



Baugrube RUB-Gebäude IB
Quelle: TLB

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

Bauwirtschaft und Bauverträge

Vorlesung 11

WS 2024/25
14. Januar 2025

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. VOB, Vergleich VOB/BGB
7. Verträge im Tunnelbau, Public Private Partnership
8. Ausschreibung, Vergabe, Kalkulation (Whg.), Spekulation
9. Versicherungen, Bürgschaften
10. Vertragsauswertung, Leistungserfassung, Abrechnung
- 11. Abnahme, Gewährleistung, Schlussrechnung**
12. Mängel, Bauerhaltungskosten
13. Nachträge beim Bauvertrag

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

V11 WS24/25

2

Vorlesungsinhalte heutige Vorlesung

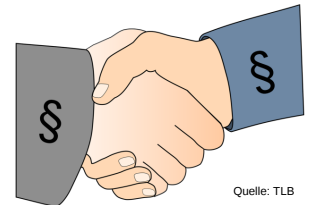


Abnahme und Gewährleistung



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

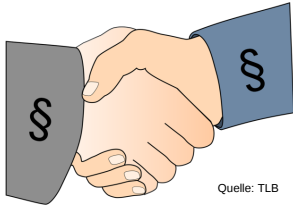


Quelle: TLB

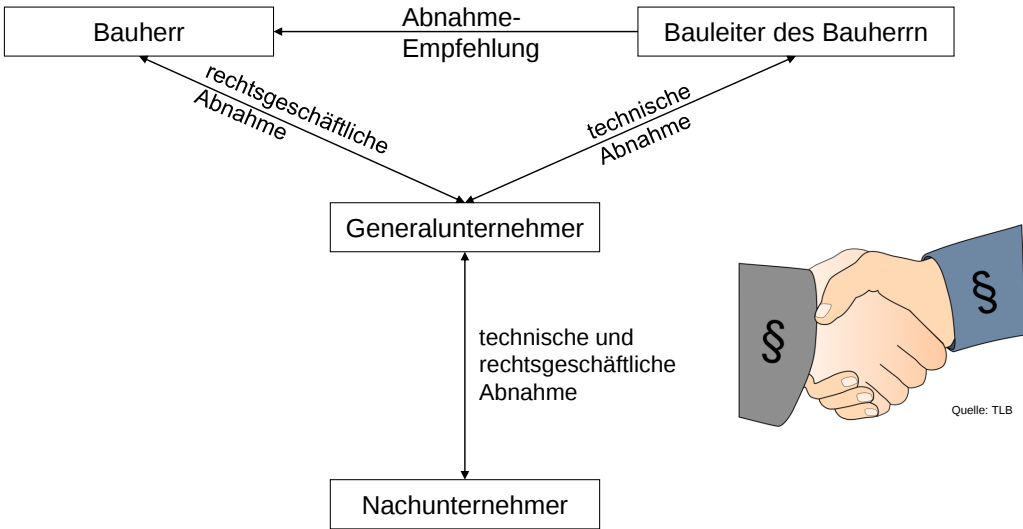
• Abnahme

- 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.“

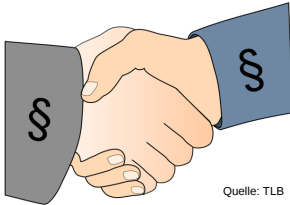


• Abnahmepartner

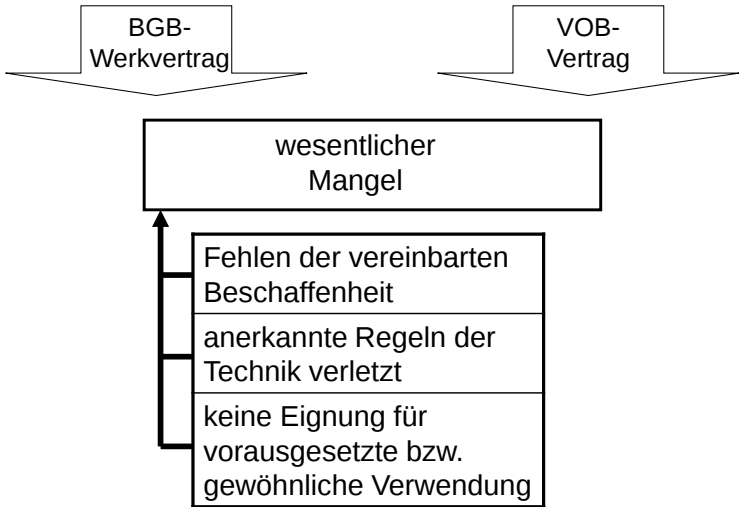


• Abnahme

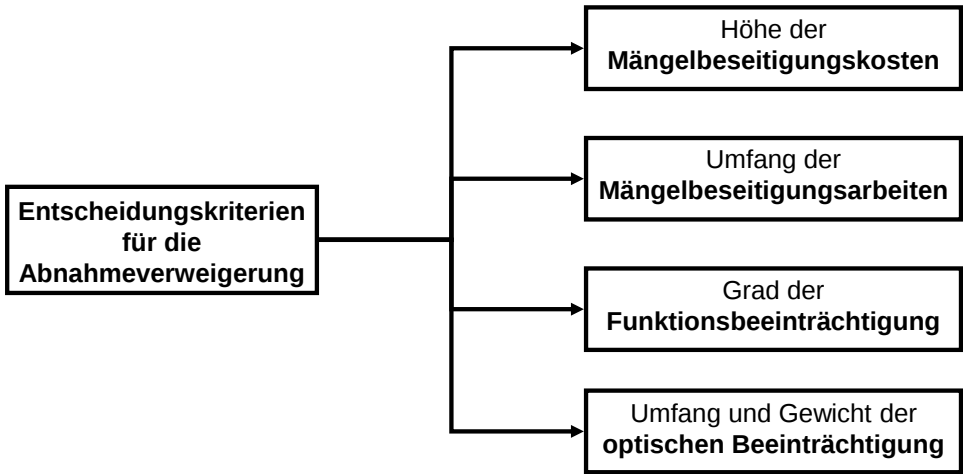
- AG kann Abnahme nur verweigern, wenn
 - die Leistung noch nicht abgeschlossen oder nicht funktionstüchtig ist
 - wesentliche Leistungsbestandteile fehlen
- Folgen der grundlosen Verweigerung sind z.B.
 - die Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlusszahlung tritt ein
 - die Gewährleistungsfrist beginnt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



