



WISSEN,  
DAS ANKOMMT.

## Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ 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](mailto:service@forum-verlag.com)**

**[www.forum-verlag.com](http://www.forum-verlag.com)**

## 4. Wann muss eine Abnahme erfolgen?

Autoren: Dr. Christian Voit, Martin Loderer

### 4.1 Grundsatz

Die Frage des richtigen Abnahmezeitpunkts ist in der Baupraxis wenig bekannt und wird häufig vernachlässigt. Mit versäumten Fristen gehen immer wieder spätere Nachteile und Rechtsverluste – gerade für den Auftragnehmer – einher.

Wichtigste Voraussetzung dafür, dass die Arbeiten des Auftragnehmers abgenommen werden können, ist selbstverständlich, dass sie zum Abnahmezeitpunkt überhaupt noch vorhanden sind. Werden die Leistungen des Auftragnehmers vorher – durch welches Ereignis auch immer – zerstört, ist eine Abnahme gar nicht mehr möglich. Die rechtlichen Folgen einer Zerstörung vor der Abnahme ergeben sich aus dem sogenannten Gefahrübergang (§§ 644, 645 BGB bzw. § 7 VOB/B, siehe ► [Kapitel 7.2.2](#)). Bei seit dem 01.01.2018 geschlossenen Bauverträgen ist zudem eine ggf. durchgeführte Zustandsfeststellung nach § 650g BGB n. F. von Bedeutung (vgl. ► [Kapitel 6.4](#)).

Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass die Abnahme durch den Bauherrn erfolgen muss, wenn die Arbeiten des Unternehmers fertiggestellt sind. Klar ist, dass hierfür die Bauleistung nur im Wesentlichen vollendet sein muss. Das heißt, es dürfen noch

unwesentliche Restarbeiten fehlen oder geringfügige Mängel vorhanden sein. Diesen Zustand nennt der Jurist „Abnahmereife“.

In jedem Fall müssen die Arbeiten des Auftragnehmers „funktionell“ fertiggestellt sein. Funktionell fertig sind die Leistungen des Auftragnehmers dann, wenn der Auftraggeber sie ungehindert bestimmungsgemäß benutzen kann. Auf Folgegewerke, die andere Handwerker ausführen, kommt es dabei nicht an.

### **Zur Verdeutlichung einige Beispiele:**

- Beim schlüsselfertigen Bau eines Hauses muss das Haus vom Auftraggeber bezogen und zu seinen Zwecken (z. B. Wohnen) benutzt werden können, ohne dass störende Fertigstellungsarbeiten noch ausgeführt werden müssen (z. B. fehlender Sockelputz, fehlende Eingangstreppe, fehlende Ver- und Entsorgungsanschlüsse).
- Werden Gewerke getrennt vergeben (z. B. Fußbodenheizung und Estrich), dann hat jedes Gewerk Anspruch auf Abnahme vor der Ausführung des nachfolgenden Gewerks. Allerdings muss zu diesem Zeitpunkt das jeweilige Gewerk (z. B. Fußbodenheizung) selbstständig funktionsfähig sein, anderenfalls kommt nur eine Zustandsfeststellung (siehe ► [Kapitel 2.5](#)) in Betracht.
- Der Dachdecker hat sein Werk funktionell fertiggestellt, wenn das Dach dicht und die Dachentwässerung angeschlossen ist.

Die funktionelle Fertigstellung der Bauleistungen reicht natürlich dann nicht aus, wenn zwar die bestimmungsgemäße Nutzung möglich ist, aber dennoch die Bauleistung bauvertragswidrig und damit mangelhaft ist. Dies ist immer dann der Fall, wenn z. B. ein bestimmtes Material oder ein bestimmtes Fabrikat in Auftrag gegeben, aber nicht vom Auftragnehmer verbaut wurde. Beispiel: Die vom Auftragnehmer installierte Fußbodenheizung funktioniert zwar, es handelt sich aber um ein wesentlich preisgünstigeres Fabrikat als das bauvertraglich Vereinbarte. In diesem Fall ist die Leistung des Auftragnehmers nicht abnahmereif.

In der Baupraxis kommt des Öfteren die Frage auf, ob die Abnahme schon vor Ablauf des bauvertraglichen Fertigstellungstermins verlangt werden kann, wenn der Unternehmer vorher mit seinen Bauleistungen fertig wird: Für die Möglichkeit, eine Abnahme durchzuführen, ist der bauvertragliche Termin für die Fertigstellung nicht von Bedeutung. Die Fertigstellungsfrist muss also nicht abgewartet werden. Lediglich in Ausnahmefällen kann der Auftraggeber die Abnahme (weit) vor dem Fertigstellungstermin als unzumutbar ablehnen, wenn er z. B. noch keine Dispositionen für die Überprüfung treffen konnte oder auch noch gar keinen Bedarf für die Bauleistungen hat.

Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, freiwillig noch nicht fertiggestellte, unvollendete Leistungen des Auftragnehmers abzunehmen. Die Wirkungen der Abnahme treten dann ein, egal ob die Arbeiten des Auftragnehmers abnahmereif sind oder nicht (z. B. wegen erheblicher Mängel oder fehlender Leistungen).

## 4.2 Teilabnahme

Die Teilabnahme ist eine rechtsgeschäftliche Abnahme mit allen Abnahmewirkungen – allerdings nur für einen abgrenzbaren Teil der Bauleistungen des Auftragnehmers.

