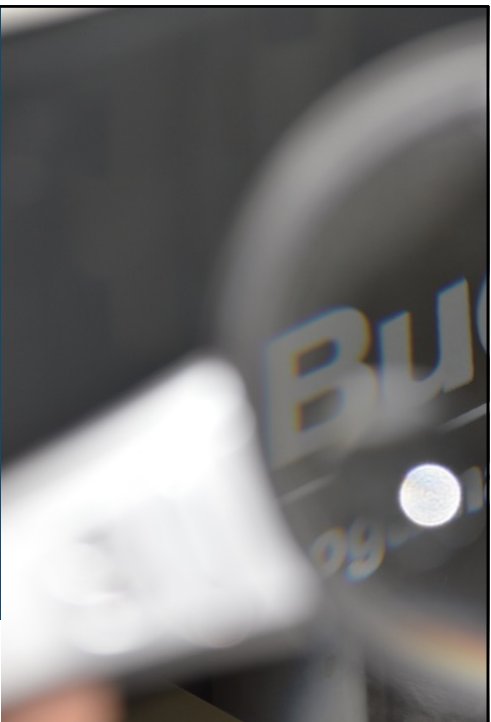


31.08.26

Baurecht am Morgen, vertreibt Kummer und Sorgen...

BAURECHT – SEMINAR BUDERUS
01.10.2026

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



1

31.08.26

TEIL I

Die Abnahme Im Baurecht - Tricks der Auftraggeberseite zur Verzögerung



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

2

UNTERLAGEN:

www.ra-dp.de

Service

Veranstaltungen

Buderus – Starclub 2026

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

Schwerpunkte

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

31.08.26

5

01. Rechtsinhalt der Abnahme

31.08.26



6

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

31.08.26

7

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.

8

Abnahme durch Dritte?



31.08.26

- der BGH hat sich mit der Frage befasst, ob eine Abnahme durch einen **vereidigten Sachverständigen** erfolgen kann.
- Die Antwort lautet grundsätzlich: **Die Abnahme ist eine rechtsgeschäftliche Erklärung des Bestellers und kann nicht ohne entsprechende Bevollmächtigung einfach durch einen Sachverständigen ersetzt werden.**
- Das ist insbesondere bei Verträgen relevant, in denen ein Sachverständiger oder ein Dritter mit der technischen Prüfung des Bauwerks beauftragt ist.

BGH, Urteil vom 26.03.2026 – VII ZR 108/24

9

Definition der Abnahme



31.08.26

- 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)

10

...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

11

Abnahmereife bedeutet nicht „Vollständige Fertigstellung“



- der BGH hat klargestellt, dass das Werk abnahmereif sein kann, ohne dass es **vollständig fertiggestellt** ist. Für die Abnahme kommt es darauf an, ob das Werk im Wesentlichen vertragsgerecht hergestellt ist.
- Praxisrelevanz:
Das ist insbesondere bei Schlussrechnungen, Abnahmeverlangen und der Frage wichtig, ob der Auftraggeber die Abnahme noch wegen bestehender Mängel verweigern darf.

BGH, Urteil vom 22.04.2026 – VII ZR 88/25

31.08.26

12

Abnahme – Rechtsanspruch des AN



Was viele Unternehmer nicht wissen:

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

31.08.26

13

Rechtsfolgen der werkvertraglichen Abnahme



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

31.08.26

14

Gefahrtragung durch AN



31.08.26

- 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

15

Schutz der Werkleistung vor Abnahme



31.08.26

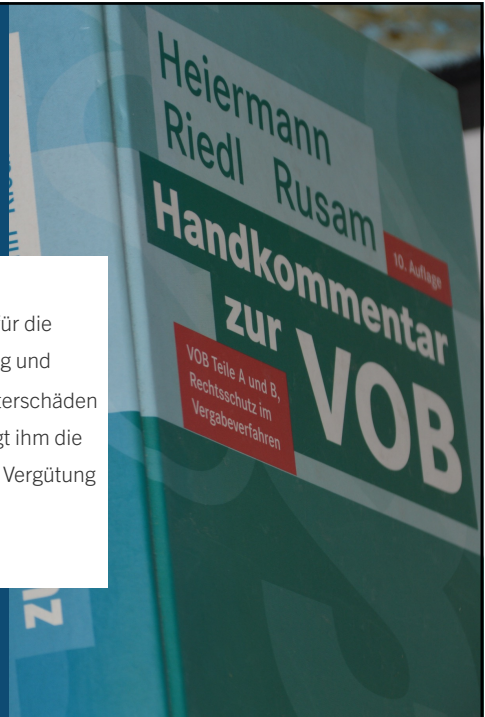
- AN obliegt Sicherung seiner Leistung vor Beschädigung und Diebstahl (§ 4 Abs. 4 VOB/B; § 644 BGB)
- sind die erforderlichen Leistungen in den ATV der VOB/C als Nebenleistungen (jeweils in Tz. 4.1 der ATV DIN 18299 sowie in den ATV der einzelnen Gewerke) angeführt, dann keine gesonderte Vergütung
- sind besondere Leistungen zum Schutz und zur Sicherung nötig, Anspruch auf Vergütung
- werden die Leistungen zusätzlich vom Auftraggeber gefordert, schriftlichen Nachtrag nach § 2 Abs. 6 VOB/B stellen und Anspruch auf gesonderte Vergütung ankündigen

16

§ 4 Abs. 5 VOB/B

Der Auftragnehmer hat die von ihm ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Auf Verlangen des Auftraggebers hat er sie vor Winterschäden und Grundwasser zu schützen, ferner Schnee und Eis zu beseitigen. Obliegt ihm die Verpflichtung nach Satz 2 nicht schon nach dem Vertrag, so regelt sich die Vergütung nach § 2 Abs. 6.

31.08.26



17

ATV DIN 18299



Nutzung vor der Abnahme

- Die Regelung, dass der Auftragnehmer nach § 4 Abs. 5 VOB/B die von ihm ausgeführten Leistungen bis zur Abnahme vor Beschädigungen zu schützen hat, gilt auch dann, wenn der Auftraggeber (oder durch ihn beauftragte andere Unternehmen) diese „Leistungen“ schon vor der Abnahme nutzen möchte.
- Dabei wächst für den Auftragnehmer das Risiko für die Beschädigung der Leistung und zieht als Folge zusätzliche Schutzmaßnahmen bzw. evtl. notwendige Nachbesserungen nach sich, die dem Auftragnehmer besonders zu vergüten sind (siehe auch ATV Abschnitt 4.2.14).

31.08.26

18

Praxistipp



31.08.26

- schon bei der Vertragsverhandlung Thema „Schutz vor der Abnahme“ ansprechen; Teilabnahmen klären; Benutzung vor Abnahme untersagen...
- beim Einkauf auf Mangelfreiheit achten
- Schutzaufgabe komplex betrachten (Fertigung, Transport, Montage und Zeit bis zur Abnahme)
- Mitwirkungspflicht des Auftraggebers einfordern
- Zeitnahes Abnahmeverlangen und ggf. kurze Nachfristsetzung

19

Ausnahmetatbestand § 7 VOB/B



31.08.26

- AN hat für die ausgeführten Teile der Leistung einen Anspruch gemäß § 6 Nr. 5 VOB/B, wenn die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere unabwendbare vom AN nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört wird.
- Zu der ganz oder teilweise ausgeführten Leistung gehören alle mit dem Bauwerk in endgültiger Lage körperlich verbundenen, in seine Bausubstanz eingegangenen Leistungen, unabhängig von deren Fertigstellungsgrad.

20

Nachweise zu § 7 VOB/B



31.08.26

- AN muss nachweisen, dass der Schaden eingetreten ist, obgleich er seine vertragliche Schutzpflicht gem. § 4 Nr. 5 VOB/B in vollem Umfang erfüllt hat
- z.B. durch Fotos, Belege u.a. über:
 - die betroffene Teilleistung,
 - die Art und den Umfang der beschädigten oder zerstörten Leistung,
 - die Schadensursache,
 - die vom AN nicht zu vertretenden unabwendbaren Umstände, und dass ihm ein wirkungsvoller Schutz der ausgeführten Leistungen nach § 4 Nr. 5 VOB/B nicht möglich bzw. nicht zumutbar gewesen ist.