Abnahmeverweigerung durch AG



- Entscheidungskriterien für die Abnahmeverweigerung



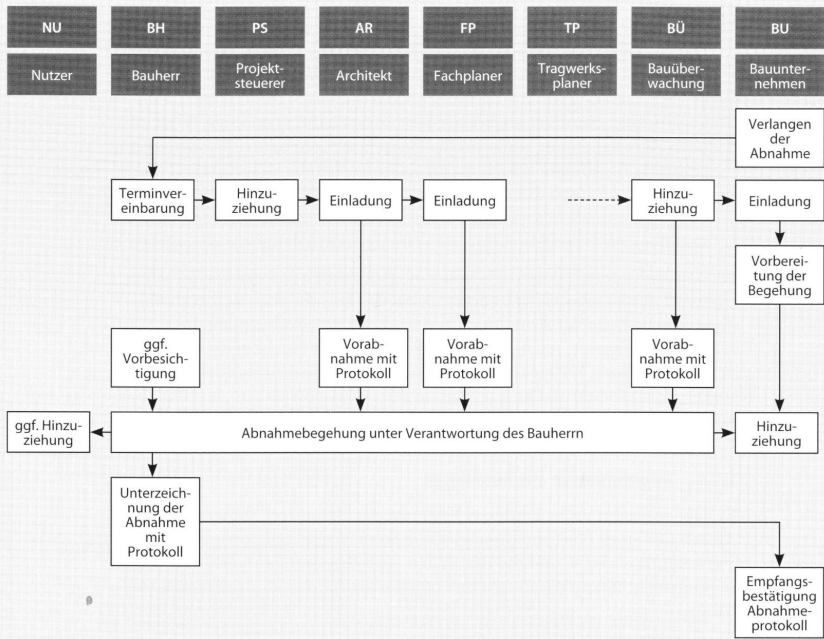
Quelle: Gerster, R.; Kohl, H., 2003

- 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

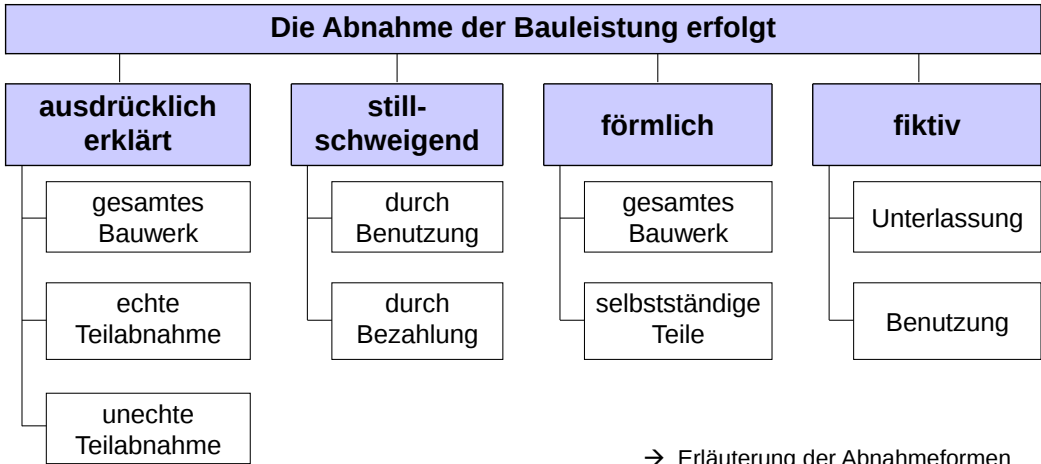
§ 650g BGB Zustandsfeststellung auf Verlangen des AN bei Verweigerung des AG; ggf. einseitig v. AN => Folie 17

- Ablauf der Abnahme (Bsp.)



Quelle: Bauch, Bargstädt 2015

- Abnahmeformen (Übersicht)



→ Erläuterung der Abnahmeformen auf den folgenden Folien

Ausdrückliche Abnahme

Unterformen	Merkmale
Gesamtes Bauwerk	• mündliche Willenserklärung • schriftliche Willenserklärung • keine Verweigerung
Echte Teilabnahme („rechtsgeschäftliche Abnahme“)	• mündliche Willenserklärung • schriftliche Willenserklärung • keine Verweigerung • selbstständige Teile des Bauwerks
Unechte Teilabnahme („technische Abnahme“)	• Beurteilungsbezug durch Baufortschritt • keine Abnahmewirkungen • technische Feststellungen

