

Grundsätzlich werden Bauverträge nach BGB oder nach VOB abgeschlossen.

Allerdings gibt es wesentliche Unterschiede zu beachten:

Nach dem BGB verjähren Mängelrechte erst nach 5 Jahren nach Abnahme des Gewerkes; in einem VOB/B-Werkvertrag gelten nur 4 Jahre Gewährleistung.

Der Vorteil der VOB/B wiederum besteht darin, dass eine Mängelanzeige die Verjährung für den beanstandeten Bereich unterbricht und die Verjährungsfrist von Neuem zu laufen beginnt, allerdings dann nur noch für 2 Jahre.

Zeigt sich ein Mangel allerdings erst nach 4 Jahren, ist der Bauherr in einem BGB-Werkvertrag im Vorteil.

Wann gilt die VOB als wirksamer Vertragsbestandteil?

Die VOB/B ist für den privaten Bauherrn nur dann verbindlich, wenn sie ausdrücklich im Bauvertrag als (wesentlicher) Vertragsbestandteil aufgeführt ist und der Bauunternehmer dem Bauherrn ein Exemplar davon übergeben hat, damit dieser in der Lage ist, darin Einsicht nehmen zu können. Die Einbeziehung der VOB ist der Einbeziehung "Allgemeiner Geschäftsbedingungen" in Verträgen ähnlich.

Vorteile und Nachteile für den Bauherrn?

Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten. Letztlich kann man aber sagen, dass die Nachteile der VOB/B für den privaten Bauherrn gegenüber einem BGB-Werkvertrag überwiegen und der Bauherr mit den Vorschriften des BGB besser geschützt ist. Dies auch deshalb, weil das BGB im Jahr 2000 hinsichtlich des Werkvertragsrechts grundlegend

überarbeitet worden ist und mit der Schuldrechtsmodernisierung aus 2002 dem privaten Bauherrn einen effektiven Rechtsschutz bietet.

Der wesentliche **Nachteil der VOB** besteht in deren Unübersichtlichkeit, da die VOB zahlreiche Querverweise auf andere Gesetze und Bestimmungen enthält, die selbst für einen Rechtsanwalt oft nicht zu überschauen sind.

Im BGB-Werkvertrag gelten längere Verjährungsfristen für die Mängelrechte des Bauherrn. Dies ist prinzipiell von Vorteil. Tritt jedoch ein Mangel auf, den der Bauherr anzeigt und beseitigen lässt, läuft ab der Beseitigung die Verjährung unvermindert weiter. Nur der Zeitraum zwischen Anzeige und Beseitigung wird nicht bei der Berechnung berücksichtigt.

Hier kann es bei Mängeln, deren Auswirkung und nicht deren Ursache beseitigt wurde, nach Fristablauf zu weit höheren Kosten kommen, wenn sich der eigentliche Mangel erst nach Jahren zeigt. Aus diesem Grunde sollte der Bauherr immer Acht geben, ob lediglich Kosmetikarbeiten durchgeführt werden, oder ob tatsächlich der Mangel beseitigt wurde.

Das neue Forderungssicherungsgesetz (FoSiG)

Hierdurch sind nun auch im Baugewerbe alle Klauseln in AGB ungültig, die den Verbraucher benachteiligen.

Zusammenfassung:

Es ist nach wie vor nicht möglich, hier eine Empfehlung auszusprechen. Letztlich hängt dies vom Einzelfall ab. Ggf. sollte die VOB auf Grund der Verjährung bevorzugt werden. Letztlich gibt es aber auch schon Bauunternehmen, die eine "Mischform" beider Bestimmungen vorsehen.