

Bau: Vergabe- und Vertragsrecht

Stand Februar 2024

VOB / BGB

Textsammlung zum Bauvertrag
– innerdeutsche Vergaben

(unterhalb des EU-Schwellenwerts)

VOB Teil A – Abschnitt 1

VOB Teil B

VOB Teil C – DIN 18 299

**BGB – Kauf- und Werkvertragsrecht
mit Verbraucherrecht**

HGB – § 377

Bauforderungssicherungsgesetz

Bauproduktenverordnung – Auszug



VOB-Verlag Vögel OHG

Inhaltsübersicht

Einleitung	6
VOB Teil A		
Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen	13
Abschnitt 1:	Basisparagrafen	13
§ 1	Bauleistungen	13
§ 2	Grundsätze	13
§ 3	Arten der Vergabe	13
§ 3a	Zulässigkeitsvoraussetzungen	13
§ 3b	Ablauf der Verfahren	14
§ 4	Vertragsarten	15
§ 4a	Rahmenvereinbarungen	15
§ 5	Vergabe nach Losen, Einheitliche Vergabe	15
§ 6	Teilnehmer am Wettbewerb	16
§ 6a	Eignungsnachweise	16
§ 6b	Mittel der Nachweisführung, Verfahren	17
§ 7	Leistungsbeschreibung	17
§ 7a	Technische Spezifikationen	18
§ 7b	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	19
§ 7c	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	20
§ 8	Vergabeunterlagen	20
§ 8a	Allgemeine, Besondere und Zusätzliche Vertragsbedingungen	21
§ 8b	Kosten- und Vertrauensregelung, Schiedsverfahren	22
§ 9	Ausführungsfristen, Einzelfristen, Verzug	22
§ 9a	Vertragsstrafen, Beschleunigungsvergütung	23
§ 9b	Verjährung der Mängelansprüche	23
§ 9c	Sicherheitsleistung	23
§ 9d	Änderung der Vergütung	23
§ 10	Angebots-, Bewerbungs-, Bindefristen	24
§ 11	Grundsätze der Informationsübermittlung	24
§ 11a	Anforderungen an elektronische Mittel	25
§ 12	Auftragsbekanntmachung	26
§ 12a	Versand der Vergabeunterlagen	27
§ 13	Form und Inhalt der Angebote	27
§ 14	Öffnung der Angebote, Öffnungstermin bei ausschließlicher Zulassung elektronischer Angebote	28
§ 14a	Öffnung der Angebote, Eröffnungstermin bei Zulassung schriftlicher Angebote	29
§ 15	Aufklärung des Angebotsinhalts	30
§ 16	Ausschluss von Angeboten	30
§ 16a	Nachforderung von Unterlagen	31
§ 16b	Eignung	32
§ 16c	Prüfung	32
§ 16d	Wertung	32
§ 17	Aufhebung der Ausschreibung	34
§ 18	Zuschlag	34
§ 19	Nicht berücksichtigte Bewerbungen und Angebote	34
§ 20	Dokumentation, Informationspflicht	34

§ 21	Nachprüfungsstellen	35
§ 22	Änderungen während der Vertragslaufzeit	35
§ 23	Baukonzessionen	36
§ 24	Vergabe im Ausland	36
Anhang TS	Technische Spezifikationen	37

VOB Teil B

Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen 38

§ 1	Art und Umfang der Leistung	38
§ 2	Vergütung	38
§ 3	Ausführungsunterlagen	40
§ 4	Ausführung	41
§ 5	Ausführungsfristen	43
§ 6	Behinderung und Unterbrechung der Ausführung	43
§ 7	Verteilung der Gefahr	44
§ 8	Kündigung durch den Auftraggeber	44
§ 9	Kündigung durch den Auftragnehmer	46
§ 10	Haftung der Vertragsparteien	46
§ 11	Vertragsstrafe	47
§ 12	Abnahme	47
§ 13	Mängelansprüche	48
§ 14	Abrechnung	49
§ 15	Stundenlohnarbeiten	50
§ 16	Zahlung	51
§ 17	Sicherheitsleistung	52
§ 18	Streitigkeiten	54

VOB Teil C

Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)

Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art – DIN 18299 55

0	Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung	55
1	Geltungsbereich	58
2	Stoffe, Bauteile	58
3	Ausführung	59
4	Nebenleistungen, Besondere Leistungen	59
5	Abrechnung	61
	Anhang A Begriffsbestimmungen zu den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen	62

BGB

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch 63

	Natürliche Personen, Verbraucher, Unternehmer	63
	Willenserklärung	63
	Vertrag	65
	Vertretung und Vollmacht	66
	Fristen und Termine	68
	Verjährung	69
	Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung	71
	Rechtsfolgen der Verjährung	75
	Inhalt der Schuldverhältnisse	75

