



Baugrube RUB-Gebäude IB
Quelle: TLB

Master-Studiengang
Pflichtmodul BI-P06
„Baubetrieb und Management“

**Bauwirtschaft
und Bauverträge**

Vorlesung 11

WS 2023/24
09. Januar 2024

Lehrstuhl für Tunnelbau, Leitungsbau und Baubetrieb
Prof. Dr.-Ing. Markus Thewes



1. Allg. Informationen, Baumarkt, Bauwirtschaft
2. Risiko in der Bauwirtschaft
3. Kostenplanung, Wirtschaftlichkeit
4. Preisrechtliche Vorschriften, Baurecht
5. Vertragsrecht, Bauverträge
6. Verträge im Tunnelbau, Public Private Partnership
7. VOB, Vergleich VOB/BGB
8. Ausschreibung, Vergabe, Kalkulation (Whg.), Spekulation
9. Versicherungen, Bürgschaften
10. Vertragsauswertung, Leistungserfassung, Abrechnung
- 11. Abnahme, Gewährleistung, Schlussrechnung**
12. Mängel, Bauerhaltungskosten

Lehrstuhl für Tunnelbau Leitungsbau und Baubetrieb
Prof. Dr.-Ing. Markus Thewes

V11 WS23/24

2



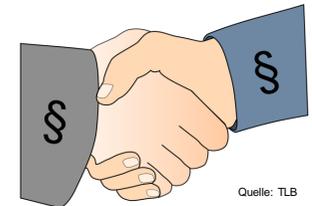
Vorlesungsinhalte heutige Vorlesung 



Abnahme und Gewährleistung 

1. **Abnahme und Gewährleistung**
2. Schlussrechnung

- Abnahme
 - rechtsgeschäftlich
 - Billigung der fertig gestellten und im Wesentlichen vertragsgerechten Leistung
 - körperliche Hinnahme allein nicht ausreichend, da ordnungsgemäße Erstellung entscheidend ist
 - eine der Hauptpflichten des AG
 - ist auf Verlangen binnen 12 Werktagen durchzuführen
 - AN hat Anspruch auf Abnahme
 - Schlusspunkt des Bauvorhabens
 - geregelt in § 12 VOB/B und § 640, 650g BGB

