

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Die entscheidende Rolle der Bauabnahme

Mit dem neuen Bauvertragsrecht soll dem Auftragnehmer ein zügigerer Pfad zur Abnahme bereit werden. Ihm, dem Architekten und dem Bauherrn ist da erhöhte Wachsamkeit zu empfehlen.

Von
Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 15. Juni
Die Abnahme ist der zentrale Zeitpunkt zwischen der Leistungserfüllung des ausführenden Unternehmers und dem Beginn der Mängelhaftungsfrist. Mit ihr sind umfangreiche Rechtsfolgen verbunden, so auch die Fälligkeit der Vergütung nach der Abnahme oder die Umkehr der Beweislast für mangelhaft ausgeführte Auftragnehmerleistungen; vor der Abnahme hat der Auftragnehmer die Mangelfreiheit seiner Leistungserbringung darzulegen und zu beweisen, nach der Abnahme kehrt sich dies zu Lasten des Bauherrn um. Die neue werkvertragrechtliche Regelung verfolgt das Ziel, die Abnahme der Werkleistung zu erleichtern.

Im zukünftigen Architektenrecht wird klargestellt, dass die novellierte Abnah-

me fristsetzung den Bauherrn zur Abnahme aufzufordern. Reagiert die Bauherrnseite nicht, tritt die Fiktion der Abnahme kraft Gesetzes ein. Hierbei ist es unerheblich, ob nach der objektiven Betrachtung ein wesentlicher oder auch unwesentlicher Mangel vorhanden ist. Zerstören kann der Bauherr diese Fiktion nur, wenn er mindestens einen Mangel binnen der vom Unternehmer gesetzten Frist diesem gegenüber rügt. Und an dieser Stelle schwächelt zunächst das Gesetz, welches grundsätzlich eine Beschleunigungsabsicht zur Durchführung der Abnahme hat. Denn die Klärung der Frage, ob der Bauherr sich nun auf einen unwesentlichen Mangel beruft und damit möglicherweise der Rechtmisbrauchseinwand ihm gegenüber greift, werden naturgegebenmaßen die Protagonisten eines solchen Konfliktes durchaus unterschiedlich bewerten. Kommt es folglich auf eine gerichtliche Klärung dieses Punktes an, findet wiederum eine erhebliche zeitliche Verlagerung statt, um die Antwort belastbar geben zu können, ob die Abnahmefiktion nun eingetreten ist oder nicht.

Zielführend wäre es mithin, den Leitgedanken zu verfolgen, dass der werkvertragliche Grundsatz dahingehend lautet, wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Nichts anderes sollte folglich auch bei der Regelung über die Abnahmefiktion gelten, was im Übrigen auch einer ein-

genieuren das Recht ein, ab der Abnahme der letzten Leistung der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme vom Auftraggeber verlangen zu können, und zwar hinsichtlich der bis zu diesem Zeitpunkt planerseitig erbrachten Leistungen; folglich also bereits vor vollendeter Fertigstellung der Objektüberwachungsleistungen des Planers. Denn nur so wird der gesetzgeberische Wille erreicht, dass quasi ein Gleichlauf der Mängelhaftungsfristen des ausführenden Unternehmers mit den wesentlichen Mängelhaftungsfristen für Planungs-, Bauausführungs- und Bauüberwachungsleistungen des Architekten erfolgt. Dass sich hieran sodann noch weitere zwingende Aufgaben im Rahmen der Objektüberwachung seitens des Architekten anschließen, hat lediglich zur Konsequenz, dass für diese und – soweit beauftragt – die sich dann auch noch etwaig anschließenden Objektbetreuungsleistungen eine weitere gesonderte Endabnahme abgeschlossen ist. Gleichwohl birgt dies für den Planer den Vorteil, dass es nicht auf die vollständige beauftragte Leistungserbringung zur Durchsetzung der jetzt gesetzlich geregelten Teilabnahme ankommt.

Die Leistungspflichten des Architekten, der mit der Bauüberwachung betraut ist, werden sich mit Blick auf seine Auftraggeberbetreuungs Pflichten erweitern. Er ist aufgerufen, das gesetzliche Regelwerk der Abnahme zu beherrschen. Insbesondere ist er verpflichtet, bei einem baunternehmerseitig gegenüber dem Bauherrn zum Ausdruck gebrachten Abnahmeverlangen den Bauherrn auf die Folgen des Schweigens auf ein solches Begehren und die damit einhergehenden Folgen hinzuweisen. Mithin wird der Architekt aufgerufen sein, den Bauherrn darüber aufzuklären, ob die Abnahmevoraussetzungen vorliegen oder, um die Fiktion der Abnahme nicht eintreten zu lassen, die maßgeblichen Rügen gegenüber dem bauausführenden Unternehmer zu erheben, und zwar fristwährend. Eine Verletzung dieser Pflichten würden Schadensersatzansprüche gegenüber dem Planer auslösen.

