Richtlinien zur Abnahme

1. Allgemein

Abnahme ist die Billigung des Werkes als vertragsgemäße Leistung und die körperliche Hinnahme des Werks im Sinne einer Besitzübertragung (§ 640 BGB). Mit der Abnahme des Architekten-/ Ingenieurwerks beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche des Auftraggebers zu laufen
(§ 634a BGB).

Bei einer planerischen Architekten-/ Ingenieurleistung liegt die Abnahme in der Billigung des geistigen Werks, also der genehmigungsfähigen Planung, die der im Vertrag niedergelegten Beschaffenheit zu entsprechen hat. Ist eine körperliche Entgegennahme wegen der Beschaffenheit des Werks nicht möglich (z. B. bei der Objektüberwachung), tritt an die Stelle der Abnahme die Vollendung des Werks.

Ist eine körperliche Entgegennahme wegen der Beschaffenheit des Werks nicht möglich (z. B. bei der Objektüberwachung), tritt an die Stelle der Abnahme die Vollendung des Werks. Von einer Vollendung der Objektüberwachung kann erst ausgegangen werden, wenn die bei der Abnahme der Bauleistung festgestellten Baumängel beseitigt sind, da der freiberuflich Tätige dies überwachen muss.

Die Abnahme ist Hauptleistungspflicht des Auftraggebers. Voraussetzungen für die Abnahme sind:

- Fertigstellung der Leistung und
- Kein Vorliegen von wesentlichen Mängeln

2. Durchführung der Abnahme

Die Abnahme hat förmlich zu erfolgen. Hierfür sind die Regelungen in§§ 9 der AVB Hochbau (IV 401.H) und der AVB ING (IV 401.V-I) zu beachten.

Je nach dem Ergebnis der Feststellungen bei der Abnahme ist entweder die Leistung abzunehmen oder die Abnahme unter Angabe mindestens eines (wesentlichen) Mangels zu verweigern.

Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1 BGB).

Weist die Leistung einen Mangel auf und wird sie trotzdem abgenommen, sind die Rechte nach § 640 Abs. 3 BGB zwingend in der Abnahmeniederschrift IV 701.F

vorzubehalten, um sie nicht zu verlieren. Der Anspruch auf Schadenersatz bleibt durch diesen Vorbehalt unberührt.

Erkennbare Mängel, gegebenenfalls auch noch nicht ausgeführte Restarbeiten, sind in der Abnahmeniederschrift zu dokumentieren und die Folgerungen daraus sind ebenfalls dort festzulegen.

Die Rechte und Pflichten hinsichtlich der Feststellung des Leistungsstandes nach Kündigung richten sich nach § 648a Absatz 4 BGB unter Beachtung der §§ 13.2.5 AVB Hochbau (IV 401.H) bzw. AVB ING (IV 401.V-I).

Teilabnahme

Ist der Auftragnehmer aufgrund der vertraglichen Vereinbarung zur Objektüberwachung (Bauüberwachung) verpflichtet, hat er ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmen (Abnahme der Bauleistungen) gemäß § 650s BGB einen gesetzlichen Anspruch auf Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen.

Andere Teilabnahmen sind nur im vertraglich geregelten Umfang möglich. Für Teilabnahmen ist immer eine förmliche Abnahme notwendig.

Im Formblatt IV 701.F (Abnahmeniederschrift) ist bei Punkt 2 entsprechend anzukreuzen, wenn es sich um eine Teilabnahme handelt und die Art der Teilabnahme anzugeben.

3. Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Die Verjährungsfristen für Mängelansprüche des Auftraggebers bestimmen sich nach § 634a BGB und beginnen mit der (Teil-) Abnahme der Leistungen gemäß § 9 AVB Hochbau.

Bei freiberuflichen Leistungen müssen unterschiedliche Verjährungsfristen für Mängelansprüche des Auftraggebers beachtet werden:

Fünf Jahre: für Leistungen an einem Bauwerk und die Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Ein Bauwerk ist jede unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache. Ein Spielplatz oder eine Terrasse kann bereits ein Bauwerk sein. Auch Erneuerungs- und Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk fallen hierunter, wenn sie für Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und wenn die

eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden. Der Anwendungsbereich ist also sehr weit.

Zwei Jahre: wenn eine „Sache“ kein Bauwerk ist (§ 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB). Dies gilt etwa für Erdarbeiten, die nicht zur Vorbereitung eines Bauvorhabens dienen, oder bei der Garten- und Landschaftsgestaltung (nicht aber für Terrassen und Spielplätze, siehe oben). Weitere Beispiele sind reine Abbrucharbeiten, Vermessungs- oder Anstricharbeiten, soweit nicht die VOB/B vereinbart ist und hierdurch etwas Abweichendes gilt.

Drei bzw. zehn Jahre: Andere Leistungen von Architekten, die nicht mit der Planung oder Objektüberwachung eines Bauwerks oder einer Sache in Verbindung stehen, z. B. reine Beratungsleistungen, verjähren nach drei Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB). Die Verjährung beginnt hier nicht mit der Abnahme, sondern mit dem Schluss des Jahres, in dem der Mangel entstanden ist und der AG hiervon Kenntnis erlangt hat bzw. den Mangel kennen musste. Unabhängig von der Kenntnis verjähren diese Ansprüche spätestens nach zehn Jahren. Projektsteuerer sind nur dann erfasst, wenn sie keine Architektenleistungen übernommen haben.

Werden Arbeiten übernommen, die unterschiedlichen Verjährungsregelungen unterliegen, kommt es darauf an, ob es sich um zusammenhängende Leistungen handelt (dann ist in der Regel die längere Verjährungsfrist entscheidend) oder nicht (dann separate Berechnung).

Fristenberechnung

Als Fristbeginn ist immer der Tag nach der Abnahme einzutragen, Fristende ist immer der Tag vor Beginn der Frist nach Ablauf der Jahre, die entsprechend o.g. Regelung anzusetzen sind.

Beispiel:

Verjährungsfrist:	5 Jahre
Tag der Abnahme:	3. April 2024
Fristbeginn:	4. April 2024
Fristende:	3. April 2029