

BAURECHT FÜR HAUSTECHNIKER

Die Tricks der Auftraggeberseite zur Verzögerung der Abnahme im Baurecht

Nohra 24.02.2026

25.02.26



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

Die 10 häufigsten Fehler zur Abnahme

- fehlende Sensibilisierung zur Abnahme
- keine schriftlichen Nachweise
- Unklarheiten über Art und Umfang des Vertrages
- AbnahmeprocEDURE fehlerhaft
- Bauvertragsklauseln des Bauherrn zur Abnahme werden kritiklos übernommen
- unkorrekte Dokumentation
- Abnahme von Reparaturleistungen unterschätzt
- Rechtswirkungen der Abnahme unbekannt
- Risiko von Abnahmeverzögerungen verdrängt
- Reaktion auf Abnahmeverweigerung weitgehend unbekannt

25.02.26



2

Schwerpunkte

01. Rechtsinhalt der Abnahme
02. Regelungen zur Abnahme
03. Formen der Abnahme
04. Praktische Umsetzung der Abnahme
05. Abnahmeverweigerung
06. Zustandsfeststellung
07. Zusammenfassung

25.02.26

3

01. Rechtsinhalt der Abnahme

25.02.26



4

Bedeutung

- entscheidendes Ereignis bei jedem Bauvorhaben
- von überragender rechtlicher Bedeutung
- wirkt sich nachhaltig auf das Rechtsverhältnis von Auftraggeber und Auftragnehmer aus
- Die Rechtslage verbessert sich mit der Abnahme vor allem für den Auftragnehmer

25.02.26

5

Abnahme – Hauptpflicht es AG

Was viele Auftraggeber verdrängen:

Die Abnahme ist eine dem Auftraggeber obliegende Hauptpflicht aus dem Werkvertragsverhältnis, auf deren Erfüllung der Auftragnehmer einen Rechtsanspruch hat und auch isoliert klagen kann.

Was viele Unternehmer nicht wissen:

Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt im Baurecht; ohne Abnahme, keine Vergütung, kein Gefahrübergang, keine Beweislastumkehr, kein Gewährleistungsstart.

6

Definition der Abnahme

- Abnahme bedeutet Billigung der Leistung des AN als der Hauptsache nach vertragsgemäß und frei von wesentlichen Mängeln. (körperliche Entgegennahme)
- Abnahme ist Willenserklärung, die ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann. (subjektive Erklärung)

25.02.26

7

...der Hauptsache nach vertragsgemäß...?

- muss bestimmungsgemäß in Gebrauch genommen werden können
- muss funktionell gefertigt sein, (muss nicht völlig fertig gestellt sein)
- noch ausstehenden Leistungen dürfen keine kardinalen Leistungsteile sein
- Achtung bei gewillkürten „wesentlichen“ Leistungen

8

Rechtsfolgen der werkvertraglichen Abnahme

- Erfüllungsstadium endet, Gewährleistung beginnt
- Beweislastumkehr
- Beginn Gewährleistungsfrist
- Gefahrenübergang
- Ausschlusswirkung bei nicht vorbehaltenen Vertragsstrafen u. Mängeln
- Vergütungsanspruch
- Zinspflicht

25.02.26

9

Risiko: voreilige Mangelbeseitigung

- Vorsicht bei angeblichen Ansprüchen nach der Abnahme, innerhalb der Gewährleistungsfrist
- Eingeständnis zur Nachbesserungspflicht kann vermutet werden, wenn ein Unternehmer sich einer Störungsbeseitigung vorbehaltlos annimmt
- daher klarstellen, dass aus etwaigen Arbeiten weder ein Anerkenntnis noch der Beginn oder das Fortführen von Verhandlungen abgeleitet werden kann
- Dringend angeraten ist die Schriftform:

„Die Leistungen stellen weder ein Anerkenntnis noch den Beginn oder das Fortführen von Verhandlungen dar.“

25.02.26

10

Gefahrtragung durch AN

- Gefahrübergang erst mit Abnahme
- vor der Abnahme liegt Gefahr der Zerstörung, Beschädigung oder des zufälligen Untergangs beim Auftragnehmer
- bei einer Beschädigung vor Abnahme ist AN verpflichtet ist, die Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen, ggf. sogar das Werk komplett neu herzustellen