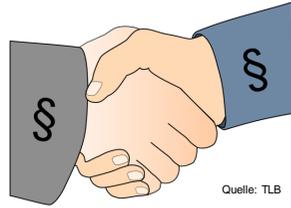


Quelle: TLB

• Abnahme

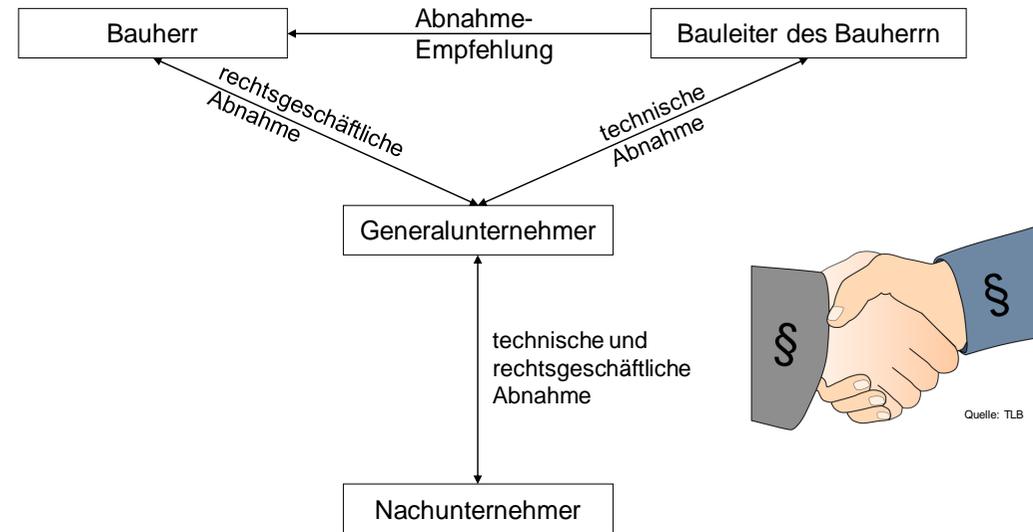
- technisch

- Befund über die tatsächliche Beschaffenheit des Bauwerkes in technischer Hinsicht
- Aufgabe des bauüberwachenden Bauleiters als Beauftragter des Bauherrn (originäre Vollmacht)
- geregelt in § 4 (10) VOB/B:
„Der Zustand von Teilen der Leistung ist auf Verlangen von AG und AN festzustellen, wenn diese Teile der Leistung durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden.“



Quelle: TLB

• Abnahmepartner



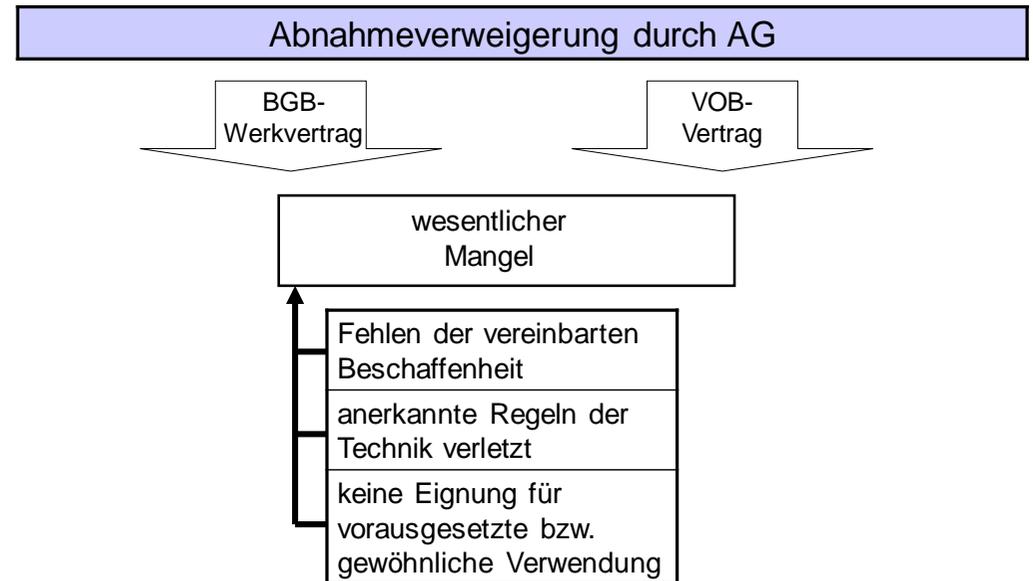
Quelle: TLB

• Abnahme

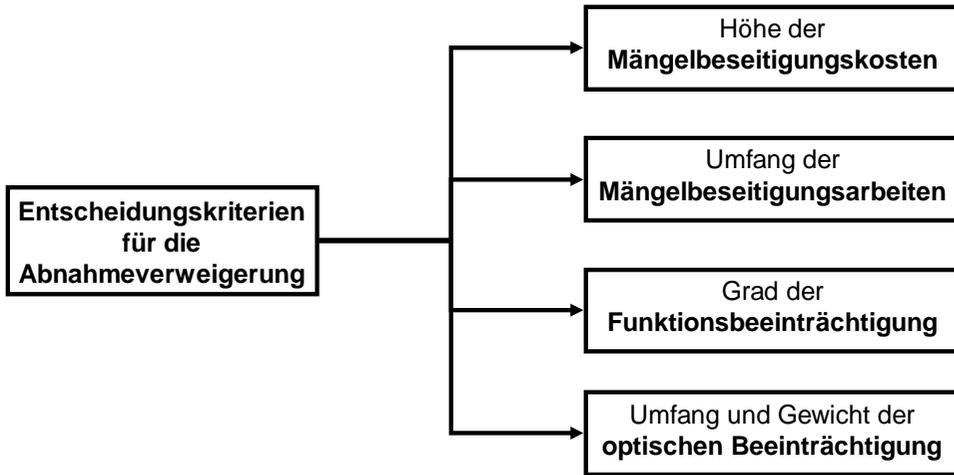
- AG kann Abnahme nur verweigern, wenn
 - die Leistung noch nicht abgeschlossen oder nicht funktionstüchtig ist
 - wesentliche Leistungsbestandteile fehlen
- Folgen der grundlosen Verweigerung sind z.B.
 - die Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlusszahlung tritt ein
 - die Gewährleistungsfrist beginnt zu laufen
 - der AN hat Anspruch auf Schadensersatz



