

Probleme bei der Verwendung von Formularverträgen im Baurecht

Die Vielzahl von Aufträgen für Bau-/Reparatur- und Instandhaltungsleistungen im Laufe der Errichtung und des Betriebs von Immobilien setzt insbesondere bei Beständen, die eine professionelle Verwaltung notwendig machen, die Nutzung standardisierter Vertragsgrundlagen und Vergabeverfahren voraus.

Die individuelle Verhandlung jeder einzelnen Vereinbarungen ist bei einer großen Zahl von Vertragsabschlüssen nicht praktikabel.

Wie im Bereich der Mietverträge werden daher für fast alle Werkverträge in der Immobilienwirtschaft vorformulierte Vertragswerke genutzt.

Problematisch sind solche Formularverträge immer dann, wenn es zum Streit über die Wirksamkeit einzelner Klauseln kommt, denn Formularverträge unterliegen der Klauselkontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß den §§ 305 bis 310 BGB.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind:

- alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen
- Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (der Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss des Vertrages stellt

Dabei ist für die Einordnung als Allgemeine Geschäftsbedingungen unerheblich,

- ob die Bestimmung einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden
- welchen Umfang sie haben
- in welcher Schriftart sie verfasst sind
- welche Form der Vertrag hat.

Unabhängig von der Form liegen keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor, wenn die Vertragsbedingungen individuell ausgehandelt sind.

Eine besondere Form der Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Bauvertragsrecht ist die VOB/B. Bei der VOB/B handelt es sich nicht um ein Gesetz, sondern um Vertragsbedingungen, die zwischen Vertretern der Auftraggeber und Auftragnehmerseite, organisiert im Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen, ausgehandelt werden.

Soweit die Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht im eigentlichen Vertragswerk enthalten sind, können Sie gemäß § 305 II BGB durch ausdrücklichen Hinweis einbezogen werden. Die AGB müssen dann dem Vertragspartner zugänglich gemacht werden. Der Vertragspartner muss die Möglichkeit haben, in zumutbarer Weise von dem Inhalt Kenntnis zu erlangen.

Soweit die AGB wirksam in den Vertrag einbezogen wurden, unterliegen sie der Klauselkontrolle gemäß §§ 305c und 307 bis 309 BGB.

So sind gemäß § 305c BGB überraschende und mehrdeutige Klauseln unwirksam, wobei Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders gehen.

Unter dieser Prämisse sind unübliche und ungewöhnliche Klauseln eventuell als überraschend zu qualifizieren. Dem kann durch eine Hervorhebung im Vertragstext entgegengewirkt werden.

Im Falle der Ausschreibung von Bauvorhaben unter Beteiligung von Planern kommt es in der Praxis leider immer wieder zur Einbeziehung mehrdeutiger Klauseln. Dies resultiert daraus, dass verschiedene AGB ohne weitere Überlegung in die Verträge einbezogen werden, die nicht aufeinander abgestimmt sind und sich im Ergebnis widersprechen. Die Vereinbarung zu einem bestimmten Problem ist dann unter Umständen mehrdeutig. Dies geschieht häufig, wenn in den Ausschreibungsunterlagen auf besondere Vertragsbedingungen u.ä. Bezug genommen wird, die nicht bereits vorher mit dem Bauherren besprochen worden sind und zudem mit dem späteren Vertragstext abgestimmt wurden.

Das Problem der Mehrdeutigkeit der vertraglichen Vereinbarung tritt im Übrigen auch auf, wenn in einem Formularvertrag die VOB/B einbezogen ist, jedoch in einzelnen Punkten die VOB/B-Regelungen abgeändert werden.

Gerade diese häufig praktizierte Vertragsgestaltung birgt erhebliche Gefahren, da die VOB/B zwar dann, wenn sie ohne Änderungen „als Ganzes“ vereinbart wird, der Klauselkontrolle entzogen ist, jedoch bei der kleinsten Änderung diese Privilegierung der VOB/B entfällt und dann auch die Klauseln der VOB/B geprüft werden können.

Insoweit existiert zwischenzeitlich eine Vielzahl von Instanzenentscheidungen, die Klauseln der VOB/B unter dem Gesichtspunkt der unangemessenen Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB für unwirksam erklärt haben.

Probleme finden sich bei der Verwendung durch den Auftraggeber insbesondere in folgenden VOB/B Klauseln:

- § 1 Nr. 3 VOB/B: Änderungsrecht des Auftraggebers;
- § 2 Nr. 10 VOB/B: Danach werden Stundenlohnarbeiten nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind. Nach OLG Schleswig (Urteil vom 02.06.2005 Az.: 11 U 90/04) ist diese Regelung unwirksam.
- § 8 Nr. 2 VOB/B: Ob das insolvenzbedingte Sonderkündigungsrecht des Auftraggebers in allen seinen Alternativen wirksam ist, ist sehr fraglich (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil vom 26.7.02, Az: 14 U 207/00).
- § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B, sog. Quasi-Unterbrechung: Auch diese soll nach LG Halle (Urteil vom 29.11.05, Az: 12 O 49/05) unwirksam sein.
- § 16 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B: Zweimonatige Fälligkeitsfrist der Schlusszahlung: Nach OLG München (Urteil vom 26.7.94, Az: 13 U 1804/94) ist diese Frist zu lang und unwirksam.
- § 16 Nr. 3 Abs. 2 - 5 VOB/B: Der Verlust nicht vorbehaltener Schlusszahlungsansprüche ist unwirksam (BGH, Urteil vom 19.3.98, Az: VII ZR 116/97 und Urteil vom 10.05.2007, Az: VII ZR 226/05).

Aber auch Klauseln in Formularverträgen ohne Einbeziehung der VOB/B werden in der Rechtsprechung vielfältigen Beschränkungen unterworfen. So sind insbesondere die

Vertragstrafenklauseln, die Klauseln zu Sicherheitsleistungen und zu Haftungsausschlüssen regelmäßig Gegenstand der gerichtlichen Inhaltskontrolle.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Verwendung von Bauvertragsformularen, gleich ob unter Einbeziehung der VOB/B oder ohne, erhebliche Risiken birgt, die sich bei Vertragsstörungen realisieren können.

In der Praxis ist leider auch immer häufiger festzustellen, dass Auftragnehmer Schwachstellen der Vertragswerke analysieren und gezielt ausnutzen.

Der Vortrag wird ist wie folgt gegliedert:

1. Bedeutung der Formularverträge im Bauvertragsrecht

- Verwendung von Formularen bei Ausschreibung und Vertragsabschluss
- Einsatzbereiche der VOB/B beim Abschluss von Bauverträgen

2. Rechtsprechung zum Vorliegen von Formularverträgen

- Wann liegt ein Formularvertrag vor?
- Wie ist die VOB/B einzuordnen?
- Einbeziehung von AGB und der VOB/B in den Bauvertrag

3. Klauselkontrolle bei Formularbauverträgen

- Gesetzliche Grundlagen für die Klauselkontrolle
- Privilegierung der VOB/B als Ganzes (BGH Urteil vom 10.05.2007)

4. Problematische Klauseln in Bauverträgen

- Vertragsstrafen
- Sicherheiten am Bau/Bürgschaft auf erstes Anfordern
- Änderung des Leistungsumfangs
- Haftungsausschlüsse
- sonstige Probleme