25.02.26

11

Keine Vergütung ohne Abnahme

- Schlussrechnungsforderung des AN erst fällig, wenn Leistung zuvor abgenommen wurde.
- Abnahme ist die Entgegennahme des hergestellten Werks als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung. Sie kann ausdrücklich oder konkludent erfolgen.
- Für das Vorliegen einer Abnahme ist der Auftragnehmer darlegungs- und beweisbelastet.
- Voraussetzung für eine fiktive Abnahme ist eine zu irgendeinem Zeitpunkt beanstandungsfrei erfolgte Nutzung.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 03.02.2015 - 23 U 34/1)

25.02.26

12

URTEIL

Untergang von Mängeln

Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk trotz Kenntnis des Mangels ab, ohne sich die Mangelgewährleistungsrechte vorzubehalten, steht ihm nur noch der Anspruch auf Ersatz des Mangelfolgeschadens zu. Der Anspruch auf Schadensersatz wegen der Mangelbeseitigungskosten ist ausgeschlossen.

OLG Schleswig, Urteil vom 18.12.2015 - 1 U 125/14



25.02.26

13

02.

Regelungen zur Abnahme



25.02.26

14

BGB-Abnahmeregeln seit 2018

- **Erleichterter Eintritt der Abnahmewirkungen** im unternehmerischen Verkehr, wenn der Besteller einem Abnahmeverlangen nicht unter Angabe von Mängeln binnen der gesetzten Frist zur Abnahme widerspricht (§ 640 Abs. 2 BGB).
- Verbraucher muss auf Rechtswirkungen hingewiesen werden
- Einführung eines Anspruchs des Unternehmers auf „**Zustandsfeststellung**“ bezüglich des Bauwerks bei verweigerter Abnahme durch den Besteller (§ 650g, Abs. 1 BGB).

25.02.26

15

§ 640 BGB

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

(3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

25.02.26

16

Abnahme nach § 12 VOB/B

- Abnahmeverpflichtung für AG
- Fristvorgabe
- Teilabnahmerecht
- Verweigerung nur bei wesentlichen Mängeln
- Regelungen zur Fiktion, sofern nicht ausgeschlossen
- Gefahrübergangsregelung

25.02.26

17

03. Artenvielfalt

25.02.26

18

Arten der Abnahme im Werkvertrag

- tatsächliche Abnahme (ausdrücklich od. stillschweigend)
§ 640 BGB
- förmliche und fiktive Abnahme (§ 12 VOB/B)

25.02.26

19

Die ausdrückliche (förmliche) Abnahme

- häufigste Form der Abnahme in der Praxis
- Bauleistung wird durch den AG und AN oder dessen jeweiligen Bevollmächtigten gemeinsam nach vorheriger Terminvereinbarung überprüft und das Ergebnis protokolliert
- ist förmliche Abnahme vereinbart, keine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme
- Parteien können aber einvernehmlich auf eine förmliche Abnahme verzichten

20

Abnahmeerklärung

- Abnahme erfolgt durch mündliche oder schriftliche Erklärung des AG oder seines bevollmächtigten Stellvertreters
- das Wort „Abnahme“ nicht zwingend erforderlich
- auch, wenn der AG oder sein bevollmächtigter Stellvertreter das Einverständnis / Anerkenntnis mit den Worten erklärt:
 - „einverstanden“ oder
 - „in Ordnung“ oder
 - „mit den Leistungen zufrieden“ oder
 - „die Nutzung kann nun beginnen“

25.02.26

21

URTEIL

Abnahmeerklärung und Mängel

Auch eine Abnahme mit Mängeln ist eine Abnahme.
Liegt eine ausdrückliche Abnahmeerklärung des Auftraggebers vor, stehen vorhandene Mängel deren Wirksamkeit selbst dann nicht entgegen, wenn es sich um schwerwiegende Mängel handelt.