Quelle: TLB

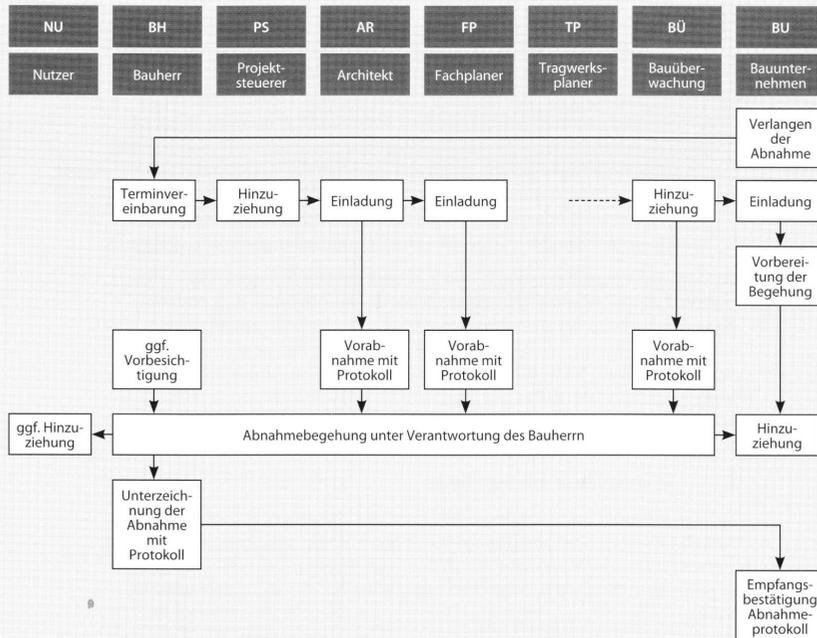


Entscheidungskriterien für die Abnahmeverweigerung



Quelle: Gerster, R.; Kohl, H., 2003

Ablauf der Abnahme (Bsp.)



