



■ Rosina Sperling | Axel C. Sperling

Rechtssichere Musterbriefe zur VOB/B

für Auftraggeber und Auftragnehmer
vor, während und nach der Bauzeit

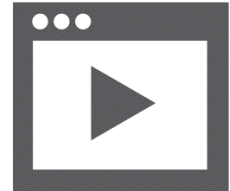
3., aktualisierte Auflage

DIN Media

Rechtssichere Musterbriefe zur VOB/B

Mehr zu diesem Titel

**... finden Sie in der
DIN Mediathek**



Zu vielen neuen Publikationen bietet DIN Media nützliches Zusatzmaterial im Internet an, das Ihnen kostenlos bereitgestellt wird.

Art und Umfang des Zusatzmaterials – seien es Checklisten, Excel-Hilfen, Audiodateien etc. – sind jeweils abgestimmt auf die individuellen Besonderheiten der Primär-Publikationen.

Für den erstmaligen Zugriff auf die DIN Mediathek müssen Sie sich einmalig kostenlos registrieren. Zum Freischalten des Zusatzmaterials für diese Publikation gehen Sie bitte ins Internet unter

www.dinmediathek.de

und geben Sie den folgenden Media-Code in das Feld „Media-Code eingeben und registrieren“ ein:

M318748256

Sie erhalten Ihren Nutzernamen und das Passwort per E-Mail und können damit nach dem Log-in über „Meine Inhalte“ auf alle für Sie freigeschalteten Zusatzmaterialien zugreifen.

Der Media-Code muss nur bei der ersten Freischaltung der Publikation eingegeben werden. Jeder weitere Zugriff erfolgt über das Log-In.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in der DIN Mediathek.

Hinweis: Der Media-Code wurde individuell für Sie als Erwerber dieser Publikation erzeugt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit Zurückziehung dieses Buches wird auch der damit verbundene Media-Code ungültig.

(Leerseite)



Rosina Sperling
Axel C. Sperling

Rechtssichere Musterbriefe zur VOB/B

für Auftraggeber und Auftragnehmer
vor, während und nach der Bauzeit

3., aktualisierte Auflage 2024

Herausgeber:
DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

DIN Media GmbH

Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

© 2024 DIN Media GmbH

Am DIN-Platz
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin

Telefon: +49 30 588 857 00-70

Internet: www.dinmedia.de

E-Mail: kundenservice@dinmedia.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung in elektronische Systeme.

© für DIN-Normen DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin.

Die im Werk enthaltenen Inhalte wurden von den Verfassenden und dem Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit des Inhalts wird gleichwohl nicht übernommen. Mit Ausnahme von Schäden, die aus Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit resultieren, haftet der Verlag nur für Schäden, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Verlages zurückzuführen sind. Für Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit haftet der Verlag nach gesetzlichen Vorschriften. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen.

Maßgebend für das Anwenden jeder in diesem Werk erläuterten oder zitierten Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum. Den aktuellen Stand zu jeder DIN-Norm können Sie im Webshop von DIN Media unter www.dinmedia.de abfragen. Dort finden Sie insbesondere etwaige Berichtigungen und Warnvermerke, welche bei der Anwendung der jeweiligen Norm unbedingt zu beachten sind.

Titelbild: © lovelyday12, Nutzung unter Lizenz von adobestock.com

Satz: B & B Fachübersetzer-gesellschaft mbH, Berlin

Druck: Drukarnia Skleniarz, Kraków

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier nach DIN EN ISO 9706

ISBN 978-3-410-31874-3

ISBN (E-Book) 978-3-410-31875-0

Autorenporträts

Rosina Sperling

Tätigkeitsschwerpunkte: Nachtragsmanagement, Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Konfliktmanagement außergerichtliche Streitbeilegung

Rosina Sperling ist Geschäftsführerin der BVM Bauvertragsmanagement GmbH. Aufbauend auf ihrem betriebswirtschaftlichen Know-how zu den praxisrelevanten Themen der Bauwirtschaft und ihren eigenen Erfahrungen aus baubetrieblicher Tätigkeit hat sie sich auf die Beratung von Auftraggebern, Architekten, Planern und Auftragnehmern sowie deren Bauleitern spezialisiert.

Einen besonderen Fokus legt sie dabei auf das Claimmanagement. Sie unterstützt Unternehmen, die das Thema Nachträge und Bauablaufstörungen managementmäßig anpacken wollen. Vorzugswürdig sind Konfliktlösungen in Echtzeit. Daher engagiert sie sich auch für Streitlösungsverfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung in der Bau- und Immobilienwirtschaft.



Axel C. Sperling

Tätigkeitsschwerpunkte: Rechtsanwalt mit den Schwerpunkten Bau- und Immobilienrecht, Vergaberecht, kommunales Wirtschaftsrecht

Rechtsanwalt Axel C. Sperling ist Partner der renommierten Anwaltskanzlei Sperling und Partner Rechtsanwälte mbB in München. Er ist im privaten Bau- und Architektenrecht spezialisiert. Ein weiterer Beratungsschwerpunkt liegt auf dem Vergaberecht und dem kommunalen Wirtschaftsrecht. Daneben ist er Experte im Bereich der außergerichtlichen Streitbeilegung mit Schwerpunkten auf baurechtlichen Auseinandersetzungen und strukturierter Öffentlichkeitsbeteiligung.

Er berät eine Vielzahl öffentlicher und privater Bauherren bei der Abwicklung von großen und komplexen Bauprojekten. Ebenso sind Architekten, Ingenieure und Projektsteuerer in Fragen des Honorarrechts und des Vergaberechts in die tägliche Beratungspraxis eingebunden.



Axel Sperling (†)

Tätigkeitsschwerpunkte: Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Bau- und Immobilienrecht, baubegleitende Rechtsberatung

Rechtsanwalt Axel Sperling war Inhaber einer renommierten Münchner Anwaltskanzlei, die sich auf Bau- und Immobilienrecht spezialisiert hatte. Als Baurechtsexperte vertrat er eine Vielzahl von Auftraggebern und Auftragnehmern aus der Bau- und Immobilienwirtschaft. In komplexen Bausachen war er als Schiedsrichter und Schlichter tätig.



(Leerseite)

Vorwort

„Wer schreibt, der bleibt!“

So begann bereits das Vorwort der letzten Auflage der „Rechtssicheren Musterbriefe zur VOB/B“ aus dem März 2020. Diese „Weisheit“ hat seitdem nur an Bedeutung gewonnen. Vor allem die Ansprüche aufgrund verschobener bzw. verlängerter Bauzeit, die inzwischen einen Großteil der baurechtlichen Rechtsstreitigkeiten ausmachen, können ohne eine gründliche Dokumentation des Baugeschehens und den einschlägigen rechtlichen Schriftverkehr gar nicht beurteilt werden. Ohne Korrespondenz, die die jeweiligen Rechte wahrt, können weder Auftraggeber noch Auftragnehmer ihre Ansprüche durchsetzen und Gegenansprüche abwehren.

Zuletzt haben vor allem gravierende Änderungen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung für erhebliche Verunsicherung bei **Auftraggebern, Planern und Auftragnehmern** gesorgt. Die vertrauten VOB/B-Regelungen werden von den Gerichten immer häufiger neu interpretiert bzw. in ihrer Wirksamkeit beschränkt. Die VOB/B ist aber das praxisbewährte baurechtliche Regelwerk schlechthin. Ihre Regelungen **erleichtern** sowohl den Auftraggebern als auch Auftragnehmern die Abwicklung von Bauaufträgen.

Heute erfordert der Umgang mit der VOB/B deshalb mehr denn je fundiertes Wissen und die **rechtssichere Anwendung der VOB/B-Vorschriften**. Nach der VOB/B obliegen den Vertragsparteien eine Reihe von Mitwirkungs-, Hinweis- und Anzeigepflichten, die erfüllt und dokumentiert werden müssen, wenn die Parteien ihre jeweiligen Rechte und Ansprüche wahren wollen.

Dabei ist eine professionelle und rechtlich aktuelle Formulierung zur Dokumentation der Anspruchsgrundlagen, die die VOB/B **vor, während und nach der Bauzeit** vorsieht, besonders wertvoll. Diese Hilfestellung vermittelt dieses Buch den am Bau beteiligten Parteien.

Durch die genaue Beschreibung der einzelnen Anwendungsfälle wird das Auffinden der jeweils relevanten Musterbriefe in der Formularsammlung aus der Sicht des Auftraggebers wie des Auftragnehmers **nachhaltig erleichtert**. Bei der Verwendung der Muster im konkreten Anwendungsfall müssen die jeweiligen Bedingungen stets sorgfältig geprüft werden. Gegebenenfalls müssen die Muster dem Einzelfall angepasst werden.

