

## **ABWEICHUNGEN VON DER VOB/B KÖNNEN ZUR UNWIRKSAMKEIT EINZELNER KLAUSELN IM WERKVERTRAG FÜHREN**

In der Bauwirtschaft werden regelmäßig von den Firmen VOB/B-Verträge vergeben. Die VOB/B ist ein eigenständiges Vertragswerk, das die werkvertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien regelt. Werkverträge nach dem BGB werden, obwohl sie gesetzlich geregelt sind, kaum abgeschlossen. Dies mag wohl daran liegen, dass die Regelungen der VOB/B die Firmen besser stellen. Nach der VOB/B Ausgabe 1996 galt für Mängel an Bauwerken eine zweijährige Gewährleistungsfrist; nach der VOB/B Ausgabe Dezember 2002 gilt immerhin eine vierjährige Gewährleistungsfrist. Demgegenüber verjähren die gleichen Ansprüche nach einem BGB-Vertrag seit jeher in fünf Jahren.

Bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 22.01.2004 (AZ: VII ZR 419/02) galt, dass die einzelnen Regelungen der VOB/B nicht der Inhaltskontrolle des AGB-Gesetzes unterlagen, wenn der Verwender die VOB/B ohne ins Gewicht fallende Einschränkungen übernommen hat. Demgegenüber war die Inhaltskontrolle eröffnet, wenn der Vertrag Regelungen vorsah, die in den Kernbereich der VOB/B eingreifen. Dieser Rechtsprechung lag die Erwägung zu Grunde, dass die VOB/B einen billigen Interessenausgleich zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber bezwecken würde. Der BGH stellte in der Entscheidung fest, dass sich aus dieser Rechtsprechung

keine greifbaren Kriterien ergeben hätten, wann eine von der VOB/B abweichende Regelung in den Kernbereich eingreifen würde.

In seiner Entscheidung hat der BGH nunmehr seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben und festgestellt, dass grundsätzlich jede inhaltliche Abweichung von der VOB/B als eine Störung des von ihr beabsichtigten Interessenausgleichs zu bewerten ist. Die VOB/B ist nach der neuen Rechtsprechung des BGH nur dann einer Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz entzogen, wenn sie als Ganzes vereinbart worden ist. Der BGH stellte allerdings auch fest, dass es offen bleibe, ob diese Rechtsprechung auch auf die Fälle unter Geltung des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts anwendbar ist.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung eröffnen sich für den privaten Bauherrn möglicherweise neue Chancen. Am Beispiel der Klausel über die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen soll dies verdeutlicht werden. Sofern von der Unwirksamkeit der VOB/B-Klausel zur Verjährung auszugehen wäre, würden Mängel, die nach zwei bzw. vier Jahren aufgetreten sind, noch nicht verjährt sein. Der private Bauherr könnte also seine Ansprüche – durch die Unwirksamkeit der Klausel – noch geltend machen.

**Der Autor** ist Rechtsanwalt und Notar in Berlin und auf Immobilienrecht, Baurecht und Mietrecht spezialisiert.