Allgemeines Leistungsstörungenrecht	77
Verzug des Gläubigers	81
Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	82
Schuldverhältnisse aus Verträgen	89
Anwendungsbereich und Grundsätze bei Verbraucherverträgen	90
Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge	92
Abweichende Vereinbarungen	95
Gegenseitiger Vertrag	96
Rücktritt; Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen	98
Kauf, Tausch	102
Verbrauchsgüterkauf	107
Werkvertrag und ähnliche Verträge	109
Geschäftsführung ohne Auftrag	120
EGBGB	
Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche	121
Art. 229 Weitere Überleitungsvorschriften	121
Art. 246 Informationspflichten bei Verbrauchervertrag	121
Art. 249 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen	122
HGB	
Auszug aus dem Handelsgesetzbuch	124
Handelskauf	124
§ 377	124
BauFordSiG	
Bauforderungssicherungsgesetz	125
Erster Abschnitt	
Allgemeine Sicherungsmaßregeln	125
§ 1	125
§ 2	125
Zweiter Abschnitt	
Dingliche Sicherung der Bauforderungen	125
BauPVO	
Auszug aus der Bauproduktenverordnung	126

Zu dieser Ausgabe

1. Zur VOB/A und VOB/B

1.1 Zu Abschnitt 1 der VOB/A:

- In § 3a Absatz 1 VOB/A wurde mit der VOB/A 2019 eine **Wahlfreiheit** zwischen Öffentlicher Ausschreibung und Beschränkter Ausschreibung (§ 3a Absatz 2 VOB/A) mit oder ohne Teilnahmewettbewerb eingeführt. Der Auftraggeber kann nun also frei zwischen den beiden Vergabearten wählen, ohne dass die Öffentliche Ausschreibung einen Vorrang genießt.
- Die **Wertgrenzen** für freihändige Vergabe und für beschränkte Ausschreibung wurden je nach Art der Bauleistung angehoben.
- Bis zu einer Wertgrenze von 3.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) kann ein „**Direkt-auftrag**“ ohne vorausgegangenes Vergabeverfahren erteilt werden (§ 3a Absatz 4 VOB/A).
- Die in § 6a Absatz 5 und § 6b Absatz 5 VOB/A geregelte **Eignungsprüfung** wurde flexibilisiert und vereinfacht. So kann der Auftraggeber u. a. bis zu einer Grenze von 10.000 Euro auf einzelne Angaben zur Eignung verzichten, wenn dies durch Art und Umfang des Auftrags gerechtfertigt ist. Hiervon sind allerdings Angaben ausgenommen, die die Zuverlässigkeit im engeren Sinn betreffen.
- In den §§ 8 Absatz 2 Nr. 4, 12 Absatz 1 Nr. 2 k, 13 Absatz 3, 16 Absatz 1 Nr. 7 und 9 ist geregelt, dass grundsätzlich die Abgabe **mehrerer Hauptangebote** zugelassen ist und zwar unabhängig davon, ob sich diese Angebote sachlich-technisch oder nur preislich unterscheiden. Allerdings kann der Auftraggeber festlegen, dass nur ein einziges Hauptangebot je Bieter abgegeben werden kann.

1.2 Zur VOB/B

Die VOB/B gilt nach wie vor in der Ausgabe 2016. **Allerdings** ist mittelfristig damit zu rechnen, dass die nachstehend behandelten und seit dem 1. Januar 2022 gültigen **Änderungen im gesetzlichen Kaufrecht** Auswirkungen auf die Rechtsprechung haben werden und auch eine Rolle bei der geplanten Neufassung der VOB/B spielen dürften. Dies gilt insbesondere für den im Kaufrecht nun gültigen neuen Sachmangelbegriff (§ 434 BGB n. F.).

2. Hinweise zu den abgedruckten BGB-Auszügen

Diese Broschüre beinhaltet u. a. die für die Abwicklung von Bauverträgen wichtigsten BGB-Bestimmungen, die zur Anwendung kommen, wenn keine abweichenden wirksamen vertraglichen Regelungen (zum Beispiel Vereinbarung der VOB/B) getroffen wurden. Weiterhin werden u. a. die neuen am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Änderungen zum Kaufrecht*) abgedruckt, die für alle Kaufverträge gelten, die ab dem 1. Januar 2022 geschlossen wurden.

Allerdings ist zu beachten, dass der Gesetzgeber einige **Änderungen** bei den **Paragrafen 309 Nr. 9, 312, 356 Absätze 4 und 5 und 357 Absätze 5 bis 8** vorgenommen hat.

*) Gesetz zur Regelung des Verkaufs von Sachen mit digitalen Elementen und andere Aspekte des Kaufvertrags (BGBl I Seite 2133) sowie das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über bestimmte vertragsrechtliche Aspekte der Bereitstellung digitaler Inhalte und digitaler Dienstleistungen (BGBl I S Seite 2123).

2.1 Kaufrechtliche Regelungen

2.1.1 Neuer Sachmangelbegriff

Mit dem ab dem 1. Januar 2022 gültigen neuen Kaufrecht wurde insbesondere der Begriff des Sachmangels in § 434 BGB neu definiert. Die Kaufsache muss nun nicht nur – wie bisher – der „individuellen Beschaffenheitsvereinbarung“ entsprechen, sondern auch objektiven Standards genügen.

Beispiel: Die Kaufsache entspricht der „vereinbarten Beschaffenheit“, eignet sich jedoch nicht für die gewöhnliche Verwendung. Sie ist damit mangelhaft.

Dieser neue Sachmangelbegriff gilt nach § 434 BGB n. F. nur für Kaufverträge (§ 434 BGB n. F.) und Werklieferungsverträge (§ 650 Abs. 1 BGB). Ob der Gesetzgeber die gesetzlichen Regelungen zu Werk- und Bauverträgen auch entsprechend abändern wird, bleibt abzuwarten.

