



Thema heute: Baurecht

... die Kanzlei MEYER-KÖRING antwortet.

Bei der Abnahme von Bauleistungen kommt es oft zu Auseinandersetzungen. Auch in Gerichtsverfahren wird häufig über die Abnahme gestritten. Warum ist dies so?

Das hängt damit zusammen, dass durch die Abnahme wichtige Rechtsfolgen eintreten.

So beginnt mit der Abnahme die Gewährleistungsfrist, also die Verjährungsfrist für Mängelansprüche des Auftraggebers. Des Weiteren hängt z.B. der sog. „Gefährübergang“ von der Abnahme ab. Außerdem geht mit der Abnahme die Beweislast für Mängel auf den Auftraggeber über: Vor der Abnahme hat der Unternehmer die Mängelfreiheit, nach der Abnahme der Auftraggeber das Vorhandensein eines Mangels zu beweisen. Wichtig ist auch, dass der Vergütungsanspruch des Auftragnehmers, also die Schlussrechnungsforderung mit der Abnahme fällig wird.

Was bedeutet „Abnahme“ in rechtlicher Hinsicht eigentlich genau?

Die Abnahme ist eine Hauptpflicht des Auftraggebers. Nach der unter Juristen üblichen Definition beinhaltet die Abnahme die Entgegennahme der Werkleistung durch den Auftraggeber und ihre Billigung als in der Hauptsache vertragsgemäß.

Die Abnahme durch den Auftraggeber kann in verschiedenen Formen erfolgen. In der Praxis wird häufig eine förmliche Abnahme durchgeführt, bei der ein Abnahmeprotokoll erstellt wird. Möglich ist aber auch eine ausdrücklich erklärte Abnahme ohne förmliches Abnahmeprotokoll. Eine Abnahme kann sogar stillschweigend erfolgen: Von einer stillschweigenden oder „konkludenten“ Abnahme ist auszugehen, wenn das Verhalten des Auftraggebers den Schluss zulässt, dass er die Werkleistung als im Wesentlichen vertragsgerecht anerkennt. Dies kann z.B. bei einer vorbehaltlosen Zahlung der Schlussrechnung oder auch bei einer bestimmungsgemäßen Ingebrauchnahme der Werkleistung der Fall sein.

Darüber hinaus sind in der VOB/B, deren Geltung allerdings einer vertraglichen Vereinbarung bedarf, bestimmte Abnahmefiktionen geregelt. Zu erwähnen ist schlussendlich § 640 Abs. 1 S. 3 BGB: Danach steht es der Abnahme gleich, wenn der Auftraggeber das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

Setzt eine Abnahme vollständige Mängelfreiheit voraus?

Nein. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme durch den Auftraggeber nicht verweigert werden. Einer Abnahme stehen also nur wesentliche Mängel entgegen, nicht aber unwesentliche Mängel.

Wie kann man denn zwischen „wesentlichen“ und „unwesentlichen“ Mängeln unterscheiden?

Das hängt insbesondere davon ab, ob es dem Auftraggeber zumutbar ist, die Leistung trotz des Mangels als im Wesentlichen vertragsgemäße Erfüllung anzunehmen und sich mit Gewährleistungsrechten zu begnügen. Für die Abgrenzung von wesentlichen und unwesentlichen Mängeln kommt es auf den Umfang der Mängelbeseitigungsmaßnahmen, die Höhe der Mängelbeseitigungskosten und die Auswirkungen des Mangels auf die Funktionsfähigkeit der Gesamtwerkleistung an. Auch sicherheitsrelevante Mängel können einer Abnahme entgegenstehen. Demgegenüber wird es sich z.B. bei nur optischen Mängeln, die mit geringfügigem Kostenaufwand beseitigt werden können, im Regelfall um unwesentliche Mängel handeln. Im Einzelfall kann es allerdings auch so sein, dass eine Vielzahl von an sich unwesentlichen Mängeln einem wesentlichen Mangel gleichstehen.

Kann der Auftraggeber die Fälligkeit der Schlussrechnung des Unternehmers einfach dadurch verhindern, dass er die Abnahme verweigert?

Nein. Denn die bereits beschriebenen Rechtsfolgen der Abnahme können auch eintreten, wenn der Auftraggeber die Abnahme grundlos endgültig verweigert. Eine unberechtigte Abnahmeverweigerung führt deshalb auch zur Fälligkeit des Vergütungsanspruchs. In diesem Fall braucht der Unternehmer seinen Auftraggeber übrigens nicht erst auf Erklärung der Abnahme zu verklagen. Er kann vielmehr sogleich Klage auf Zahlung der Vergütung erheben.

Was würden Sie unseren Mitgliedern denn empfehlen, wenn ein Auftraggeber behauptet, dass er wegen wesentlicher Mängel zur Abnahmeverweigerung berechtigt ist?

In einer solchen Situation ist vor Erhebung einer Zahlungsklage sorgfältig zu prüfen, ob die Beanstandungen des Auftraggebers ggf. gerechtfertigt sind. Denn mangels erklärter Abnahme muss der



Heute stellt sich Herr Alfred Hennemann, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Informationstechnologierecht und Partner der Sozietät MEYER-KÖRING, den Fragen der Kreishandwerkerschaft.



Alfred Hennemann
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Informationstechnologierecht
Partner der MEYER-KÖRING
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Tel.: 0228 / 72636-41 • hennemann@meyer-koering.de

Unternehmer bei einer Klage darlegen und beweisen, dass die behaupteten Mängel entweder nicht vorliegen oder lediglich unwesentlich sind. Ein Gericht wird darüber in aller Regel nur nach Einholung eines Sachverständigengutachtens entscheiden können. Bestätigt der Sachverständige dann die Auffassung des Auftraggebers, ist die Klage regelmäßig abweisungsreif.

Wenn also angeblich wesentliche Mängel eingewandt werden, sollte man die entsprechenden Beanstandungen des Auftraggebers sehr genau und selbstkritisch prüfen. Wenn tatsächlich Mängel bestehen, empfiehlt es sich häufig, diese zu beseitigen, anstatt sich auf Diskussionen zu der Frage einzulassen, ob es sich nun um wesentliche oder unwesentliche Mängel handelt, zumal diese Abgrenzung im Einzelfall durchaus schwierig sein kann. Im Zweifel sollte man sich rechtzeitig juristisch beraten lassen.

In dieser Serie stellen sich mehrere Rechtsanwälte der Sozietät MEYER-KÖRING – Rechtsanwälte Steuerberater – vor.

Stammsitz der traditionsreichen Kanzlei ist seit 1906 Bonn.

MEYER-KÖRING berät Betriebe und Unternehmen, aber auch Privatpersonen, in allen Fragen des Wirtschafts- und Zivilrechts.

Informationen unter: www.meyer-koering.de

MEYER-KÖRING

Anwalts tradition seit 1906