Die **Vermerke zu den internen Abläufen** der Parteien beschreiben die wiederkehrenden Probleme bei der Abwicklung eines Bauvertrags und helfen, Rechtsfehler und Versäumnisse in den internen Strukturen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie, dass die Musterbriefe keine juristische Empfehlung darstellen. Die Formulare müssen dem konkreten Sachverhalt eigenverantwortlich angepasst werden. Vollständigkeit sowie technische und inhaltliche Fehlerfreiheit werden nicht zugesichert. Bei Zweifeln und in anspruchsvollen Konstellationen holen Sie sich qualifizierten Rechtsrat ein!

Für Anregungen oder Vorschläge für weitere Rechts- und Sachverhalte bedanken wir uns im Voraus.

München, im Februar 2024

Axel C. Sperling
Rechtsanwalt

Rosina Sperling, Geschäftsführerin
DVP-zertifizierte Projektmanagerin
für die Bau- und Immobilienwirtschaft
Zert. Wirtschaftsmediatorin (IHK)

(Leerseite)

Inhaltsverzeichnis

TEIL A

I	Einführung	3
II	Bauzeit: Übersichten	4
II.1	Vor der Bauzeit – Vertragsgestaltung	4
II.2	Vor der Bauzeit – Maßnahmen	5
II.3	Während der Bauzeit – Maßnahmen	6
II.4	Nach der Bauzeit – Maßnahmen	10

TEIL B Musterbriefe

1	Musterbriefe für Auftraggeber (AG)	13
1.1	Vor der Bauzeit	16
	Maßnahmen zum Ausführungsbeginn (AG V 1 – AG V 7)	16
1.2	Während der Bauzeit	30
1.2.1	Vergütungs- und Leistungsänderungen (AG W 1 – AG W 4)	30
1.2.2	Anordnungen/Anweisungen während der Leistungsausführung (AG W 5 – AG W 8)	38
1.2.3	Ausführungsfristen und Mängel vor Abnahme (AG W 9 – AG W 13)	46
1.2.4	Unterbrechung und Kündigung (AG W 14 – AG W 15)	56
1.3	Nach der Bauzeit	60
1.3.1	Abnahme (AG N 1 – AG N 3)	60
1.3.2	Schlussrechnung/Schlusszahlung (AG N 4 – AG N 6)	66
1.3.3	Mängel und Sicherheiten (AG N 7 – AG N 13)	72
2	Musterbriefe für Auftragnehmer (AN)	87
2.1	Vor der Bauzeit	92
	Maßnahmen zum Ausführungsbeginn (AN V 1 – AN V 8)	92
2.2	Während der Bauzeit	114
2.2.1	Vergütungs- und Leistungsänderungen (Nachträge) (AN W 1 – AN W 11)	114
2.2.2	Maßnahmen, Warn- und Hinweispflichten (AN W 12 – AN W 14)	150
2.2.3	Behinderung, Unterbrechung, Kündigung (AN W 15 – AN W 23)	158
2.2.4	Abrechnung und Maßnahmen vor Fertigstellung (AN W 24 – AN W 32)	178
2.3	Nach der Bauzeit	200
2.3.1	Abnahme und Mängelansprüche (AN N 1 – AN N 12)	200
2.3.2	Schlussabrechnung und Sicherheiten (AN N 13 – AN N 18)	230
2.3.3	Anrufung der vorgesetzten Stelle (AN N 19)	244

TEIL C

3	Außergerichtliche Streitbeilegung am Bau	249
3.1	Meinungsverschiedenheiten – Einspruch gegen die Entscheidung der vorgesetzten Stelle (AN N 20).....	250

TEIL D

4	Musterbauvertrag (VOB/B)	253
4.1	Musterbauvertrag (VOB/B)	254
4.2	Anmerkungen zum Bauvertrag	259
4.3	VOB Teil B Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – DIN 1961:2016-09	261
4.4	VOB Teil C Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art – DIN 18299:2023-09	289

TEIL A

I Einführung

Die VOB/B und ihre Bedeutung im Werkvertragsrecht

Gesetzliche Rechtsgrundlage für Werkverträge sind die §§ 631 ff. BGB. Die dort geregelten Bestimmungen beziehen sich nicht nur auf baurechtliche Werkverträge, sie regeln vielmehr alle werkvertraglichen Aspekte.

Am 01.01.2018 ist erstmals ein originäres Bauvertragsrecht im BGB in Kraft getreten ist. Dieses gilt für die ab diesem Zeitpunkt geschlossenen Bauverträge. Kerninhalt des neuen Bauvertragsrechts im BGB ist die Einführung von Regelungen zum Bauvertrag. Daneben wurden erstmals Regelungen zum Verbraucherbauvertrag sowie zum Architekten- und Ingenieurvertrag und zum Bauträgervertrag geschaffen.

Die VOB/B regelt mit einem praktischen Ansatz den Ablauf des Baugeschehens und verlangt den Vertragsparteien eines Bauvorhabens bauspezifische Verhaltensweisen ab. Die Regelungen in der VOB/B weichen aber zum Teil von den Regelungen des neuen Bauvertragsrechts im BGB ab. Die VOB/B ist jedoch **kein Gesetz**. Sie ist eine allgemeine Geschäftsbedingung. Als solche ist sie der gesetzlichen Inhalts- und Wirksamkeitskontrolle für allgemeine Geschäftsbedingungen gem. §§ 305 ff. BGB unterworfen. Vor allem dürfen Allgemeine Geschäftsbedingungen eine einzelne Vertragspartei nicht unangemessen benachteiligen.

Gesetze gelten vorrangig vor allgemeinen Geschäftsbedingungen. Für die VOB/B gilt jedoch eine besondere Ausnahme. **Wenn die VOB/B ohne jede inhaltliche Änderung insgesamt** in einem Bauvertrag vereinbart wird, dann ist sie der gesetzlichen Inhalts- und Wirksamkeitskontrolle gem. § 310 Abs. 1 S. 3 BGB entzogen. Das Gebot, dass Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Partei nicht unangemessen benachteiligen dürfen, wird in der VOB/B nicht in jeder Klausel erfüllt. Wenn die VOB/B jedoch insgesamt und ohne Abweichungen vereinbart wird ist sie **als Gesamtwerk ausgewogen** – mal zu Lasten des Auftraggebers, mal zu Lasten des Auftragnehmers.

Jede von der VOB/B abweichende Vertragsklausel lässt jedoch diese insgesamt Privilegierung der VOB/B entfallen. In diesem Fall kann sich der Verwender der VOB/B nicht mehr auf bestimmte Klauseln der VOB/B berufen, da diese Klauseln die Vorgaben der §§ 305 ff. BGB nicht einhalten.

Trotz der Neufassung des Bauvertragsrechts im BGB bleibt die **VOB/B** wichtiger Bestandteil für die Abwicklung von Bauverträgen. Sie enthält praxisgerechte Regelungen zu Nachträgen, Bedenken- und Behinderungsanmeldungen, Abrechnung und Zahlung etc.