2.1.2 Neuregelungen zum Verbrauchsgüterkauf

„Verbrauchsgüterkäufe sind Verträge, durch die ein Verbraucher von einem Unternehmer eine bewegliche Sache kauft (§ 474 Abs. 1 BGB). Durch die in den §§ 474 ff. BGB geregelten gesetzlichen Bestimmungen wird der Verbraucher (§ 13 BGB) besonders geschützt. Durch das neue seit dem 01. 01. 2022 gültige Kaufrecht wird dieser schon bisher bestehende Schutz durch die nachstehenden Neuregelungen noch maßgeblich erweitert:

– Verlängerung der Verjährungsfrist

Die für Kaufverträge grundsätzlich gültige zweijährige Verjährungsfrist (§ 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB) wird insoweit verlängert, als die Verjährung nicht vor Ablauf von vier Monaten nach Auftreten eines Mangels und von zwei Monaten nach Übergabe einer ersetzten oder reparierten Sache eintritt (§ 475e Abs. 3 und 4 BGB). Auf diese Weise kann im Einzelfall die Verjährungsfrist 28 bzw. 26 Monate betragen. Diese neue gesetzliche Regelung will sicherstellen, dass Verbrauchern genügend Zeit zur Geltendmachung von Mängelansprüchen zur Verfügung steht.

– Änderungen bei der Beweislast

Nach der bisherigen Regelung in § 477 BGB galt: „Zeigt sich innerhalb von **sechs Monaten** seit Gefahrübergang ein Sachmangel, so wird vermutet, dass die Sache bereits bei Gefahrübergang mangelhaft war, es sei denn, diese Vermutung ist mit der Art der Sache oder des Mangels unvereinbar“.

Diese „gesetzliche Vermutung“ gilt nunmehr für **ein Jahr**.

– Mängelgewährleistungsansprüche trotz Kenntnis des Mangels

Nach § 442 BGB sind die Rechte des Käufers wegen eines Mangels für den Fall ausgeschlossen, dass er bei Vertragsschluss den Mangel kennt oder im Falle fahrlässiger Unkenntnis nicht kennt, oder wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Mit der Neufassung des § 475 Abs. 3 Satz 2 BGB ist diese Regelung für Verbraucher ersatzlos entfallen.

2.2 Änderungen im allgemeinen Werkvertragsrecht (§ 631–650 BGB)

2.2.1 Änderung des § 650 BGB

Mit den ab 01. 01. 2022 geltenden neuen gesetzlichen Bestimmungen zum Kaufrecht wurde auch § 650 BGB geändert.

Nach der Neuregelung von § 650 Abs. 1 BGB finden „auf einen Vertrag, der die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat, die Vorschriften über den Kauf Anwendung“. § 442 Abs. 1 Satz 1 BGB (Ausschluss der Gewährleistung bei Kenntnis des Mangels) „findet bei diesen Verträgen auch Anwendung, wenn der Mangel auf den vom Besteller gelieferten Stoff zurückzuführen ist.

Soweit es sich bei den herzustellenden oder zu erzeugenden beweglichen Sachen um nicht vertretbare Sachen handelt, sind auch die §§ 642, 643, 645, 648 und 649 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der Abnahme der nach den §§ 446 und 447 maßgebliche Zeitpunkt tritt“.

2.3 Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Schon mit diesem seit 1. Januar 2018 geltenden Gesetz wurden spezielle gesetzliche Regelungen u. a. für den Bauvertrag geschaffen, die auch den Besonderheiten von Verbraucherverträgen Rechnung tragen. Nachstehend wird hierzu das Wichtigste dargestellt:

2.3.1 Kaufrechtliche Neuregelungen

2.3.1.1 Besserer Schutz des Kunden bei Kauf mangelhafter Bauprodukte

Der neu gefasste § 439 Absatz 3 Satz 1 BGB bestimmt, dass der Käufer eines bereits eingebauten mangelhaften Produkts vom Lieferanten auch die Kosten für den Ausbau und den Einbau eines mangelfreien Produkts verlangen kann. Dies stellt eine deutliche Verbesserung im Verhältnis zur bisherigen Rechtslage für den Werkunternehmer dar, wonach der Unternehmer, der ein mangelhaftes Produkt kauft und einbaut, vom Lieferanten lediglich ein mangelfreies Ersatzprodukt erhält.

2.3.1.2 Keine Änderungsmöglichkeit durch AGB

Im neugefassten § 309 BGB ist in Nr. 8 b, cc geregelt, dass der Lieferant mangelhafter Baustoffe **alle** zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen zu tragen hat und dies auch nicht durch AGB abzuändern ist.

2.3.2 Änderungen des allgemeinen Werkvertragsrechts (§§ 631–650 BGB)

2.3.2.1 Neuregelungen zur Abschlagszahlung

1. Die neue Abschlagszahlungsregelung in § 632a BGB gewährt dem Unternehmer – im Gegensatz zur früheren Regelung – auch bei Vorliegen eines „wesentlichen Mangels“ einen Anspruch auf Abschlagszahlung. Bei jeder Art von Mangel kann der Auftraggeber die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern.
2. Die Neuregelung in § 309 Nr. 15 a BGB erklärt Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers für unwirksam, die wesentlich überhöhte Abschlagszahlungspläne vorsehen.