21

Einzelfall ist jeweils zu betrachten



31.08.26

- OLG Hamm lockert die strengen Regeln des BGB in den Fällen, in denen der Unternehmer seine Arbeiten fertig gestellt hat und auf ihren Schutz vor Beschädigungen gar keinen Einfluss nehmen mehr kann.
- Der Werkunternehmer trägt auch vor Abnahme nicht das Risiko für Beschädigung seiner Arbeiten durch Dritte, wenn der Auftraggeber die tatsächliche Gewalt und damit die alleinige Schutzmöglichkeit über das Werk des Unternehmers hat und die Abnahme nur unter Berufung auf Mängel verweigert
(OLG Hamm, Urteil vom 20.12.2001 - 24 U 25/00)

22

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)

31.08.26

23

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



31.08.26

24



25

P
BGB-Abnahmeregelnungen 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).

26

§ 640 BGB

31.08.26

(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.

27

§ 640 BGB

31.08.26

(1) Der Besteller ist
verpflichtet,
das vertragsmäßig hergestellte Werk
abzunehmen, ...

28

§ 640 BGB

31.08.26

Wegen

unwesentlicher Mängel

kann die Abnahme

nicht verweigert werden.

29

Konkludente Abnahme und Verbraucherschutz

31.08.26

Ist der Besteller ein

Verbraucher,

so treten die Rechtsfolgen des Satz 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.“

(§ 640 Abs. 2 BGB)

30

§ 640 BGB

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.**

31.08.26

31

Abnahmefiktion trotz vorheriger Mängelrüge

- Das OLG Schleswig hat eine fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB trotz einer bereits vor dem Abnahmeverlangen erfolgten Mängelrüge angenommen.
- Eine bloße Mängelrüge verhindert die Abnahmefiktion nicht zwingend.
- Entscheidend ist vielmehr, ob der Besteller die Abnahme **innerhalb der maßgeblichen Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert.**

OLG Schleswig, Urteil vom 10.12.2021 – 1 U 64/20

31.08.26

32

Abnahme nach § 12 VOB/B

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

31.08.26

33

03. Artenvielfalt

31.08.26



34

Arten der Abnahme im Werkvertrag



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

31.08.26

35

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

36

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“

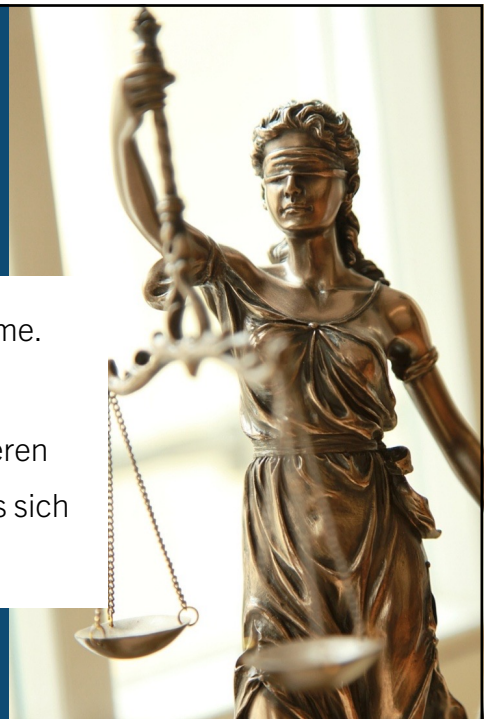
31.08.26

37

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



31.08.26

38

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

39

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

31.08.26

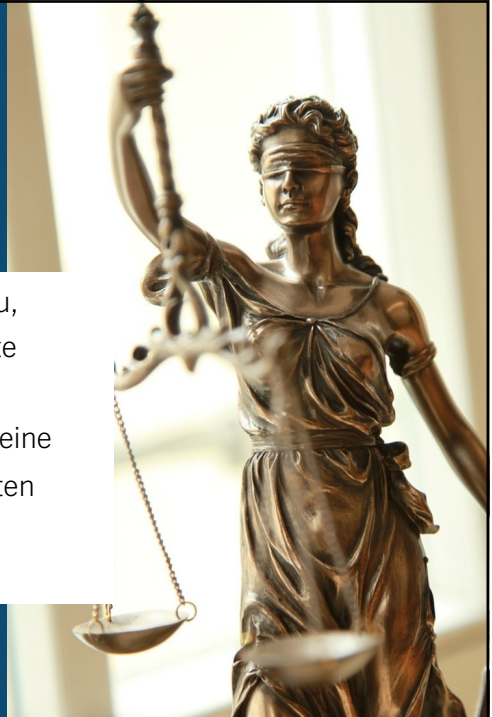
40

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).