OLG Köln, Beschluss vom 17.07.2014 - 11 U 79/14



25.02.26

22

Die stillschweigende (fiktive / schlüssige) Abnahme

- im BGB erst seit 2018 inhaltlich, aber nicht vom Begriff geregelt, allerdings anerkannt
- verschiedene Begriffe:
 - stillschweigende,
 - schlüssige
 - konkludente
- setzt ein vom Willen des Auftraggebers getragenes Verhalten voraus
- In der VOB/B klare Fiktionsregelungen

23

schlüssige Abnahme kommt in Betracht, u. a. durch

- die vorbehaltlose Zahlung auf SR (nicht AR)
- längere beanstandungsfreie Inbenutzungnahme der Bauleistung
- die Auszahlung des Sicherheitsbetrages
- die Veräußerung des Bauwerks
- den Einbehalt eines Betrages für gerügte Mängel
- weiteren Aufbau durch den AG auf die Leistung des Unternehmers

25.02.26

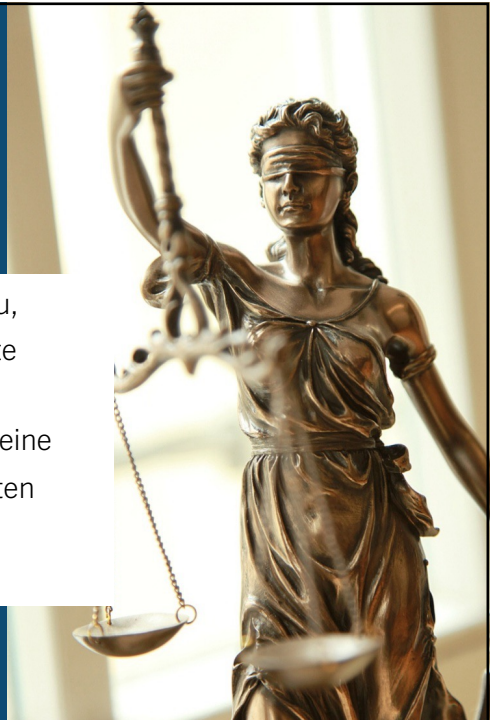
24

URTEIL

Vergessene Abnahme

Eine vergessene, förmliche Abnahme führt dann dazu, dass ein stillschweigender Verzicht auf die vereinbarte Förmlichkeit der Abnahme eintritt, wenn eine der vorgenannten Bedingungen eingetreten ist, da dann eine stillschweigende Annahme durch schlüssiges Verhalten anzunehmen ist

(OLG Frankfurt, Urteil vom 28.09.2005, Aktenzeichen: 7 U 189/03; Werner Pastor „Der Bauprozess“ 16. Auflage, Rn. 1824).



25.02.26

25

Fiktive Abnahme



- § 12 Abs. 5 VOB/B
- sofern keine Abnahme verlangt wurde, gilt Werk als abgenommen,
 - wenn nach der Fertigstellungsmeldung mehr als 12 Werkzeuge
 - oder der Auftraggeber die Leistung bereits seit 6 Tagen in Benutzung genommen hat.
- Es steht einer Abnahme gleich, wenn eine abnahmereife Leistung innerhalb einer gesetzten angemessenen Frist vom Auftraggeber nicht abgenommen wird, obwohl er dazu verpflichtet ist.
- Rechtslage seit 01.01.2018 dahingehend, dass das BGB das „Hineingleiten“ in eine fiktive Abnahme bei Benennung von mindestens einem wesentlichen Mangel in konkreter Form durch den AG verhindert werden kann

26

URTEIL

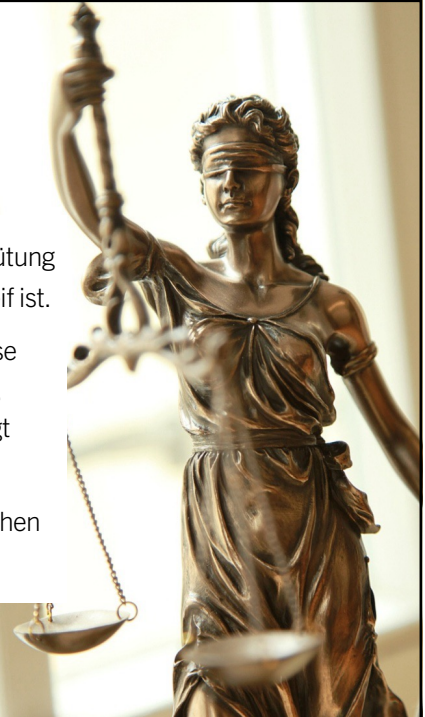
Abnahme durch Einzug?

Der Anspruch des Auftragnehmers auf Zahlung von (restlicher) Vergütung setzt voraus, dass die Leistung abgenommen wurde bzw. abnahmereif ist.