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

Stillschweigende Abnahme

Unterformen	Merkmale
Abnahme durch Benutzung	• Bauwerk im Wesentlichen fertiggestellt • kein Abnahmeverlangen • bestimmungsgemäße Benutzung • kein Vorbehalt • fiktive Frist von 6 Werktagen
Abnahme durch Bezahlung	• 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	• 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	• Mitteilung der Fertigstellung • kein Abnahmeverlangen • Fristablauf (12 Werktage)
Fiktion durch Benutzung	• 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.

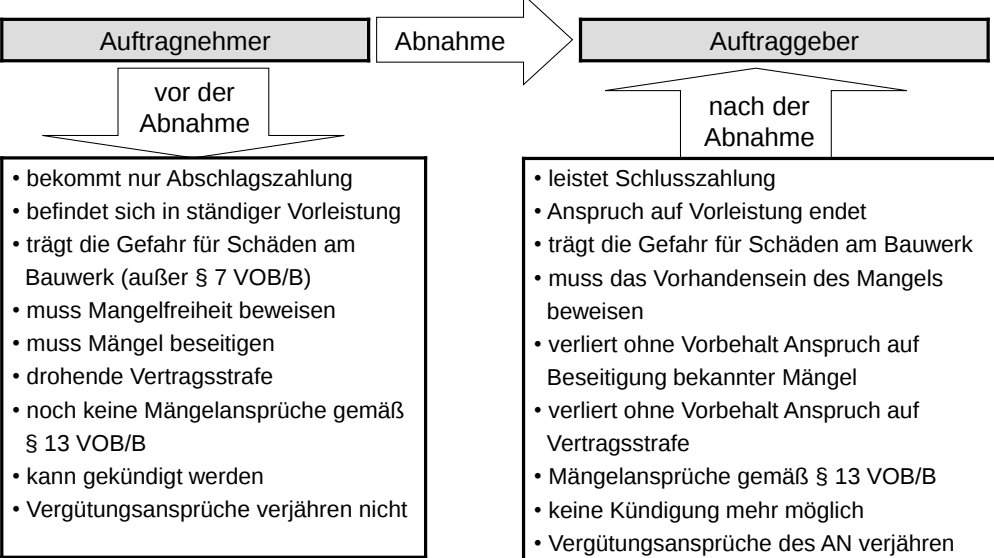
Das Gesetz schiebt der Verweigerung einer Abnahme durch den Bauherrn, ohne dass hierfür ein Grund genannt wird, einen Riegel vor: Bauunternehmer können in diesen Fällen eine angemessene Frist setzen, innerhalb der eine Begründung nachgereicht werden muss.

