



Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan



Technische und rechtliche Abnahmen sowie Gewährleistungsbegehungen

Abnahmen

In der im Bauwesen gebräuchlichen VOB/B regelt § 12 die „Abnahme“. Sie ist von zentraler Bedeutung für beide Parteien. Mit der Abnahme durch den Auftraggeber (AG):

- wird die im Wesentlichen vertragsgerechte Erfüllung der Leistungspflicht des Auftragnehmers (AN) zum Ausdruck gebracht
- endet das Erfüllungsstadium des AN
- beginnt das Stadium der Gewährleistung für den AN
- kehrt sich die Beweislast für Mängel vom AN zum AG um
- geht die Leistungsgefahr auf den AN über

Der AG kann jedoch nach der Abnahme gegen einen Vergütungsanspruch berechnete Nachbesserungsansprüche entgegenhalten. Dem AG verbleiben somit auch nach der Abnahme Möglichkeiten, eventuelle Mängelbeseitigungen durchzusetzen, nur wird es wesentlich schwieriger.

Voraussetzung für eine Abnahme sind nach einschlägiger Rechtsprechung und Kommentierungen: Die Leistung muss im Wesentlichen fertiggestellt sein. Im VOB-Kommentar Ingenstau/Korbion steht:

„Grundsätzlich besteht der Anspruch des AN auf Abnahme erst dann, wenn die Leistung fertig gestellt ist, d.h. vollendet ist. Dies ist jedoch nicht zwingend. ...

Wird die schlüsselfertige Erstellung der Leistung geschuldet, so ist die erwähnte Voraussetzung gegeben, wenn die Leistung benutzt werden kann und der AN eine in der Hauptsache vertragsmäßige, den AG zur Abnahme verpflichtende Leistung erbracht hat. Daraus folgt zugleich, dass die ordnungsgemäße Leistung in Bezug auf die uneingeschränkte Bezugsfertigkeit geschuldet wird, und zwar im Hinblick auf die dauerhafte - vorgesehene - Benutzungsfähigkeit.“

Somit kann wegen unwesentlicher Mängel die Abnahme nicht verweigert werden. Die Auslegung des Begriffs obliegt letztendlich den Bausachverständigen und den Gerichten.

Wenn gegen allgemein anerkannte Regeln der Technik und gegen Sicherheitsvorschriften verstoßen wurde, dann ist je nach der Schwere eher davon auszugehen, dass ein wesentlicher Mangel vorliegt.

Schwieriger wird es, wenn zu beurteilen ist, ob eine Vielzahl an Mängeln, die die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigen, als wesentlicher Mangel einzustufen ist. Bei der erforderlichen Bewertung kommt es u.a. auf folgende Kriterien an:

- Höhe der Mängelbeseitigungskosten
- Schwierigkeit und Umfang der Mängelbeseitigungsarbeiten
- Grad der Funktionsbeeinträchtigung der Leistung
- Unfallträchtigkeit
- Umfang und Gewicht der optischen Beeinträchtigung
- Etwaiiges Verschulden des ANs

Zur Beurteilung sind auch die vertraglichen Vereinbarungen heranzuziehen.

In der Präambel steht:

„Es ist Trainings- und Begegnungsstätte für die Mitarbeiter und Partner des Lufthansa-Konzerns weltweit.

Das Bauvorhaben verlangt sowohl in der Planungs- als auch in der Realisierungsphase hochwertige Arbeitsergebnisse mit größtmöglicher Flexibilität für die Nutzung sowie eine nachhaltige, also energie- und umweltschonende Umsetzung der Bauaufgabe.“

Aus der Präambel geht hervor, dass es sich hier um keinen Standardauftrag handelt sondern um etwas Besonderes.

Bezüglich der Einstufung des Standards sind die Qualität und der Preis der gewählten Baustoffe entscheidend. Hierzu fehlen dem Gutachter Angaben.

Wir empfehlen, dass man sich rechtzeitig mit Unterstützung eines Juristen mit der Problematik „Abnahmefähigkeit“ auseinandersetzt und von Bauherrenseite und Planerseite gezielt auf Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik achtet und diese auflistet. Nur so wird man am 28.11.2008 eine Abnahme -Verweigerung bei nicht zufriedenstellendem Fertigstellungsgrad und Qualität

Der Regelfall ist die förmliche Abnahme, d.h. der AN fordert den AG zu einer Abnahme seiner erbrachten Leistungen auf. Es wird dann ein Abnahmeprotokoll erstellt, das am Ende der Begehung von beiden Parteien unterschrieben wird. Zugleich werden in diesem Abnahmeprotokoll auch vertragsrechtliche Punkte geklärt, wie z.B. bis wann die Mängel abgearbeitet sind, ob Vertragsstrafen geltend gemacht werden. Bei Mängeln wird der AG nur vorbehaltlich der Mängel-beseitigung unterschreiben. Neben der förmlichen Abnahme, gibt es auch noch andere Formen, die oft unbeabsichtigt zur Wirkung kommen. Von einer stillschweigenden bzw. konkludenten Abnahme spricht man, wenn aus den Umständen der eindeutige Abnahmewille erkennbar erscheint, wie z.B. die vorbehaltlose Zahlung der Schlussrechnung oder durch Nutzung des Bauwerks. Als fiktiv gilt eine Leistung abgenommen, wenn der AG trotz Aufforderung zur Abnahme nicht fristgerecht reagiert oder wenn der AG die Leistung ohne Abnahme in Nutzung nimmt. Die Frist beträgt nur 6 Tage.

