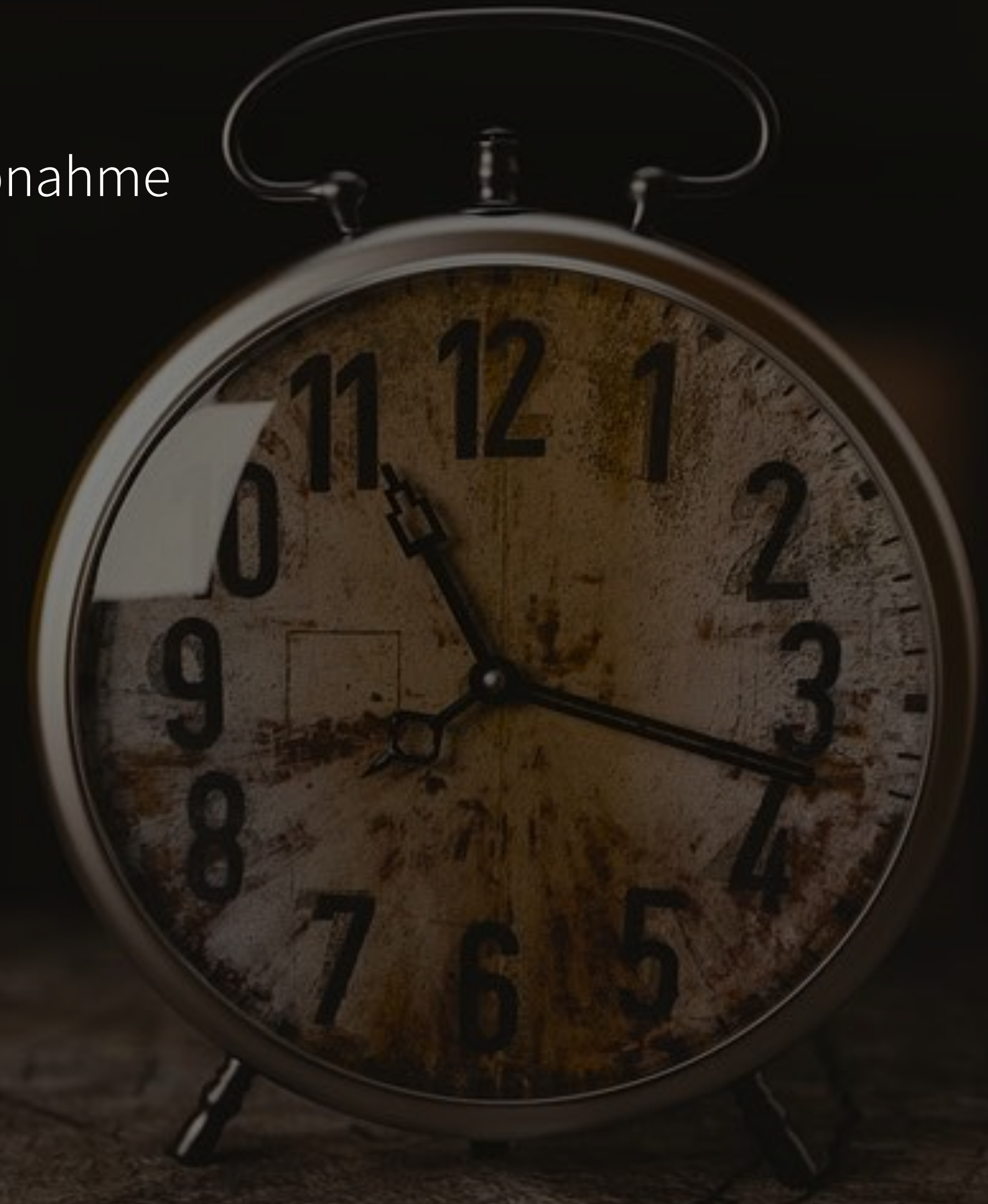
TAGESORDNUNG

4. TEIL: 15:00 - 16:30 Uhr

- Mängelrechte der Vertragsparteien vor der Abnahme und nach der Abnahme
- Prüffähige Rechnungen (AR & SR)
- Sicherheitsleistungen für AG und AN