2.3.2.2 Neue Abnahmefiktion

Nach dem bis zum 31. 12. 2017 gültigen § 640 Absatz 1 Satz 3 BGB stand es der Abnahme gleich, „wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist“.

Nach der Neuregelung in § 640 Absatz 2 BGB genügt für den Eintritt der Abnahmefiktion die „Fertigstellung des Werks“, wenn der Auftraggeber die Abnahme nicht innerhalb einer zur Abnahme gesetzten angemessenen Frist unter Hinweis auf einen (auch nicht wesentlichen Mangel) verweigert.

Für **Verbraucher** (§ 13 BGB) ist in § 640 Absatz 2 Satz 2 eine Sonderregelung vorgesehen.

2.3.3 Neuregelungen zum Bauvertragsrecht (§§ 650, 650a–h BGB)

2.3.3.1 Im neuen **§ 650a BGB** wird nun der Begriff „Bauvertrag“ definiert. Insbesondere ist zu beachten, dass nun auch der **Abbruch eines Bauwerks** als „Bauvertrag“ bezeichnet wird.

2.3.3.2 Vertragsänderungen und Zusatzleistungen

2.3.3.2.1 Anordnungsrecht des Auftraggebers

Bis zur Neuregelung gab es im BGB keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen für Nachtragsleistungen. Die seit dem 1. Januar 2018 gültige Rechtslage regelt dies nun in den §§ 650b ff. BGB.

2.3.3.2.2 Die neue Vergütung

Ein neuer § 650c BGB regelt die Berechnung von Nachtragspreisen, wenn die Vertragsänderung/Zusatzleistung auf eine **einseitige Anordnung des Auftraggebers** (§ 650b Absatz 2 BGB) zurückgeht.

2.3.3.2.3 Einstweilige Verfügung (§ 650d BGB)

Das neue Gesetz schafft mit diesem neuen einstweiligen Verfügungsverfahren einen schnellen Weg, um zu klären

- ob dem Auftraggeber ein „Anordnungsrecht“ für eine Vertragsänderung (§ 650b BGB) überhaupt zusteht und/oder
- wie in diesem Fall die Vergütung anzupassen ist (§ 650c BGB).

2.3.3.3 Änderungen bei der Bauhandwerkersicherung

Der bisherige § 648a BGB findet sich nun in **§ 650f BGB**. Eine Änderung wurde in Absatz 6 Nr. 2 vorgenommen. Danach ist der Auftraggeber von der Pflicht zur Beibringung einer Sicherheit befreit, wenn er „**Verbraucher**“ ist **und** es sich um einen **Verbraucherbauvertrag** (vgl. hierzu 2.3.4.1) nach § 650i BGB **oder** um einen **Bauträgervertrag** nach § 650u BGB handelt.

2.3.3.4 Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

Korrespondierend zu § 640 Absatz 2 BGB trifft **§ 650g BGB** Regelungen für den Fall, dass der Auftraggeber die Abnahme unter Angabe von Mängeln verweigert. In Umsetzung des bei Bauverträgen gültigen **Kooperationsgebots** der Vertragspartner wird in Absatz 1 bestimmt, dass der Auftraggeber „auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken“ hat. Im ersten Satz von Absatz 2 ist geregelt, was gilt, wenn der Auftraggeber dem ihm mitgeteilten Treffen fernbleibt.

2.3.3.5 Kündigung des Werkvertrags aus wichtigem Grund

Das BGB kannte bisher keine gesetzliche Regelung zur außerordentlichen Kündigung. Der neue § 648a BGB bestimmt nun im Wesentlichen, dass ein Vertragspartner kündigen kann, wenn ihm die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks **nicht zugemutet** werden kann (Absatz 1 Satz 2). Die Kündigung ist **zeitnah** nach Kenntnisnahme des Kündigungsgrundes auszusprechen. Auch eine Teilkündigung für einen „**abgrenzbaren Teil der Leistung**“ (§ 648a Absatz 2 BGB) ist möglich. Für jede Art der Kündigung ist die „**schriftliche Form**“ zu beachten (§ 650h BGB).

2.3.4 Neuerungen zum Verbraucherbauvertrag

2.3.4.1 Der Verbraucherbauvertrag wird in § 650i BGB definiert. Danach handelt es sich um einen Vertrag, durch den der Unternehmer „von einem Verbraucher (§ 13 BGB) zum Bau eines **neuen Gebäudes** oder zu **erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude**“, die mit dem Bau eines neuen Gebäudes **vergleichbar sind**, verpflichtet wird.

Somit sind u. a. die üblichen Unterhalts- und Sanierungsleistungen an Bauwerken von den nachstehenden Sonderregelungen ausgenommen.

2.3.4.2 Der Verbraucherbaupvertrag muss „in Textform“ abgefasst sein (§§ 650i, 126b BGB).

2.3.4.3 Zum Inhalt des Vertrags ist insbesondere § 650k Absatz 2 BGB zu beachten. Dieser beinhaltet eine **Unklarheiten-Regel** zulasten des Unternehmers, der die Baubeschreibung gefertigt hat.

