

Wer schreibt – der bleibt!

Die technische Abnahme (Teil 1)

Dipl.-Ing. Ralf Papendick und Rechtsanwalt Felix Hapig, Leer



*Ein Mensch erhofft sich fromm und still,
dass er einst das kriegt, was er will.
Bis er dann doch dem Wahn erliegt
und schließlich das will, was er kriegt.*

Eugen Roth
aus „man wird bescheiden“

Ein Mensch kam zu der Erkenntnis, dass wer immer auch meint seine Verwandten zu kennen, doch erst einmal mit ihnen erben sollte. Eugen Roth würde sagen, es menscht stark. Mit der Abnahme verhält es sich ähnlich. Das große Finale beginnt, und plötzlich befällt den Bauherrn das Gefühl, einen wichtigen Zug zu verpassen. Eine Art Torschlusspanik macht sich breit. Der Auftraggeber wird pingelig und übernatürlich vorsichtig, seine Sinne schärfen sich und in der Folge lernt man seinen Vertragspartner oder die zur Abnahme hinzugezogenen „Bauherrenberater“ neu kennen.

Die praktische Seite der Abnahme

Für den Auftragnehmer ist die Abnahme das zentrale Ziel der Baudurchführung. Für den Auftraggeber (AG) hingegen bedeutet die Abnahme das Einverständnis der Gesamtleistung und die Übernahme des vertraglich vereinbarten Werkes. Mit dem Bauzeitende kommt also die Abnahme. Der Abnahmeprozess erfolgt entweder nach § 12 VOB/B (möglichst schriftlich) oder nach Paragraph 640 BGB. Voraussetzung für die Abnahme ist die Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Leistungen. Das ist irgendwie einleuchtend, aber es kommt leider nicht selten vor, dass Auftragnehmer (AN) zur Abnahme einladen, um dann auf der Baustelle gemeinsam mit ihrem AG festzustellen, dass Teile ihrer Leistung oder Aufgaben der Nachunternehmer gar nicht abgeschlossen worden sind, kurzum nicht abnahmefähig sind. Das ist dann peinlich und kann mit Glück galant als „Vor-Abnahme“ verbogen werden. Ansonsten gilt, wer fertig ist, muss/sollte das auch anzeigen.

In dem sog. Abnahmeverlangen wird dem Bauherrn mitgeteilt, dass „die von uns auszuführenden Leistungen fertiggestellt sind und somit ein Anspruch auf Abnahme gemäß VOB/B § 12 Nr. 1 bzw. § 640 Abs. 1 BGB vorliegt“. Es wird dann gebeten, binnen 12 Werktagen nach Erhalt dieses Schreibens oder spätestens bis zu einem noch festzulegenden Termin, die Abnahme durchzuführen.

Für die rechtsverbindliche Bauabnahme kann ein Musterdokument (Abb. 1) problemlos verwendet werden.

Grundsätzlich gilt bei der Abnahme: man sollte sein „Werk“ kennen. Zur Abnahme bringt man indes keine Geschenke mit, sondern eine sog. Baudokumentation. Diese Dokumentation beinhaltet folgende Komponenten:

- Bestandspläne,
- Ausführungspläne,

- statische Berechnungen und statische Nachträge,
- Datenträger (z.B. USB-Stick bzw. CD-ROM) mit digitalen Fotos der Bauausführung,
- Bautagebuch im PDF-Format,
- Gebrauchsanweisungen/ Betriebsanleitungen,
- Dokumentationen der Haustechnik (Blitzschutz, Beschriftung von Sicherungen etc.),
- Brandschutzkonzept/-gutachten mit Fluchtwege-/Rettungsplan,
- Pflege- und Reinigungsempfehlungen von Herstellern von z.B. Bodenbelägen (Holz, PVC, Fliesen),
- technische Abnahmebescheinigungen (TÜV, DEKRA u.Ä.),
- Prüfzeugnisse von Baumaterialien,
- Sachverständigengutachten/ Beweissicherungen,
- Energiepass,
- eventuelle erforderliche Wartungsverträge.

Je umfangreicher und detaillierter die Baudokumentation ist, desto größer ist das Vertrauen beim Auftraggeber. Überdies macht eine entsprechende Mappe stets einen guten Eindruck (Image des Unternehmers) und gilt als Grundlage für die sich ankündigende Schlussrechnung.