### Teilabnahme nach BGB

Beim BGB-Bauvertrag besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine Teilabnahme. Die Parteien müssen also für den BGB-Bauvertrag die Teilabnahme vertraglich vereinbaren, wenn eine Pflicht zur Teilabnahme geschaffen werden soll. Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass ein Teilgewerk in sich abgeschlossen sowie vollständig für den Auftraggeber nutzbar ist (ähnlich: § 12 Abs. 2 VOB/B) und der Auftraggeber die Leistungen auch benutzen will (z. B. ein einzelnes Reihenhaus einer Reihenhauanlage). Freiwillig kann der Auftraggeber Teilabnahmen aber immer vornehmen.

### Teilabnahme nach VOB/B

Für den VOB-Bauvertrag sieht § 12 Abs. 2 VOB/B einen Anspruch auf Teilabnahme vor. Diese (echte) Teilabnahme hat folgende Voraussetzungen (unechte Teilabnahme siehe unten).

- **Teilabnahmeantrag des Auftragnehmers**

Wenn der Auftragnehmer keine Teilabnahme verlangt, ist der Auftraggeber von sich aus nicht verpflichtet, eine Teilabnahme durchzuführen. Der Auftraggeber kann jedoch Teilabnahmen jederzeit freiwillig durchführen.

- **Einheitlicher Auftrag**

Bei einer echten Teilabnahme muss es sich um eine Teilleistung aus einem größeren Gesamtauftrag handeln. Liegen mehrere selbstständige Einzelbauverträge für verschiedene Gewerke vor (z. B. Bauverträge getrennt nach Rohbau und Dachdeckerarbeiten oder getrennt nach Losen), so ist die Abnahme eines Gewerks (z. B. Rohbau) keine Teilabnahme, sondern die Schlussabnahme aus diesem Einzelbauvertrag.

- **In sich abgeschlossene Teilleistung**

Mit einer Teilabnahme können nur selbstständige Teilleistungen abgenommen werden. Das heißt, die Teilleistung muss von ihrer Einzelfunktion von der Gesamtbauleistung des Auftragnehmers trennbar und selbstständig funktionsfähig sein. Beispiele hierfür sind die fertiggestellte Heizungsanlage, obwohl der Auftragnehmer noch das Gewerk Sanitärinstallation auszuführen hat, oder wenn im Schlüsselfertigbau ein Reihenhaus einer Reihenhausanlage komplett fertiggestellt ist. Die einzelnen Stockwerke eines Rohbaus berechtigen den Rohbauauftragnehmer nicht zur Teilabnahme. Im Verhältnis Generalunternehmer – Subunternehmer hat der Subunternehmer häufig schon Anspruch auf Schlussabnahme (z. B. Rohbau), wenn der Generalunternehmer gegenüber seinem Bauherrn noch nicht einmal eine Teilabnahme beanspruchen kann.

Die Teilabnahme kann ausdrücklich, stillschweigend oder fiktiv, d. h. in allen Abnahmearten, erfolgen. Die Teilabnahme führt für die abgenommene Teilleistung alle Abnahmewirkungen herbei. Der Auftraggeber muss sich auch bei der Teilabnahme ihm bekannte

Mängel der Teilleistung und Vertragsstrafen für die abgenommene Teilleistung vorbehalten, um seine Rechte nicht zu verlieren. Der Auftragnehmer kann beim VOB-Bauvertrag eine Teilschlusszahlung auf eine Teilschlussrechnung (§ 16 Abs. 4 VOB/B) fordern.

Von der (echten) Teilabnahme ist die technische Abnahme/Zustandsfeststellung als unechte Teilabnahme zu unterscheiden (siehe ► [Kapitel 2.5.1](#)). Die Zustandsfeststellung führt die rechtlichen Abnahmewirkungen gerade nicht herbei und soll nur den später möglicherweise nicht mehr feststellbaren Zustand eines Gewerks vor der Ausführung eines Nachfolgegewerks dokumentieren bzw. die Abnahme im Rechtssinn vorbereiten.



#### Praxistipp

Für den Unternehmer ist es günstig, möglichst rasch nach der Fertigstellung einer Teilleistung auch eine Teilabnahme durchzuführen, um die Abnahmewirkungen für diese Teilleistung zu erreichen. Ist eine Teilabnahme nicht möglich (z. B. weil das Teilgewerk nicht selbstständig funktionsfähig ist oder Teilabnahmen laut Bauvertrag ausgeschlossen sind), sollten zumindest Zustandsfeststellungen stattfinden. Gerade Subunternehmer müssen darauf achten, ihr Gewerk nach der Fertigstellung unverzüglich vom Generalunternehmer abgenommen zu erhalten. Der Generalunternehmer wird dabei stets versuchen, die Abnahmen seiner Subunternehmer möglichst lange zu verzögern, um einen Gleichlauf mit seinen Gewährleistungsfristen gegenüber dem Bauherrn zu erreichen.

## Bestellmöglichkeiten



### Das Baustellenhandbuch der Abnahme

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

#### Kundenservice

☎ **Telefon: 08233 / 381-123**

✉ **E-Mail: [service@forum-verlag.com](mailto:service@forum-verlag.com)**

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

#### Internet

🌐 **<http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5840>**