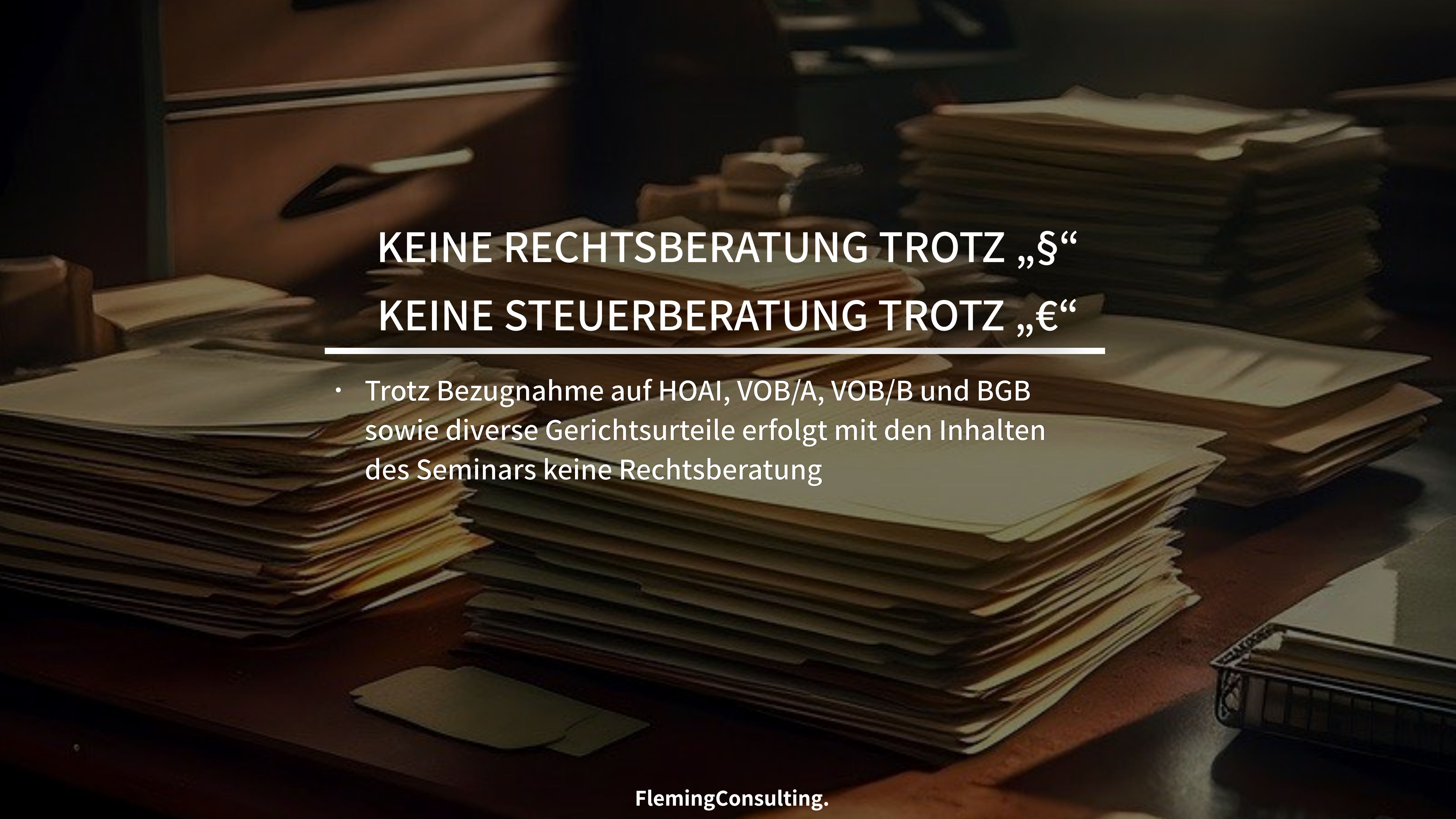
5. 16:30 - 17:00 Uhr

- Offene Fragerunde bei Bedarf



MACHEN SIE GERNE NOTIZEN

- Oder Sie konzentrieren sich auf den Vortrag
- Intensive Interaktion ist erwünscht



KEINE RECHTSBERATUNG TROTZ „§“ KEINE STEUERBERATUNG TROTZ „€“

- Trotz Bezugnahme auf HOAI, VOB/A, VOB/B und BGB sowie diverse Gerichtsurteile erfolgt mit den Inhalten des Seminars keine Rechtsberatung

TEILNAHMEBESCHEINIGUNG

- Teilnahmebescheinigungen werden an die Teilnehmer im Anschluss an die Veranstaltung versendet (PDF)
- 8 Fortbildungsstunden der Architektenkammer NRW und Ingenieurkammer Bau NRW

BEGRÜßUNG UND VORSTELLUNG



- Alexander Fleming (Dipl.-Bauing. Univ.)
- Studium an der Bergischen Universität Wuppertal (Baumanagement und Arbeitssicherheit)
- Tätigkeit als Projektsteuerer und Baubetreuer sowie seit 2014 freier Sachverständiger für Leistungen und Honorare der Architekten & Ingenieure (HOAI) sowie VOB/B
- Seit 2015 Sachverständiger für Gebäude- und Innenraumschadstoffe

FACHBEITRÄGE



- Bekannt aus den Veröffentlichung von Fachbeiträgen sowohl zu den Themen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, dem Honorarmanagement, VOB/B-Nachtragsmanagement für Auftragnehmer und Nachtragsabwehr für Auftraggeber, Gebäudeschadstoffen sowie Verhandlungsführung für Bauherren und Planer

FlemingConsulting.

IBR-ONLINE
Wissen kompakt.

Deutsches Ingenieurblatt



WEKA

FlemingConsulting.