31.08.26

41

Fiktive Abnahme



- § 12 Abs. 5 VOB/B
- sofern keine Abnahme verlangt wurde, gilt Werk als abgenommen,
 - wenn nach der Fertigstellungsmeldung mehr als 12 Werkstage
 - 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

42

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



31.08.26

43

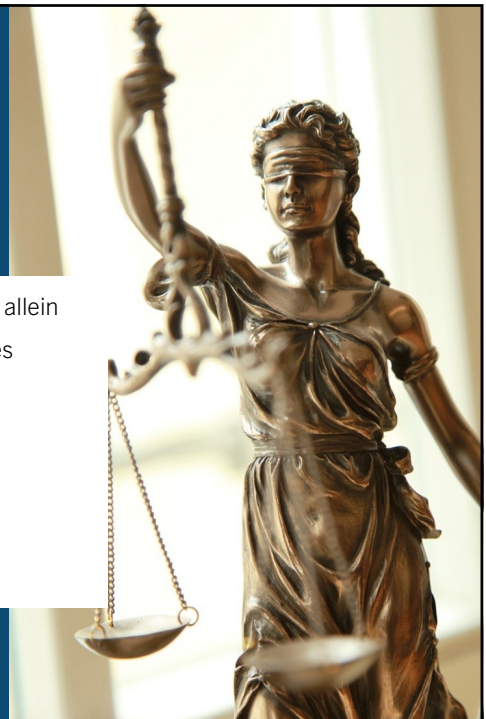
URTEIL

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



31.08.26

44

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.“

31.08.26

45

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!

31.08.26

46

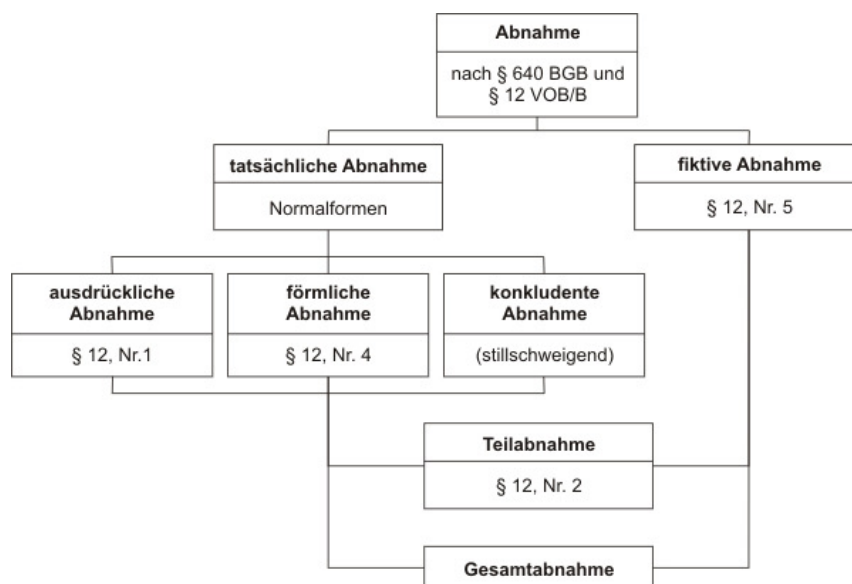
Rechtsmissbräuchlicher Ausschluss von TA

- 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

31.08.26

47

Abnahmeformen nach VOB/B



31.08.26

48

Abnahme - Gewährleistungsstart

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

49

04. Praktische Umsetzung der Abnahme

31.08.26



50

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

51

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.

31.08.26

52

52

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



31.08.26

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).

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

53

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



31.08.26

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

54

MUSTER : Abnahmeverlangen nach VOB/B



31.08.26

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.) _____

...

55

MUSTER : Teilabnahmeverlangen



31.08.26

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

56

MUSTER : Frostbrief / Gefahrenübergang bei teilfertigen Heizungsanlagen (1)



31.08.26

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

57

MUSTER : Frostbrief / Gefahrübergang bei teilfertigen Heizungsanlagen (2)



31.08.26

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 Haftungsübernahme 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

58

Umgang mit unwirksamen Abnahmeklauseln



31.08.26

- 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

59

05.