Weiterhin ist auf § 650k Absatz 3 BGB hinzuweisen, der Bestimmungen zur Bauzeit trifft.

2.3.4.4 Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht nach der Neuregelung für Verbraucherbaupverträge ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu, „es sei denn, der Vertrag wurde notariell beglaubigt“ (§ 650l BGB).

Muster einer Widerrufsbelehrung:

Sehr geehrter (Auftraggeber)

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns () mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.*

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich zurückzuzahlen.

Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

Gestaltungshinweis:

* Fügen Sie Ihren Namen oder den Namen Ihres Unternehmens, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer ein. Sofern verfügbar sind zusätzlich anzugeben: Ihre Telefaxnummer und E-Mail-Adresse.

2.3.4.5 Abschlagszahlungsregelungen; Sicherheitsleistung im Verbraucherbaupvertrag

Nur für den Verbraucherbaupvertrag, wie er in § 650i BGB definiert ist, gelten spezielle Abschlagszahlungsregelungen (§ 650m BGB). Danach darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen nach § 632a BGB eine Höhe von 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung nicht übersteigen.

Die Absätze 2–4 des § 650m BGB treffen Regelungen zu der dem Verbraucher zustehenden Sicherheitsleistung.

2.3.5 Weitere Neuregelungen

Das Gesetz zur Reform des Baupvertrags trifft darüber hinaus Neuregelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag, zum Baupträgervertrag, zum Gerichtsverfassungsgesetz.

gesetz und zur Zivilprozessordnung. Diese werden in der vorliegenden Broschüre nicht behandelt.

3. Zum Handelsgesetzbuch

Die abgedruckte Vorschrift des § 377 HGB betrifft die Untersuchungs- und Rügepflicht des Käufers bei Handelsgeschäften. § 377 HGB stellt eine in der Praxis wichtige Vorschrift dar, da sie beispielsweise die kaufrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergänzt und dem Käufer besondere Untersuchungs- und gegebenenfalls Rügepflichten auferlegt. Die Nichterfüllung dieser Pflichten kann den Verlust von Mangelrechten zur Folge haben!

Hierbei ist zu beachten, dass nach § 651 BGB auch zwischen Unternehmern die kaufrechtlichen Bestimmungen und damit § 377 HGB auf alle Verträge anzuwenden sind, die eine Verpflichtung zur Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen beinhalten. Das gilt auch dann, wenn die Sachen dafür bestimmt sind, in Bauwerke eingebaut zu werden (BGH vom 23. 07. 2009 – Az.: VII ZR 151/08).

4. Zur Bauproduktenverordnung

In dieser Broschüre finden Sie schließlich (auszugsweise) die Art. 4 bis 11 der Bauproduktenverordnung. Diese Artikel betreffen die Pflichten der Hersteller von Bauprodukten, insbesondere die Pflicht zur Erstellung der Leistungserklärung und zur Abgabe der CE-Kennzeichnung auf Grundlage dieser Leistungserklärung. Die Bauproduktenverordnung ist – soweit die Pflichten der Wirtschaftsakteure betroffen sind – am 01. 07. 2013 in Kraft getreten; mittlerweile wurde eine Berichtigung vorgenommen, die in dieser Broschüre bereits Berücksichtigung findet. Ebenso wurden von der EU-Kommission delegierte Rechtsakte zu der Bauproduktenverordnung erlassen, auf die an entsprechender Stelle hingewiesen wird.

VOB Teil A

Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen Ausgabe 2019 vom 31. Januar 2019

Abschnitt 1: Basisparagrafen

§ 1

Bauleistungen

Bauleistungen sind Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird.

§ 2

Grundsätze

- (1) Bauleistungen werden im Wettbewerb und im Wege transparenter Verfahren vergeben. Dabei werden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Verhältnismäßigkeit gewahrt. Wettbewerbsbeschränkende und unlautere Verhaltensweisen sind zu bekämpfen.
- (2) Bei der Vergabe von Bauleistungen darf kein Unternehmen diskriminiert werden.
- (3) Bauleistungen werden an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu angemessenen Preisen vergeben.
- (4) Auftraggeber, Bewerber, Bieter und Auftragnehmer wahren die Vertraulichkeit aller Informationen und Unterlagen nach Maßgabe dieser Vergabeordnung oder anderer Rechtsvorschriften.
- (5) Die Durchführung von Vergabeverfahren zum Zwecke der Markterkundung ist unzulässig.
- (6) Der Auftraggeber soll erst dann ausschreiben, wenn alle Vergabeunterlagen fertig gestellt sind und wenn innerhalb der angegebenen Fristen mit der Ausführung begonnen werden kann.
- (7) Es ist anzustreben, die Aufträge so zu erteilen, dass die ganzjährige Bautätigkeit gefördert wird.

§ 3

Arten der Vergabe

Die Vergabe von Bauleistungen erfolgt nach Öffentlicher Ausschreibung, Beschränkter Ausschreibung mit oder ohne Teilnahmewettbewerb oder nach Freihändiger Vergabe.