Von einer stillschweigende Abnahme durch den noch in der Bauphase erfolgten Einzug des Auftraggebers kann nicht ausgegangen werden, wenn bereits während der Bauausführung wesentliche Mängel gerügt wurden.

Abnahmereife besteht nicht, wenn das Bauwerk mit einem wesentlichen Mangel behaftet ist.

LG Bayreuth, Urteil vom 22.12.2015 - 21 O 957/12



25.02.26

27

URTEIL

Abnahme durch Ingebrauchnahme?

Eine als AGB anzusehende Klausel, nach der die (Teil-) Abnahme allein und damit unweigerlich an die tatsächliche Ingebrauchnahme des Vertragsgegenstands geknüpft wird, ist unwirksam.

Eine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme ist ausgeschlossen, wenn der Besteller durch das Erheben von Beanstandungen erkennen lässt, dass er das Werk nicht als vertragsgemäß gelten lässt.

OLG Koblenz, Urteil vom 19.10.2016 - 5 U 458/16



25.02.26

28

Abnahme durch Fortführung anderer Gewerke?

- 12 Abs. 5 Nr. 2 Satz 2 VOB/B lautet:
- „Die Benutzung von Teilen einer baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.“

25.02.26

29

Teilabnahme

- setzt eine vorhandene, in sich funktionsfähige Teilleistung voraus
- nach § 641 Abs.1 Satz 2 BGB sind auch Teilabnahmen möglich; eine Pflicht hierzu besteht jedoch im Gegensatz zu § 12 Abs. 2 VOB/B nicht
- Teilabnahme ebenfalls rechtsgeschäftliche Abnahmeform
- von technischer Teilabnahme unterscheiden
- t.TA nur Feststellung des Zustandes von Teilen einer Leistung, die durch den Baufortschritt weiterer Prüfung entzogen werden
- Teilabnahme kann vertraglich ausgeschlossen werden – verhandeln!

25.02.26

30

Rechtsmissbräuchlicher Ausschluss von TA

- wenn AG einen Teil der vom AN erstellten Arbeiten bereits in Benutzung genommen hat, dürfte es rechtsmissbräuchlich sein, wenn sich der AG auf den Ausschluss von Teilabnahmen im Bauvertrag beruft.
- AN sollte deshalb in einem solchen Fall unbedingt eine Teilabnahme fordern

