

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Der Schlüssel zum verdienten Werklohn

Die Abnahme ist für den beauftragten Unternehmer ein prägendes Moment, löst sie doch vielseitige positive Folgewirkungen für ihn aus.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 19. September. Seit Jahrzehnten ist anerkannt, dass es eine der wenigen Hauptpflichten des Bauherrn ist, die Abnahme der Auftragnehmerleistungen durchzuführen. Folglich hat der Architekt oder der bauausführende Unternehmer einen Anspruch auf Abnahme, wenn die ihm beauftragten Leistungen ohne wesentliche Mängel fertiggestellt sind. Bei den bauausführenden Gewerken hat sich dies als Basiskennntnis durchgesetzt.

Bezogen auf die Planer stellt sich ein anderes Bild dar: Auch Architekten- und Ingenieurleistungen sind abnahmefähig. Um die positiven Rechtsfolgen der Abnahme zu erlangen, muss mithin auch der Planer Sorge dafür tragen, die Abnahme seiner Leistungen – und diese sind zwingend getrennt von den bauausführenden Gewerkeleistungen zu betrachten – zu erhalten. Der seine Honorarforderung begehende Architekt, der die Auffassung vertritt, Bauunternehmer, die an der Bauerrichtung beteiligt waren, hätten die Abnahme ihrer Gewerkeleistungen auch durch Unterstützung des Planers erhalten, das Objekt sei bauherrnseitig in die vorgesehene Nutzung genommen worden und es reiche nunmehr aus, eine prüffähige Honorarschlussrechnung der Auftraggeberseite zu stellen, und damit werde die Fälligkeit der Honorarforderung begründet, unterliegen einem weit verbreiteten Irrtum. Zwar hat die höchstrichterliche Rechtsprechung seit Jahren die Abnahmefähigkeit von Architekten- und Ingenieurleistungen bejaht und damit auch deren Notwendigkeit. Jedoch ist erst ausdrücklich mit der Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) von 2013 aufgenommen worden, dass die Fälligkeit des Schlussrechnungshonorars erst gegeben ist, wenn die Leistungen des Planers abgenommen worden sind. Damit wird ausdrücklich die zwingende Voraussetzung geschaffen, die Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistungen darzulegen, um zu einem fälligen Honorarschlussrechnungsanspruch zu gelangen.

Zwingende Voraussetzung zur Durchsetzung des Abnahmeanspruchs ist es, sich unternehmerseitig zu vergewissern, was der konkrete Bauherrnauftrag war, und ob dieser quantitativ und qualitativ – also vertragsgemäß – abgearbeitet worden ist. Eine Orientierung am begründeten Bauvertrag unter Einbeziehung eines umfassenden Leistungsverzeichnisses oder auch bezogen auf den Architektenvertrag, der in aller Regel eine Mehrzahl von Grund- und Teilleistungen aufführt, die das Geschuldete abbilden, ist die einfache Prüfungsgrundlage, um sich unternehmerseitig zu vergewissern, dass in quantitativer Hinsicht diese Voraussetzung – im Abgleich mit der konkreten Leistungserbringung – erfüllt ist. Qualitativ müssen das hergestellte Bauwerk oder die Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsleistungen ohne – wie es das Gesetz fordert – wesentliche Mängel hergestellt worden sein. Maßgebliche

Beurteilungsgrundlage ist der am Einzelfall ausgerichtete Bau- oder Architektenvertrag.

Das Abnahmebegehren – tunlichst förmlich – muss unternehmerseitig gefordert werden. Dies bietet sich insbesondere vor dem Hintergrund der Dokumentations-Notwendigkeiten an. Denn durch die förmliche Abnahme der Unterschrift beider Vertragsparteien wird der Abnahmezeitpunkt dokumentiert, und mit der Abnahmeerklärung des Bauherrn beginnt die Berechnung der Gewährleistungsfrist. Sie endet meist fünf Jahre nach der Abnahme.