Wann darf durch den AG eine Abnahme verweigert werden?



60

Abnahmeverweigerung



31.08.26

- 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

61

Wesentliche oder unwesentliche Mängel



31.08.26

- 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

62

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



31.08.26

63

URTEIL:

Kündigung und Abnahme

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



31.08.26

64

MUSTER : Nachfristsetzung Abnahme BGB



31.08.26

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

65

MUSTER : Nachfristsetzung Abnahme VOB/B



31.08.26

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

66

Abnahme von Mangelbeseitigungsarbeiten



31.08.26

- nach Mangelbeseitigungen – Abnahmeverlangen für Mangelbeseitigungsarbeiten 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.

67

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach Mangelbeseitigung



31.08.26

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

68

Abnahmeverweigerung hat Folgen

31.08.26

(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)

69

Bestands- und Revisionsunterlagen und Abnahmeproblematik

31.08.26

70

Planerhaftung



- Wenn AG bzw. der beratende Architekt sichergehen will, dass die Revisionsunterlagen unstreitig als geschuldetes Leistungssoll definiert werden, hat er darauf hinzuwirken, dass eine Definition, was die Revisionsunterlagen sind und in welchen Formaten sie abzugeben sind, vertraglich fixiert wird
- auch festhalten, zu welchem Zeitpunkt die Revisionsunterlagen zu übergeben sind
- Revisionsunterlagen als gängiges Problem jedem begleitenden TGA-Planer bekannt
- Kosten für ersatzweise Erstellung von Revisionsunterlagen können im Rahmen eines Beratungsverschuldens beim jeweiligen beratenden Planer geltend gemacht werden

31.08.26

71

71

Wer ist zur Werkplanung verpflichtet?

31.08.26

72

Unterlagen, die der AG schuldet



73

Rechtsgrundlage in VOB/B-Verträgen



- VOB/A: Leistungen müssen erschöpfend ausgeschrieben sein (§7 VOB/A)
- Angaben zur Dokumentation gehören in die Leistungsbeschreibung
- § 3 VOB/B legt Rechte und Pflichten fest
- AG: grundsätzlich muss die Unterlagen zur Verfügung stellen
 - rechtzeitig
 - unentgeltlich
 - vollständig
 - mangelfrei
- AN: hat Prüfpflichten und ggf. Zusatzansprüche

74

Was sind nötige Unterlagen nach § 3 VOB/B?



- Nötig sind Ausführungsunterlagen, die als Hilfsmittel zur Vorbereitung und mangelfreien sowie pünktlichen, aber auch sonst zur reibungslosen und vertraglich vorgesehenen Durchführung der konkreten Bauleistung objektiv erforderlich sind.
- Umfang und Details richten sich nach den Umständen des Einzelfalles unter Berücksichtigung der vertraglichen Bestimmungen, der technischen Vertragsbedingungen und der allgemeinen gewerblichen Verkehrssitte nach der Art und dem Zweck der zu erbringenden Leistung

31.08.26

75

Planungspflichten des AG (§ 3 Abs. 1 VOB/B)



- Zu den für die Ausführung nötigen, vom Auftraggeber zu übergebenden Unterlagen gehören z. B.:
 - Ausführungspläne als Grundrisse, Strangschemata und Schnitte mit Dimensionsangaben,
 - Anlagenkonzeption und Regelschemata,
 - Schlitz- und Durchbruchpläne,
 - Angaben zum Schall-, Wärme- und Brandschutz
- Lieferung der genannten Planungs- und Berechnungsgrundlagen Voraussetzung, damit der
- AN überhaupt die Montage- und Werkstattpläne erstellen kann