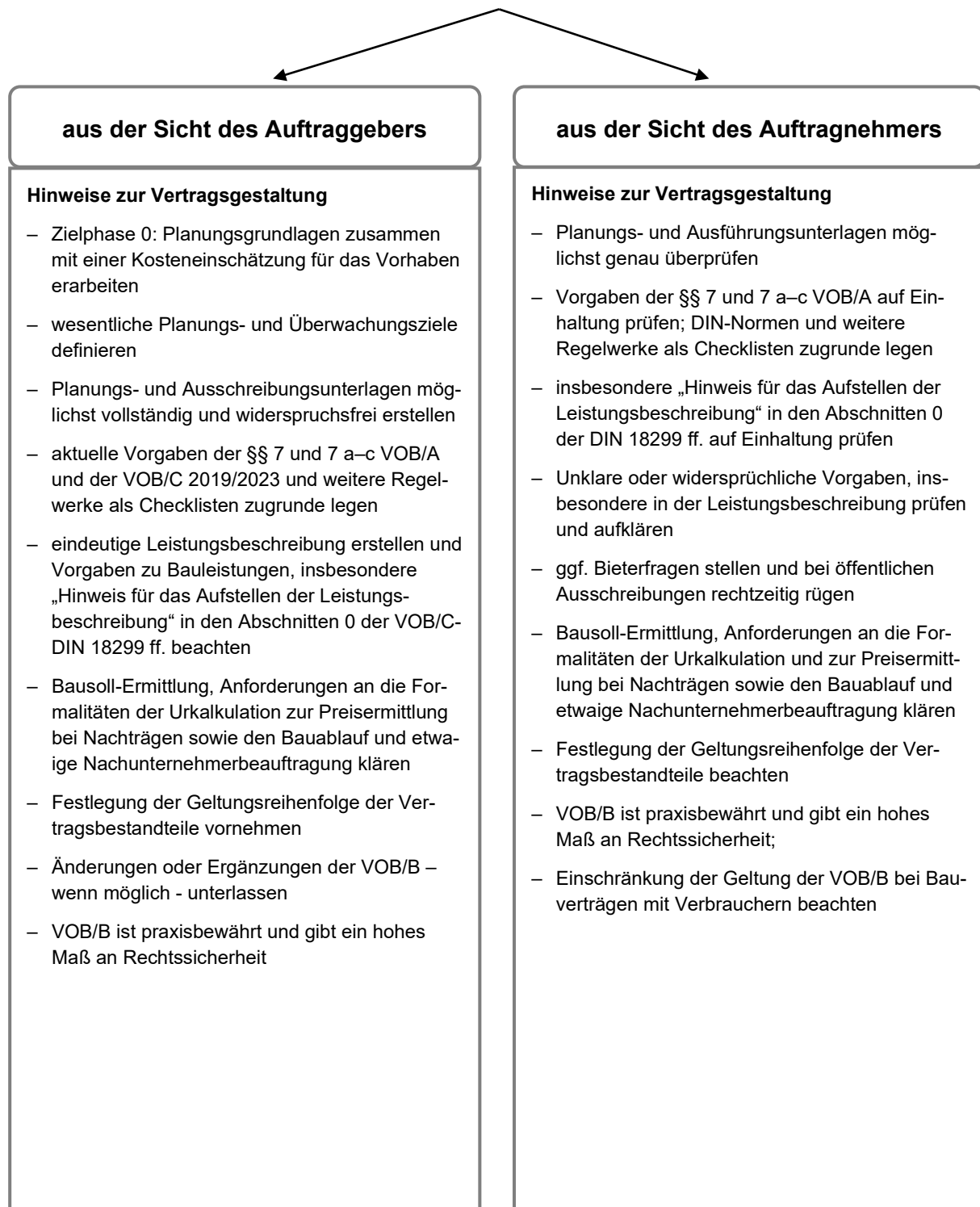
Die Darlegung aber auch Abwehr von Ansprüchen vor Gericht ist komplex. Damit die Parteien des Bauvertrages Ansprüche erkennen, durchsetzen, aber auch abwehren können, sind fundierte Kenntnisse zur VOB/B erforderlich. Wichtigster Schritt hierzu ist immer ein rechts-sicherer und dokumentierter Schriftverkehr. Dieser kann auch helfen, Baukonflikte nicht eskalieren zu lassen. Hierzu soll dieses Buch eine Hilfestellung geben.

II Bauzeit: Übersichten

II.1 Vor der Bauzeit – Vertragsgestaltung

Welche Maßnahmen sind vor Bauvertragsschluss erforderlich?

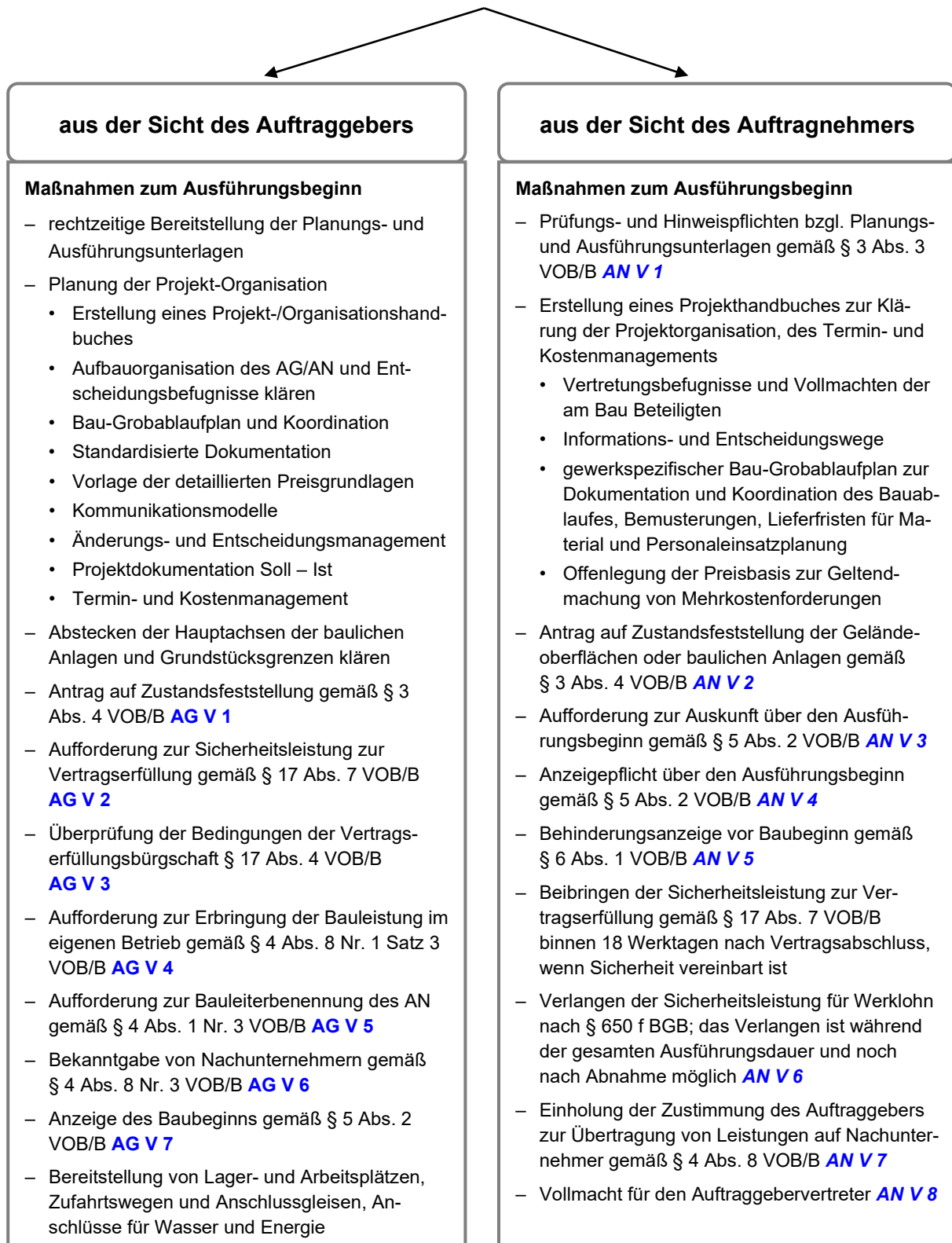
Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert.



II.2 Vor der Bauzeit – Maßnahmen

Welche Maßnahmen sind vor Baubeginn erforderlich?