Gewährleistungsbegehung / Begehung vor Ablauf der Verjährung der Mängelansprüche

Nicht weniger wichtig ist die Begehung vor Ablauf der Gewährleistung bzw. der Verjährung der Mängelansprüche. Der Zeitraum der Gewährleistung ist abhängig vom Vertrag, i.d.R. sind es zwischen 2 und 5 Jahre nach der Abnahme. Bekanntermaßen treten die meisten Mängel in den ersten Jahren nach der Übergabe auf. Bei der Begehung werden alle erkennbaren Mängel notiert, es werden Unterlagen gesichtet und es wird die bisherige Mängelbeseitigung sowie die Mängelbeseitigung der Abnahmemängel beleuchtet. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, bei größeren Objekten zusätzlich mit dem Facility Manager sowie den Nutzern. Bei einer derart tiefgreifenden Begehung zeigt sich auch, ob die Bauleistungen noch Jahrzehnte halten, ob nachgebessert werden muss um dies zu erreichen oder ob die Betriebssicherheit noch gewährleistet ist.

Unser Leistungsbild

Abnahmen und Gewährleistungsbegehungen werden im Team bestehend aus Sachverständigen mehrerer Fachbereiche durchgeführt. Weitere Sachverständige können fallweise hinzugezogen werden.

In der Regel schreibt das Protokoll der AN, also derjenige der übergibt. Bei größeren Projekten übernimmt dies das Sachverständigen-Team.

Wir sind begleitend bei Schlussabnahmen tätig. Wir führen Teilabnahmen für in sich abgeschlossene Bereiche sowie technische Abnahmen von Bauteilen durch, die später nicht mehr sichtbar sind.

Wir können für Sie aber zugleich auch die vertragsrechtliche Abnahme durchführen, d.h. wir unterschreiben in Ihrem Auftrag das Abnahmeprotokoll.

Kontakt

Für weitere Fragen nehmen Sie bitte Kontakt auf mit Herrn Dipl.-Ing. Stephan:
eberhard(at)stephan-gap.de



Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan

Büro

Wer wir sind:

[Dipl.-Ing. Eberhard Stephan](#) hat als Mitarbeiter eines überregional bekannten Büros für BauProjektManagement am Rande Münchens viele Jahre erfolgreich als Projektleiter gearbeitet und bietet nun seine weitreichenden Erfahrungen im Baumanagement als **freiberuflicher Bauingenieur** an.

Wir sehen uns trotz "Ein-Mann-Büro" als Dienstleistungsunternehmen für Beratung und Management im Bauwesen. Wir verfügen über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung auf dem Gebiet des Bauwesens, davon über 12 Jahre im Projektmanagement.

Was wir machen:

Wir decken einen weiten Bereich im Bauwesen ab, von den klassischen Aufgaben des Projektmanagements (u.a. Projektentwicklung, Projektsteuerung, Projektcontrolling) über Vertrags- / Gewährleistungsmanagement und Consulting- / Beratungsaufgaben bis hin zur Technischen Due Diligence. Und dies auch im Ausland.

Partnerbüro:

Geht es mehr in den Themenbereich wie z.B. "Gutachten für Schäden an Gebäuden etc.", dann arbeiten wir mit dem Büro **Ehrmann, Schulz Partnerschaft - Bausachverständige** - zusammen, das mit seinen Mitarbeitern ebenfalls ein großes Fach-Spektrum im Bauwesen abdecken kann.

Auftragsabwicklung:

Wir handeln im Auftragsfall je nach Erfordernis

entweder eigenständig **oder** arbeiten eng mit einem **Partnerbüro** zusammen wie z.B.

Management im Bauwesen - Dipl.-Ing. E. Stephan

Hindenburgstr. 17
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. +49 8821 7300221
Fax. +49 8821 7300233
Mail [eberhard\(at\)stephan.de](mailto:eberhard(at)stephan.de)
Web www.pm-stephan-gap.de

Ehrmann, Schulz Partnerschaft - Bausachverständige - in Kooperation mit Bau-Sach-Verstand e.V.

Johann-Sebastian-Bach-Str. 7
85591 Vaterstetten (bei München)
Tel. +49 8106 379140
Fax. +49 8106 379149
Mail info@bau-sach-verstand.de
Web www.bau-sach-verstand.de