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

Folgen der Abnahme	
echte (= rechtsgeschäftliche) Abnahme/Teilabnahme nach § 12 VOB/B	Zustandsfeststellung (unechte = technische) Teilabnahme) nach § 4 (10) 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	- zur Zustandsfeststellung - evtl. Umkehr der Beweislast - kein Gewährleistungsbeginn - kein Übergang der Gefahr - Schutz der fertigen Leistung bis zur echten Abnahme - jederzeit möglich



Folgen der rechtsgeschäftlichen Abnahme



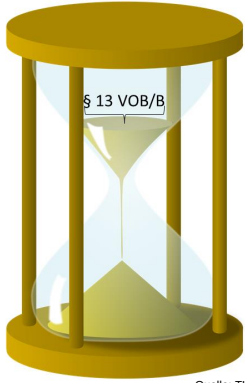
Unterschied zwischen Teilabnahme und Zustandsfeststellung

- 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**.

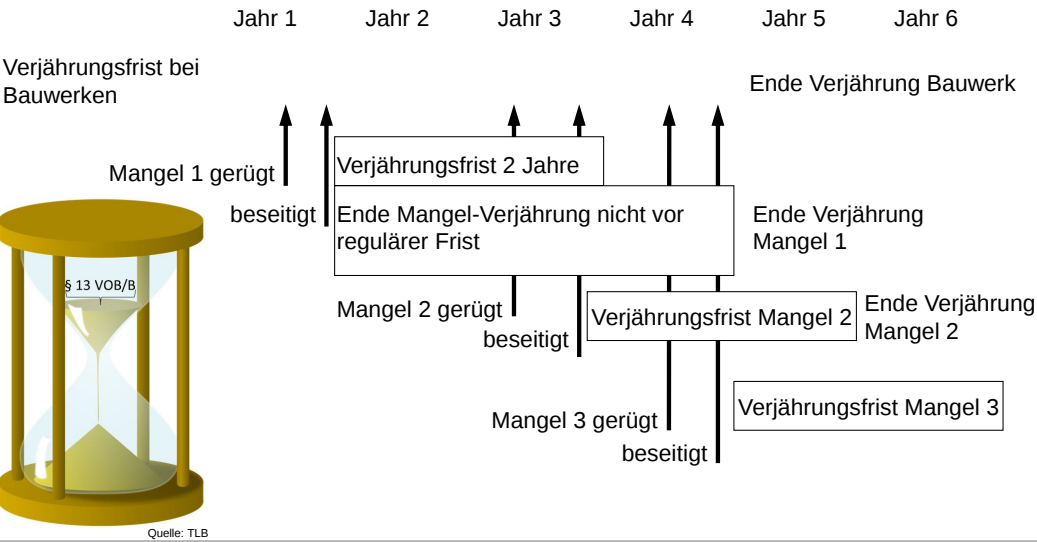
Zustandsfeststellung VOB/B	Teilabnahme VOB/B
» Keine rechtlichen Folgen » Reine technische Überprüfung » Das Risiko bleibt beim ausführenden Betrieb	» AG bestätigt die Leistung » Gefahr geht auf den AG über » Gewährleistungsfrist beginnt zu laufen

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-/Gütenachweise 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



• Mängelverjährungsfristen



• 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



- Mängelansprüche (Gewährleistungsansprüche)
 - zusätzliche Schadensersatzforderung des AG möglich, wenn
 - die Gebrauchsfähigkeit der Bauleistung erheblich beeinträchtigt ist
 - der Mangel auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit beruht
 - der Mangel auf einem Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik beruht
 - der Mangel in dem Fehlen einer vertraglich zugesicherten Eigenschaft besteht