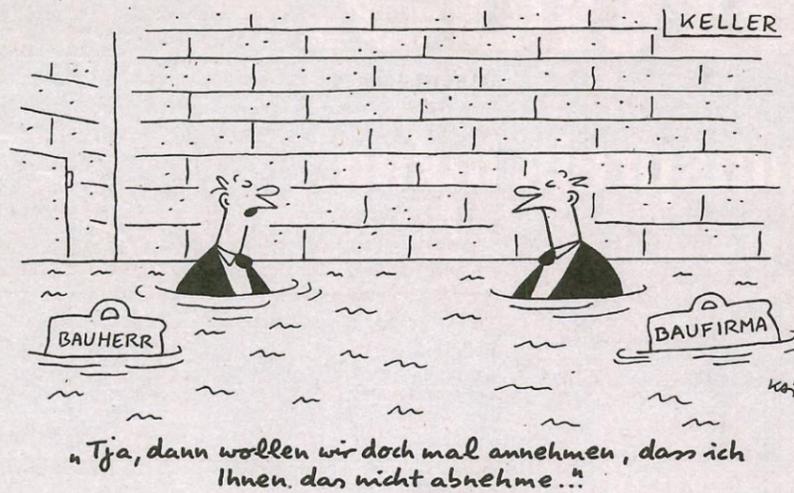
Gerade bei lang andauernden Architekten- und Ingenieurverträgen, die zum Inhalt die gesamten Planungs-, Ausschreibungs-, Bauüberwachungs- und die Betreuungsphasen haben, zieht sich der Zeitraum der Leistungserfüllung über Jahre hin. Nach der neuen gesetzlichen Regelung, bezogen auf Architekten- und Ingenieurverträge, ist diesen Protagonisten gesetzlich die Möglichkeit nunmehr eingeräumt worden, auch bereits während der Objektüberwachungsphase, also nach Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmens oder der bauausführenden Unter-

unverzüglich informiert wird. Insbesondere dann, wenn die Bauvorhaben auftraggeberseitig in die Nutzung genommen werden, können sich aufgrund dieser bereits Mängel einstellen.

Hieran wird die Kraft der Zustandsfeststellung deutlich: Kommt es weder bei der einvernehmlichen oder noch bei der einseitigen Zustandsfeststellung zum Aufzeigen von Mängeln, greift die gesetzliche Vermutung, dass diese Mängel nach der Zustandsfeststellung aufgetreten und vom Auftraggeber zu vertreten sind. Es handelt sich um eine widerlegliche Vermutung. Folglich kehrt sich die Beweislast um, und zwar auch bereits vor der Abnahme; nunmehr muss der Bauherr aufzeigen, dass nicht durch seine Nutzung des Bauwerkes der Mangel entstanden ist.

Da das aktuelle Bauvertragsrecht nicht nur den reinen Werkvertrag kennt, sondern weiter ausdifferenziert hinsichtlich Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag und Bau-trägervertrag, ist hervorzuheben, dass die dargelegten Grundsätze für sämtliche dieser Vertragstypen gelten und damit für jeden Unternehmer entsprechende Handlungsanweisung und Durchsetzungsmöglichkeit des Abnahmebegehrens aufzeigen. Selbstverständlich gibt es eine Mehrzahl von weiteren Abnahmeformen, die auf einem schlüssigen, konkludenten Verhalten der Parteien beruhen. Hierauf sollte sich jedoch kein Unternehmer einlassen. Denn dies kann zu Wertungswidersprüchen führen mit wiederum unterschiedlichen Rechtsfolgenwirkungen. Wähnt der Architekt seine Leistungen als abgenommen, obwohl bauherrnseitig gegen die Leistungserbringung und deren Vollständigkeit opponiert wurde, gleichwohl auf die Schlussrechnung eine Zahlung erfolgt ist, muss darin nicht die konkludente Abnahme der Architektenleistungen liegen. Die Gesamtumstände können ergeben, dass trotz der Zahlung des Schlussrechnungshonorars maßgebliche Einwendungen bezogen auf die erbrachten Leistungen aufrechterhalten wurden und damit von einem Billigungswillen des Bauherrn nicht auszugehen ist. Folglich würde die Gewährleistungsfrist noch nicht zu laufen beginnen. Ungeahnt findet sich der Planer noch Monate später in einem abnahmelozen Zustand. Dies gilt es zu vermeiden.