SEMINARDURCHFÜHRUNGEN



- Bekannt durch die Referententätigkeit bei diversen Seminaranbietern und Inhouseschulungen zu Themen der **HOAI**, Honorar- und Nachtragsoptimierung, Projektmanagement, Gebäudeschadstoffen, **VOB/B** Grundlagenseminare und VOB/B Seminare für den Gebäudeabbruch und **Schadstoffsanierung** sowie Verhandlungsführung für Bauherren und Planer

FlemingSeminare.

FlemingConsulting.

 Ingenieurakademie West
Fortbildungswerk der
Ingenieurkammer-Bau NRW

IBR-SEMINARE
Wissen kompakt.

BPM
BAU PROJEKT MANAGEMENT

 **BG BAU**
Berufsgenossenschaft
der Bauwirtschaft

b a u a :
Bundesanstalt für Arbeitsschutz
und Arbeitsmedizin

 **subreport**[®]

FlemingConsulting.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT



„Wer etwas kann, der tut es. Wer nichts kann, der lehrt es.“
(George Bernard Shaw)

- Sachverständigenleistungen für Vergabe, Bewertung und Honorierung von Architekten- und Ingenieurleistungen sowie VOB/B
- HOAI- / Honorarcoachings für Planer und Bauherren sowohl Inhouse als auch öffentlich
- Seminardurchführung zu diversen Themen der HOAI, Honorar- und Nachtragsoptimierung, Projektmanagement, VOB/B sowie Gebäudeschadstoffe



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



Für
Architekten.
Ingenieure.
Bauherren.



Alexander Fleming ✓

Sachverständiger für Architekten- und
Ingenieurhonorare | Seminare &
Inhouseschulungen ■ HOAI ■ VOB/
B ■ Gebäudeschadstoffe ■ Abfallrecht ■ KrWG

FlemingConsulting. · Bergische Universität Wuppertal
Solingen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

11.069 Follower:innen · 500+ Kontakte



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



MEIN ZIEL DES SEMINARS (FÜR SIE)



- Sie für Optimierungen der Bauverträge (beidseitig) zu begeistern und mögliche Wege der Vertragsgestaltung näher zu bringen
- Die wesentlichen und praxisrelevanten Themen der VOB/B zu erläutern und im Detail zu besprechen
- Mögliche VOB/B Fallstricke aufzuzeigen, aber auch Chancen, Tipps und Tricks zu offenbaren, die sie in der Zukunft im Tagesgeschäft anwenden können

Nehmen Sie so viel wie möglich vom heutigen Tag mit!

Stellen Sie Fragen

Fühlen Sie sich zur Diskussion eingeladen

FlemingConsulting.

A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, weathered bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

DER BAUVERTRAG

BAUVERTRAG NACH VOB/B UND BGB

ZUSTANDEKOMMEN VON VERTRÄGEN



- **Allgemeines Vertragsrecht:** Vertragsschluss durch 2 übereinstimmende Willenserklärungen (Angebot nach § 145 BGB und Annahme des Angebots nach §§ 146 ff. BGB)
- **Bauvertragsrecht:** stellt eine Sonderform des Vertrages bzw. des Zustandekommen eines Vertrages dar
 - ➔ Leistungsverzeichnis
 - ➔ Ausschreibungsverfahren (invitatio ad offerendum)
 - ➔ Angebotsabgabe
 - ➔ Zuschlag

Öffentliches vs. privates Bauvertragsrecht

eine weitere Unterscheidung ist die Bindung an Vergaberichtlinien.

BINDUNGSWIRKUNG AN DAS ANGEBOT

Angebotsbindung und Umkehr eines Angebotes

- Ein **Angebot** ist für den Bieter nur innerhalb der gewährten oder festgelegten **Bindefrist** bindend
- **Annahmeverpflichtung** ist jedoch nicht bindend (AN bzw. Bieter muss ausführen ... der AG / Bauherr muss aber nicht annehmen)
- Nach **Ablauf** der **Angebotsbindefrist** verliert das Angebot seine Wirkung. Aufforderung zur Ausführung = **neues Angebot** des AG (folglich **keine** Annahmeverpflichtung und Ausführungsverpflichtung)

Fehlende Bindefrist im Angebot

Die Bindefrist bemisst sich (Einzelfallbezogen) auf den Zeitraum „in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf“. § 147 Abs. 2 BGB

§ 147 BGB - Annahmefrist

- (1) „Der einem Anwesenden gemachte Antrag kann nur sofort angenommen werden. Dies gilt auch von einem mittels Fernsprechers oder einer sonstigen technischen Einrichtung von Person zu Person gemachten Antrag.
- (2) Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der **Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf.**“

A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, weathered bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

DER BAUVERTRAG

UNTERSCHIEDLICHE VERTRAGSFORMEN

VERTRAGSFORMEN



Ziel der Formfreiheit

Die Erleichterung des täglichen Geschäftsverkehrs (im Durchschnitt 10 Vertragsabschlüsse).