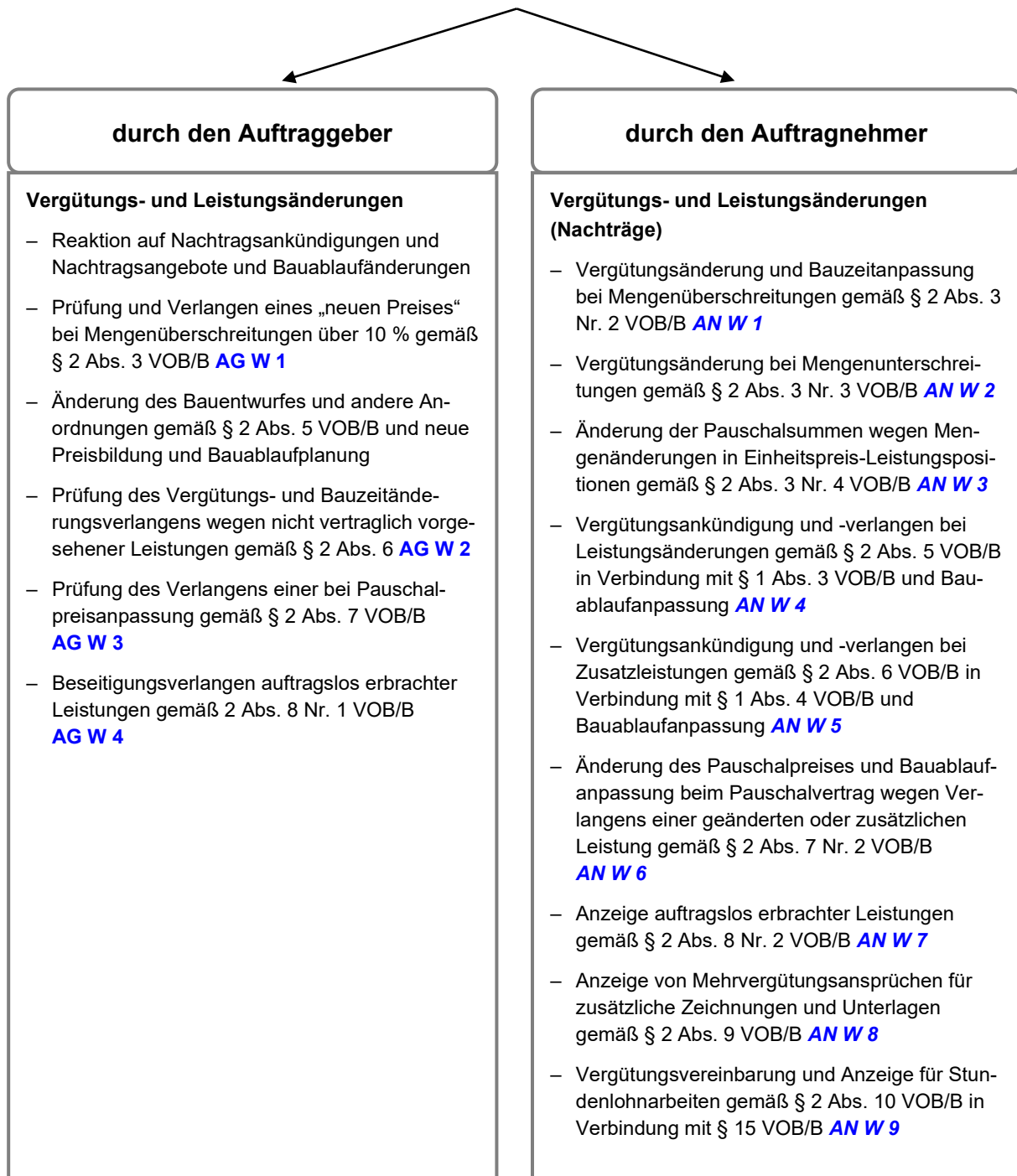
Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG V** oder **AN V**) zugeordnet.



II.3 Während der Bauzeit – Maßnahmen

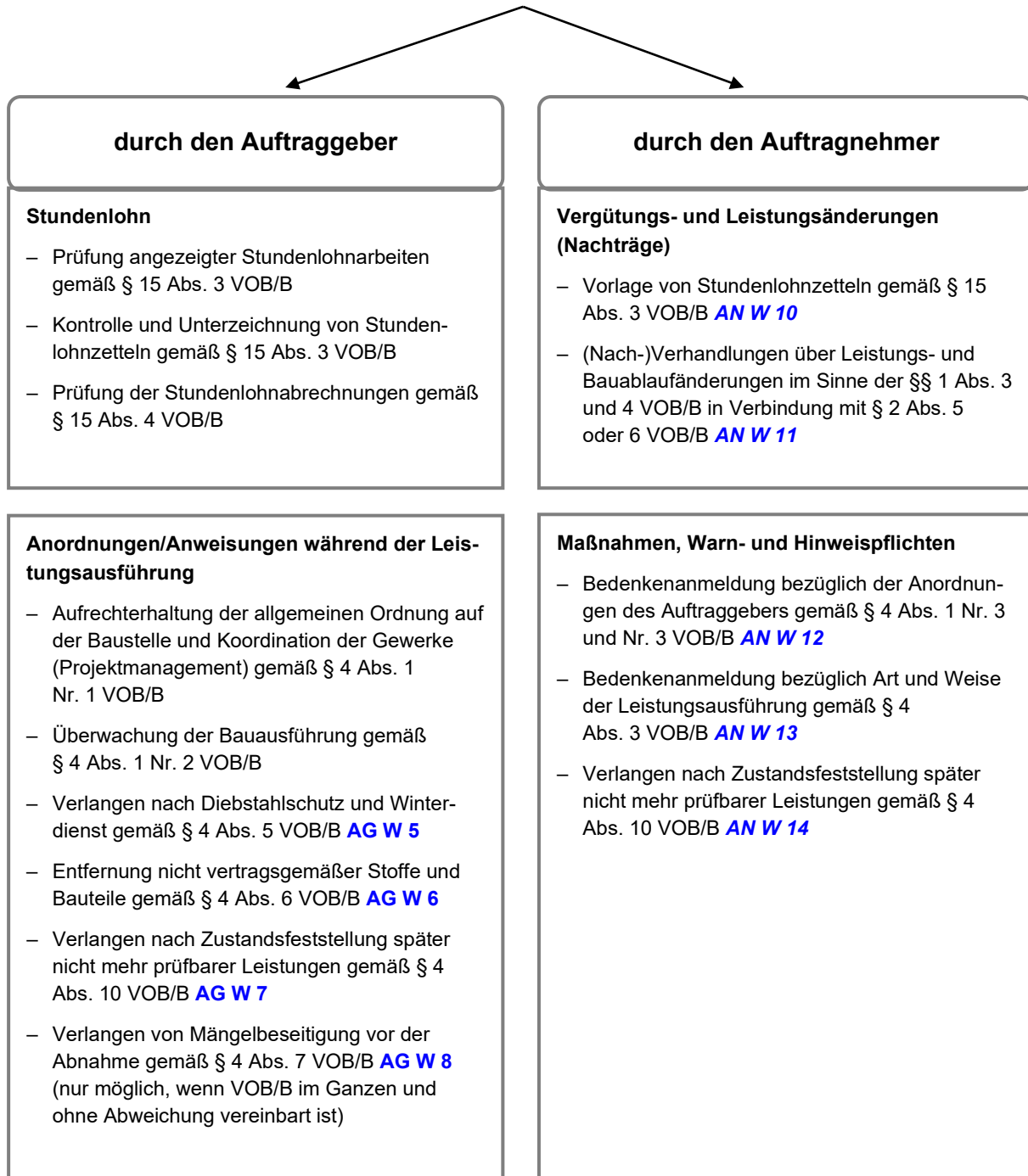
Welche rechtlichen Maßnahmen sind während des Bauablaufs wichtig?

Sie finden chronologisch die wichtigsten Schritte im Bauablauf sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG W** oder **AN W**) zugeordnet.



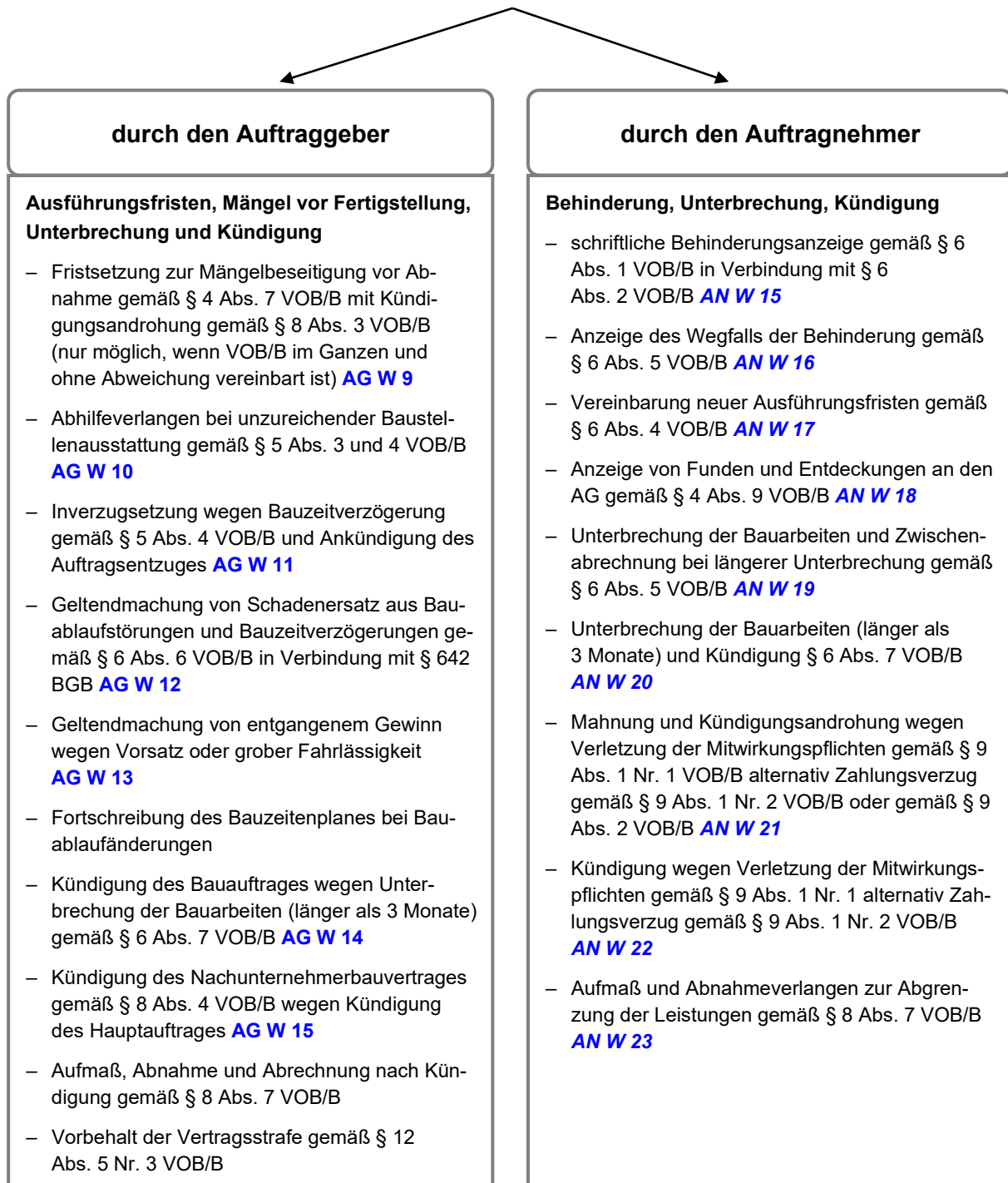
Welche rechtlichen Maßnahmen sind während des Bauablaufs wichtig?

Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG W** oder **AN W**) zugeordnet.



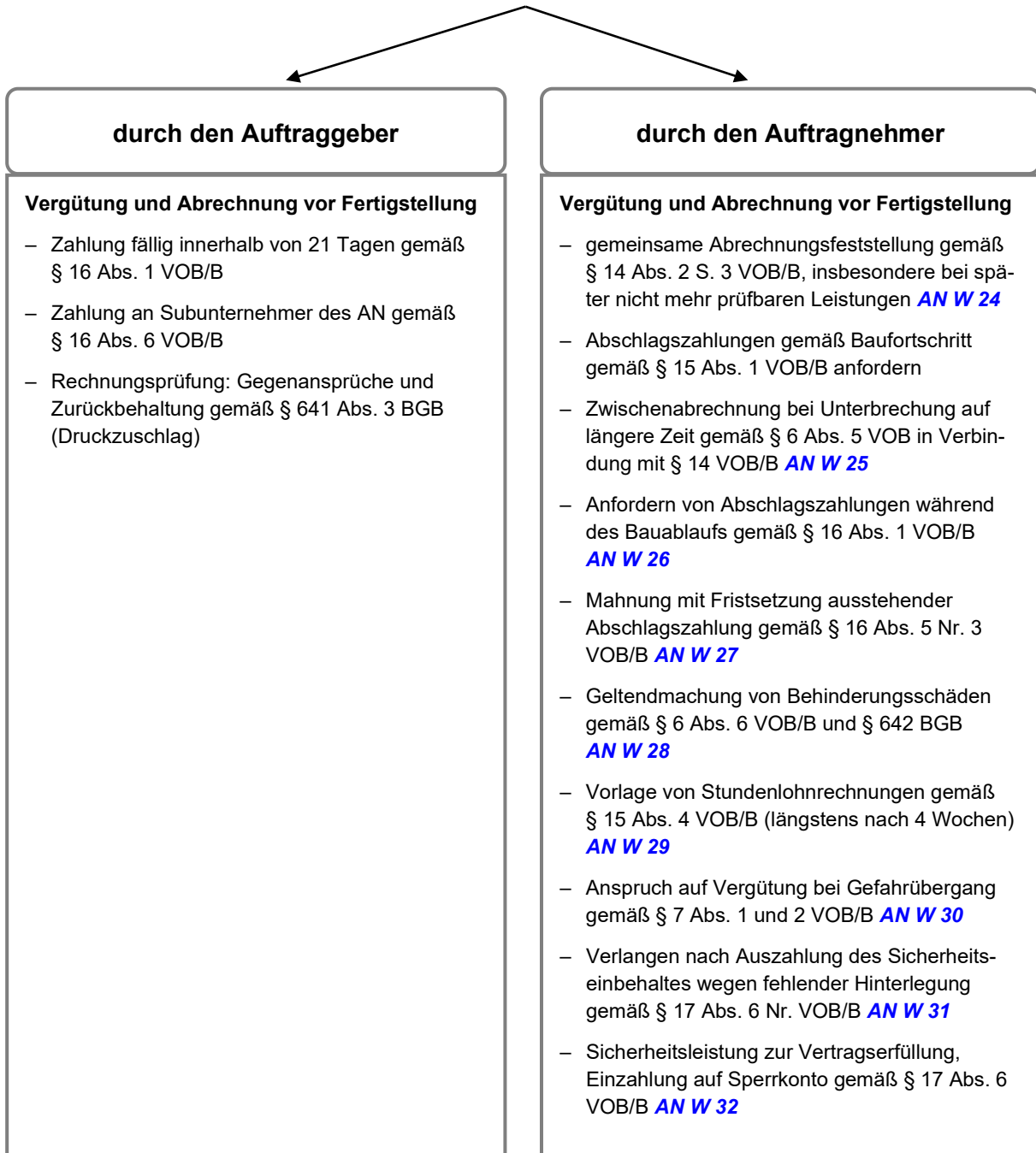
Welche rechtlichen Maßnahmen sind während des Bauablaufs wichtig?

Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG W** oder **AN W**) zugeordnet.



Welche rechtlichen Maßnahmen sind während des Bauablaufs wichtig?

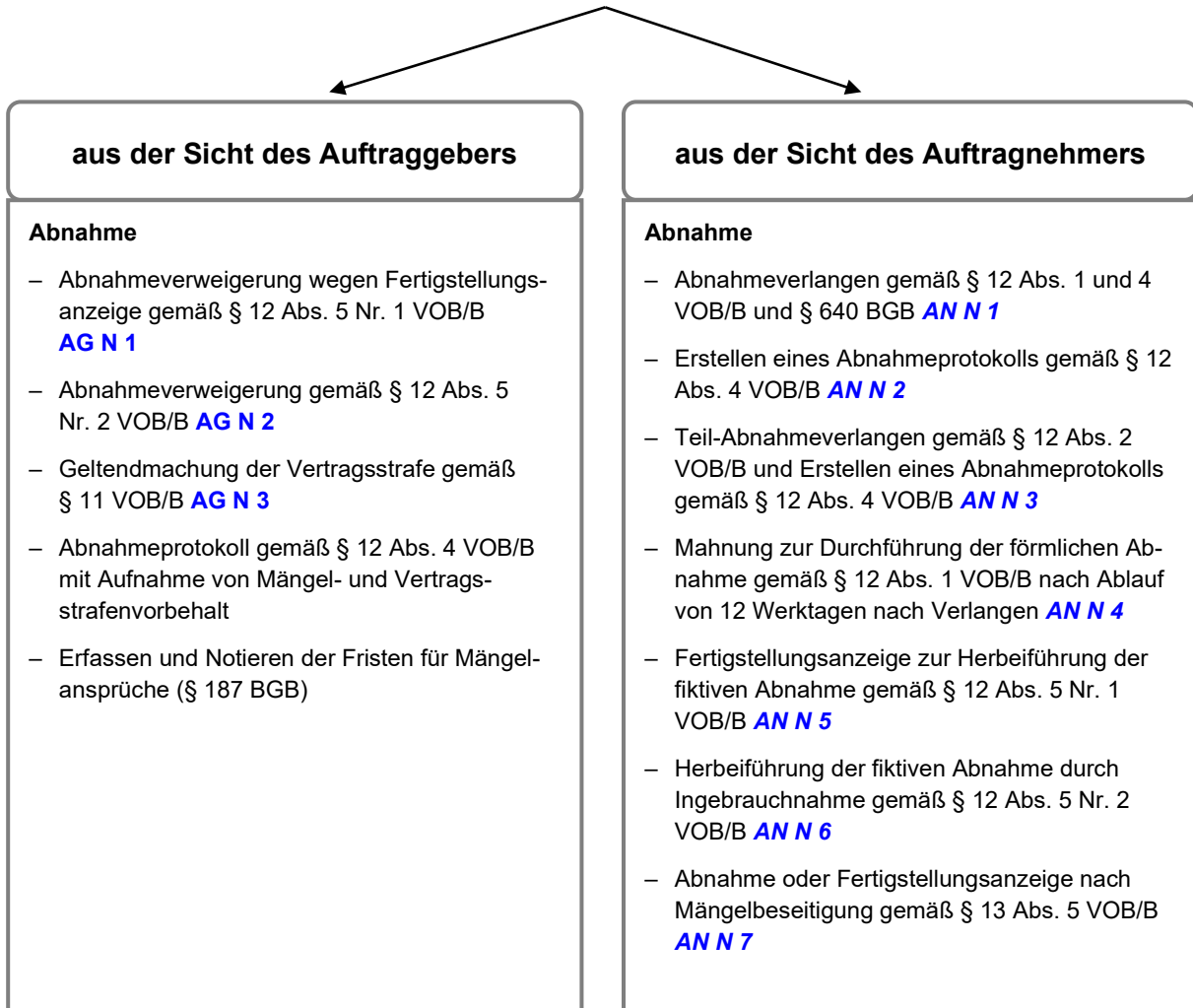
Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG W** oder **AN W**) zugeordnet.