Verschärfend zeigt sich das Instrument der fiktiven Abnahme dann, wenn der Bauherr ein Verbraucher ist. Planer und Bauunternehmer sind zwingend gehalten, auf die Folgen einer Aufforderung unter Fristsetzung zur Abnahme den Verbraucher-Auftraggeber schriftlich hinzuweisen, und zwar für die Fälle, dass eine fristwährende Rücküberlegung bauherrnseitig nicht erfolgt, respektive eine Abnahmeverweigerung ohne Angaben eines Mangels auftraggeberseitig eingewandt wird. Vertraglich kann von dieser Regelung nicht abgewichen werden. Eine solche Vereinbarung ist kraft Gesetzes unwirksam. Wegen der erheblichen Rechtsfolgen einer Abnahme wird auch nicht dahingehend argumentiert werden können, der bauausführende Unternehmer müsse diese zwingenden Voraussetzungen dann nicht erfüllen, wenn der Verbraucher-Bauherr einen Architekten eingeschaltet hat. Die zwingenden gesetzlichen Regelungen lassen hier keinen Interpretationsspielraum zu.

Gleichwohl ist auch hier der Architekt wiederum zu besonderer Aufmerksamkeit aufgerufen. Einerseits wird er zu prüfen haben, ob die Verbraucherschutzregelungen zur Herbeiführung einer fiktiven Abnahme im Abnahmebegehren des Bauunternehmers überhaupt gewahrt worden sind. Liegen die Voraussetzungen dafür vor, ergeben sich hieraus wiederum Beratungsverpflichtungen des Planers gegenüber dem Bauherrn, inwieweit dem Abnahmebegehren des ausführenden Unternehmers gefolgt oder dieses begründet abgelehnt werden sollte.

Um es jedoch tunlichst zu vermeiden, langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen

zungen darüber zu führen, ob die Abnahmevoraussetzungen und damit jeweils einhergehenden Rechtsfolgen nun eingetreten sind oder nicht, hat der Gesetzgeber das gänzlich neue Instrument einer Zustandsfeststellung eingeführt und zukünftig damit eine noch größere Dispositions- und Eigenverantwortlichkeit den Vertragsparteien übertragen. Wie es sich hiermit verhält, wird in der nächsten Folge dargestellt, und zwar sowohl für den Planer- als auch für den Bauvertrag.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für Privates Baurecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).



„Wenn Sie mir das mal eben abnehmen könnten...“

merregelung im allgemeinen werkvertraglichen Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches auch auf Architekten- und Ingenieurverträge Anwendung findet. Folglich unterliegen Bau- und Planerverträge der Verpflichtung, dass die daraus resultierenden Leistungen bauherrnseitig abzunehmen sind. Bereits mit dem Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen aus dem Jahre 2002 entschloss sich der Gesetzgeber, eine fiktive Abnahme gesetzlich zu installieren. Da sich diese in der Praxis jedoch als ungenau und damit nicht zielführend herausstellte, wird den Unternehmern abermals eine Erleichterung zur Durchführung der Abnahme gewährt. Denn nunmehr soll die ausgeführte Werkleistung auch dann als abgenommen gelten, wenn der Unternehmer dem Bauherrn nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und bauherrnseitig die Abnahme nicht innerhalb dieser bestimmten Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert worden ist.

Folglich gibt es zwei zwingende Handlungsstränge. Zunächst ist der abnahmebegehrende Unternehmer verpflichtet – um die Fiktion der Abnahme herbeizuführen –, die beauftragten Leistungen fertigzustellen und anschließend unter

heitlichen Bewertung zur Berechtigung der Abnahmeverweigerung, ob nun ausdrücklich erklärt oder fiktiv herbeigeführt, zuträglich wäre. Da nach der gesetzlichen Regelung der Bauherr lediglich einen Mangel benennen muss, bleibt ihm bei späteren Auseinandersetzungen auch immer noch die Möglichkeit, weitere Mängel nachzuschreiben, was gleichermaßen hinsichtlich der Frage von Bedeutung sein kann, ob nun eine Abnahmerefuge vorgelegen hat oder nicht. Auch dies macht die Abnahmefiktion nicht gerade zu einer geschmeidigeren Abwicklungsvorgabe.

Will folglich bei einem begründeten Architektenvertrag der Planer zur erforderlichen Abnahme seiner Werkleistung mit dem Bauherrn kommen, hat er zunächst die Fertigstellung sämtlicher ihm beauftragter Leistungen zu konstatieren. Hiervon sehen die neuen gesetzlichen Regelungen jedoch dann eine Ausnahme vor, wenn der Architekt nicht nur bis einschließlich der Objektüberwachung beauftragt worden ist, sondern auch noch mit der langwierig anhaltenden Objektbetreuung, also noch bis zu fünf Jahre nach Abnahme der Bauunternehmerleistungen. Die planerspezifische Regelung räumt nunmehr den Architekten und In-