1. Bei Öffentlicher Ausschreibung werden Bauleistungen im vorgeschriebenen Verfahren nach öffentlicher Aufforderung einer unbeschränkten Zahl von Unternehmen zur Einreichung von Angeboten vergeben.
2. Bei Beschränkter Ausschreibung (Beschränkte Ausschreibung mit oder ohne Teilnahmewettbewerb) werden Bauleistungen im vorgeschriebenen Verfahren nach Aufforderung einer beschränkten Zahl von Unternehmen zur Einreichung von Angeboten vergeben.
3. Bei Freihändiger Vergabe werden Bauleistungen in einem vereinfachten Verfahren vergeben.

§ 3a

Zulässigkeitsvoraussetzungen

- (1) Dem Auftraggeber stehen nach seiner Wahl die Öffentliche Ausschreibung und die Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb zur Verfügung. Die anderen

Verfahrensarten stehen nur zur Verfügung, soweit dies nach den Absätzen zwei und drei gestattet ist.

- (2) Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb kann erfolgen,
1. bis zu folgendem Auftragswert der Bauleistung ohne Umsatzsteuer:
 - a) 50.000 Euro für Ausbaugewerke (ohne Energie- und Gebäudetechnik), Landschaftsbau und Straßenausstattung,
 - b) 150.000 Euro für Tief-, Verkehrswege- und Ingenieurbau,
 - c) 100.000 Euro für alle übrigen Gewerke,
 2. wenn eine Öffentliche Ausschreibung oder eine Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb kein annehmbares Ergebnis gehabt hat,
 3. wenn die Öffentliche Ausschreibung oder eine Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb aus anderen Gründen (z. B. Dringlichkeit, Geheimhaltung) unzweckmäßig ist.
- (3) Freihändige Vergabe ist zulässig, wenn die Öffentliche Ausschreibung oder Beschränkte Ausschreibungen unzweckmäßig sind, besonders,
1. wenn für die Leistung aus besonderen Gründen (z. B. Patentschutz, besondere Erfahrung oder Geräte) nur ein bestimmtes Unternehmen in Betracht kommt,
 2. wenn die Leistung besonders dringlich ist,
 3. wenn die Leistung nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden kann, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können,
 4. wenn nach Aufhebung einer Öffentlichen Ausschreibung oder Beschränkten Ausschreibung eine erneute Ausschreibung kein annehmbares Ergebnis verspricht,
 5. wenn es aus Gründen der Geheimhaltung erforderlich ist,
 6. wenn sich eine kleine Leistung von einer vergebenen größeren Leistung nicht ohne Nachteil trennen lässt.
- Freihändige Vergabe kann außerdem bis zu einem Auftragswert von 10.000 Euro ohne Umsatzsteuer erfolgen.
- (4) Bauleistungen bis zu einem voraussichtlichen Auftragswert von 3.000 Euro ohne Umsatzsteuer können unter Berücksichtigung der Haushaltsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ohne die Durchführung eines Vergabeverfahrens beschafft werden (Direktauftrag). Der Auftraggeber soll zwischen den beauftragten Unternehmen wechseln.

§ 3b

Ablauf der Verfahren

- (1) Bei einer Öffentlichen Ausschreibung fordert der Auftraggeber eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Angeboten auf. Jedes interessierte Unternehmen kann ein Angebot abgeben.
- (2) Bei Beschränkter Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb erfolgt die Auswahl der Unternehmen, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, durch die Auswertung des Teilnahmewettbewerbs. Dazu fordert der Auftraggeber eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen auf. Die Auswahl der Bewerber erfolgt anhand der vom Auftraggeber festgelegten Eignungskriterien. Die transparenten, objektiven und nichtdiskriminierenden Eignungskriterien für die Begrenzung der Zahl der Bewerber, die Mindestzahl und gegebenenfalls Höchstzahl der einzuladenden Bewerber gibt der Auftraggeber in der Auftragsbekanntmachung des Teilnahmewettbewerbs an. Die vorgesehene

Mindestzahl der einzuladenden Bewerber darf nicht niedriger als fünf sein. Liegt die Zahl geeigneter Bewerber unter der Mindestzahl, darf der Auftraggeber das Verfahren mit dem oder den geeigneten Bewerber(n) fortführen.

- (3) Bei Beschränkter Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb sollen mehrere, im Allgemeinen mindestens drei geeignete Unternehmen aufgefördert werden.
- (4) Bei Beschränkter Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb und Freihändiger Vergabe soll unter den Unternehmen möglichst gewechselt werden.

§ 4

Vertragsarten

- (1) Bauleistungen sind so zu vergeben, dass die Vergütung nach Leistung bemessen wird (Leistungsvertrag), und zwar:
 1. in der Regel zu Einheitspreisen für technisch und wirtschaftlich einheitliche Teilleistungen, deren Menge nach Maß, Gewicht oder Stückzahl vom Auftraggeber in den Vertragsunterlagen anzugeben ist (Einheitspreisvertrag),
 2. in geeigneten Fällen für eine Pauschalsumme, wenn die Leistung nach Ausführungsart und Umfang genau bestimmt ist und mit einer Änderung bei der Ausführung nicht zu rechnen ist (Pauschalvertrag).
- (2) Abweichend von Absatz 1 können Bauleistungen geringeren Umfangs, die überwiegend Lohnkosten verursachen, im Stundenlohn vergeben werden (Stundenlohnvertrag).
- (3) Das Angebotsverfahren ist darauf abzustellen, dass der Bieter die Preise, die er für seine Leistungen fordert, in die Leistungsbeschreibung einzusetzen oder in anderer Weise im Angebot anzugeben hat.
- (4) Das Auf- und Abgebotsverfahren, bei dem vom Auftraggeber angegebene Preise dem Auf- und Abgebot der Bieter unterstellt werden, soll nur ausnahmsweise bei regelmäßig wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten, deren Umfang möglichst zu umgrenzen ist, angewandt werden.