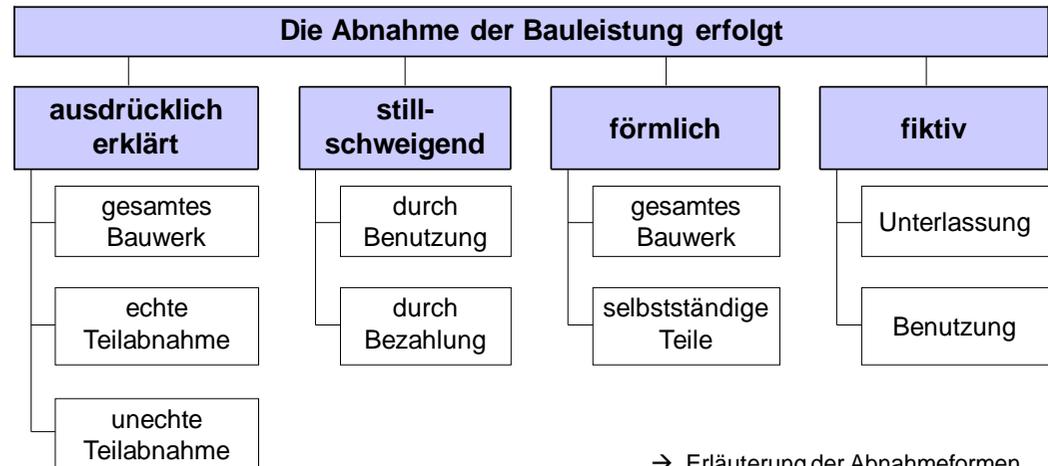
Quelle: Bauch, Bargstädt 2015

Abnahmefristen

Frist	Quelle	Voraussetzung
sofort	§ 640 BGB	Fertigstellung des Werkes; Kenntnisnahme durch AG
vorzeitig	§ 12 (1) VOB/B	Fertigstellung des Werkes; auf Verlangen des AN, ggf. vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist
12 Werktage	§ 12(1) VOB/B	Fertigstellung des Werkes; Verlangen des AN
alsbald	§ 12 (4) Nr. 2 VOB/B	Förmliche Abnahme durch AG; Abwesenheit des AN; Mitteilung der Ergebnisse an AN
12 Werktage (fiktiv)	§ 12 (5) Nr. 1 VOB/B	Fertigstellung des Werkes; schriftliche Mitteilung des AN; kein Abnahmeverlangen
6 Werktage (fiktiv)	§ 12 (5) Nr. 2 VOB/B	Bestimmungsgemäße Benutzung durch AG; nach Benutzungsbeginn
12 bzw. 6 Werktage	§ 12 (5) Nr. 3 VOB/B	Vorbehalte wegen bekannter Mängel und Vertragsstrafen

§ 650g BGB Zustandsfeststellung auf Verlangen des AN bei Verweigerung des AG; ggf. einseitig v. AN

Abnahmeformen (Übersicht)



→ Erläuterung der Abnahmeformen auf den folgenden Folien

Ausdrückliche Abnahme

Unterformen	Merkmale
Gesamtes Bauwerk	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Willenserklärung • schriftliche Willenserklärung • keine Verweigerung
Echte Teilabnahme („rechtsgeschäftliche Abnahme“)	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Willenserklärung • schriftliche Willenserklärung • keine Verweigerung • selbstständige Teile des Bauwerks
Unechte Teilabnahme („technische Abnahme“)	<ul style="list-style-type: none"> • Beurteilungsbezug durch Baufortschritt • keine Abnahmewirkungen • technische Feststellungen

Quelle: Girmscheid, G.; Dreyer, J., 2006

Stillschweigende Abnahme

Unterformen	Merkmale
Abnahme durch Benutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauwerk im Wesentlichen fertiggestellt • kein Abnahmeverlangen • bestimmungsgemäße Benutzung • kein Vorbehalt • fiktive Frist von 6 Werktagen
Abnahme durch Bezahlung	<ul style="list-style-type: none"> • Zugang der Schlussrechnung • Bezahlung der Schlussrechnung • kein Vorbehalt • ggf. mit Minderung, Einbehalt oder Schadensersatz

Quelle: Girmscheid, G.; Dreyer, J., 2006

Förmliche Abnahme

Unterformen	Merkmale
Gesamtes Bauwerk oder selbstständige Teile des Bauwerkes	<ul style="list-style-type: none"> • Verlangen durch AG und/oder AN • Terminvereinbarung • Ortstermin • in Abwesenheit des AN möglich • Hinzuziehen von Sachverständigen • Protokoll • Vorbehalte des AG wegen bekannter Mängel und wegen Vertragsstrafe • Einwendungen des AN gegen Vorbehalte des AG

Quelle: Girmscheid, G.; Dreyer, J., 2006

Fiktive Abnahme

Unterformen	Merkmale
Fiktion durch Unterlassung	<ul style="list-style-type: none"> • Mitteilung der Fertigstellung • kein Abnahmeverlangen • Fristablauf (12 Werktage)
Fiktion durch Benutzung	<ul style="list-style-type: none"> • bestimmungsgemäße Benutzung • kein Abnahmeverlangen • Fristablauf (6 Werktage)

Quelle: Girmscheid, G.; Dreyer, J., 2006

• Reform des Bauvertragsrechts zum 1.01.2018
§ 650g BGB: Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung

Wenn der Kunde (Besteller) die Abnahme des Bauprojektes mit dem Hinweis auf Mängel verweigert, muss er zusammen mit dem Auftragnehmer den Zustand schriftlich feststellen, sofern der Unternehmer darauf besteht. Der Bauherr darf sich nur in wenigen Ausnahmefällen einer gemeinsamen Zustandsfeststellung entziehen.