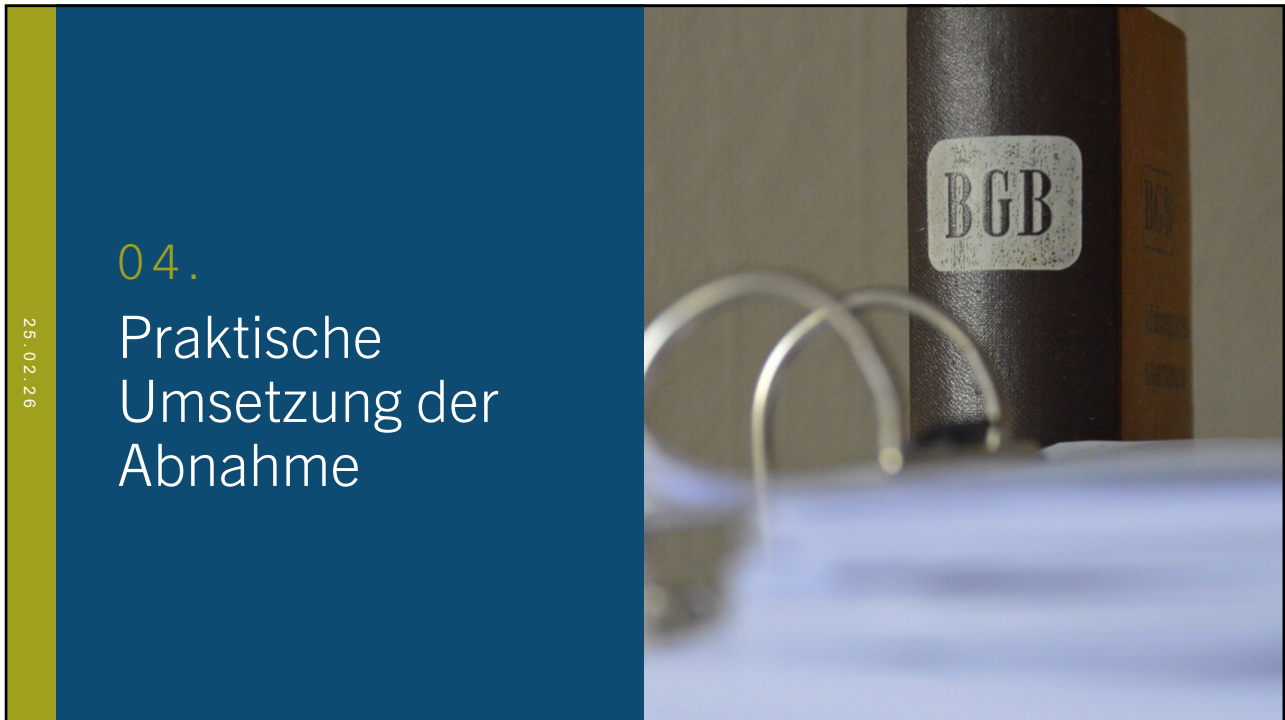
25.02.26

31

Abnahme - Gewährleistungsstart

- vom Abnahmetermin hängt Start der Gewährleistung ab und somit die Verjährung der Mangelansprüche
- keine Klarheit zum Abnahmezeitpunkt –
 - keine Klarheit zum Gewährleistungsende
 - zur Verjährung
 - zur Rückgabe von Sicherheiten

32



33

Praxistipp: Abnahme immer aktiv verlangen!

- Empfehlung: schriftliches Verlangen zur förmlichen Abnahme bereits dann, wenn absehbar ist, wann die Werkleistung fertiggestellt wird
- Ausweichtermin mit Nachfrist zur Abnahme setzen damit Voraussetzungen für Annahmeverzug
- prüfen, ob gerechtfertigte Gründe vorliegen
- ist die Werkleistung tatsächlich nicht oder noch nicht abnahmereif, setzen die Rechtswirkungen der Abnahme nicht ein

34

Wann ist abzunehmen?

- auf Verlangen ist der Auftraggeber gehalten, binnen (ca.)12 Werktagen eine Abnahme durchzuführen
- förmliche Abnahme ist immer dann durchzuführen, wenn eine der Vertragsparteien dies verlangt
- Abnahmeverlangen kann zu jeder Zeit der Baudurchführung entweder vom Auftraggeber oder auch vom Auftragnehmer erhoben werden, wenn es nicht ohnehin vertraglich fixiert ist.

25.02.26

35

35

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach § 640 BGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aus dem Bauvertrag _____ vereinbarten Leistungen sind am _____ fertiggestellt.

Nach § 640 BGB sind Sie zur Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen verpflichtet. Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme. Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher

den _____ um _____ Uhr vor.

(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

25.02.26

36

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach § 640 Abs. 2 BGB (Verbraucher)



25.02.26

Sehr geehrte Damen und Herren,
 die aus dem Bauvertrag _____ vereinbarten Leistungen sind am _____ fertiggestellt.
 Nach § 640 BGB sind Sie zur Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen verpflichtet.
 Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.
 Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses
 Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir
 Ihnen daher

den _____ um _____ Uhr vor.

(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Leistung als abgenommen gilt, wenn Sie innerhalb der
 oben genannten Frist keinerlei Erklärung abgeben oder aber die Abnahme wegen eines Mangels
 verweigern.

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

37

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach VOB/B



25.02.26

Sehr geehrte Damen und Herren,
 gemäß § 12 Abs. 1 VOB/B hat der Auftraggeber die Abnahme der Leistung binnen 12
 Werktagen durchzuführen, wenn dies der Auftragnehmer nach der Fertigstellung -
 gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist - verlangt.

Gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B sind auf Verlangen besonders abzunehmen:

- a) in sich abgeschlossene Teile einer Leistung,
- b) andere Teile der Leistung, wenn sie durch die weitere Ausführung der Prüfung und
 Feststellung entzogen werden.)

Dementsprechend bitten wir hiermit um Abnahme

-der gesamten vertraglichen Leistung

-folgender iSv. § 12 Abs. 2 a VOB/B abgeschlossener Teile der Leistung:

1.) _____

2.) _____

...