II.4 Nach der Bauzeit – Maßnahmen

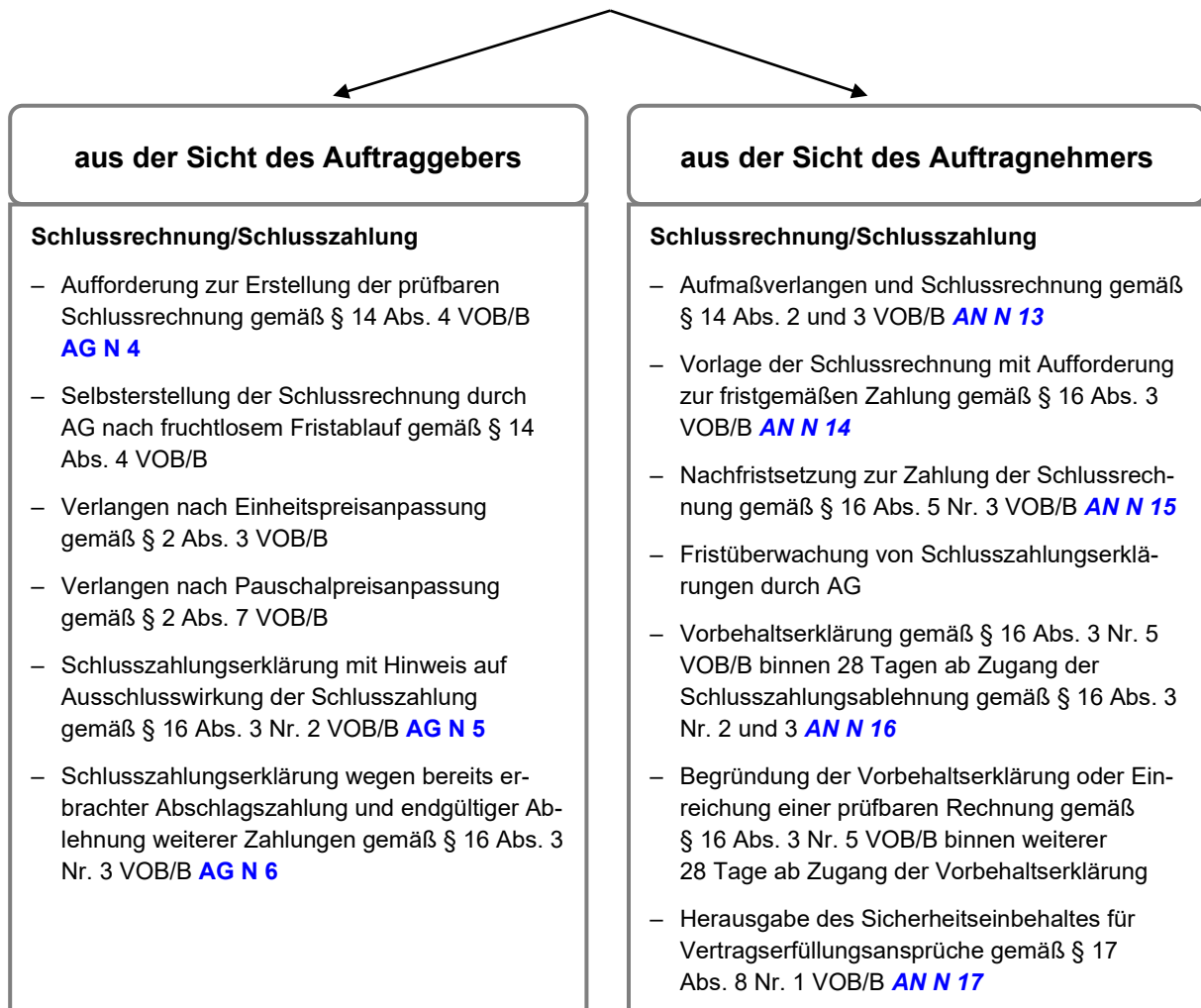
Welche Maßnahmen sind wichtig?

Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG N** oder **AN N**) zugeordnet.



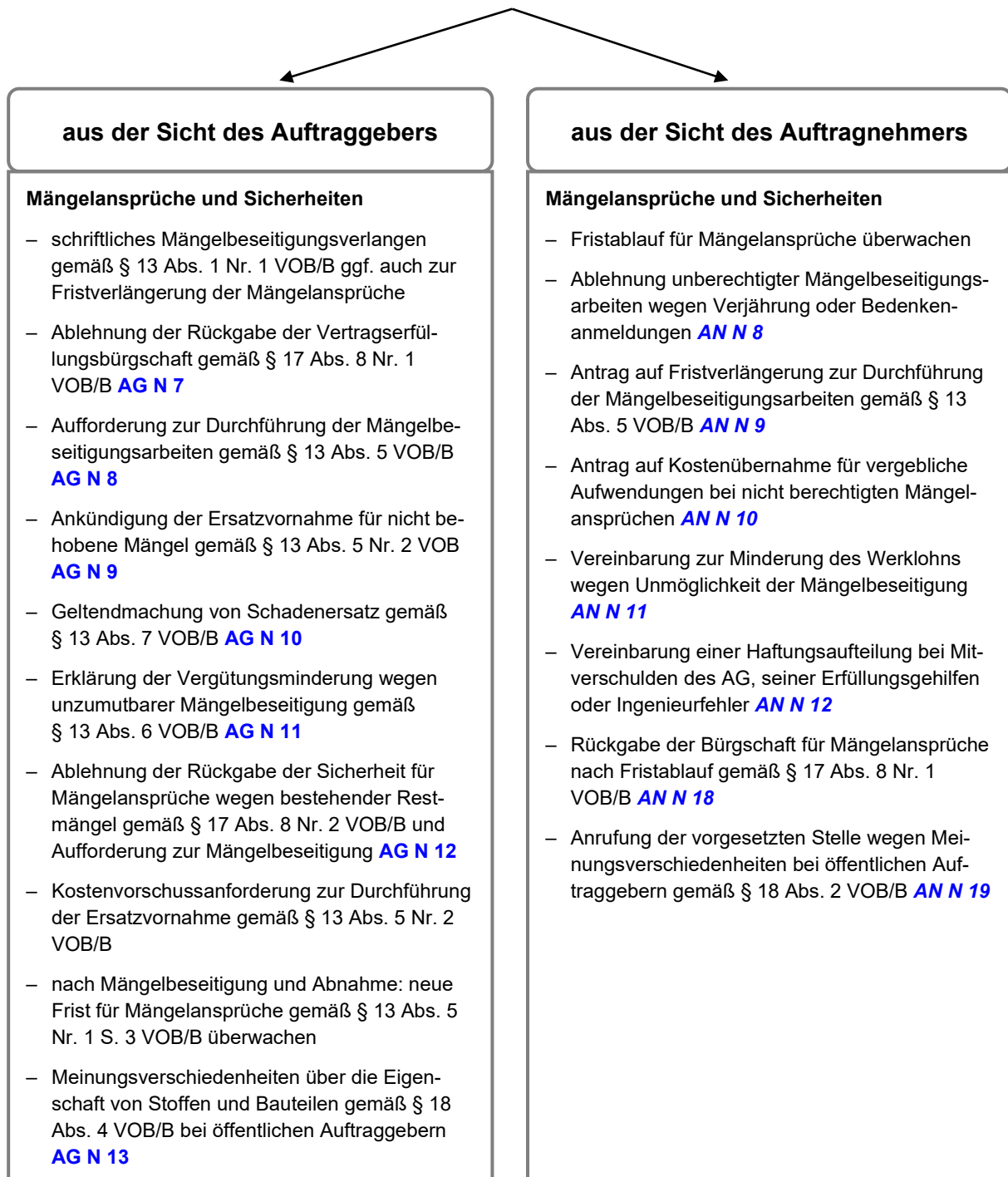
Welche rechtlichen Maßnahmen sind nach der Bauphase wichtig?