31.08.26

76

Prüfpflicht des AN

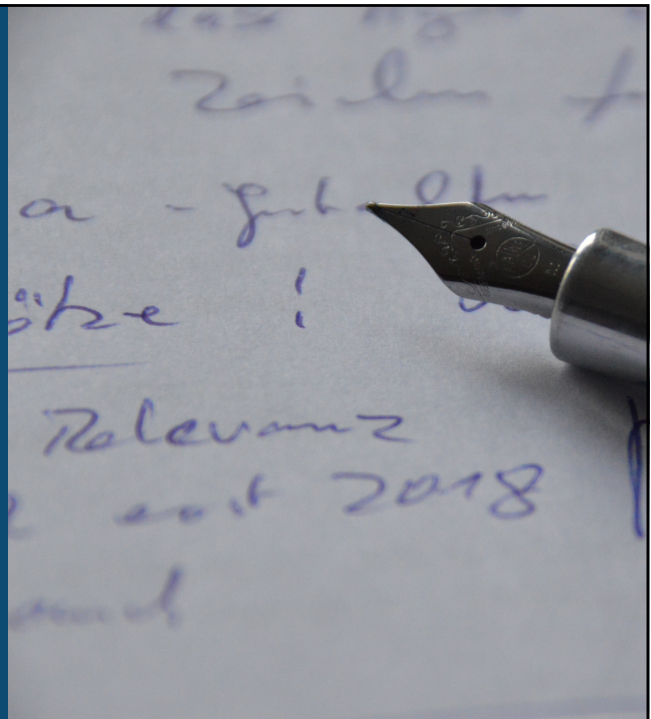
- Wenn das LV nicht den Grundsätzen der VOB ATV DIN 18381 entsprechen sollte, ist der AG auf die nicht ordnungsgemäße Ausschreibung z. B. fehlerhafte Leistungsbeschreibung oder eventuell fehlende Leistungspositionen hinzuweisen, ggf. sind fehlende Leistungen dem Auftraggeber mit einem Angebot vor Ausführungsbeginn anzubieten
- Aufklärungsverlangen nach § 12a Abs.5 VOB/A
- Antwort: rechtzeitig beantragte Auskünfte zu den Vergabeunterlagen sind vom AG spätestens sechs Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist zu erteilen.

31.08.26

77

77

Unterlagen, die der AN schuldet



31.08.26

78

Wenn der AN Unterlagen zu erstellen hat:



- muss das in den Ausschreibungsunterlagen
 - präzise, d.h. eindeutig und
 - unmissverständlich bezeichnet sein
- Unklarheiten gehen im Zweifelsfall zu Lasten der Partei, die die Regelung formuliert hat

31.08.26

79

79

OLG Frankfurt (OLG Frankfurt, IBR 2007, 9)



- AN ist ohne Vereinbarung grundsätzlich nicht zur Herausgabe von Ausführungszeichnungen verpflichtet, auch nicht als Nebenpflicht
- Weil: AG habe die Möglichkeit, alle Feststellungen selbst zu treffen
- Revisionsunterlagen dagegen werden als Teil der geschuldeten Leistung angesehen

31.08.26

80

80

VOB/B Bauvertrag



31.08.26

81

- AN hat nach § 3 Abs. 5 VOB/B nur die Zeichnungen, Berechnungen, Nachprüfungen von Berechnungen und andere Unterlagen selbst zu beschaffen und dem Auftraggeber vorzulegen, wenn dies
 - gemäß dem Vertrag,
 - besonders bezüglich der technischen Vertragsbedingungen oder der
 - gewerblichen Verkehrssitte tunlich ist;
- andernfalls sind solche Leistungen nach § 2 Abs. 9 VOB/B gesondert zu vergüten
- Problem: Klausel ist streitanfällig und ggf. Risiko bei AGB-Kontrolle

81

OLG Hamm: Anspruch des AG auf Pläne?



31.08.26

82

- Vorlage von Bestandsplänen oder –zeichnungen bei der Abrechnung kann der AG nicht verlangen, es sei denn die Parteien haben das ausdrücklich vereinbart. Derartige Unterlagen sind für die Nachprüfbarkeit einer Rechnung nicht erforderlich
- Anspruch des AG auf Herstellung und Herausgabe von Plänen, die die Leistung nach Maß, Lage, verwendete Materialien, Bezeichnungen der eingebauten technischen Anlagen etc.) beschreiben oder zeichnerisch darstellen besteht nur wenn dies ausdrücklich vereinbart ist (OLG Hamm BauR 1998, 1110=NJW – RR 1999,96)

82

Erstellen von Bestandsplänen



- Abschnitt 3.5 der VOB ATV DIN 18380 /18381 enthält Unterlagen, die ohne besondere Vergütung dem AG bei der Übergabe auszuhändigen sind
- Fordert der Auftraggeber darüber hinaus noch Bestandspläne, so muss er diese detailliert ausschreiben und gesondert vergüten.
- Kein Unterschied zwischen Bestands- und Revisionsplan
- Welche Form, Anzahl und Ausfertigung von Bestandsplänen und Bestandsunterlagen der AG haben möchte, muss er in den Leistungspositionen detailliert aufführen.

