



DIE ABNAHME VON BAU- LEISTUNGEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

OBWOHL DIE ABNAHME IM RAHMEN EINES BAUVERTRAGES EINE GANZ ENTSCHIEDENDE WEICHENSTELLUNG DARSTELLT, WIRD IHR VON DEN BAUBETEILIGTEN HÄUFIG NUR GERINGE BEACHTUNG GESCHENKT. SO WIRD OFT AUCH BEI GRÖßEREN BAULEISTUNGEN AUF EINE FÖRMLICHE ABNAHME VERZICHTET. WIE DIE ERFAHRUNG LEHRT, KOMMT ES DANN GERADE IN DIESEN FÄLLEN SPÄTER ZUM STREIT DARÜBER, OB ÜBERHAUPT EINE ABNAHME STATTGEFUNDEN HAT, WANN DIE ABNAHME ERFOLGTE UND WELCHEN ZUSTAND DAS WERK ZUM ZEITPUNKT DER ABNAHME HATTE. NACHFOLGEND SOLL DAHER KURZ DARGESTELLT WERDEN, WAS ES BEI DER ABNAHME VON BAULEISTUNGEN ZU BEACHTEN GILT.

B

EGRIF UND RECHTS- WIRKUNGEN DER ABNAHME

Mit der Abnahme erklärt der Besteller, dass er die Bauleistungen als vertragsgemäß akzeptiert. An die Abnahme sind ganz erhebliche Rechtswirkungen geknüpft. So geht mit ihr die Gefahr der zufälligen Verschlechterung der Sache auf den Besteller über. Soweit nicht bei der Abnahme ein Vorbehalt erklärt wurde, dreht sich die Beweislast um, d.h. nicht mehr der Unternehmer hat die ordnungsgemäße Vertragserfüllung, sondern der Besteller das Vorliegen eines Mangels zu beweisen. Zudem verliert der Besteller seine Gewährleistungsansprüche hinsichtlich solcher Mängel, die er bei der Abnahme kannte, sich aber nicht vorbehalten hat. Dasselbe gilt für etwaige Vertragsstrafen wegen Verzugs. Mit der Abnahme wird zudem die Vergütung fällig und beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen.

FORM DER ABNAHME

Sofern vertraglich nicht etwas anderes vereinbart ist, bedarf die Abnahme keiner bestimmten Form. Dies bedeutet, dass die Abnahme auch mündlich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann, z.B. durch vorbehaltlose Zahlung der Schlussrechnung oder Ingebrauchnahme. Angesichts der gravierenden Rechtswirkungen der Abnahme ist den Parteien jedoch dringend eine förmliche Abnahme zu empfehlen. Diese erfolgt in der Regel durch eine gemeinsame Baubegehung, zu der der Bauherr zu seiner Unterstützung auch einen Sachverständigen hinzuziehen kann. Bei der Baubegehung festgestellte Mängel werden in ein Abnahmeprotokoll aufgenommen, welches anschließend von beiden Parteien unterzeichnet wird. Bestehen zu einzelnen Punkten unterschiedliche Auffassungen, kann dem durch entsprechende Vorbehalte im gemeinsam

angefertigten Protokoll Rechnung getragen werden. Manchmal ist es auch sinnvoll, dem Abnahmeprotokoll eine Fotodokumentation als Anlage beizufügen.

PFLICHT ZUR ABNAHME UND ABNAHMEVERWEIGERUNG

Der Unternehmer hat einen Anspruch auf Abnahme, wenn das Werk vertragsgemäß hergestellt ist. Eine Teilabnahme kann der Unternehmer nur verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Liegt dem Bauvertrag die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde, besteht ein Anspruch auf Teilabnahme in sich abgeschlossener Leistungen. Der Bauherr ist nur dann berechtigt, die Abnahme zu verweigern, wenn das Bauwerk noch nicht im Wesentlichen fertiggestellt ist oder ein wesentlicher Mangel vorliegt. Wesentlich ist ein Mangel z.B. dann, wenn entweder die Gebrauchs- oder Funktionsfähigkeit des Werks unzumutbar beeinträchtigt ist oder der Mangel in Bezug auf den Auftragswert ein erhebliches finanzielles Gewicht hat. Wird die Abnahme vom Besteller zu Unrecht verweigert, ist der Unternehmer berechtigt ihn hierzu unter Fristsetzung aufzufordern. Nimmt der Besteller das Werk dann trotzdem nicht ab, gilt die Abnahme als erfolgt (sog. fiktive Abnahme). Ist der Unternehmer aufgrund einer unberechtigten Abnahmeverweigerung gezwungen, seine Rechte anwaltlich oder gerichtlich durchzusetzen, ist ihm der Bauherr zur Kostenerstattung verpflichtet.



Bilder: © Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister, SENTELLO – Fotolia.com

Fazit

»Um späteren Streit zu vermeiden, sollte jede Abnahme durch ein schriftliches Abnahmeprotokoll dokumentiert werden. Alle im Rahmen der Abnahmebegehung festgestellten Mängel sind in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen. Diesem kann eventuell auch eine Fotodokumentation als Anlage beigefügt werden. Nicht selbst fachkundigen Bauherren ist zu empfehlen, zur Abnahme einen Bausachverständigen hinzuzuziehen. Ist unklar, ob Abnahmereife besteht, sollten sich die Baubeteiligten hinsichtlich ihrer Vorgehensmöglichkeiten rechtlich beraten lassen. Nur so lassen sich negative Rechtsfolgen vermeiden.«

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719-29
F +49 (0)89 290719-17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de