Die Zustandsfeststellung sollte durch den Verbraucher genau überwacht werden: Offenkundige Mängel, die hier nicht genannt werden, werden in der Regel so bewertet, als seien sie erst nach der Zustandsfeststellung entstanden.

Das Gesetz schiebt der Verweigerung einer Abnahme durch den Bauherrn, ohne dass hierfür ein Grund genannt wird, einen Riegel vor: Bauunternehmer können in diesen Fällen eine angemessene Frist setzen, innerhalb der eine Begründung nachgereicht werden muss.

Verstreicht diese ohne eine Reaktion des Kunden, gilt die Abnahme als erfolgt.

Folgen der Abnahme

echte (= rechtsgeschäftliche) Abnahme/Teilabnahme
 nach § 12 VOB/B

- Beginn der Gewährleistungsfrist
- Ende der Vorleistungspflicht des AN
- Umkehr der Beweislast (jetzt AG)
- Übergang der Gefahr für Untergang und/oder Beschädigung der Leistung vom AN auf AG
- evtl. Wegfall der Vertragsstrafe
- evtl. Wegfall von Gewährleistungsansprüchen des AG
- Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlusszahlung

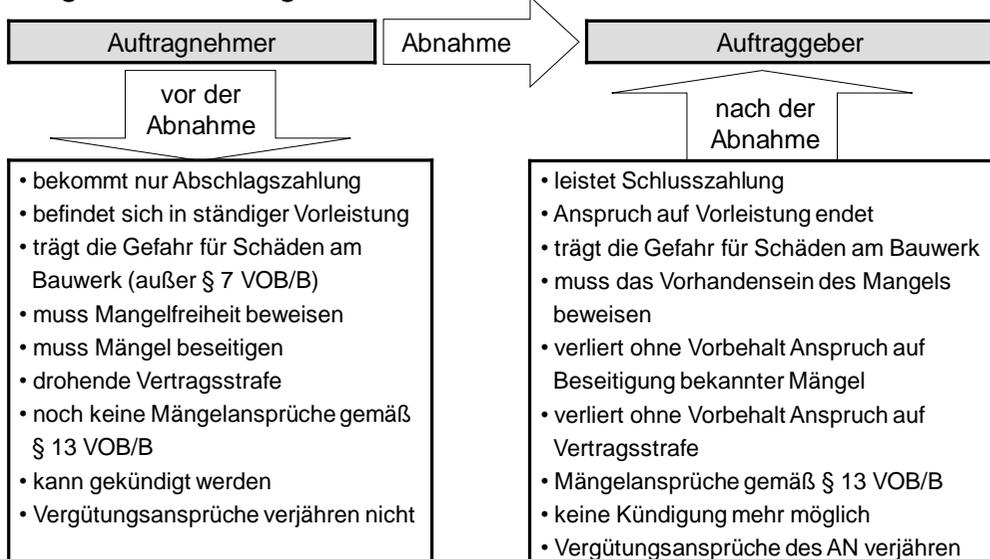
Zustandsfeststellung
 (unechte = technische) Teilabnahme)
 nach § 4 (10) VOB/B

- zur Zustandsfeststellung
- evtl. Umkehr der Beweislast
- kein Gewährleistungsbeginn
- kein Übergang der Gefahr
- Schutz der fertigen Leistung bis zur echten Abnahme
- jederzeit möglich