Welche Vertragsformen kommen in Frage

- Wie können wir grundsätzlich **Verträge** abschließen?
 - ➔ Mündlich
 - ➔ Konkludent
 - ➔ Textform
 - ➔ Schriftlich
 - ➔ Notariell
- In der Bundesrepublik Deutschland herrscht für den Abschluss von Verträgen der Grundsatz der **Formfreiheit**
 - Von dem Grundsatz der Formfreiheit sind jedoch Vertragstypen ausgeschlossen, für die eine andere **gesetzliche Grundlage** vorgesehen / vorgegeben ist

§ 126 Schriftform

- (1) „Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller **eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet** werden.
- (2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien **auf derselben Urkunde** erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.
- (3) Die schriftliche Form **kann durch die elektronische Form ersetzt** werden, wenn sich nicht aus dem **Gesetz** ein anderes ergibt.
- (4) Die **schriftliche Form** wird durch die **notarielle Beurkundung ersetzt**.“

§ 126 b Textform

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine **lesbare Erklärung**, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist **jedes Medium**, das

- (1) es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
- (2) geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

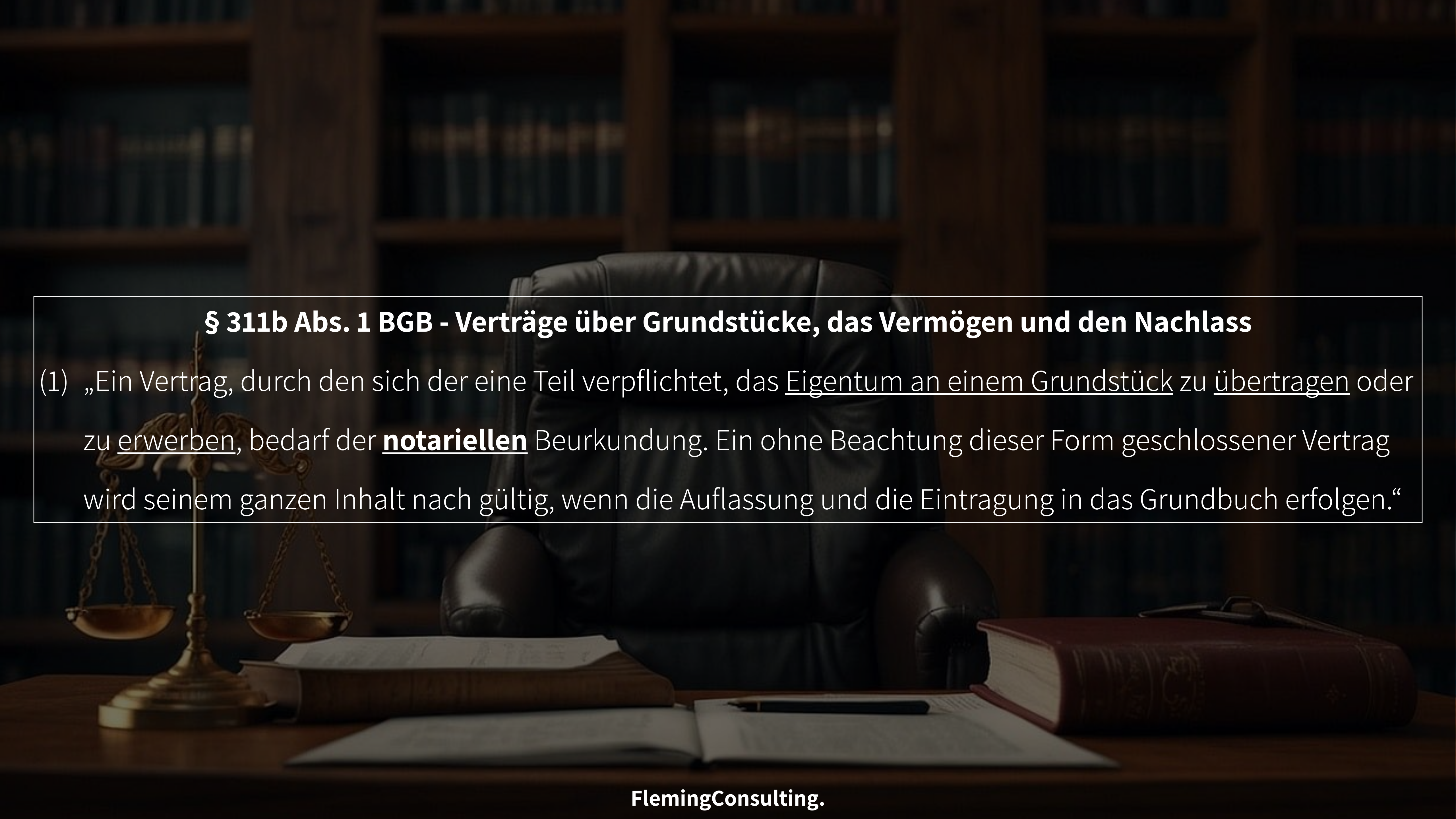
EINSCHRÄNKUNGEN BEI VERTRAGSFORMEN

Welche Vertragsformen sind eingeschränkt

- Insbesondere **Kaufverträge** bedürfen **keiner** Formvorschrift (unabhängig vom Wert / Kaufhöhe) = s. auch Tafelgeschäft am Schalter für Edelmetalle
- **⚠ Ausnahme** bspw.: **Immobilien Geschäfte**, die nach § 311 b Abs. 1 BGB einer **notariellen** Beurkundung bedürfen
- **✊ Verstoß** gegen § 311 b Abs. 1 BGB würde zur Nichtigkeit des Abschlusses führen (Achtung: für beide Seiten gefährlich und mit Nachteilen verbunden)

Vorsicht vor Mischformen beim Bauvertrag

Mischformen von Kauf- und Bauvertrag können Einschränkungen unterliegen.



