

Unterschiede zwischen Bauverträgen nach Bürgerlichem Recht oder nach der Vergabe- und Vertragsordnung Bau

	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)
Geltung	Automatisch , wenn die Parteien nicht ausdrücklich das Recht der VOB/B vereinbaren oder die Vereinbarung des VOB/B ungültig ist.	Nur, wenn die Parteien sie ausdrücklich im Bauvertrag vereinbaren. Die Parteien müssen vor Vertragsschluss Einblick in den kompletten Text der VOB bekommen.
Mängel vor Abnahme	Mängel, die der Bauherr vor der Abnahme entdeckt, muss der Unternehmer sofort beheben, egal ob er für sie verantwortlich ist oder nicht. Wichtig: Der Bauherr darf die Mängel nicht lediglich pauschal bezeichnen, eine detailliert fachliche Bezeichnung ist aber nicht nötig. Der Unternehmer kann entscheiden, wie er den Mangel behebt, Hauptsache, der Bau wird mangelfrei. Ist eine Nachbesserung unmöglich, etwa weil unverhältnismäßig teuer, kann der Unternehmer sie verweigern. Er muss dann aber die Vergütung mindern oder den durch den Mangel entstandenen Schaden ersetzen.	Im Gegensatz zum BGB regelt die VOB/B die Mängelrechte des Bauherrn sehr detailliert. Im Endeffekt bestehen aber kaum Unterschiede zu den Rechtsfolgen des BGB.
Mängel nach Abnahme	Nach der Abnahme muss der Bauherr beweisen, dass der Mangel bereits vor der Abnahme vorlag. Nur dann gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Der Bauherr hat bei Mängeln des Baus verschiedene Rechte gegenüber dem Unternehmer. Der muss den Mangel beseitigen und im Extremfall sogar den Bau neu erstellen. Der Bauherr muss ihm dazu jedoch eine angemessene Frist setzen. Verstreicht die, kann er den Baumangel selbst oder mithilfe eines anderen Unternehmens ausbügeln. Der ursprüngliche Unternehmer muss diese Kosten ersetzen und der Bauherr kann für diesen Zweck von ihm einen Vorschuss verlangen. Der Bauherr kann aber auch die Vergütung des Unternehmers entsprechend mindern und Schadenersatz verlangen. Schadenersatz gibt es nur, wenn der Unternehmer mindestens leicht fahrlässig den Mangel verursacht hat und die Frist zur Nachbesserung hat verstreichen lassen. Für den Ersatz von Schäden, die nicht direkt mit dem Mangel am Bauwerk zusammenhängen (zum Beispiel Mietausfälle), ist keine Frist nötig. Der Bauherr kann sich auch Ausgaben im Zusammenhang mit dem Mangel ersetzen lassen oder ganz vom Vertrag zurücktreten. Letzteres ist bei Bauverträgen aber kaum durchführbar und kommt selten vor.	Nach der VOB/B hat der Bauherr im Mangelfall sehr ähnliche Rechte wie nach BGB. Mängelbeseitigung - auch durch den Bauherrn selbst oder eine andere Baufirma - und Minderung laufen wie dort. Das Recht des Bauherrn auf Schadenersatz ist nach VOB gegenüber dem BGB eingeschränkt. Hat der Mangel am Bau Schäden an Körper und Gesundheit zur Folge, zahlt der Unternehmer, wenn er den Mangel wenigstens fahrlässig verschuldet hat. Alle anderen Schäden muss er lediglich bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz ersetzen. Außerdem gibt es in der VOB/B verschiedene Möglichkeiten, wie die Schadenersatzpflicht des Unternehmers weiter eingeschränkt werden kann.
Verzug des Unternehmers	In der Zeit vor der Abnahme muss immer der Unternehmer beweisen, dass er keine Schuld an der Verzögerung hat. Wird er mit einzelnen Bauabschnitten oder dem gesamten Bau nicht rechtzeitig fertig, hat der Bauherr drei Möglichkeiten: - Er kann das Objekt später abnehmen und sich den Schaden, den er durch den Verzug erlitten hat, vom Unternehmer ersetzen lassen. - Er kann eine andere Firma mit dem Weiterbau beauftragen und sich den Verzugschaden ersetzen lassen. - Er kann den Vertrag rückgängig machen (kaum praktikabel). Voraussetzung für die Ansprüche: Der Unternehmer kommt in Verzug. Er leistet nicht wie vereinbart, eine Mahnung des Bauherrn bleibt ohne Erfolg und der Unternehmer hat seinen Verzug zumindest leicht fahrlässig verschuldet. Dabei muss er auch für ein Verschulden seiner Mitarbeiter oder Subunternehmer geradestehen.	In der VOB/B haben Bauherren zwar ähnliche Rechte wie im BGB, sie sind aber wesentlich praxisnäher formuliert als im BGB. Auch hier kann der Bauherr bei Verzug des Unternehmers das Objekt annehmen und sich den Verzugsschaden ersetzen lassen, einen neuen Unternehmer beauftragen und den alten den Schaden zahlen lassen oder vom Vertrag zurücktreten. Voraussetzung auch hier: Verzögerung des Unternehmers durch wenigstens leichte Fahrlässigkeit und erfolglose Mahnung des Bauherrn. Die VOB/B regeln viel genauer als das BGB, wann eine Verzögerung vorliegt und wann nicht. Das kann lästigen Streit ersparen.
Abnahme des Baus	Den Ablauf der Abnahme hat das BGB nicht geregelt. Nach der Abnahme muss der Bauherr von ihm behauptete Mängel beweisen, vorher muss der Unternehmer im Streitfall beweisen, dass seine Leistung vertragsgemäß ist. Mit der Abnahme geht auch das Risiko von Schäden am Bauwerk auf den Bauherrn über. Geht jetzt etwas am Bau kaputt und der Schaden ist nicht durch einen Baumangel verursacht, sondern zum Beispiel durch höhere Gewalt (Überschwemmung) oder Diebstahl, dann trägt der Bauherr den Schaden.	Für Beweislast und Risiko nach der Abnahme gilt beim VOB-Vertrag das Gleiche wie beim BGB-Vertrag. Darüber hinaus hat die VOB/B noch detaillierte Regeln der Abnahme. Wenn der Unternehmer es verlangt, muss sie binnenzwölf Tagen nach Fertigstellung über die Bühne gehen. Verlangt keine Partei eine Abnahme, so gilt der Bau mit dem zwölften Werktag nach der schriftlichen Fertigstellungsmittteilung als abgenommen. Ebenso mit Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Nutzung des Baus durch den Bauherrn.
Verjährung	Mängelansprüche verjähren fünf Jahre nach Abnahme. Hat der Unternehmer einen Mangel arglistig verschwiegen, so verjähren die Ansprüche erst drei Jahre nach Kenntnis des Mangels. Tritt der Mangel in den ersten beiden Jahren nach der Abnahme ans Licht, so gelten auch bei Arglist die regulären fünf Jahre. Kommt der Mangel später ans Licht, so gelten die drei Jahre unabhängig davon, ob die Fünf-Jahres-Frist dadurch überschritten wird oder sogar bereits abgelaufen ist.	Mängelansprüche verjähren vier Jahre nach der Abnahme. Fallen dem Bauherrn während der Verjährungszeit Mängel auf, so verlängert sich die laufende Frist um zwei Jahre, wenn er den Mangel beim Unternehmer schriftlich rügt. Achtung: Bei Maschinen und elektronischen Geräten beträgt die Frist nur dann vier Jahre, wenn der Bauherr mit dem Unternehmer einen Wartungsvertrag schließt, sonst zwei Jahre.