Während der Abnahme sollten Sätze wie „mal sehen was wir alles im Angebot haben“ oder Fragen wie „ist das bei uns mit drin?“ vermieden werden. Ein sicheres Auftreten macht weniger angreifbar.

Im Zuge der Abnahme lassen sich die Begriffe Schäden und Mängel nicht vermeiden. Es ist nur eine Frage der Zeit bis sie zur Anwendung kommen. Es gilt hier: „Ein Mangel liegt dann vor, wenn die Ist-Beschaffenheit der Bauleistung von der vertraglichen vereinbarten oder vertraglich vorausgesetzten Soll-Beschaffenheit abweicht und dadurch der Wert oder die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt wird. Sowohl Schäden nach juristi-

scher Definition als auch im technischen Sprachgebrauch können, müssen aber nicht auf Mängeln beruhen.“ (Zitat aus „Schäden an Gebäuden“ von Gunter Hankammer, Rudolf Müller Verlag)

Beispiel: Ein Beerdigungsunternehmen bestellt einen schwarzen Volvo Kombi mit 180 PS Dieselmotor, Ledersitzen, einer Anhängerkupplung, Tempomat und Dachreling. Ausgeliefert wird ein Volvo mit 180 PS Dieselmotor, Kombi, Ledersitzen, Anhängerkupplung, Dachreling, Tempomat, jedoch in der Farbe Rot. Obwohl es sich hierbei um ein tadellos funktionierendes Fahrzeug handelt das bei der Auslieferung in keiner Weise beschädigt ist, kann dennoch nicht von der vereinbarten Beschaffenheit die Rede sein, denn ein rotes Fahrzeug ist als Leichenwagen für den Besteller unakzeptabel. Ein Mangel (hier die rote Farbe) führt also nicht unbedingt zu einem Schaden. So wird unter einem Schaden die „Veränderung an einem Bauteil, durch die seine vorgesehene Funktion wesentlich beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird“ verstanden (VDI-Richtlinie 3822).

Zurück zum Mangelbegriff: Die alte Formulierung gemäß Paragraph 633 BGB zum Sachmangel lautete: „Der Unternehmer ist verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Verträge vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern“.

Im Rahmen der Schuldrechtsreform von 2002 wurde der Begriff des Sachmangels wie folgt festgelegt: „Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat“.

Es ist also immens wichtig, seinen Vertrag (die Verträge mit den eigenen Nachunternehmern eingeschlossen) genau zu kennen und sich über die festgelegten und vereinbarten Zusagen, Toleranzen, Beschaffenhei-

Rechtsverbindliche Bauabnahme¹⁾

nach § 640 BGB bzw. § 12 VOB/ B

Bauvorhaben:

Bauherr:

Gewerk:

Bauvertrag vom:

Architekt:

Auftragnehmer:

Leistungsverzeichnis vom:

Niederschrift über die Rechtsverbindliche Bauabnahme am von Uhr bis Uhr.

Ort:

Teilnehmer:

unter Bezug auf die Abnahmeaufforderung vom und die Technische Bauabnahme vom .

1 Feststellungen

1.1 Die Leistung war nach dem Bauvertrag vom nebst dem verbindlichen Zeitplan vom bis zu erbringen. Die Leistung wurde bis zum beendet.

1.2 Die Begehung ergibt:

Es sind keine sichtbaren Mängel vorhanden.

Es sind folgende Beanstandungen gemäß anliegender Mängelliste vorhanden (Auflistung nach den Ziffern der Mängelliste):

2 Zur Abnahme

2.1 Die Abnahme wird wegen der festgestellten Mängel verweigert.

Unterschrift Bauherr

BGB-Bauvertrag: Es handelt sich um nicht unwesentliche Mängel nach § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB.

VOB-Bauvertrag: Es handelt sich um wesentliche Mängel i.S.v. § 12 Nr. 3 VOB/ B.

2.2 Trotz der festgestellten Mängel nimmt der Auftraggeber die Leistungen ab. Der Auftraggeber behält sich jedoch bezüglich der festgestellten Mängel seine Rechte vor.

Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer besteht Einvernehmen darüber, dass hinsichtlich der bei der Abnahme festgestellten Mängel und der insoweit vorbehaltenen Rechte den Auftragnehmer trotz der Abnahme weiter die Beweislast für die Mängelfreiheit seiner Leistung trifft.

Unterschrift Bauherr

Beginn der Ende der
Sachmängel-Verjährungsfrist: Sachmängel-Verjährungsfrist:

Unterschrift Auftragnehmer

2.3 Die Abnahme wird im Hinblick auf die festgestellte Freiheit der Leistung von sichtbaren Mängeln erklärt.

Beginn der Ende der
Sachmängel-Verjährungsfrist: Sachmängel-Verjährungsfrist:

Unterschrift Bauherr

2.4 Die Abnahme wird erklärt, sie beschränkt sich jedoch auf die folgenden Teilleistungen:

Es handelt sich demnach um eine Teilabnahme.

Beginn der Ende der
Sachmängel-Verjährungsfrist: Sachmängel-Verjährungsfrist:

Unterschrift Bauherr

3 Vorbehalte

Der Bauherr behält sich die Geltendmachung der vertraglich vereinbarten Vertragsstrafe vor.

4 **Aufforderung und Verpflichtung:** Der Auftragnehmer wird aufgefordert, die unter 1.2 unter Bezugnahme auf die Mängelliste vom genannten Mängel und sonstigen Beanstandungen bis zum zu beseitigen. Hierzu erklärt sich der Auftragnehmer bereit. Nach deren Abschluss ist die Abnahme der Mängelbeseitigungsleistungen zu beantragen.

5 Ergänzender Zusatz:²⁾

¹⁾ Zur rechtsverbindlichen Bauabnahme ist der objektüberwachende Architekt nur bevollmächtigt, wenn er diesbezüglich eine spezielle Vollmacht besitzt!

²⁾ Eintrag, dass es sich um eine Abnahme und nicht nur um eine Übergabe handelt.



Abb. 2a–c:
Die vereinbarte Beschaffenheit von 100 Jahre alten Ton-Dachpfannen kann nur die Beschaffenheit von 100 Jahre alten Tonpfannen sein (optischer Mangel?), die beschädigten Dachpfannen werden aussortiert, der Rest wird verlegt



Abb. 3a–c:
Wer ein neues Gebäude mit historischen, alten Klinkern bestellt und ein solches Mauerwerk wie hier gezeigt bekommt, kann getrost der Abnahme entgegen sehen



ten und Qualitäten im Klaren zu sein. Grundsätzlich sollten keine „Null-Toleranzen“ zugesagt werden.

So gibt es in mannigfacher Weise Risse im Hochbau, Steintoleranzen, Ebenheitstoleranzen, Ebenheits- oder Dickenabweichungen. Für Kalksandsteine beispielsweise gibt es die zulässigen Steintoleranzen (Grenzabmaße) für das Längen- und Breitenmaß gem. DIN V 106. Hinzu (addiert) kommen die Ebenheitstoleranzen gem. DIN 18202. Daraus folgernd gilt: „Wer 30 cm dickes Mauerwerk bestellt, bekommt nicht genau 300,00 mm dicke Steine („Null-Toleranz“), sondern ein Mauerwerk mit der zulässigen Toleranzspanne!

Muss man das ausdrücklich vereinbaren? – Nein! Das ist die übliche Beschaffenheit!“ so Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald (Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik, Herausgeber der Reihe Aachener Bausachverständigentage, Vieweg + Teubner Verlag, 2010).

Gleichermaßen gilt dies auch für Risse, optische Mängel oder Sichtflächenbewertungen. Derjenige, der nicht sattelfest in die Abnahme hineingeht, seine Beschaffenheitsvereinbarungen in den Verträgen nicht kennt und die zul. Toleranzen im Hochbau nicht im Blick hat, kann sehr schnell unter Druck geraten und im Zuge der Abnahme nach Strich und Faden verunsichert werden. Das Resultat sind dann oftmals Zugeständnisse und Verpflichtungen (einschl. der damit verbundenen Kosten), die im Abnahmeprotokoll festgeschrieben werden.