§ 311b Abs. 1 BGB - Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

(1) „Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der **notariellen** Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.“

BAUVERTRÄGE



Sind Bauverträge eingeschränkt?

- **Bauverträge** haben **keine gesetzliche Vorgabe** zu bestimmten Formeinhaltung
- Die Formfreiheit scheitert auch nicht an:
 - ➔ der Unterscheidung „privater“ vs. „öffentlicher“ Bauvertrag
 - ➔ der Bausumme
 - ➔ der Ausführungsart oder dem Schwierigkeitsgrad der Ausführung
- **⚠ Gefahr** (beidseitig): Nachweisführung (Vertragsabschluss, Leistungsinhalt, Vergütung, Vergütungsanpassung bei Störung usw.)

Vorsicht vor Mischformen beim Bauvertrag

Mischformen von Kauf- und Bauvertrag können Einschränkungen unterliegen.

AUSNAHME BEI VERBRAUCHERBAUVERTRÄGEN

Bauverträge im B2C-Geschäft

- **Ausnahmen:** Verbraucherbaupvertrag nach § 650 i BGB
= Ein Verbraucher beauftragt einen Unternehmer (B2C-Geschäfte)
- **Voraussetzung:** nach § 650 i Abs. 1 BGB: Neubau oder „erheblichen Umbaumaßnahmen“ an einem bestehenden Gebäude
- **Definition:** „erheblichen Umbaumaßnahmen“ = Neubau vergleichend
- **Abschluss nach § 650 i Abs. 2 BGB:** Textform als gesetzliche Formvorschrift

Schutzfunktion des Verbrauchers

Der Gesetzgeber sieht einen gewissen Verbraucherschutz beim „privaten“ Abschluss von Bauverträgen als notwendig an.

§ 650i - Verbraucherbaupvertrag

- (1) „Verbraucherbaupverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.
- (2) Der Verbraucherbaupvertrag bedarf der Textform.
- (3) Für Verbraucherbaupverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.“



DER BAUVERTRAG

BEAUFTRAGUNG UND ANWEISUNG DURCH STELLVERTRETER

VERTRÄGE IM SCHATTEN DES DYNAMISCHEN BAUPROZESSES



Praxisbeispiel

- ➔ 3-fach Verglasung mit Aluprofil statt 2-fach Verglasung mit Kunststoffprofil (Anordnung durch Bauleitung)
- ➔ Ausführung durch AN
- ➔ Weigerung der Bezahlung durch AG

Verträge und Änderungen im Baugeschehen

- (Bau)-Verträge sind nicht „**ins Stein gemeißelt**“
- **Dynamische Bauverläufe** erfordern eine Anpassung (Erweiterung, Änderung, Ergänzung) von Bauverträgen
- In der Praxis oft durch **Stellvertreter** des Bauherren (bauleitender Architekt, bauleitender Ingenieur, Projektleiter des AG, Projektsteuerer usw.)
- Fehlende Vertretungsvollmachten können den AN belasten und benachteiligen

STELLVERTRETENDES HANDEL



Erlaubte Vertretungshandlung des Planers

-  Vertragliche Festlegung oder Leistungspflichten (LP 8 nach HOAI) inkl. dem übertragenen Leistungssoll
-  AN: keine Möglichkeit der Einsicht oder Beurteilung

Voraussetzungen der Stellvertretung

- Grds. ist ein Handeln als Stellvertreter möglich
- Gesetzliche Grundlage dafür ist der § 164 ff. BGB

Voraussetzungen:

1. Handeln im fremden Namen (grds. im Baugeschehen nachvollziehbar und erkennbar)
2. Vorhandensein einer Vertretervollmacht
3. Handeln innerhalb des Rahmens der erteilten Vollmacht

ERLAUBTE HANDLUNG DES PLANERS ALS STELLVERTRETER DES AG

Beispiele erlaubter Handlungen

- ✓ Entgegennahme, Prüfung, Korrekturhinweise von technischen Unterlagen oder Plänen
- ✓ Gemeinsames Aufmaß mit dem AN
- ✓ Zuordnung von Leistungen (Art + Menge) der jeweiligen Abrechnungsposition
- ✓ Die Durchführung der technischen Abnahme
- ✓ Koordinationsanweisungen auf der Baustelle
- ✓ Entgegennahme o. Bedenkenanzeigen von Unterlagen für den AG
- ✓ Annahme und Vorprüfung von Stundenlohnzetteln

J A !

