

Schluss mit der Abnahme-Verzögerung!

Die Abnahme der Bauleistung ist für den Unternehmer von großer Wichtigkeit. Die Abnahme ist Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlussrechnung und die so genannte Beweislastumkehr für Mängel.

Rechtsanwalt Dr. Olaf Hofmann, Lehrbeauftragter für Baurecht, München

Der so genannte „Gefahrübergang“ tritt mit der Abnahme ein. Gerade diese Regelung ist insbesondere für das Ausbaugewerbe von großer Wichtigkeit, weil nicht selten die fertig gestellte Leistung durch die Arbeiten anderer Baubeteiligter oder durch Dritte in Mitleidenschaft gezogen wird.

Kann der Auftraggeber die Abnahme verzögern?

Gerade wegen der genannten wichtigen Rechtsfolgen ist festzustellen, dass einzelne Auftraggeber die Abnahme durch eine entsprechende Gestaltung des Bauvertrags verzögern möchte. Dies auch deshalb, weil diese Auftraggeber daran interessiert sind, möglichst von allen ausführenden Handwerkern einen einheitlichen Termin für den Beginn und das Ende der Gewährleistungsfrist zu erhalten. Dieser Wunsch ist auch verständlich, weil etwa der Bauträger seine Gewährleistungsansprüche an den Käufer der Immobilie abtritt und auch für diesen wichtig ist, hier klare und einheitliche Gewährleistungsfristen vorzufinden. In vielen Bauverträgen finden sich daher solche Klauseln: „Die Abnahme erfolgt mit Gesamtfertigstellung der Baumaßnahme“.

Sind solche Bauvertragsklauseln wirksam?

So verständlich es für den Auftraggeber ist, von seinen Handwerkern eine einheitliche Gewährleistungsfrist zu erhalten, so „unfair“ sind solche Klauseln für die ausführenden Unternehmen. Der einzelne Fachunternehmer hat keinerlei Einfluss auf die Gesamtfertigstellung einer Bauleistung. Verzögert sich diese etwa wegen Planungsänderungen oder aufgrund eines Verzugs anderer Baubeteiligter kann der Auftragnehmer die Abnahme nicht erreichen, weil es an einer Gesamtfertigstellung des Bauwerks fehlt. Er muss also weiterhin das Risiko einer deutlich verlängerten Gewährleistungsfrist, eines fehlenden Gefahrübergangs usw. tragen. Deshalb gelten derartige Klauseln nach der neueren Rechtsprechung* als unwirksam, weil sie den Auftragnehmer „entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Allerdings galt das bisher nur in den Fällen, in denen die fraglichen Klauseln in sogenannten „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ Verwendung gefunden haben. Allgemeine

Geschäftsbedingungen sind dabei solche, die für eine „Vielzahl von Verträgen“ (mindestens 3 Verträge) vorgesehen sind. Allerdings muss der Auftragnehmer im Streitfall auch beweisen können, dass es sich bei den fraglichen Vertragsklauseln um „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ handelt. Verwendet beispielsweise ein Generalunternehmer oder Bauträger im Rahmen des Vertragsabschlusses ein so genanntes Verhandlungsprotokoll, in das die Vertragsparteien einzelne wichtige Regelungen „individuell eintragen“ kann die Beweisführung, wonach es sich trotz des ersten Anscheins einer individuellen Vereinbarung dennoch um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, erschwert sein.

Neue Rechtslage

Arm 29.7.2014 ist nun das „Gesetz zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr“ in Kraft getreten, das für alle Verträge gilt, die seit diesem Datum geschlossen wurden. Diesem Gesetz kann nun entnommen werden, dass die fraglichen Klauseln auch als sogenannte Individualvereinbarungen nicht mehr gültig sind. Das Gesetz sieht nämlich vor, dass auch individuelle Vertragsklauseln zur Abnahme unwirksam sind, wenn die Abnahmefrist mehr als 30 Tage seit Fertigstellung des Gewerks beträgt, es sei denn dass die Klausel für den Auftragnehmer nicht grob unbillig ist (§ 271a Abs. 3 BGB).

Welche Folge hat die Unwirksamkeit dieser Klauseln?

Anstelle dieser nichtigen Klauseln tritt nun die gesetzliche Regelung. Der Auftragnehmer sollte daher in solchen Fällen die folgende Verfahrensweise einhalten: Nach § 640 Abs. 1 BGB ist der Besteller verpflichtet, die erbrachte Bauleistung abzunehmen, wenn Sie keine „wesentlichen Mängel“ aufweist. Dabei „steht es der Abnahme gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist“. Der Unternehmer sollte daher dem Auftraggeber schriftlich mitteilen, dass die Leistung abnahmefähig fertig gestellt ist und für die Abnahme 3 Termine anbieten, wobei diese Termine dem Auftraggeber eine „angemessene Frist“ (ca. zwei Wochen) einräumen sollten. Nimmt der Auftraggeber diese Frist nicht wahr so gilt die Abnahme als durchgeführt. ■
 Anwalts- und Mediatorensuche? Bau-Spezialisten finden Sie auf: www.bausuchdienst.de