

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Mandichostraße 18
86504 Merching
Telefon: 08233/381-123

E-Mail: service@forum-verlag.com
www.forum-verlag.com



**Unser Wissen
für Ihren Erfolg**

Das Baustellenhandbuch der Abnahme

Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

wir freuen uns, dass Sie sich für unsere Produkte interessieren.

Im Folgenden finden Sie eine Leseprobe aus unserem Baustellenhandbuch der Abnahme.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „Zur Bestellung“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM Verlag Herkert GmbH
Mandichostr. 18
86504 Merching

Telefon: 08233 / 381-123
Telefax: 08233 / 381-222
E-Mail: service@forum-verlag.com

© Alle Rechte vorbehalten. Ausdruck, datentechnische Vervielfältigung (auch auszugsweise) oder Veränderung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verlages.

3. Wer darf eine Bauabnahme durchführen?

Autor: Dr. Christian Voit

Die Abnahme als Dreh- und Angelpunkt des Bauvertrags kann und muss grundsätzlich vom Auftraggeber selbst gegenüber dem Auftragnehmer vorgenommen und erklärt werden.

In der Baupraxis sind indes die Fälle üppig vorhanden, in denen Dritte für den Auftraggeber handeln oder zu handeln glauben. In all diesen Konstellationen ist für eine wirksame Abnahme die ordnungsgemäße Bevollmächtigung des Dritten, d. h. dessen Abnahmebefugnis, notwendig. Liegt diese Befugnis nicht vor, so läuft gerade der Auftragnehmer Gefahr, keine Abnahme seiner Bauleistungen erhalten zu haben. Wer darf nun unter welchen Voraussetzungen eine Bauabnahme für den Bauherrn durchführen?

3.1 Juristische Personen

Ist der Auftraggeber eine juristische Person, so handeln für ihn seine gesetzlichen Vertreter, insbesondere der Vorstand der AG, der Geschäftsführer der GmbH, die Gesellschafter bei der OHG, der Komplementär bei der KG sowie Prokuristen. Die korrekten Vertretungsverhältnisse lassen sich bei juristischen Personen aus dem Handelsregister ersehen.

Praxistipp:

Soll die Abnahme für eine juristische Person, die Bauherr ist, durch einen Mitarbeiter vorgenommen werden, der keine aus dem Handelsregister ersichtliche Vertretungsbefugnis besitzt, sollte sich der Unternehmer eine schriftliche Handlungsvollmacht (§ 54 HGB) für diesen Mitarbeiter vor der Abnahme vorlegen lassen, die ausdrücklich die Abnahmebefugnis umfasst.

3.2 Öffentliche Auftraggeber

Ein Sonderproblem stellt die Abnahme durch öffentliche Auftraggeber dar. Die wirksame Vertretung von öffentlichen Auftraggebern ist häufig sehr schwierig gestaltet und für den Auftragnehmer undurchsichtig. Gemeinden werden zumeist von ihrem Bürgermeister (je nach Bundesland auch Gemeindevorstand oder Amtsdirektor genannt) wirksam vertreten. Bei der Abnahme erscheint jedoch – gerade bei größeren öffentlichen Auftraggebern – regelmäßig nicht der gesetzliche Vertreter. Was gilt nun in diesem Fall?

Die Abnahme hat weitreichende Auswirkungen, insbesondere auf Zahlungspflichten und Mangelgewährleistungsansprüche; sie „belastet“ den öffentlichen Auftraggeber. Damit handelt es sich häufig nicht mehr um ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Trotzdem stellt die Rechtsprechung klar, dass die besonderen Vertretungsregeln für öffentliche Auftraggeber bei der Abnahme nicht zur Anwendung kommen. Denn: Durch die Abnahme entstehen keine neuen Verpflichtungen des öffentlichen Auftraggebers, die nicht schon im

Bauvertrag enthalten wären. Damit kann die Abnahme wirksam auch von dem für das Bauvorhaben zuständigen Beamten des Bauamts vorgenommen werden. Dieser muss dann bei der Abnahme die Formalia zu den Vorbehalten für Mängel und Vertragsstrafen beachten; ansonsten verliert der öffentliche Auftraggeber seine darauf fußenden Rechte. Wichtig ist, dass die Abnahme von einem Mitarbeiter des öffentlichen Auftraggebers erklärt wird, nicht von einem externen Architektur-/Ingenieurbüro; für dieses gelten die Vertretungsregelungen im nachfolgenden → Kapitel 3.3 „Architekt / Bauleiter“. Höchste Vorsicht ist schließlich für den Auftragnehmer immer geboten, wenn für den öffentlichen Auftraggeber Personen oder Behörden ohne ausdrückliche Vollmacht handeln, die nach den öffentlich-rechtlichen Zuständigkeitsregeln nicht für den öffentlichen Auftraggeber handeln dürfen. Denn: Das öffentliche Interesse an den Zuständigkeitsregelungen darf nicht über Rechtscheintatbestände, z. B. Anscheinsvollmacht, unterlaufen werden (BGH, Urteil vom 06.07.1995).

Praxistipp:

Die Abnahmeerklärung durch einen Mitarbeiter des Bauamts ist nur dann wirksam, wenn dieser auch vom öffentlichen Auftraggeber zur Abnahme bevollmächtigt ist. Diese Vollmacht ist für den Auftragnehmer nur schwer überprüfbar. Häufig unterbleiben Rückfragen beim öffentlichen Auftraggeber. Das Abnahmeverlangen sollte der Auftragnehmer deshalb an den öffentlichen Auftraggeber und nicht etwa an den zuständigen Beamten persönlich richten. Erscheint zur Abnahme dann der Beamte des Bauamts, kann zumindest von einer Anscheinsvollmacht zur Abnahme ausgegangen werden.