Optische Mängel z.B. sind immer wieder Gegenstand von Diskussionen und Streitigkeiten im Ablauf einer Abnahme. Ein opti-

scher Mangel, den man erst erkennt wenn eine Leiter oder eine Hebebühne zur Verfügung stehen, muss kein optischer Mangel sein. Auch der Einsatz von Baustrahlern am Fußpunkt von geputzten Wänden ist kein Beweismittel, das zur Überführung von optischen Mängeln ausreicht. Stehen nämlich im Alltag, im gewöhnlichen Gebrauch, keine Flutlichter und Leiterwagen zur Verfügung, dann wird das mit den optischen Mängeln schon schwierig.

Es gibt auch kaum Massivbauwerke ohne Risse. Wenn die Rissbreiten nicht zu groß sind, müssen die Risse nicht unbedingt beanstandet werden. Prof. Dr. Oswald schreibt hierzu: „Risse sind grundsätzlich bei den meisten Bauweisen des Hochbaus mit vertretbarem Aufwand nicht völlig vermeidbar. Sie gehören in gewissem Rahmen zur üblichen Beschaffenheit und zählen daher immer dann zu den „hinzunehmenden Unregelmäßigkeiten“, wenn bauvertraglich nicht ausdrücklich die Rissefreiheit vereinbart wurde.“ Die DIN 1045 führt zur Zulässigkeit von Rissen in Betonbauteilen aus: „Rissbildung ist in Betonzugzonen nahezu unvermeidbar. Die Rissbreite ist so zu begrenzen, dass die ordnungsgemäße Nutzung des Tragwerks sowie sein Erscheinungsbild und die Dauerhaftigkeit als Folge von Rissen nicht beeinträchtigt werden.“

Einem Bauherrn zu erklären, dass Risse etwas Normales im üblichen Baubetrieb sind und ihre Bildung unvermeidbar sind, bleibt ein schwieriges Unterfangen. Für Laien ist jeder Riss eine Bedrohung und führt zu Skepsis und erhöhter Wachsamkeit. Auch hier ist eine gewisse Sattelfestigkeit im Rahmen einer Bauabnahme von Vorteil.

Im Zuge einer Sichtflächenbewertung an einer Verblendmauerwerkfassade führte der Hersteller der Ziegelsteine an, dass die vermeintlichen „Ausblühungen“ der Fassade (das Ganze sah aus, als hätten die Heinzelmannchen über Nacht Bäckereimehl an die Außenwände geworfen) im Laufe eines Jahres durch Wind, Regen (also ganz normales Wetter) „hinfortgefegt“ bzw. weggeführt werden. Dies wurde vom Auftraggeber akzeptiert, im Protokoll entsprechend vermerkt und nach wenigen Monaten vergessen. Ein Jahr später war die Fassade tadellos.

Tröstlich ist, dass es kaum mängelfreie Baustellen gibt. Die Frage ist nur, wie gehen die Parteien damit um? Der AN kann mit etwas Einlenken (recht früh) aufkommende Spannungen abdämpfen. Die festgestellten Mängel sind in einem Protokoll aufzuführen und mit wenig Lamento in einem angemessenen Zeitraum abzustellen. Auch das fördert das Vertrauen und bleibt im Gedächtnis des AG positiv verbucht.

Die rechtliche Abnahme

Ein Werkvertrag ist eigentlich eine simple Sache. Es gibt einen AN und einen AG. Der AN hat nichts weiter zu tun, als das gewünschte Werk entsprechend seinem Auftrag herzustellen, der AG hingegen hat das Werk abzunehmen und zu bezahlen. Während wohl kein AN auf den Gedanken käme auf die Bezahlung zu verzichten, nehmen es die meisten AN mit dem ersten Schritt, der Abnahme, nicht so genau.