Quelle: TLB

• Folgen der rechtsgeschäftlichen Abnahme



Unterschied zwischen Teilabnahme und Zustandsfeststellung

- Mit einer **echten Teilabnahme bzw. Abnahme** nach VOB bestätigt der Auftraggeber, dass die Leistung **wie vertraglich vereinbart** ausgeführt wurde. Damit geht die **Gefahr für die Leistung auf den Auftraggeber** über und die **Gewährleistungsfrist beginnt** zu laufen.
- Bei einer **Zustandsfeststellung** nach VOB treten hingegen **keine rechtlichen Folgen** ein – **keine Bestätigung der Mangelfreiheit, kein Übergang des Risikos und kein Start der Gewährleistungsfristen**.

Zustandsfeststellung VOB/B

- » Keine rechtlichen Folgen
- » Reine technische Überprüfung
- » Das Risiko bleibt beim ausführenden Betrieb

Teilabnahme VOB/B

- » AG bestätigt die Leistung
- » Gefahr geht auf den AG über
- » Gewährleistungsfrist beginnt zu laufen

Angaben Abnahmeprotokoll

- Art der Abnahme
- die Baumaßnahme, Ort der Abnahmebegehung
- Datum und Uhrzeit
- Anwesende
- gerügte, aber noch nicht beseitigte Mängel
- festgestellte Mängel als Abnahmevorbehalte
- Vorbehalte (wegen fehlender Prüfberichte, Eignungs-/Güternachweise und Leistungen oder wegen Geltendmachung einer etwa vereinbarten Vertragsstrafe)
- eventuelle Einwände des AN
- Feststellung, ob die Abnahme erfolgte oder verweigert wurde
- Frist zur Mängelbeseitigung
- Unterschriften AG und AN

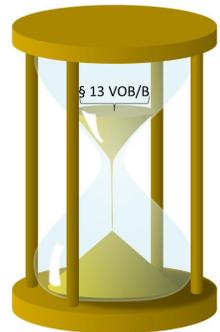
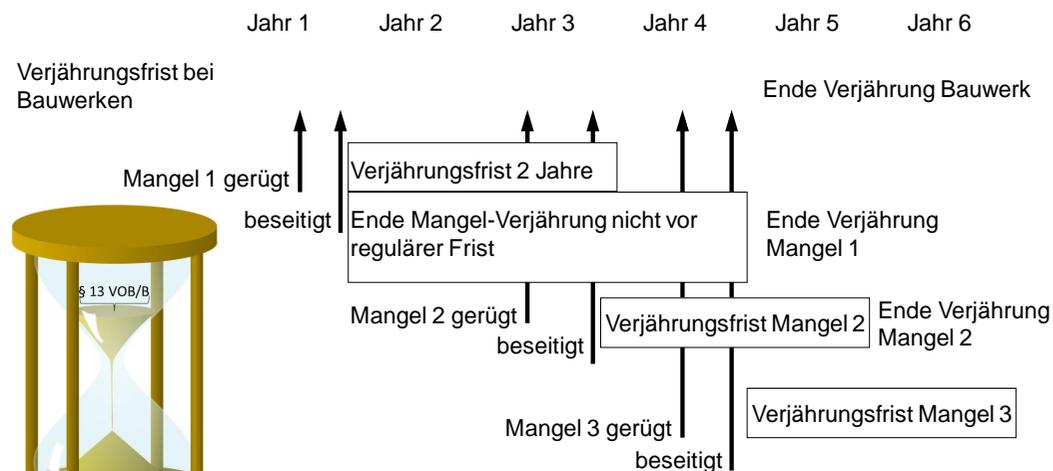
Mängelansprüche (Gewährleistungsansprüche)

- im Rahmen der Verjährungsfrist für Mängelansprüche hat AG nur Anspruch auf Beseitigung solcher Mängel, die zum Zeitpunkt der Abnahme bereits in der Bauleistung vorhanden waren und vom AN auch zu vertreten sind
- nach § 13 (4) Nr. 1 VOB/B haftet der AN dafür (4 Jahre bei Bauwerken).
- Frist beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistung; nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung beginnt sie mit der Teilabnahme
- Verlängerung der Verjährungsfristen auf fünf Jahre mehr ist möglich (Flachdächer bis zu 10 Jahre)
- nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Verjährungsfrist von 2 Jahren