NICHT ERLAUBTE HANDLUNG DES PLANERS ALS STELLVERTRETER DES AG

Beispiele unerlaubter Handlungen

-  Rechtsgeschäftlicher Schriftverkehr oder Kommunikation (Fristsetzung, Kündigungsandrohung usw.)
-  Durchführung einer rechtsgeschäftlichen Abnahme
-  Anerkennung von Stundenlohnarbeiten oder Anordnung von (zusätzlichen) Stundenlohnarbeiten
-  Beauftragung von Zusatzleistungen oder Anordnungen, die zu Mehrkosten führen
-  Änderungen vertraglicher Vereinbarungen (Rechte, Pflichten, Ansprüche)
-  Anerkennung von Rechnungen

NEIN!

PROBLEME & GEFAHREN EINER STELLVERTRETUNG

Nachteile der Stellvertretung

- **!! Gefahr:** die meisten Bauleiter haben i.d.R. selten eine entsprechende Vertretungsvollmacht!
- **!! Gefahr:** die meisten AN gehen i.d.R. einfach davon aus, dass eine Bevollmächtigung vorliegt!
- **👊 Empfehlung:** Vertretungsvollmacht vorzeigen lassen
- **👊 Empfehlung:** Trotz Vertretungsvollmacht bei zusätzlichen Aufforderungen diese im Vorfeld mit dem AG abstimmen (Vollmachtshöhe)

Praxishinweis für die AN

Bei kostenneutralen Änderungsbegehren der Bauleitung keine Vertretungsvollmacht erforderlich.

A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, weathered bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

DER BAUVERTRAG

UNTERSCHIEDLICHE VERTRAGSARTEN

VERTRAGSARTEN IM BAUWESEN

Vertragsarten im Bauwesen

- Im Bauwesen unterscheiden wir im wesentlichen zwischen 2 typischen **Vertragsarten**:
 - ➔ 🧱 Werkvertrag (§ 631 BGB)
 - ➔ 🧑‍🔧 Dienstvertrag (§ 611 BGB)



- Der wesentliche **Unterschied** liegt in der Kern des geschuldeten Erfolgs und dem zu erwartenden Ergebnis der Leistung
- Die **Unterscheidung ist fundamental**, auch wenn dies von AN als unwesentlich / unwichtig erachtet wird