Ein Beispiel: Irgendwann ist soweit alles fertiggestellt, die Baustelle mehr oder weniger aufgeräumt und die Kolonne schon auf der

nächsten Baustelle im Einsatz. Die letzten Fugen sollen dann noch gemacht werden, wenn das bestellte Silikon in der richtigen Farbe da ist. Die Rechnung wird schon mal geschrieben. Die Zahlung lässt mal wieder auf sich warten, also ruft man den Bauherren an. Der erinnert an die Fugen, die schon fast vergessen waren. Richtig, da muss noch mal einer hin. Die Fugen sind gemacht, aber immer noch ist kein Geld da. Wieder ein Anruf beim Bauherren. Jetzt sind erste Mängel aufgetaucht. Das kennt man ja. Als kulanter Handwerker schickt man natürlich wieder jemanden hin. Da aber momentan alle im Einsatz sind, dauert das leider 2 Wochen. Als der Geselle auf der Baustelle erscheint sind die Bauherren schon reichlich sauer – wieso hat das so lange gedauert? Im Übrigen wird gleich eine Liste überreicht mit den weiteren Mängeln. Unter Anderem völlig verschrammte Marmorfliesen im Wohnzimmer.

Moment – denkt sich der Handwerker. Das waren nicht meine Jungs. Außerdem sind die Fliesen doch schon einen Monat drin. Das ist bestimmt beim Einzug passiert – vielleicht der schwere Eichenschrank in der Diele? Das reparier ich nicht auf meine Kosten. Die Situation wird immer verfahrener und bezahlt ist immer noch nichts. Dann setzt der Bauherr auch noch eine Frist zur Mangelbeseitigung – Unverschämtheit! Der AN setzt also auch eine Frist, zur Zahlung. Als alle Fristen abgelaufen sind und immer noch nichts passiert ist, ruft der AN seinen Anwalt an, der soll den Werklohn nun endlich durchsetzen.

Der Anwalt lässt sich zuerst den Auftrag zeigen. Liegt vor, alles unterschrieben, jeder Nachtrag wurde festgehalten und abgezeichnet. Der Anwalt ist stolz auf seinen AN. Wieviele Abschläge wurden gezahlt? – fragt er. Alle bis auf den letzten! Klasse, denkt der Anwalt, der Mann ist informiert! Wurde schon abgenommen? – ist die nächste Frage. Klar, sagt der Unternehmer, die sind schon vor 6 Wochen eingezogen, mussten ja aus ihrer Mietwohnung ausziehen. Weiter fragt der Advokat: Gibt es ein Abnahmeprotokoll? Gibt es leider nicht! Tja, sagt der Anwalt, das Geld einzuklagen ist erst einmal aussichtslos. Ist noch gar nicht fällig ihre Forderung, die Abnahme fehlt noch – und der Einzug alleine genügt hierzu auch nicht. Ach so, fällt dem AN noch ein, der freche Bauherr hatte ja sogar schon eine eigene Rechnung geschickt – Mängelbeseitigungskosten! Und dessen Anwalt hat auch bereits gemahnt und will den Brief auch noch teuer bezahlt haben. Das kann doch nicht rechtens sein, oder? Der Anwalt guckt traurig ...

So oder ähnlich beginnen viele Baustreitigkeiten und enden für den Unternehmer oft ohne den verdienten Werklohn. Die fehlende Abnahme ist hierbei ein zentrales Problem, dass zumeist völlig unterschätzt wird. Daher soll in diesem Artikel zunächst dargestellt werden, welche Wirkungen die Abnahme

eigentlich hat und warum es sich kein AN leisten kann, auf die Durchführung der Abnahme zu verzichten. Wie immer wird dabei unterschieden nach BGB- und VOB-Verträgen.

Hauptpflicht des Auftraggebers

Wie dargestellt hat der AG nur 2 Pflichten – die Abnahme und die Bezahlung des Werkes. Die Abnahme ist eine der Hauptpflichten des Werkvertrages. Die Abnahme kann sogar isoliert eingeklagt werden, wenn sie der Auftraggeber unberechtigt verweigert. Auch bei einem gekündigten Werkvertrag ist noch eine Abnahme nötig, bevor der Werklohn fällig wird. Schon aus dieser herausragenden Stellung wird deutlich, dass die Abnahme ein entscheidender Schritt ist, der nicht einfach übergangen werden darf. Was aber sind die Voraussetzungen der Abnahme und was für Folgen hat sie?