Sie finden die wichtigsten Schritte im Bauablauf chronologisch sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG N** oder **AN N**) zugeordnet.



Welche rechtlichen Maßnahmen sind nach der Bauphase wichtig?

Sie finden chronologisch die wichtigsten Schritte im Bauablauf sortiert und mit einer Ziffer den jeweiligen Musterbriefen (**AG N** oder **AN N**) zugeordnet.



TEIL B – Musterbriefe

1 Musterbriefe für Auftraggeber VOB/B 2016

1.1 Vor der Bauzeit

AG V 1	Aufforderung zur gemeinsamen Zustandsfeststellung der Straßen oder der baulichen Anlagen im Baubereich gemäß § 3 Abs. 4 VOB/B	16
AG V 2	Aufforderung zur Sicherheitsleistung zur Vertragserfüllung gemäß § 17 Abs. 7 VOB/B	18
AG V 3	Rückgabe der Sicherheitsleistung zur Vertragserfüllung wegen ungültiger Bedingungen gemäß § 17 Abs. 4 VOB/B	20
AG V 4	Aufforderung zur Bauleiterbenennung des AN gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 Satz 3 VOB/B	22
AG V 5	Aufforderung zur Erbringung der vereinbarten Bauleistungen im eigenen Betrieb gemäß § 4 Abs. 8 Nr. 1 Satz 3 VOB/B	24
AG V 6	Aufforderung zur Einreichung von Eignungsnachweisen des Nachunternehmers gemäß § 4 Abs. 8 Nr. 3 Satz 1 VOB/B	26
AG V 7	Mitteilung des Baubeginns gemäß § 5 Abs. 2 VOB/B	28

1.2 Während der Bauzeit

1.2.1 Vergütungs- und Leistungsänderungen

AG W 1	Verlangen nach Einheitspreisanpassung wegen Mengenüberschreitungen gemäß § 2 Abs. 3 VOB/B	30
AG W 2	Widerspruch zur Ankündigung zusätzlicher Vergütungsansprüche wegen nicht vertraglich vorgesehener Bauleistungen gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B in Verbindung mit § 5 Abs. 4 VOB/B	32
AG W 3	Widerspruch zum Verlangen nach Anpassung des Pauschalpreises gemäß § 2 Abs. 7 VOB/B in Verbindung mit § 5 Abs. 4 VOB/B	34
AG W 4	Beseitigung auftragslos erbrachter Leistungen gemäß § 2 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B	36

1.2.2 Anordnungen/Anweisungen während der Leistungsausführung

AG W 5	Verlangen nach Diebstahlschutz und Winterdienst gemäß § 4 Abs. 5 VOB/B	38
AG W 6	Anordnung zur Entfernung von Stoffen und Bauteilen, die dem Bauvertrag nicht entsprechen, gemäß § 4 Abs. 6 VOB/B	40
AG W 7	Zustandsfeststellung für in Teilen fertig gestellte Bauleistungen gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B	42
AG W 8	Aufforderung zur Mängelbeseitigung während der Bauzeit gemäß § 4 Abs. 7 VOB/B	44

1.2.3 Ausführungsfristen und Mängel vor Abnahme

AG W 9	Fristsetzung zur Mangelbeseitigung während der Bauzeit gemäß § 4 Abs. 7 VOB/B mit Kündigungsandrohung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	46
AG W 10	Abhilfeverlangen wegen unzureichender Baustellenausstattung gemäß § 5 Abs. 3 und 4 VOB/B	48
AG W 11	Verzug bei der Erbringung der Bauleistungen gemäß § 5 Abs. 4 VOB/B und Kündigungsandrohung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B	50
AG W 12	Geltendmachung von Schadenersatz aus Bauablaufstörungen und Bauzeitverzögerungen gemäß § 6 Abs. 6 S. 1 VOB/B.....	52
AG W 13	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aus Behinderung gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B wegen Vorsatzes/grober Fahrlässigkeit	54

1.2.4 Unterbrechung und Kündigung

AG W 14	Kündigung des Bauvertrages wegen Unterbrechung (länger als 3 Monate) gemäß § 6 Abs. 7 VOB/B	56
AG W 15	Kündigung des Nachunternehmerbauvertrages gemäß § 8 Abs. 4 VOB/B wegen Kündigung des Hauptauftrages.....	58

1.3 Nach der Bauzeit

1.3.1 Abnahme

AG N 1	Abnahmeverweigerung nach Fertigstellungsanzeige gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B und Vorbehalt der Vertragsstrafe	60
AG N 2	Abnahmeverweigerung gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	62
AG N 3	Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß § 11 VOB/B	64

1.3.2 Schlussrechnung/Schlusszahlung

AG N 4	Aufforderung zur Erstellung der prüfaren Schlussrechnung gemäß § 14 Abs. 4 VOB/B.....	66
AG N 5	Schlusszahlungserklärung mit Hinweis auf Ausschlusswirkung der Schlusszahlung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B.....	68
AG N 6	Schlusszahlungserklärung wegen bereits erbrachter Abschlagszahlungen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B	70

1.3.3 Mängel und Sicherheiten

AG N 7	Ablehnung der Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 17 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B	72
AG N 8	Aufforderung zur Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B	74
AG N 9	Ankündigung der Ersatzvornahme für nicht behobene Mängel gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B und Geltendmachung eines Kostenvorschusses.....	76

AG N 10	Geltendmachung von Schadenersatz wegen Mängelansprüchen gemäß § 13 Abs. 7 VOB/B	78
AG N 11	Erklärung zur Minderung der Vergütung wegen Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B.....	80
AG N 12	Ablehnung der Rückgabe der Sicherheiten für Mängelansprüche wegen bestehender Restmängel gemäß § 17 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B und Aufforderung zur Mängelbeseitigung.....	82
AG N 13	Meinungsverschiedenheiten über die Eigenschaft von Stoffen und Bauteilen gemäß § 18 Abs. 4 VOB/B bei öffentlichen Auftraggebern	84

Aufforderung zur gemeinsamen Zustandsfeststellung der Straßen oder der baulichen Anlagen im Baubereich gemäß § 3 Abs. 4 VOB/B

Vorbemerkung

Vor Beginn der Arbeiten sollte der Zustand der Straßen und Geländeoberfläche, der Vorfluter und Vorflutleitungen, ferner der baulichen Anlagen im Baubereich in einer Niederschrift festgehalten werden, die sowohl vom Auftraggeber als auch vom Auftragnehmer zu unterzeichnen ist. Die VOB/B verlangt hier zu Beweis Zwecken Schriftform, weil der Zustand in der Regel schon kurze Zeit nach Aufnahme der Bauarbeiten nicht mehr in seiner Ursprungsform erkennbar ist. Diese Zustandsfeststellung ist von ihrer Idee her eine vertraglich vereinbarte Beweissicherung und das Protokoll als solches ein anerkanntes Beweismittel.

Die Zustandsfeststellung wird häufig von beiden Parteien als überflüssig und lästig empfunden. Gleichwohl kommt dieser Zustandsfeststellung eine enorme Bedeutung zu. Besondere Aufmerksamkeit ist der Zuwegung zum künftigen Baugrundstück zu widmen. Allzu häufig wird von den Vertragsparteien übersehen, dass zum Beispiel eine zur Zufahrt zum Grundstück gehörende Brücke weit weniger Lasten aushält, als die Vertragsparteien bei der Projektkalkulation in Richtung auf Transportkosten einkalkuliert haben.

Bei Kommunbebauung ist die Überprüfung der benachbarten Gebäude von großer Bedeutung. Der Zustand der Nachbargebäude ist mit hoher Genauigkeit zu überprüfen. Insbesondere sind etwaige Rissebildungen an den Bestandsgebäuden mit Fotoaufnahmen zu dokumentieren. Darüber hinaus ist es häufig geboten, die vorhandenen Risse an den Nachbargebäuden mit sogenannten „Gipsspionen“ zu versehen, damit Veränderungen in der Rissesituation an diesen Gebäuden dokumentiert werden können.

Sollte die gemeinsame Feststellung zwischen den Parteien auf Schwierigkeiten stoßen, so ist es auch möglich, eine Zustandsfeststellung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchführen zu lassen, der allerdings von beiden Parteien akzeptiert werden muss. Sollte es in diesem Zusammenhang zu ernststen Auseinandersetzungen zwischen den Bauvertragsparteien kommen, ist auch ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren (§§ 485 ff. ZPO) möglich.