31.08.26

83

83

Durch AN mitzuliefernde Unterlagen



- Der Auftragnehmer hat im Rahmen seines Leistungsumfanges aufzustellen und dem Auftraggeber spätestens bei der Abnahme zu übergeben:
 - Anlagenschema
 - elektrische Übersichtsschaltpläne
 - Zusammenstellung der wichtigsten technischen Daten
 - alle für einen sicheren und wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Betriebs- und Wartungsanleitungen
 - Kopien vorgeschriebener Prüfbescheinigungen und Werkstattteste
 - Protokolle über die Dichtheitsprüfung
 - Protokoll über die Einweisung des Wartungs- und Bedienungspersonals

31.08.26

84

84

Unterlagen und Abnahme

- AN schuldet dem AG zum Zeitpunkt der Abnahme ein technisch einwandfreies Werk
- vorzulegende Unterlagen nicht ohne Weiteres eine Abnahmevoraussetzung
- Verweigerung der Abnahme kann gerechtfertigt sein:
 - zum einen, wenn Unterlagen fehlen, die den Auftraggeber erst in die Lage versetzen, das Werk zu nutzen;
 - zum anderen bei wesentlichen Unterlagen, die in der Branche als Ersatz für den Nachweis der vertragsgemäßen Ausführung angesehen werden.

31.08.26

85

85

Urteil Abnahmeverweigerung?

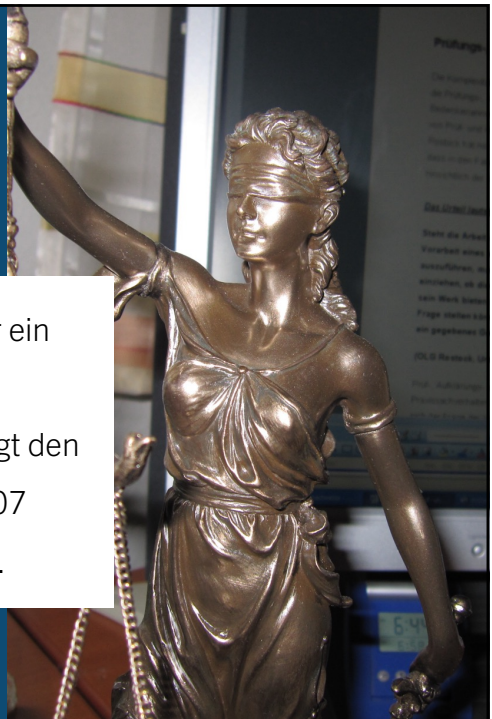
Eine Bestimmung in einem Bauvertrag, nach der ein Auftraggeber berechtigt ist, die Abnahme wegen fehlender Unterlagen zu verweigern, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen und ist nach § 307 Abs. 1 BGB (früher: AGB-Gesetz § 9) unwirksam.

Urteil, OLG Rostock, Urteil vom 07.02.2005 - 3 U 43/04

31.08.26

86

86



Fehlende Unterlagen – Abnahmeverweigerung?



Abnahmeverweigerung verneint:

- OLG Frankfurt mit Urteil vom 28.02.2015 (Az. 16 U 135/14)
 - Eine fehlende Dokumentation berechtigt den Auftraggeber in der Regel nicht, die Abnahme zu verweigern, denn es handelt sich lediglich um einen unwesentlichen Mangel.
- Oberlandesgericht Stuttgart, Beschluss vom 25.01.2010 (AZ 10 U 119/09)
 - Beibringung notwendiger Bescheinigungen (Revisionsunterlagen, Dokumentations- und Prüfprotokolle) ist vertragliche Nebenpflicht, also nicht als Hauptpflicht, zu qualifizieren
 - Verletzung rechtfertigt Verweigerung der Abnahme nicht
 - allerdings kann der AG bei fehlenden Unterlagen einen Teil des Werklohns als Druckmittel zurückbehalten

31.08.26

87

87

Fehlende Unterlagen – Abnahmeverweigerung?