Quelle: TLB

Mängelverjährungsfristen



Quelle: TLB

Mängelansprüche (Gewährleistungsansprüche) nach BGB

- bei Vereinbarung der Gewährleistung nach § 634a BGB
 - Hemmung der Verjährung bis zur Beseitigung des Mangels
 - Gewährleistung (neue Verjährungsfrist) betrifft die gesamte vertragliche Leistung
- bei einer Unterbrechung der Gewährleistung durch ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren oder bei einem deklaratorischem Schuldanerkenntnis (rechtliche Handlung, bei der eine Partei eine bereits bestehende Schuld gegenüber einer anderen Partei bestätigt)
 - Gewährleistungsfrist beginnt von vorne



Quelle: TLB

- Verweigerung der Abnahme (Seite 1)

Absender
Einschreiben/Rückschein/Per Boten¹
An den Auftragnehmer

_____ [Ort], den _____ [Datum]

Bauvorhaben _____ [Name des Bauvorhabens]
Verweigerung der Abnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom _____ [Datum] haben Sie uns die Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Leistungen angezeigt und deren Abnahme gefordert.

Dies lehnen wir ab. Bei der Überprüfung der von Ihnen erbrachten Leistungen haben wir festgestellt, dass

- diese nicht der vereinbarten Beschaffenheit entsprechen.
- diese gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstoßen.
- diesen die Eignung für die vertraglich vorgesehene Verwendung fehlt.
- diesen die Eignung für die gewöhnliche Verwendung fehlt bzw. sie keine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken gleicher Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.

_____ [Beschreibung des Mangels].

- diese mit folgenden Mängeln behaftet sind:

Nr.	Mangel
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	

Diese Mängel sind zumindest in der Summe wesentlich.

¹ Es ist zu beachten, dass der Absender rechtserheblicher Erklärungen deren Zugang im Streifen beweisen muss. Dieser Nachweis kann bei einem Standardbrief regelmäßig nicht geführt werden. Auch ein Telefax/Sendeprotokoll ist kein anerkannter Zugangsnachweis. Die Zustellung rechtserheblicher Erklärungen kann daher nur per Einschreiben/Rückschein oder per Boten erfolgen, wobei auch hier noch dokumentiert werden muss, welches Dokument zugestellt wird. Alternativ ist auch die Zustellung mit Empfangsbestätigung möglich; es ist dann darauf zu achten, dass der Empfänger das Empfangsbekanntnis vollzieht und zurücksendet. Ferner ist eine Zustellung durch den Gerichtsvollzieher möglich; dies ist im regelmäßigen Geschäftsverkehr aber wenig praktikabel.

- Verweigerung der Abnahme (Seite 2)

Quelle: Bauch, Bargstädt 2015

Gemäß § 12 Abs. 3 VOB/B kann der Auftraggeber die Abnahme wegen wesentlicher Mängel bis zur Beseitigung derselben verweigern. Von diesem Recht machen wir Gebrauch. Wir fordern Sie daher auf, diesen Mangel unverzüglich, spätestens aber bis zum _____ [Datum] vollständig und nachhaltig zu beseitigen.