38

M U S T E R : Teilabnahmeverlangen



25.02.26

Sehr geehrte Damen und Herren,
für das Bauvorhaben _____ haben wir Teile unserer vertraglichen Leistungen am _____ fertig gestellt, die einer späteren Prüfung bzw. Feststellung nicht mehr zugänglich sein werden. Es handelt sich hierbei um folgende in sich abgeschlossene Teilleistungen: _____

Wir bitten hiermit um förmliche Abnahme der vorgenannten Teilleistungen wegen des Fortgangs der Arbeiten und des Entzuges späterer Feststellungsmöglichkeiten bis zum _____ .

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

39

M U S T E R : Frostbrief / Gefahrenübergang bei teilfertigen Heizungsanlagen (1)



25.02.26

Sehr geehrte(r)
Ihrem Wunsch entsprechend werden wir am _____ die Heizungsanlage im Bauvorhaben _____ als Teilleistung aus unserem Auftrag _____ in Betrieb nehmen.

Wir bitten Sie, noch dafür zu sorgen, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Wasser zum Füllen der Anlage muss vorhanden sein.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie für die elektrischen Anlagenteile muss gesichert sein.
- Für pneumatische Anlagenteile muss Druckluft zur Verfügung stehen.
- Brennstoff muss in ausreichender Menge verfügbar sein.
- Sämtliche Bauteile müssen dicht sein. Alle Türen, Fenster, Montageöffnungen und Aussparungen, die an Außenwänden liegen, müssen unbedingt verschlossen bzw. abgedichtet werden.
- Die Heizzentrale und _____ müssen abgesperrt werden können.
- Für die Kontrolle und Überwachung des Heizbetriebs auch während der Nacht und am Wochenende ist zu sorgen.

www.musterschreiben-baurecht.de

40

M U S T E R : Frostbrief / Gefahrübergang bei teilfertigen Heizungsanlagen (2)



25.02.26

Mit der Inbetriebnahme der Heizungsanlage können Schäden durch von uns nicht zu vertretende unsachgemäße Bedienung, Witterungseinflüsse, Einrichtungsarbeiten etc. eintreten, für die wir leider keine Haftung übernehmen können. Dies trifft insbesondere an Frosttagen zu.
Eine Wasserentnahme aus dem Heizungsnetz ist ausdrücklich zu untersagen.

Sollten Sie oder Ihr Beauftragter über die Bedienung der Anlage nicht unterrichtet sein, so bitten wir um Ihren sofortigen Anruf.

Bei Funktionsstörungen der Anlage ist unser Kundendienst unter der Telefonnummer zu erreichen.

Für die zum Heizbetrieb erforderlichen Anlagenteile beantragen wir hiermit die Teilabnahme. Bringen Sie bitte dafür Verständnis auf, dass wir aufgrund der Abnahmevorschrift der VOB/B § 12 bzw. des Werkvertragsrechts nunmehr die Verantwortung für die zum Heizbetrieb erforderlichen Anlagenteile dem Betreiber der Anlage übergeben. Sollten Sie mit der Teilabnahme und der damit verbundenen Haftungübernahme nicht einverstanden sein, ist eine Inbetriebnahme der Heizungsanlage nicht möglich.

Wir ersuchen Sie nun, die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen und deren Einhaltung zu übernehmen.
Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

41

Umgang mit unwirksamen Abnahmeklauseln



25.02.26

- AG versuchen, durch vertragliche Gestaltungen den Abnahmezeitpunkt hinauszuzögern
- z.B.:
 - ...AN kann Abnahme erst nach der Abnahmeerklärung des Bauherrn verlangen...
 - ...Abnahme erst nach Gesamtabnahme des Bauobjektes...
- Klauseln i.d.R. unwirksam, jedenfalls dann, wenn die Klausel keinerlei zeitliche Höchstgrenze enthält und der AN auf „St. Nimmerleinstag“ vertröstet wird
- Klauseln, die den Abnahmezeitpunkt irgendwie hinauszögern, unbedingt auf ihre Wirksamkeit prüfen lassen
- Abnahmeverlangen immer stellen, egal, wie die Klausel aussieht

42

05.

Wann darf durch den AG eine Abnahme verweigert werden?

Abnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aus dem Bauvertrag _____ vereinbart

Nach § 640 BGB sind Sie zur Abnahme der ver
Unwesentliche Mängel berechtigen nicht

Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerha
Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsar
daher den _____ um _____ Uhr vor
(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Leistung ab
genannten Frist keinerlei Erklärung abgeben od
verweigern

Freundliche Grüße

43

Abnahmeverweigerung

- AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen (§ 640 Abs.1, Satz 1 BGB)
- Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1, Satz 2 BGB)
- Folge der Verweigerung: Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist
- Rechtsverluste für bekannte Mängel, die zur Abnahme nicht vorbehalten werden

25.02.26

44

Wesentliche oder unwesentliche Mängel

- über die „Wesentlichkeit“ wird in der Praxis trefflich gestritten
- im Einzelfall wird wesentlicher Mangel bestimmt nach Art, Umfang und Auswirkungen
- es kommt auf Zumutbarkeitsgrenze aus objektiver Sicht im Verhältnis zwischen dem Vertragszweck und dem erbrachten Erfolg an

25.02.26

45

URTEIL

Unwesentliche Mängel – keine Abnahmeverweigerung

Ein Werk ist fertiggestellt, wenn alle wesentlichen Mängel behoben sind, so dass es abnahmefähig ist.

Unwesentlich sind Mängel, die an Bedeutung so weit zurücktreten, dass es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Auftraggeber zumutbar ist, eine zügige Abwicklung des Vertragsverhältnisses nicht länger aufzuhalten.

OLG Köln, Beschluss vom 18.11.2015 - 11 U 33/15



25.02.26

46

URTEIL: Kündigung und Abnahme

25.02.26

Auch nach einer Kündigung des Bauvertrages wird die Werklohnforderung grundsätzlich erst mit der Abnahme der bis dahin ausgeführten Werkleistung fällig (Änderung der BGH-Rechtsprechung).

Eine Abnahme ist nur noch ausnahmsweise entbehrlich, etwa weil nicht mehr Erfüllung des Vertrages, sondern Minderung oder Schadensersatz verlangt wird oder die Abnahme durch den Auftraggeber ernsthaft und endgültig abgelehnt wird.

BGH, Urteil - VII ZR 146/04 - vom 11.05.2006 a



47

M U S T E R : Nachfristsetzung Abnahme BGB



25.02.26

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauvorhaben _____ hatten wir Sie mit Schreiben vom _____ um Abnahme unserer

- fertig gestellten Leistungen innerhalb der nächsten 12 Werktage.
- fertig gestellten in sich abgeschlossenen Teilleistungen am/bis _____ gebeten.

Die gesetzte Frist bzw. die Termine sind ergebnislos verstrichen, so dass wir Ihnen eine Nachfrist setzen und darum bitten, die Abnahme nunmehr bis spätestens _____ durchzuführen.

Sollte die vorgenannte Frist wiederum ungenutzt ablaufen, machen wir auf die Folgen des Verzugs aufmerksam.

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

48

MUSTER: Nachfristsetzung Abnahme VOB/B



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom _____ haben wir um Abnahme unserer Leistungen gemäß § 12 VOB/B innerhalb einer Frist von 12 Werktagen gebeten und als Abnahmetermine den _____ vorgeschlagen. Bisher hat weder die Abnahme stattgefunden noch wurde, wie erbeten, ein Ausweichtermin vereinbart.

Deshalb wird Ihnen hiermit letztmalig eine Nachfrist zur Durchführung der Abnahme bis zum _____ gesetzt. (Dazu schlagen wir nochmals folgende Termine vor:)

Da die Abnahme der Leistung zu den Hauptpflichten des Auftraggebers zählt, befinden Sie sich nach fruchtlosem Fristablauf in Schuldnerverzug und gehen die daraus entstehenden Nachteile zu Ihren Lasten.

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

25.02.26

49

Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten



- nach Mängelbeseitigungen – Abnahmeverlangen für Mängelbeseitigungsarbeiten verlangen
- Für VOB-Verträge bietet das Vergabe- und Vertragshandbuch (VHB-Bund, Ausgabe 2017, Stand 2019) das Formblatt 443 zur Abnahme von Mängelbeseitigungsleistungen einschließlich von ergänzenden Aussagen in der Richtlinie zum Formblatt an. Es kann als Hilfestellung dienen.
- Als Abnahmeform wird in der Baupraxis meistens eine förmliche Abnahme vertraglich vereinbart. Sie sollte auch für die Leistungen zur Mängelbeseitigung vorgesehen werden, sofern es der Bedeutung der Leistungen entspricht.