Vermerk für den internen Betriebsablauf:

- Zugang des Schreibens kontrollieren
- Terminvereinbarung ggf. auch mit Anwohnern
- Niederschrift vorbereiten

Abs. Auftraggeber

An Auftragnehmer

Adresse

Ort, Datum

Gewerk:

Bauvorhaben:

In

Aufforderung zur gemeinsamen Zustandsfeststellung der Straßen oder der baulichen Anlagen im Baubereich gemäß § 3 Abs. 4 VOB/B

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben am für das Bauvorhaben einen Bauvertrag abgeschlossen und dabei die Geltung der VOB/B miteinander vereinbart. Vor Aufnahme der Arbeiten ist gemäß § 3 Abs. 4 VOB/B eine Zustandsfeststellung der Straßen und der Geländeoberflächen und ggf. der baulichen Anlagen im Baubereich in einer Niederschrift festzuhalten.

Bitte vereinbaren Sie mit uns – jedenfalls vor Baubeginn – einen gemeinsamen Termin auf der Baustelle. Dort werden wir eine Niederschrift erstellen, in der wir den derzeitigen baulichen Zustand dokumentieren. Diese Niederschrift ist von uns gemeinsam zu erarbeiten und zu unterzeichnen.

Als Termin für die Durchführung und Erstellung der Niederschrift haben wir uns den vorgemerkt. Sollten Sie zu diesem Zeitpunkt verhindert sein, bitten wir um Kontaktaufnahme und gemeinsame Festlegung eines zeitnahen Termins.

Mit freundlichen Grüßen

Auftraggeber

Aufforderung zur Sicherheitsleistung zur Vertragserfüllung gemäß § 17 Abs. 7 VOB/B

Vorbemerkung

Die VOB/B sieht in § 17 Abs. 7 VOB/B vor, dass der Auftragnehmer binnen 18 Werktagen nach Abschluss des Bauvertrages eine Vertragserfüllungssicherheit zu erbringen hat, sofern im Bauvertrag die Stellung einer Vertragserfüllungssicherheit vereinbart worden ist. Die Frist zur Beibringung der Sicherheitsleistung durch den Auftragnehmer kann aber individuell geregelt werden.

Grundsätzlich hat der Auftragnehmer gemäß § 17 Abs. 3 VOB/B die Wahl, wie er die Vertragserfüllungssicherheit leisten will. Üblich ist die Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft. Der Auftragnehmer kann die Sicherheit auch durch Geld leisten. Dann muss er den Sicherungsbetrag auf ein Sperrkonto einbezahlen, über das nur beide Parteien gemeinsam verfügen können (sogenanntes „Und-Konto“).

Leistet der Auftragnehmer eine vertraglich vereinbarte Vertragserfüllungssicherheit nicht fristgerecht, kann der Auftraggeber gemäß § 17 Abs. 7 VOB/B vom Guthaben des Auftragnehmers einen Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einbehalten.

Bei der Gestaltung und Formulierung der Sicherungsabrede ist große Vorsicht geboten. Vorgaben über Höhe, Art und Gestaltung der Sicherheit, die – auch nur gering – vom gesetzlichen Leitbild abweichen, führen zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede. Auf diese Unwirksamkeit kann sich insbesondere auch der Bürge, i. d. R. die bürgende Bank, berufen und im Sicherungsfall die Auszahlung verweigern. Daher ist bei der Gestaltung individueller Sicherungsabreden die Einholung von Rechtsrat unbedingt zu empfehlen.

Vermerk für den internen Betriebsablauf:

- Fristenkontrolle zur Beibringung der Sicherheit
- Vermerk zur Zahlungsausgangskontrolle

Abs. Auftraggeber

An Auftragnehmer

Adresse

Ort, Datum

Gewerk:

Bauvorhaben:

In

Aufforderung zur Sicherheitsleistung zur Vertragserfüllung gemäß § 17 Abs. 7 VOB/B

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Bauvertrag vom haben wir vereinbart, dass Sie zur Erfüllung der vertragsgemäßen Ausführung der zu erbringenden Bauleistung eine Sicherheit gemäß § 17 Abs. 2 VOB/B leisten. Diese ist gemäß § 17 Abs. 7 VOB/B binnen 18 Werktagen nach Abschluss des zwischen Ihnen und uns geschlossenen Werkvertrages zu erbringen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir im Fall der nicht zeitgerechten Beibringung der Sicherheit von unserem Recht gemäß § 17 Abs. 7 VOB/B Gebrauch machen werden und von Ihrem Guthaben einen Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Auftraggeber

Rückgabe der Sicherheitsleistung zur Vertragserfüllung wegen ungültiger Bedingungen gemäß § 17 Abs. 4 VOB/B

Vorbemerkung

§ 17 Abs. 4 VOB/B sieht eine Sicherheitsleistung durch Bürgschaft als grundsätzlich möglich an. Die Bürgschaft muss den Anforderungen der Sicherungsabrede des Auftraggebers genügen und der Bürge muss „tauglich“ sein.

Bei der Gestaltung und Formulierung der Sicherungsabrede ist große Vorsicht geboten. Vorgaben über Höhe, Art und Gestaltung der Sicherheit, die – auch nur gering – vom gesetzlichen Leitbild abweichen, führen zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede. Auf diese Unwirksamkeit kann sich insbesondere auch der Bürge, i. d. R. die bürgende Bank, berufen und im Sicherungsfall die Auszahlung verweigern. Daher ist bei der Gestaltung individueller Sicherungsabreden die Einholung von Rechtsrat unbedingt zu empfehlen.

§ 17 Abs. 4 S. 2 VOB/B verlangt, dass eine Bürgschaftsurkunde ausgestellt wird, die unbefristet gilt und in der ausdrücklich der Verzicht auf die Einrede der Vorausklage gem. § 771 BGB erklärt wird.

Darüber hinaus darf diese nicht auf eine datumstechnisch begrenzte Zeit ausgestellt sein. Der Auftraggeber darf keine Sicherheit in Form einer Bürgschaft verlangen, die den Bürgen zur Zahlung auf erstes Anfordern verpflichtet.

Vermerk für den internen Betriebsablauf:

- Prüfung der Wirksamkeit, ggf. Rechtsrat einholen
- Rücksendung der Bürgschaftsurkunde nebst Zustellungsnachweis
- Eingangskontrolle der gültigen Sicherheitsleistung

Abs. Auftraggeber

An Auftragnehmer

Adresse

Ort, Datum

Gewerk:

Bauvorhaben:

In

Rückgabe der Sicherheitsleistung zur Vertragserfüllung wegen ungültiger Bedingungen gemäß § 17 Abs. 4 VOB/B

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Bauvertrag vom haben wir vereinbart, dass eine Sicherheitsleistung für die vertragsgemäße Erbringung Ihrer Bauleistung bis zum erbracht wird.

Sie haben uns eine Bürgschaft übersandt, die den Anforderungen an eine Sicherheitsleistung gemäß § 17 Abs. 4 nicht entspricht. Es handelt sich darum, dass

- die Bürgschaft im Falle einer Inanspruchnahme unter dem Vorbehalt einer Vorausklage gem. § 771 BGB steht.
- die Geltung der Bürgschaft auf eine kalendermäßig bestimmte Frist begrenzt ist.
- die Bürgschaft den Vorgaben der Sicherungsabrede in Bezug auf nicht entspricht.

Unter den hier genannten Voraussetzungen können wir die vorgelegte Bürgschaft nicht akzeptieren. Wir gestatten uns daher, Ihnen die Bürgschaftsurkunde Nr. vom zurückzugeben.

Wir bitten Sie um Vorlage einer Bürgschaftsurkunde bis zum,

die den Vorgaben einer Sicherheitsleistung gemäß § 17 Abs. 4 VOB/B und unserer Sicherungsabrede entspricht. Andernfalls werden wir vom Auszahlungsguthaben den Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einbehalten (§ 17 Abs. 7 Satz 2 VOB/B).

Mit freundlichen Grüßen

Auftraggeber

Aufforderung zur Bauleiterbenennung des AN gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 Satz 3 VOB/B

Vorbemerkung

Zur reibungslosen Abwicklung von Bauvorhaben und für das erfolgreiche Zusammenwirken der Unternehmer auf der Baustelle ist es für den Auftraggeber wichtig zu wissen, wer jeweils als Vertreter des Auftragnehmers zur Leitung der Ausführung bestellt ist.

Dem Auftraggeber ist gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 S. 3 VOB/B mitzuteilen, wer auftragnehmerseitig für die Leitung der Baustelle bestellt ist und wem gegenüber er befugt ist, Anordnungen zu treffen, die zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung notwendig sind.

Vermerk für den internen Betriebsablauf:

- Eingangskontrolle der Bekanntgabe des Bauleiters