Voraussetzungen der Abnahme

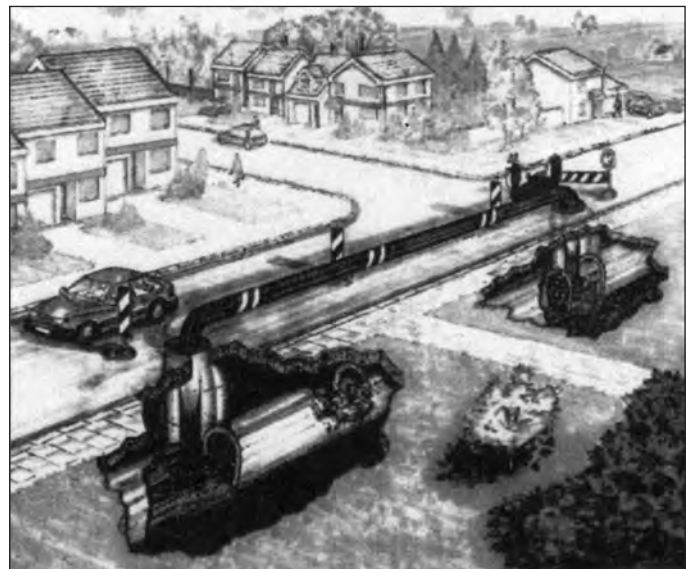
Das Werk ist abzunehmen, wenn die Bauleistung i.W. erbracht ist. Das bedeutet, es dürfen keine wesentlichen Mängel vorliegen oder erhebliche Restarbeiten zu erledigen

sein. Dabei ist die Abgrenzung eines wesentlichen von einem unwesentlichen Mangel im Einzelfall schwierig. Ein wesentlicher Mangel liegt jedenfalls immer dann vor, wenn der Gebrauch der Sache beeinträchtigt ist. Die Rechtsprechung legt hier i.d.R. einen für den Handwerker strengen Maßstab an (näher zum Mangelbegriff und Toleranzen s. Teil 2 „Die technische Abnahme“).

Ist das Werk abnahmereif, muss der Bauherr abnehmen. Beim BGB-Vertrag hat die Abnahme sofort zu erfolgen, die VOB sieht in § 12, Abs. 1 hierfür eine Frist von 12 Werktagen vor, nach der Aufforderung zur Abnahme. Erfolgt bis dahin keine Abnahme, gilt das Werk dennoch als abgenommen, es sei denn der Bauherr wendet berechtigt Mängel ein, die die Abnahme verhindern. Wichtig ist daher, dass der Unternehmer darauf achtet, schriftlich per Einschreiben gegen Rückschein unter Fristsetzung zur Abnahme aufzufordern. Nur dann kann die Untätigkeit des AG dazu führen, dass dennoch die Abnahmewirkungen eintreten. Welche Wirkungen hat die Abnahme?

- Die wichtigste Folge der Abnahme ist der Eintritt der Fälligkeit des Werklohns. Sofern der Werklohn nicht fällig ist, kann er auch nicht gerichtlich durchgesetzt werden. Ebenso wenig ist nicht fälliger Werklohn zu verzinsen.

Mischwasser Vorflutbewältigung mit dem "Hamburger Heber" VON PROFIS FÜR PROFIS



Leistung von 1–5000 l/sec, Wartungsarm, Verstopfungsfrei, Stufenlos Selbstregelnd, Kleine Energieleistung, Kostengünstiges Mietsystem.

Planung, Beratung, Montage, Wartung durch:

"Hamburger Heber" Vertriebs GmbH

Altes Feld 6 · 22885 Barsbüttel

Tel. 040 / 68 30 50 & 040 / 68 68 58 · Fax 040 / 68 20 80

- Mit der Abnahme geht die Vergütungs- und Leistungsgefahr auf den Besteller über. Vor der Abnahme muss der Unternehmer dafür sorgen, dass sein Werk unbeschädigt bleibt. Insbesondere auf großen Baustellen kann diesem Umstand erhebliche Bedeutung zukommen. Sind beispielsweise tatsächlich die eingebrachten Fliesen plötzlich zerkratzt, wie in obigem Beispiel, hat dies vor der Abnahme eine Nachbesserungspflicht des Unternehmers zur Folge. Zwar hat er einen Schadensersatzanspruch gegen den Schädiger, aber dieser ist oft nicht mehr zu identifizieren. Also bleibt der Unternehmer auf seinem Schaden sitzen. Anders nach der Abnahme. Dann muss der Bauherr beweisen, dass die Fliesen durch den Unternehmer zerkratzt wurden, sonst hat er gegen diesen keinen Nachbesserungsanspruch. Gleiches gilt für den zufälligen Untergang des Werkes. Beim BGB-Vertrag bleibt es sogar im Falle der Zerstörung durch ein unabwendbares Ereignis, wie Hochwasser, Sturm etc., bei der Leistungspflicht des Unternehmers. Er muss dann das Werk im schlimmsten Fall noch einmal herstellen, ohne zusätzliche Vergütung. Die VOB/B sieht zumindest für den Fall, dass die Leistung vor der Abnahme durch „höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere unabwendbare, vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört wird“ eine Leistungspflicht des Auftraggebers vor. Eine solche Klausel sollten Unternehmer in BGB-Verträgen ergänzen, um ihr Risiko diesbezüglich zu beschränken.
- Nach der Abnahme kehrt sich die Beweislast um. Bis zur Abnahme hat der Unternehmer zu beweisen, dass sein Werk mangelfrei ist, danach muss der Besteller hingegen beweisen, dass Mängel vorlagen. In dem genannten Beispiel kann dies zu erheblichen Beweisschwierigkeiten für den Unternehmer führen. Lässt der Besteller vor der Abnahme nach Fristsetzung angebliche Mängel durch einen Dritten im Wege der Ersatzvornahme beseitigen, verbleibt die Beweislast für die Mangelfreiheit des Werkes dennoch bei dem Unternehmer. Wie aber soll er dies nun beweisen, nachdem die angeblichen Mängel ja durch einen Dritten behoben wurden? Wer die Beweislast trägt, kann somit streitentscheidend sein. Derjenige muss übrigens auch die Kosten eines gerichtlichen Sachverständigen zunächst auslegen. Eine durchgeführte Abnahme bringt den Unternehmer daher in eine erheblich bessere Ausgangsposition.
- Mit der Abnahme tritt auf Seiten des AG ein Verlust von Rechten ein, sofern er sich diese nicht bezüglich bestimmter Mängel vorbehält. Bezüglich dieser Wirkung gibt es vielerlei Missverständnisse. Keineswegs ist es so, dass der Besteller nach der

Abnahme überhaupt keine Rechte mehr wegen vorhandener Baumängel geltend machen könnte. Auch ist er dabei nicht auf sog. versteckte Mängel beschränkt, was oft fälschlicherweise angenommen wird. Tatsächlich gilt folgendes: Nimmt der Besteller das Werk als mangelfrei ab, obschon er den Mangel kennt, bleibt ihm nur noch das Recht auf Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen gemäß § 634 Nr. 4 BGB. Er verliert jedoch das Recht auf Nacherfüllung, Minderung, Ersatzvornahme und Rücktritt. Wichtig ist aber hier nicht zu übersehen, dass dies nur für Mängel gilt, die der Besteller bei der Abnahme tatsächlich kannte. Auch für den Fachmann offensichtliche Mängel, muss der Bauherr nicht unbedingt sehen. Wichtig ist also, dass die Abnahme im Beisein von Zeugen erfolgt und ein ausführliches Protokoll gefertigt wird, an Hand dessen später nachzuvollziehen ist, dass eine ausführliche Begutachtung stattgefunden hat. Bezüglich einer verwirkten Vertragsstrafe gilt, dass diese bei der Abnahme vorzubehalten ist, anderenfalls kann sie später nicht mehr verlangt werden. Gleiches gilt wie ausgeführt für bereits bekannte Mängel.

- Mit der Abnahme oder bei deren endgültiger unberechtigter Verweigerung beginnt die Verjährungsfrist für die Gewährleistungsansprüche zu laufen.

Wie genau eine Abnahme vorzunehmen ist, und welche Formen der Abnahme es gibt, und wann die Ingebrauchnahme doch als Abnahme gilt, folgt im Teil 2.