Abnahmeverweigerung verneint:

- OLG Köln, Urteil vom 07.08.2015 (Az. 19 U 104/14)
 - AG macht im Verfahren geltend, die Protokolle für die Druck- und Dichtigkeitsprüfung der Leitung nicht erhalten zu haben und begründet damit, dass die Leistung nicht vollständig erbracht und damit nicht abnahmefähig sei
 - OLG Köln geht nicht von einem zur Abnahmeverweigerung berechtigenden Mangel aus, die Anlage war bereits zwei Jahre in Betrieb und es zeigten sich keine Anzeichen für eine mangelnde Dichtigkeit der wasserführenden Leitungen.
 - Druckprüfungsprotokolle nicht für die Funktionstauglichkeit maßgeblich (anders als Schaltpläne oder Bedienungsanleitungen) sondern betreffen lediglich den Nachweis des Werkerfolgs, berechtigt ihre Nichtvorlage nicht zur Verweigerung der Abnahme, zumindest dann nicht, wenn es gar keinen Anhaltspunkt (nach zweijähriger Nutzung) gibt, dass Undichtigkeiten vorliegen.

31.08.26

88

88

Fehlende Unterlagen – Abnahmeverweigerung?



Abnahmeverweigerung bejaht:

- OLG Bamberg, 08.12. 2010, (Az. 3 U 93/09):
 - eine Leistung ist nicht abnahmefähig, wenn der Werkunternehmer zu einer Dokumentation verpflichtet ist und diese Information nicht liefern kann
- OLG Hamm, 17.06.2008, (Az. 19 U 152/04)
 - die fehlende Übergabe von Revisionsplänen stellt einen wesentlichen Mangel dar, der einer Abnahmereife entgegensteht.
 - gerade bei komplexen technischen Anlagen liegt dies auf der Hand

31.08.26

89

89

Fehlende Unterlagen – Abnahmeverweigerung?



Abnahmeverweigerung bejaht:

- OLG Koblenz, 01.03.18, (Az: 1 U 1011/17)
 - Beklagte hat Abnahme wegen erheblicher Mängel zu Recht verweigern dürfen
 - Fehlen erforderlicher und mitzuliefernder Dokumentationen, die für den Betrieb oder die Instandhaltung bedeutsam sind, stelle einen wesentlichen Mangel dar
 - nicht angebrachte Bezeichnungsschilder, die Bestandspläne und -zeichnungen auf CD und die falsch dargestellten Leitungsführungen in den einzelnen Geschossen in den vorgelegten Plänen, die unvollständigen und nicht beschrifteten vorgelegten Schemen sowie die unbrauchbaren Planunterlagen seien für den Betrieb einer Heizungsanlage von großer Bedeutung.

31.08.26

90

90

Wesentlichkeit einer Unterlage

- wenn ohne dieses Schriftstück das Werk nicht – oder nicht sicher – genutzt werden kann
- sind fehlende Unterlagen unwesentlich, begründet dies aber ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Werklohnforderung (2x Mangelbeseitigungskosten)
- Ist im Vertrag vereinbart, dass die Überlassung bestimmter Unterlagen eine Bedingung für die Abnahme sein soll, so handelt es sich um einen Erfüllungsanspruch.
- dann kann Abnahme verweigert werden, wenn es sich um eine Individualvereinbarung handelt und die Unterlagen nicht nur als unwesentlich i.S. von § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB einzustufen sind

31.08.26

91

91

Urteil Fehlen von Unterlagen

Das Fehlen vertraglich vereinbarter Revisionsunterlagen stellt einen Mangel dar, der den Auftraggeber dazu berechtigt, einen Betrag in Höhe des Doppelten der für die Erstellung der Unterlagen erforderlichen Kosten zurückzubehalten.

OLG Brandenburg, Urteil vom 04.07.2012 - 13 U 63/08

31.08.26

92

92





93

Zustandsfeststellung

31.08.26

- 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

94

Rechtswirkung der Zustandsfeststellung

31.08.26

(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)

95

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



31.08.26

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 Werktagen) stattfinden kann.

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

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

96

Form der Zustandsfeststellung



31.08.26

- 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

97

Einseitige Zustandsfeststellung durch AN

31.08.26

- 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))

98

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

Viele Probleme erledigen sich von selbst, wenn man sie nicht dabei stört...

Ernst Waldbrunn

...nur nicht die Abnahme.





DR. DIMANSKI • SCHERMAUL • RECHTSANWÄLTE

31.08.26

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