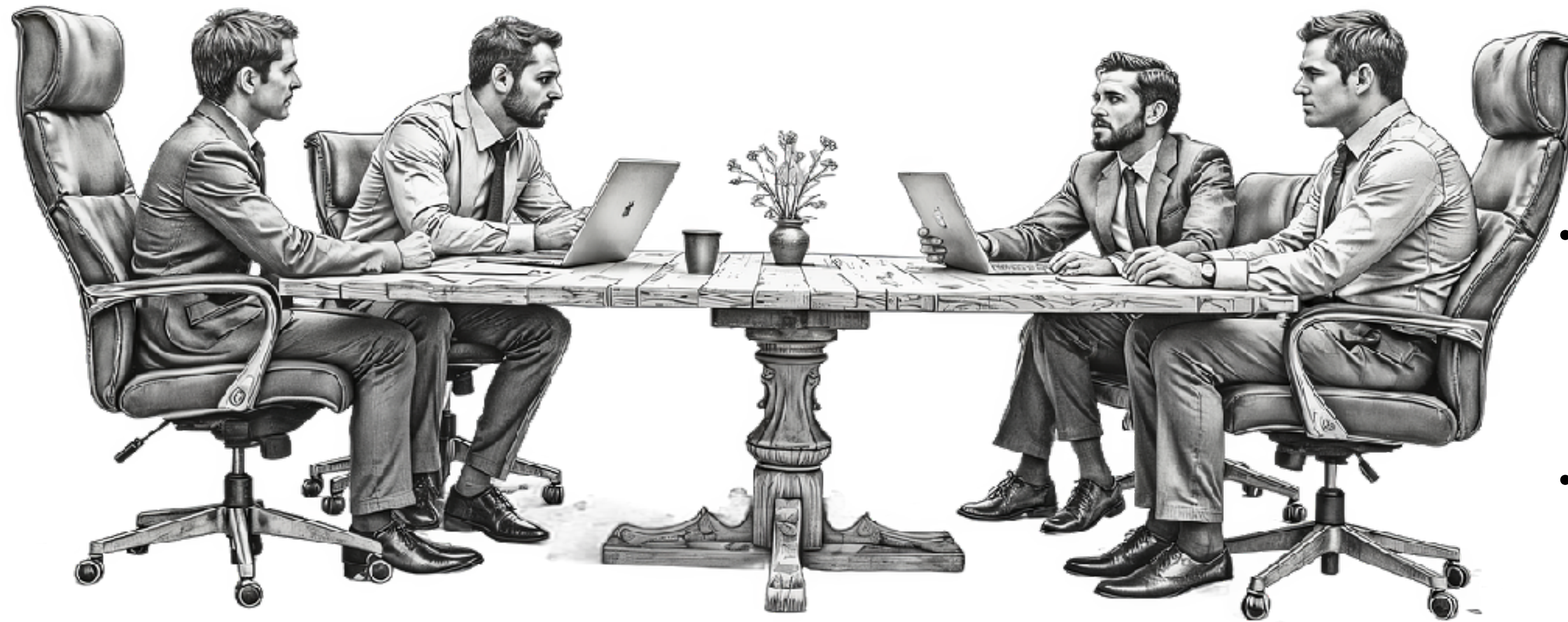
DER WERKVERTRAG

Der Werkvertrag

- **Werkvertrag** ↔ (z. B. Bauvertrag) i. S. d. § 631 BGB
- Der geschuldete Erfolg ist der Essenz des Werkvertrages (**§ 631 Abs. 2 BGB**)
- Werkvertrag: Erfolg → Abnahme → Vergütung

Der Dienstvertrag

- **Dienstvertrag** ↔ i. S. d. § 611 BGB unterscheidet sich von einem Werkvertrag wesentlich
- **Geschuldet** ist bloßes Bemühen / die Tätigkeit um den Werkerfolg ... nicht der Erfolg selbst



§ 631 BGB - Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- (1) „Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.“

§ 611 BGB - Vertragstypische Pflichten beim Dienstvertrag

- (1) „Durch den Dienstvertrag wird derjenige, welcher Dienste zusagt, zur Leistung der versprochenen Dienste, der andere Teil zur Gewährung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Dienstvertrags können Dienste jeder Art sein.“

LIEBER WERKVERTRAG ODER DIENSTVERTRAG?



WERKVERTRAG

DIENSTVERTRAG



LIEBER WERKVERTRAG VS. DIENSTVERTRAG VS. UNMÖGLICHKEIT



WARUM DIE UNTERSCHIEDUNG?



Werkerfolg realisierbar oder nicht?

Immer die Möglichkeit der Wahl der Vertragsform prüfen.

Werkvertrag oder Dienstvertrag?

- Warum ist diese Unterscheidung im **Kontext** des Bauvertrages **wichtig**?:
 - ➔ Immer den Unterschied vor Augen halten
 - ➔ Sich immer bewusst machen, dass manche Aufgaben „unlösbar“ sind, so dass ein **Werkerfolg** schlichtweg **unmöglich** ist
 - ➔ Je nach Baufaufgabe ggf. prüfen, ob ein **Werk- oder vielleicht doch ein Dienstvertrag** sinnvoll wäre, oder handelt es sich um eine „Unmöglichkeit“

A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, weathered bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

DER BAUVERTRAG

WIDERRUFSMÖGLICHKEIT VON BAUVERTRÄGEN

WIDERRUF VON (BAU)-VERTRÄGEN?



Vertragsgrundsätze

- Grundsatz: Verträge sind einzuhalten - Grundsatz der Rechtssicherheit

Pacta sunt servanda

- Ausnahme bilden 3 Verbraucher-Vertragsarten mit einer gesetzlich geregelten Widerrufsmöglichkeit
 - ➔ Fernabsatzverträge (Verbraucherverträge) nach § 312 c BGB
 - ➔ Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge „Haustürverträge“ nach § 312 b BGB
 - ➔ Finanzierungsverträge (Verbraucherverträge)

WIDERRUFSMÖGLICHKEIT BEI BAUVERTRÄGEN



Verbraucherbauverträge (allgemein)

Verbraucherbauverträgen nach § 356e BGB (14 tägige Widerrufsrecht)

1. Ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses
2. **Ab dem Erhalt** der Widerrufsbelehrung

Verbraucherbauverträgen nach § 356e BGB (1 Jahr + 14 tägige Widerrufsrecht)

1. Ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses
2. **Ohne** Erhalt der Widerrufsbelehrung

WIDERRUFSMÖGLICHKEIT BEI BAUVERTRÄGEN



Verbraucherbauverträge (Haustürverträge)

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene

Verträge „Haustürverträge“ nach § 356 BGB (14

tägige Widerrufsrecht)

1. Ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses
2. **Ab dem Erhalt** der Widerrufsbelehrung

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene

Verträge „Haustürverträge“ nach § 356 BGB (14

tägige Widerrufsrecht)

1. Ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses
2. **Ohne** Erhalt der Widerrufsbelehrung

FOLGEN EINES WIDERRUFS



Widerruf innerhalb der Widerrufsfrist

- Geschlossene Verträge sind grundsätzlich **nicht unwirksam** trotz bestehenden Widerrufsrechts
- Erfolgt ein ausgesprochener Widerruf des Vertrages, so ist die bislang erbrachte Leistung **zurück zu wickeln** = 🚧 ⚠️ Gefahr für den AN!
- Die Kosten der Rückabwicklung muss der Verbraucher nicht übernehmen
- Die Kosten trägt der Auftragnehmer

MÖGLICHE LÖSUNG EINES WIDERRUFPROBLEMS

Praktikable Lösung

Voraussetzende Punkte:

