

Wann werden die VOB/B Bestandteil des Bauvertrags?

Der Bauherr muss den Text kennen oder der Architekt am Vertragsschluss beteiligt sein

Für Bauunternehmer und Handwerker ist es wichtig, ob die VOB/B (= Verdingungsordnung für Bauleistungen) wirksam in den Bauvertrag einbezogen sind oder nicht. Denn davon hängt ab, wann ihre Werklohnforderungen verjähren: Beim VOB-Vertrag beginnt die Verjährungsfrist erst zu laufen, wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber seine Schlussrechnung gestellt hat. Auf der sicheren Seite ist der Auftragnehmer, wenn er dem Bauherrn - hier geht es um bauunerfahrene Privatleute, nicht um Immobiliengesellschaften - den vollständigen Text der VOB/B aushändigt (gegen Empfangsquittung!): Nur wenn der Auftraggeber Kenntnis von deren Inhalt hat, werden die VOB/B Bestandteil des Bauvertrags.

Komplizierter wird es, wenn ein Architekt mit ins Spiel kommt. Wird der Auftraggeber beim Vertragsschluss durch einen Architekten vertreten, gelten die VOB/B als vereinbart. Denn Architekten kennen deren Inhalte und sind verpflichtet, den Bauherrn darüber zu informieren. Doch im vorliegenden Fall war der Architekt am Vertragsschluss nicht beteiligt. Der Bauherr hatte das Angebot des Bauunternehmers mündlich angenommen und den Text der VOB/B nicht erhalten. Erst nach Baubeginn wurde der Auftrag schriftlich fixiert.

Das wurde dem Bauunternehmer am Ende zum Verhängnis: Das Oberlandesgericht Saarbrücken erklärte seine Werklohnforderung für verjährt (8 U 627/04-172). Die VOB/B seien kein Bestandteil des Bauvertrags, der ohne den Architekten mündlich zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geschlossen wurde. Dass der Auftraggeber dem Architekten Planung und Überwachung des Hausbaus anvertraut habe, genüge nicht, um die VOB/B als vereinbart anzusehen. Nur wenn der Bauherr den Architekten unmittelbar in den Vertragsschluss einbeziehe, sei dieser verpflichtet, ihn über die VOB/B aufzuklären. Und nur dann sei das Wissen des Architekten dem Auftraggeber zuzurechnen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/wann-werden-die-vob-b-bestandteil-des-bauvertrags>