§ 4a

Rahmenvereinbarungen

- (1) Rahmenvereinbarungen sind Aufträge, die ein oder mehrere Auftraggeber an ein oder mehrere Unternehmen vergeben können, um die Bedingungen für Einzelaufträge, die während eines bestimmten Zeitraumes vergeben werden sollen, festzulegen, insbesondere über den in Aussicht genommenen Preis. Das in Aussicht genommene Auftragsvolumen ist so genau wie möglich zu ermitteln und bekannt zu geben, braucht aber nicht abschließend festgelegt zu werden. Eine Rahmenvereinbarung darf nicht missbräuchlich oder in einer Art angewendet werden, die den Wettbewerb behindert, einschränkt oder verfälscht. Die Laufzeit einer Rahmenvereinbarung darf vier Jahre nicht überschreiten, es sei denn, es liegt ein im Gegenstand der Rahmenvereinbarung begründeter Ausnahmefall vor.
- (2) Die Erteilung von Einzelaufträgen ist nur zulässig zwischen den Auftraggebern, die ihren voraussichtlichen Bedarf für das Vergabeverfahren gemeldet haben, und den Unternehmen, mit denen Rahmenvereinbarungen abgeschlossen wurden.

§ 5

Vergabe nach Losen, Einheitliche Vergabe

- (1) Bauleistungen sollen so vergeben werden, dass eine einheitliche Ausführung und zweifelsfreie umfassende Haftung für Mängelansprüche erreicht wird; sie sollen daher in der Regel mit den zur Leistung gehörigen Lieferungen vergeben werden.

- (2) Bauleistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillöse) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlöse) zu vergeben. Bei der Vergabe kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen auf eine Aufteilung oder Trennung verzichtet werden.

§ 6

Teilnehmer am Wettbewerb

- (1) Der Wettbewerb darf nicht auf Unternehmen beschränkt werden, die in bestimmten Regionen oder Orten ansässig sind.
- (2) Bietergemeinschaften sind Einzelbietern gleichzusetzen, wenn sie die Arbeiten im eigenen Betrieb oder in den Betrieben der Mitglieder ausführen.
- (3) Am Wettbewerb können sich nur Unternehmen beteiligen, die sich gewerbsmäßig mit der Ausführung von Leistungen der ausgeschriebenen Art befassen.

§ 6a

Eignungsnachweise

- (1) Zum Nachweis ihrer Eignung ist die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bewerber oder Bieter zu prüfen. Bei der Beurteilung der Zuverlässigkeit werden Selbstreinigungmaßnahmen in entsprechender Anwendung des § 6f EU Absatz 1 und 2 berücksichtigt.
- (2) Der Nachweis umfasst die folgenden Angaben:
1. den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen,
 2. die Ausführung von Leistungen in den letzten bis zu fünf abgeschlossenen Kalenderjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind. Um einen ausreichenden Wettbewerb sicherzustellen, kann der Auftraggeber darauf hinweisen, dass auch einschlägige Bauleistungen berücksichtigt werden, die mehr als fünf Jahre zurückliegen,
 3. die Zahl der in den letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, gegliedert nach Lohngruppen mit gesondert ausgewiesenem technischem Leitungspersonal,
 4. die Eintragung in das Berufsregister ihres Sitzes oder Wohnsitzes, sowie Angaben,
 5. ob ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde oder ein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt wurde,
 6. ob sich das Unternehmen in Liquidation befindet,
 7. dass nachweislich keine schwere Verfehlung begangen wurde, die die Zuverlässigkeit als Bewerber oder Bieter in Frage stellt,
 8. dass die Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur Sozialversicherung ordnungsgemäß erfüllt wurde,
 9. dass sich das Unternehmen bei der Berufsgenossenschaft angemeldet hat.
- (3) Andere, auf den konkreten Auftrag bezogene zusätzliche, insbesondere für die Prüfung der Fachkunde geeignete Angaben können verlangt werden.
- (4) Der Auftraggeber wird andere ihm geeignet erscheinende Nachweise der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit zulassen, wenn er feststellt, dass stichhaltige Gründe dafür bestehen.

- (5) Der Auftraggeber kann bis zu einem Auftragswert von 10.000 Euro auf Angaben nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3, 5 und 6 verzichten, wenn dies durch Art und Umfang des Auftrags gerechtfertigt ist.