- In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Sie vor der Abnahme grundsätzlich zur Beseitigung des Mangels durch Neuerstellung verpflichtet sind, soweit der Mangel nicht auf andere Weise vollständig beseitigt werden kann.
- Die von Ihnen zu tragenden Mängelbeseitigungskosten beschränken sich nicht auf die Kosten der Nachbesserung, sondern schließen z. B. entstehende Transport- und Wegekosten mit ein.
- Für den Fall, dass Sie beabsichtigen, die Beseitigung des Mangels oder der Vertragswidrigkeit zu verweigern, weil damit ein unverhältnismäßig hoher Aufwand verbunden ist, machen wir schon jetzt darauf aufmerksam, dass hierfür prüfbare Beweise vorzulegen sind. Außerdem behalten wir uns für diesen Fall ausdrücklich das Recht zur Minderung der Vergütung vor.
- Nach fruchtlosem Ablauf der genannten Frist werden wir den Vertrag gemäß §§ 4 Abs. 7, 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B ganz oder teilweise kündigen. Im Anschluss daran werden wir den noch nicht vollendeten Teil der Leistung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B zu Ihren Lasten durch einen Dritten ausführen lassen und Ersatz des weiteren Schadens verlangen, oder gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B auf die weitere Ausführungen verzichten und von Ihnen Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.
 - Ferner behalten wir uns vor, bei der Fortsetzung der Arbeiten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B Geräte, Gerüste, Baustelleneinrichtungen und angelieferte Stoffe und Bauteile gegen angemessene Vergütung in Anspruch zu nehmen.
- Etwaige Schadenersatzansprüche gemäß § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B behalten wir uns vor, falls Sie den Mangel oder die Vertragswidrigkeit zu vertreten haben.
- Nach Beseitigung der vorbezichneten Mängel sind wir gern bereit, die bereits fertiggestellten Leistungen auf dem Wege einer Teilabnahme abzunehmen. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass wir auf eine förmliche Abnahme bestehen.
- Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass mit der vorübergehenden Verweigerung der Abnahme auch deren rechtliche Folgen noch nicht eintreten, und zwar:
 - Fälligkeit der Vergütung
 - Wegfall der Vorleistungspflicht des Auftragnehmers
 - Beschränkung des Erfüllungsanspruchs des Auftraggebers
 - Gefahrübergang
 - Umkehr der Beweislast für Mängel
 - Verlust nicht vorbehaltener Ansprüche
 - Beginn der Verjährung

Mit freundlichen Grüßen

* Nicht Zutreffendes bitte streichen.

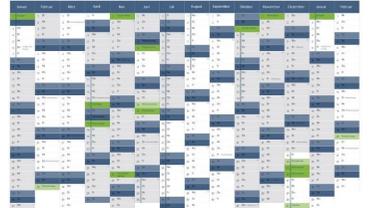
Quelle: Bauch, Bargstädt 2015

1. Abnahme und Gewährleistung
2. **Schlussrechnung**

- Allgemeines

- wird nach Fertigstellung der gesamten Leistung erstellt
- Abrechnung der tatsächlich ausgeführten Mengen zu den im Leistungsverzeichnis angegebenen Einheitspreisen
- alle Aufmaße und Abschlagsrechnungen werden nochmals auf Vollständigkeit überprüft
- Einreichung kommt der schriftlichen Mitteilung der Fertigstellung gemäß § 12 (5) Nr. 1 VOB/B gleich
 - nach Zugang beginnt die zwölf-tägige Frist für die Abnahme
- falls AN keine Schlussrechnung einreicht, kann AG diese selbst erstellen
 - muss prüffähig sein (mit zugehörigen Leistungsnachweisen)

• Einreichfristen nach VOB/B



Quelle: RUB it-services

Bauzeit	<	3 Monate	spätestens 12 Werktage nach Fertigstellung
Bauzeit	>	3 bis 6 Monate	spätestens 18 Werktage nach Fertigstellung
Bauzeit	>	6 bis 9 Monate	spätestens 24 Werktage nach Fertigstellung
usw.			

• Schlusszahlung

- vorbehaltlose Annahme schließt Nachforderungen aus
 - Vorbehalt muss innerhalb von 24 Werktagen nach Eingang der Schlusszahlung erfolgen
 - danach weitere 24 Werktage um den Vorbehalt eingehend zu begründen
 - bei der Begründung des Vorbehalts muss der AN nicht belegen, warum die Rechnungsabstriche des AG unbegründet sind

- Schlusszahlung hat innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Schlussrechnung zu erfolgen



Quelle: TLB