- Mängelrüge

Absender		PLZ, Ort, Datum	
		Sachbearbeiter(in)	
		Telefon	
		Telefax	
		Mängelrüge	
		Datum des Bauvertrags	
Baumaßnahme		Bauobjekt-Nummer	
Bauherr			
Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund der im o. g. Bauvertrag vereinbarten			
Leistungen		Lieferungen	
sind folgende Mängel festgestellt worden:			
Wir schlagen vor, zur Klärung der erforderlichen Maßnahmen eine Beratung durchzuführen, und zwar am:			
Ort	Datum	Uhrzeit	
Teilnehmer			
Wir bitten Sie, die beanstandeten Leistungen durch vertragsgemäße auf Ihre Kosten bis zum Termin zu ersetzen.			
Wir bitten Sie, uns dieses Schreiben nach Beendigung der Arbeiten mit unten stehender Bestätigung durch den Bauherrn oder bevollmächtigten Vertreter wieder zurückzusenden.			
Mit freundlichen Grüßen			
Unterschrift			
Bestätigung des Bauherrn: Hiermit bestätige ich, dass die o. g. Mängel – soweit für mich erkennbar – beseitigt worden sind.		Der Bauherr Datum	
		Unterschrift	

- Bauabnahmeprotokoll

Auftraggeber: 	PLZ, Ort, Datum Sachbearbeiter(in) Telefon Telefax
---	---

Baumfällzähne	Objekt-Nr.
---------------	------------

Teilnehmer:

Auftragnehmer (Name, Anschrift)
Auftraggeber (Name, Anschrift)
Architekt (Name, Anschrift)
Vergesener (Name, Anschrift)
Andere (Name, Anschrift)

Anbahnung:

☐ der Gesamtleistung (§ 12 Abs. 4 VOB/B)	☐ von folgenden in sich abgeschlossenen, funktionstfähigen Teilen der Leistung (§ 12 Nr. 2 VOB/B):
---	---

Die (Teil-)Abnahme

- ☐ ist ohne Vorbehalte erfolgt.
- ☐ ist unter dem Vorbehalt der Rechte wegen Verwirkens der Vertragsstrafe erfolgt.
- ☐ ist unter dem Vorbehalt der Beseitigung der festgestellten Mängel gemäß beiliegender Mängelliste erfolgt.
- ☐ wird aufgrund der Mängel verweigert. Diese Mängel sind zumindest in der Summe wesentlich (§ 12 Nr. 3 VOB/B).

☐ **Minderung:** Es wird Minderung (Kostennachlass) für folgende nicht zu beseitigende Mängel vereinbart:

Mängel:	Minderung in EUR:
---------	-------------------

Mängelanprüche: Die Verjährungsfrist für die Mängelanprüche für die abgenommenen Leistungen

beginnt am	Datum	und endet am	Datum
------------	-------	--------------	-------

☐ **Sonstiges:** (z. B. Übergabe von Plänen, Betriebsanweisungen, Schlüssel usw.)

☐ Die Mängel sind unverzüglich, spätestens aber bis zum _____ Datum zu beseitigen.
 Gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B kann der Auftraggeber die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers durch einen Dritten beseitigen lassen, wenn der Auftragnehmer innerhalb einer angemessenen Frist der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht nachkommt.

☐ Der Auftragnehmer hat die Beseitigung der gerügten Mängel dem Bauherrn schriftlich anzuzeigen und die rechts-schließliche Abnahme der Mängelbeseitigung zu beantragen.

Auftragnehmer: 	Auftraggeber:
-------------------------------	------------------------------

- Bauabnahmeprotokoll Anlagen

[illegible]

Mängeliste zum Abnahme-Protokoll vom _____ [Datum]

Rd. Nr.	Mangel	aner- kannt	Unterschrift
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

Sonstige Beanstandungen:

Auftraggeber

Aufnahmer

- 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 rechtsverbindlicher Erklärungen deren Zugang im Streitfall beweisen muss. Dieser Nachweis kann bei einem Standardbrief regelmäßig nicht geführt werden. Auch ein Telefax-Sendeprotokoll ist kein anerkannter Zugangsnachweis. Die Zustellung rechtsverbindlicher 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 Empfangsbekanntnis möglich, es ist dem darauf zu achten, dass der Empfänger das Empfangsbekanntnis vollzählig 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 Ausführung 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 vorbezeichneten 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

- Abnahme und Gewährleistung
- 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 zwölfjährige 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 (2025)

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