§ 6b

Mittel der Nachweisführung, Verfahren

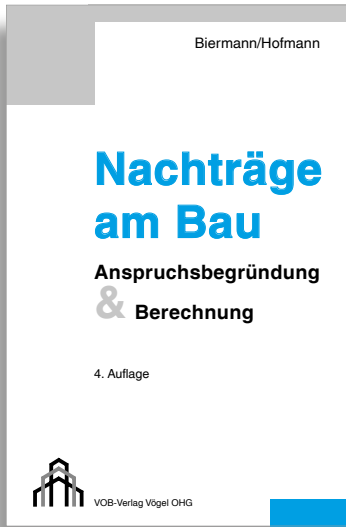
- (1) Der Nachweis der Eignung kann mit der vom Auftraggeber direkt abrufbaren Eintragung in die allgemein zugängliche Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e. V. (Präqualifikationsverzeichnis) erfolgen.
- (2) Die Angaben können die Bewerber oder Bieter auch durch Einzelnachweise erbringen. Der Auftraggeber kann dabei vorsehen, dass für einzelne Angaben Eigenerklärungen ausreichend sind. Eigenerklärungen, die als vorläufiger Nachweis dienen, sind von den Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, oder von den in Frage kommenden Bewerbern durch entsprechende Bescheinigungen der zuständigen Stellen zu bestätigen.
- (3) Der Auftraggeber verzichtet auf die Vorlage von Nachweisen, wenn die den Zuschlag erteilende Stelle bereits im Besitz dieser Nachweise ist.
- (4) Bei Öffentlicher Ausschreibung sind in der Aufforderung zur Angebotsabgabe die Nachweise zu bezeichnen, deren Vorlage mit dem Angebot verlangt oder deren spätere Anforderung vorbehalten wird. Bei Beschränkter Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb ist zu verlangen, dass die Eigenerklärungen oder Nachweise bereits mit dem Teilnahmeantrag vorgelegt werden.
- (5) Bei Beschränkter Ausschreibung und Freihändiger Vergabe ist vor der Aufforderung zur Angebotsabgabe die Eignung der Unternehmen zu prüfen. Dabei sind die Unternehmen auszuwählen, deren Eignung die für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen notwendige Sicherheit bietet; dies bedeutet, dass sie die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und über ausreichende technische und wirtschaftliche Mittel verfügen.

§ 7

Leistungsbeschreibung

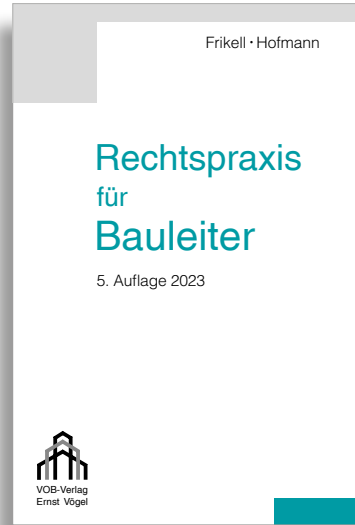
- (1) 1. Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Unternehmen die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können.
2. Um eine einwandfreie Preisermittlung zu ermöglichen, sind alle sie beeinflussenden Umstände festzustellen und in den Vergabeunterlagen anzugeben.
3. Dem Auftragnehmer darf kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet werden für Umstände und Ereignisse, auf die er keinen Einfluss hat und deren Einwirkung auf die Preise und Fristen er nicht im Voraus schätzen kann.
4. Bedarfspositionen sind grundsätzlich nicht in die Leistungsbeschreibung aufzunehmen. Angehängte Stundenlohnarbeiten dürfen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang in die Leistungsbeschreibung aufgenommen werden.
5. Erforderlichenfalls sind auch der Zweck und die vorgesehene Beanspruchung der fertigen Leistung anzugeben.
6. Die für die Ausführung der Leistung wesentlichen Verhältnisse der Baustelle, z. B. Boden- und Wasserverhältnisse, sind so zu beschreiben, dass das Unternehmen ihre Auswirkungen auf die bauliche Anlage und die Bauausführung hinreichend beurteilen kann.
7. Die „Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung“ in Abschnitt 0 der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen, DIN 18299 ff., sind zu beachten.

Unsere Empfehlung für Sie:



Die 4. Auflage von „Nachträge am Bau“ unterscheidet sich maßgeblich von der Vorauflage. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung des BGH zu Mengenänderungen werden die aktuellen rechtlichen Grundlagen zur Berechnung von Nachtragspreisen dargestellt und in einem **neuen baubetrieblichen Teil** anhand ausführlicher Berechnungsbeispiele erläutert.

Eine gute Bauleitung muss nicht nur die organisatorischen und technischen Belange berücksichtigen: Zunehmend kommt es entscheidend darauf an, rechtliche Chancen zu nutzen und Fehler zu vermeiden. Dieses Buch ist speziell für Praktiker konzipiert. Klar, verständlich, effektiv und bringt den Leser auf den aktuellen Stand.



Auf der Suche nach praxisgerechten Büchern, Broschüren und Formularen zum privaten Baurecht?



Hier werden Sie fündig:

<https://www.vob-buecher.de>

Bestellzeichen VOB-BGB-in
ISBN 978-3-89650-560-6

© 2024 by Druck+Verlag Ernst Vögel, Stamsried

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere die des Nachdrucks und der Übersetzung. Ohne schriftliche Genehmigung des Verlages ist es auch nicht gestattet, dieses Werk oder Teile daraus in einem photomechanischen oder sonstigen Reproduktionsverfahren zu vervielfältigen.

Gesamtherstellung: Druck+Verlag Ernst Vögel, 93491 Stamsried.