Literaturempfehlungen

Oswald, R.; Abel, R.: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden: Typische Erscheinungsbilder – Beurteilungskriterien – Grenzwerte, Vieweg+Teubner Verlag

Meichsner, H.; Rohr-Suchalla, K.: Risse in Beton und Mauerwerk – Ursachen, Sanierung, Rechtsfragen, Fraunhofer IRB Verlag

Aachener Bausachverständigentage 2010 – Konfliktfeld Innenbauteile, Herausgegeben von Rainer Oswald, Vieweg+Teubner Verlag
 Bauleiter-Handbuch, Auftragnehmer von Duve + Cichos, Werner Verlag

Autoren:
 Dipl.-Ing. Ralf Papendick,
 Papendick & Lameyer gmbh
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
 Bauherrnberater, Projektleitung im Hochbau
 (Schwerpunkt u.A. Industriebau und Altbausanierung)
 Rechtsanwalt Felix Hapig,
 Dr. Hapig + Kollegen,
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Wartungsverträge – rechtssicher gestalten professionell erfüllen

Viele technische Geräte, z. B. des Maschinenbaus oder der Haus- und Elektrotechnik, kommen heute kaum mehr ohne regelmäßige Wartung aus. Welche Probleme bei der Gestaltung und der Durchführung von Wartungsverträgen auftreten können und wie Sie diese zielorientiert lösen, zeigt Ihnen dieses Werk.

Die Neufassung der Grundnorm zur Instandhaltung (DIN 31 051) sowie die Betriebssicherheitsverordnung wurden tiefgehend in das Werk eingearbeitet.

Außerdem behandelt das Werk unter anderem

- ▶ Rechtsfragen zu Instandhaltungsverträgen, ihrer Laufzeit und Kündigung,
- ▶ Gewährleistungs- und Haftungsaspekte und
- ▶ weitere Aspekte zum Instandhaltungsgeschäft, so u.a. wettbewerbsrechtliche Fragen, insbesondere zu Ersatzteilen sowie arbeits- und mietrechtliche Aspekte.

Profitieren Sie von Vertragsmustern und Mustertexten, die Sie als Vorlagen in der Praxis einsetzen können.

Weitere Informationen:

 www.ESV.info/978-3-503-12998-0



ERICH SCHMIDT VERLAG
Auf Wissen vertrauen

Bestellungen bitte an den Buchhandel oder direkt an:
Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG · Genthiner Str. 30 G · 10785 Berlin
Fax: (030) 25 00 85-275 · www.ESV.info · ESV@ESVmedien.de

Wartungsverträge

Inspektion, Wartung und Instandsetzung
technischer Einrichtungen

Von **Andreas Fischer**, Rechtsanwalt

3. völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2011,
241 Seiten, € (D) 42,-, ISBN 978-3-503-12998-0

Firma / Institution

Name / Kd.-Nr.

Funktion.....

Straße / Postfach

PLZ / Ort

Fax

Der Erich Schmidt Verlag darf mich zu Werbezwecken
per Fax über Angebote informieren: ja nein

E-Mail

Der Erich Schmidt Verlag darf mich zu Werbezwecken
per E-Mail über Angebote informieren: ja nein

Datum / Unterschrift

Fax (030) 25 00 85-275

Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG
Genthiner Straße 30 G
10785 Berlin

Widerrufsrecht: Bestellungen zu Büchern können innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Ware bei Ihrer Buchhandlung oder beim Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Genthiner Str. 30 G, 10785 Berlin, Fax 030/25 00 85-275, E-Mail: Vertrieb@ESVmedien.de schriftlich widerrufen werden (rechtzeitige Absendung genügt).

Wir erheben und verarbeiten Ihre Daten lediglich zur Durchführung des Vertrages, zur Pflege der laufenden Kundenbeziehung und um Sie über unsere Angebote und Preise zu informieren. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Werbezwecke jederzeit widersprechen. Bitte senden Sie uns in diesem Fall Ihren Widerspruch schriftlich per Post, per Fax oder per E-Mail an Service@ESVmedien.de.

Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG · Sitz: Berlin · Persönlich haftende
Gesellschafterin: ESV Verlagsführung GmbH · Amtsgericht: Berlin-Charlottenburg
93 HRB 27 197 · Geschäftsführer: Dr. Joachim Schmidt

Bestellschein