25.02.26

50

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach Mangelbeseitigung



25.02.26

Sehr geehrte Damen und Herren,
 die zu dem Bauvorhaben _____ von Ihnen am _____
 angezeigten Mängel haben wir zwischenzeitlich behoben, so dass wir
 Sie zur Abnahme der Mangelbeseitigungsarbeiten auffordern.

Als Termin schlagen wir Ihnen den _____ vor. Sofern Ihnen der
 Termin nicht genehm ist, bitten wir bis zum _____ um einen
 anderen Vorschlag. Spätestens sollte die Abnahme bis zum
 _____ stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

51

Abnahmeverweigerung hat Folgen

25.02.26

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln,
 hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen
Feststellung des Zustandes des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame
 Zustandsfeststellung soll mit Angabe des Tages der Anfertigung
 versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu
 unterschreiben.

(§ 650g BGB)

52



53

Zustandsfeststellung

- AG verpflichtet, an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken
- Dokumentation vorgeschrieben
- ersetzt nicht die Abnahme
- führt aber zu der **günstigen Vermutungswirkung**
 - dass offenkundige Mängel, die in dem Protokoll nicht genannt sind, erst nach der Zustandsfeststellung entstanden und
 - daher vom Besteller zu vertreten sind
- außer Mängel, die nach ihrer Art nicht vom Besteller verursacht worden sein können

54

Rechtswirkung der Zustandsfeststellung

25.02.26

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, **wird vermutet**, dass dieser **nach der Zustandsfeststellung entstanden** und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

(§ 650g Abs. 3 BGB)

55

M U S T E R : Zustandsfeststellung nach § 650g Abs. 2 BGB



25.02.26

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ____-Arbeiten am Bauobjekt ____ haben wir am ____ vertragsgerecht fertig gestellt und übergeben.

Die von uns am ____ geforderte Abnahme

- haben Sie bislang nicht vorgenommen
- haben Sie unter Angabe von Mängeln verweigert.

Deshalb fordern wir Sie zur gemeinsamen Zustandsfeststellung gem. § 650g Abs. 1 BGB auf. Bitte benennen Sie uns einen Termin, so dass die gemeinsame Zustandsfeststellung bis spätestens _____ (14 Werktage) stattfinden kann.

Auf die Rechtsfolgen gem. § 650g Abs. 2 BGB machen wir aufmerksam.

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

56

Form der Zustandsfeststellung

- soll schriftlich protokolliert werden (§ 650g Abs. 1 BGB)
- soll Datum der Protokollierung und Unterschriften der Vertragspartner enthalten
- Kosten trägt jeder selbst
- dient der Streitvorbeugung zum erbrachten Leistungsstand und als Grundlage für geänderte Gefahrtragung
- Einseitige Zustandsfeststellung möglich, wenn andere Partei fernbleibt

25.02.26

57

Einseitige Zustandsfeststellung durch AN

- Im Falle des Fernbleibens des AG auf Verlangen zur Zustandsfeststellung
- Datum, Unterschrift und Abschrift an AG
- Beweislastumkehr hinsichtlich von Mängeln
- Erleichterung der Gewährleistungsverpflichtung
- Keine einseitige Zustandsfeststellung wenn beide erscheinen sich aber über Status des Zustandes der Werkleistung nicht einigen können (ggf. selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff ZPO))

25.02.26

58

07. Zusammenfassung: Abnahme

- Voraussetzungen:
 - Werk muss fertiggestellt sein
 - Angemessene Frist muss gesetzt sein
 - AG reagiert nicht auf Abnahmeverlangen oder widerspricht ohne Angabe von Mängeln
 - bei ausdrücklicher Verweigerung der Abnahme, Pflicht des AG zur Zustandsfeststellung (gilt nur für Bauvertrag)
- Verbraucherschutz: Hinweis auf Rechtsfolgen bei einer fiktiven Abnahme in Textform
- wesentliche Mängel sind kein Hinderungsgrund für Eintritt der fiktiven Abnahme



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE.

www.ra-dp.de

dimanski@ra-dp.de
Tel.: 0391-53 55 96-16
Fax.: 0391-53 55 96-13