

## Kapitel 11

### Die Abnahme – der baurechtliche Dreh- und Angelpunkt

Die wichtigsten Aussagen der VOB/B §12	Bemerkungen
<b>Förmliche Abnahme § 12 Nr. 4</b>	Eine <b>förmliche Abnahme</b> muss dann durchgeführt werden, wenn keine andere Abnahmeform vereinbart worden ist. Bei der möglichst gemeinsamen Abnahme wird der Zustand des Gewerkes schriftlich niedergelegt und die erkennbaren Mängel festgehalten. Sowohl Bauherr als auch ausführende Firma erhalten jeweils ein unterschriebenes <b>Abnahmeprotokoll</b> . In den meisten Bauverträgen wird die "förmliche" Abnahme vereinbart.
<b>Fiktive Abnahme § 12 Nr. 1</b>	Wenn die ausführende Firma dem Bauherrn die Schlussrechnung schickt und ihm schriftlich mitteilt, dass sie ihre Leistung fertiggestellt hat, ist die Leistung innerhalb von 12 Werktagen abgenommen. Voraussetzungen dafür sind allerdings, dass die Leistung auch tatsächlich fertiggestellt ist der Bauherr nicht innerhalb der 12 Werktage eine förmliche Abnahme verlangt im Bauvertrag nicht ausdrücklich von vorne herein eine förmliche Abnahme vereinbart worden ist die Abnahme wegen wesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann. Sinnvoll ist diese Abnahmeform unter Umständen bei kleinen Aufträgen im Privatkundenbereich.
<b>Abnahme durch Benutzung § 12 Nr.5 Abs. 2</b>	Benutzt ein Bauherr eine Bauleistung, gilt diese Leistung nach 6 Werktagen als abgenommen, falls keine andere Abnahmeform im Bauvertrag vereinbart worden ist oder der Bauherr die Abnahme ausdrücklich abgelehnt hat. .
<b>echte Teilabnahme § 12 Abs. 2</b>	Auch wenn die gesamte Leistung noch nicht fertiggestellt worden ist, kann eine Ausführungsfirma eine Abnahme von in sich <b>abgeschlossenen Teilleistungen</b> verlangen. Beispiel: Belagsarbeiten sind fertiggestellt, die Pflanzarbeiten können jahreszeitlich bedingt erst wesentlich später durchgeführt werden oder die Belagsflächen sollen vorzeitig freigegeben werden. <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> Für die Belagsarbeiten kann eine Teilabnahme verlangt werden. Die Teilabnahme hat zur Folge, dass für diese abgenommenen Teilleistungen die Frist für die Mängelbeseitigung beginnt.

Die wichtigsten Aussagen der VOB/B §12	Bemerkungen
<p><b>Abnahme auf Verlangen des Auftragnehmers § 12 Nr. 1</b></p>	<p>Verlangt die Ausführungsfirma vom Bauherrn, dass eine Leistung abgenommen werden soll, muss diese Abnahme innerhalb von 12 Werktagen durchgeführt werden.</p>
<p><b>Verweigerung der Abnahme wegen wesentlicher Mängel</b></p>	<p>Ist eine Leistung fertiggestellt, kann ein Bauherr nur dann die Abnahme dieser Leistung verweigern, wenn sie <b>wesentliche Mängel</b> aufweist. Wesentliche Mängel liegen dann vor, wenn sie die Benutzung der Bauleistung erheblich einschränken</p>
<p><b>Konsequenzen der Abnahme</b></p>	<p>Die Abnahme stellt baurechtlich einen Wendepunkt dar, der erhebliche Konsequenzen für Bauherrn und ausführende Firma hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beginn des Mängelbeseitigungsanspruchs von 4 bzw. 2 Jahren (wenn nichts anderes vereinbart wurde)</li> <li>• Gefahrenübergang von AG auf Bauherrn: Eine Beschädigung an der ausgeführten Leistung muss nach der Abnahme vom Bauherrn, nicht mehr von der ausführenden Firma beseitigt werden)</li> <li>• Übergang der Beweislast auf den Bauherrn: Der Bauherr muss beweisen, dass ein Mangel vorliegt, während vor der Abnahme die ausführende Firma beweisen muss, dass ihre Leistung vertragsgemäß erfüllt worden ist)</li> <li>• Schlussrechnung wird fällig</li> <li>• Anspruch auf Vertragsstrafe muss deutlich gemacht werden ("Vertragsstrafenvorbehalt")</li> <li>• Vertragserfüllungsbürgschaft muss zurückgegeben werden</li> </ul>

Die wichtigsten Aussagen des BGB § 640	Bemerkungen
--	-------------

<p><b>Abnahmepflicht des Bestellers</b></p>	<p>Die Abnahme hat bei einem BGB-Vertrag die gleiche Wirkung wie bei einem VOB-Vertrag. Im Gegensatz zur VOB gibt es jedoch nur ein Verfahren, das etwa der Abnahme auf Verlangen des Auftragnehmers entspricht. Häufig erfolgt die Abnahme bei einem BGB-Vertrag durch "schlüssiges Verhalten" des Bauherrn. Ein solches schlüssiges Verhalten liegt vor, wenn der Bauherr die Leistung ohne Vorbehalt in Gebrauch nimmt oder die Rechnung ohne Einsprüche bezahlt. Beim BGB-Vertrag ist die Zahlung im Gegensatz zum VOB-Vertrag sofort nach der Abnahme fällig.</p>
---	--

Aktuelle Gerichtsentscheidungen	Bemerkungen
---------------------------------	-------------

<p><b>Unebenheiten und Algenwuchs auf einer Terrasse stellen einen wesentlichen Mangel dar</b>  <small>OLG Koblenz, Urteil vom 14.02.02 – 5 U 1640/99</small></p>	<p>Unebenheiten, die über die in der ATV DIN 18 318 – Verkehrswegebauarbeiten - angegebenen Toleranzen hinausgehen ( 2 mm bei ebener, 5 mm bei rauer Oberfläche), stellen zusammen mit einem vom verlegten Sandstein hervorgerufenen Algenwuchs, auf den die ausführende Firma nicht hingewiesen hat, wesentliche Mängel dar. Diese wesentlichen Mängel berechtigen den Bauherrn, die Abnahme der Terrasse zu verweigern.</p>
---	---

## Muster Abnahmeprotokoll

<b><u>Abnahmeprotokoll</u></b>	
<b>Auftraggeber:</b>	..... .....
<b>Auftragnehmer:</b>	..... .....
<b>Bauvertrag:</b>	Nr.....vom.....
<b>Gewerk:</b>	Landschaftsgärtnerische Arbeiten
<b>Teilnehmer:</b>	.....
Die Leistung ist am .....fertiggestellt und am..... abgenommen worden. Dabei wurden folgende Mängel festgestellt: ..... ..... .....	
Diese Mängel werden bis zum ..... vom Auftragnehmer beseitigt. Mängel, die zu diesem Zeitpunkt nicht beseitigt sind, können vom Bauherrn sofort auf Kosten des Auftragnehmers beseitigt werden.	
Die Frist für die Mängelbeseitigung endet gem. Bauvertrag für die vegetations-technischen Arbeiten am ....., für alle anderen Arbeiten am .....	
Der Bauherr behält sich eine Vertragsstrafe vor/nicht vor.	
....., den..... (Ort)	....., den..... (Ort)
..... Bauherr	..... Auftragnehmer