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



Nicht jeder Bauherr ist geneigt, dem zügigen Abnahmebegehren des Unternehmers zu folgen, da widerstreitende Interessen aufeinanderprallen; eine hinausgeschobene Abnahme setzt etwa einen verzögerten Beginn der Gewährleistungsfrist in Gang, stellt ein Hindernis für die Fälligkeit der Honorar- und Werklohnforderung dar und lässt die Gefahrtragung, bezogen auf den Untergang des Werkes, noch für längere Zeit auf der Unternehmenseite verbleiben. Der Bauherrnsperigkeit setzt das Gesetz adäquate Möglichkeiten für die ohnehin vorleistungspflichtigen Unternehmer entgegen. So gilt für jeden Bau- und Planerunternehmer, dass auch dann die erbrachte Leistung als abgenommen gilt, wenn aktiv dem Bauherrn auftraggeberseitig nach Fertigstellung der beauftragten Leistungen eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt wird und auftraggeberseitig nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels die Verweigerung ausgesprochen wird.

Was eine angemessene Frist im Einzelfall bedeutet, richtet sich am konkreten Objekt aus. Das Kontroll- und Informationsinteresse der Bauherrnseite ist zu berücksichtigen. Je umfangreicher die durchgeführte Maßnahme ist, desto zeitintensiver ist das Überprüfen der Baumaßnahme oder auch der Plan-, Ausschreibungs- und Dokumentationsunterlagen des Architekten. Das heißt, die aktive Fristsetzung sollte schriftlich gegenüber der Auftraggeberseite erfolgen, wobei als zwingende gesetzliche Voraussetzung bei einem Verbraucher-Auftraggeber noch hinzutritt, dass dieser eine in Textform enthaltene Aufklärung erhält, falls er dem Auftragnehmerbegehren nicht folgt.

nehmer, eine Teilabnahme der bis dahin planerseitig erbachten Leistungen zu verlangen. Auch dies setzt ein aktives Tun voraus. Es führt jedoch zu dem Vorteil, dass für die haftungsrelevanten Leistungsphasen wie die Ausführungsplanung und die Objektüberwachung im Idealfall die Gewährleistungsfrist nahezu identisch mit den Unternehmergewährleistungsfristen zu laufen beginnen.

Eine streitige Auseinandersetzung über die Frage, ob die unternehmerseitig begehrte Abnahme berechtigt ist oder wegen etwaig vorliegender unvollständiger oder mangelhaft ausgeführter Leistungen eben nicht, kann sich hinziehen, wenn zum Beispiel zur Klärung der relevanten Fragen Sachverständigengutachten eingeholt werden müssen. Praxisgerecht hat seit der Baurechtsnovelle – also gültig für Verträge von Anfang 2018 an – nunmehr eine gemeinsame oder einseitige Zustandsfeststellung ins Gesetz Einzug gefunden, um jedenfalls eine Dokumentationsgrundlage zu schaffen, wie sich die Bauleistungen oder auch Planerleistungen zum Zeitpunkt des Abnahmebegehrens präsentiert haben. Kommt es mithin zur Verweigerung der begehrten Abnahme, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine Zustandsfeststellung herbeizuführen. Tunlichst sollte dies gemeinsam erfolgen. Verweigert dies die Auftraggeberseite, bleibt auch in diesem Fall der Unternehmer nicht rechtlos. Ihm steht eine einseitige Zustandsfeststellung zur Verfügung. Hiervon gelten nur dann Ausnahmen, wenn der Auftraggeber der Zustandsfeststellung fernbleibt aufgrund von Umständen, die er – wie akute Erkrankung oder Unfall – nicht zu vertreten hat, und hierüber der Auftragnehmer