1. Belehrung des Verbrauchers über das Widerrufsrecht
2. Verlangen des Verbrauchers, mit der Leistung bereits innerhalb der Widerrufsphase zu beginnen
3. Bestätigung / Nachweisführung über das Verlangen des Verbrauchers

Folge:

- Vergütung für erbrachte Leistung
- Keine kostenfreie Rückabwicklung
- Rechtssicherheit (AN) + Leistungssicherheit (V)



AKTUELLE LG-ENTSCHEIDUNG ZUM WIDERRUF EINES BAUVERTRAGES

8. Zivilkammer des LG Frankenthal

(U v. 15.04.2025, Az. 8 O 214/24)

- Dem Handwerker steht auch nach **vollständig erbrachten Leistung kein Werklohn** zu, wenn er den Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht aufgeklärt hat
 - ➔ Gartenbauer schließt einen Vertrag beim Kunden vor Ort ab
 - ➔ Gartenbauer erbringt Leistung und rechnet 19.000 Euro ab
 - ➔ Der AG verweigert (erfolgreich) die Zahlung und bezieht sich auf die fehlende Widerrufsaufklärung des AN



-   Die **Quelle** des Ganzen: **EuGH Urteil vom 17.05.2023** mit der Forderung einer angemessenen Sanktion von Unternehmen bei fehlender Widerrufsaufklärung der Verbraucher

VERTRAGSAUFLÖSUNG DURCH KÜNDIGUNG

Kündigungsgründe

Kündigungswege und Kündigungsgründe sowohl durch den AG als auch durch den AN werden in einem **gesonderten Kapitel** näher betrachtet



A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, weathered bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

DER BAUVERTRAG

AGB INHALTSKONTROLLE

VOB ALS AGB



VOB-Gesetz?

- VOB ist **kein Gesetz!**
- VOB ist eine **Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB)** und muss folglich explizit & gezielt einem Vertrag zugrunde gelegt werden (Vertragsbestandteil)
- **„Rechts“-Reihenfolge:**
 - ➔ BGB (gilt immer - Allgemein)
 - ➔ VOB (muss einbezogen werden - baubezogene Konkretisierung)

BGB



Regelungsschnittmenge

DAS VOB PRIVILEG



VOB vor BGB

- Wurde die VOB mit einem Vertrag rechtskräftig vereinbart, genießt sie **beim Bauvertrag** eine **Privilegierung** ggü. dem BGB nach § 310 Abs 1. Satz 3 BGB
- **Sinn** der Privilegierung ist der **Ausgleich der widersprüchlichen Regelungen** zwischen BGB und VOB
- Demnach führen **Abweichungen** zur Störung ausgewogenen **Interessenskonstruktes**

§ 310 - Anwendungsbereich (AGB)

- (1) Satz 3: „In den Fällen des Satzes 1 finden § 307 Absatz 1 und 2 sowie § 308 Nummer 1a und 1b auf Verträge, in die die **Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)** in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt einbezogen ist, in Bezug auf eine Inhaltskontrolle einzelner Bestimmungen **keine Anwendung.**“

AGB KONTROLLE BEI VOB



AGB Kontrolle

- **Hintergrund:** BGB ist zu allgemein und nicht baubezogen, VOB konkretisiert das BGB im Bezug auf das Baugeschehen
- **Grundsatz:** Allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen einer AGB-Kontrolle = Folglich auch die VOB
- **Ausnahme:** die VOB wurde „als Ganzes“ in den Vertrag einbezogen (ohne Ausgleich)
- **Achtung:** laut BGH genügen „geringste Abweichungen“, um eine AGB-Kontrolle auszulösen

AGB-INHALTSKONTROLLE

AGB-Gesetz

- **Abweichungen:** unausgeglichene / unfaire Abweichungen vom VOB-Rahmen oder dem BGB können die AGB-Kontrolle hervorrufen, z.B.:
 - ➔ Abrechnungsmodalität
 - ➔ Zahlung
 - ➔ Abnahme
 - ➔ Sicherheitsleistung
- **Ziel:** Absicherung vor dem „Cherry-Picking“ einer Vertragsseite
- **Gesetzesgrundlage:** Kontrolle nach §§ 307-309 BGB

§ 306 - Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

- (1) „Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen **wirksam**.
- (2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den **gesetzlichen Vorschriften**.
- (3) Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der nach Absatz 2 vorgesehenen Änderung eine **unzumutbare Härte** für eine Vertragspartei darstellen würde.“

RECHTSFOLGEN BEI VERSTOß



AGB Inhaltskontrolle erfolgreich

- Die **Rechtsfolgen bei Verstoß** gegen die AGB-Kontrolle basiert auf dem § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit)
- ✓  Folge 1 - Abs. 1: Der Vertrag bleibt wirksam, nur die betroffene Vertragsklausel wird unwirksam
- ✓  Folge 2 - Abs. 3: Das dispositive Gesetzesrecht ersetzt die unwirksame Vertragsklausel
- ✓  Folge 2 - Abs. 3: Gesamtnichtigkeit des Vertrages nur in Ausnahmefällen (Unzumutbarkeit)