

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Versteckte Mängel: Der Architekt soll auch bei der Abnahme helfen.

Foto Plainpicture

## Das zählt für die Bauabnahme

Bald ist das Haus fertig. Doch vorher folgt die Bauabnahme. Welche Mängel sind zu rügen? Es kommt auf den Architekten an, den Bauherren vor Haftungsfallen zu schützen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

**E**in Bauvorhaben strebt seinem Finale zu. Für die Bauherrenseite ein wichtiger Zeitpunkt: Nun steht die Abnahme der Gewerkeleistungen an. Das ist ein Scheideweg. Denn an die Abnahme ist eine Mehrzahl von Rechtsfolgen geknüpft.

Davor ist noch die Architektenseite gefordert. Sie hat die Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung der Beteiligten zu organisieren, diese zu bewerten und Mängel festzustellen. Auch soll sie die Bauherrenseite beraten, ob eine Abnahme durchgeführt werden soll, oder welche Gründe dagegensprechen.

Der koordinierend auftretende Architekt wird zunächst die Gewerke zu einer Vorbegehung einladen. Meist werden Mängel festgestellt, die dann abgearbeitet werden müssen. Hieran schließt der eigentliche Abnahmetermin mit der Bauherrenseite an. In der Regel ist der Architekt rechtlich nicht befugt, die Abnahme gegenüber den Gewerken abzugeben. Ohne Grundkenntnisse des Rechts sollte sich die Architektenseite in dieses Abnahmeprozedere nicht einbringen. Es drohen Haftungsfallen. Architekten und Planer sollten rechtlich wissen, wann relevante Mängel vorliegen, um dem Bauherrn von einer rechtsgeschäftlichen Abnahme abzuraten oder diese zu empfehlen.

### Architekten sollen Bauherren vor Haftungsfallen schützen

Von einem wesentlichen Mangel ist auszugehen, wenn die Funktionsfähigkeit des Objektes nicht gewährleistet ist. Wann dies der Fall ist, unterliegt einer Einzelfallbewertung. Selbst wenn der einzelne Mangel die Funktionsfähigkeit des Objektes nicht beeinträchtigt, kann eine Mehrzahl von Mängeln als wesentlicher Mangel gewertet werden und eine Abnahmeverweigerung rechtfertigen. Dazu sollten die Mängelbeseitigungskosten in der Gesamtschau zum Auftragsvolumen des einzelnen Gewerkes maßgeblich sein. In der Regel trifft das zu, wenn die Beseitigung der einzelnen Mängel zusammen fünf bis zehn Prozent der Gesamtauftragssumme des ausführenden Unternehmers erreicht. Als Beispiel: Kostet das Fliesenlegen 100.000 Euro, aber es ergeben sich Mängel, weil das Gefälle im Duschbereich nicht ausreicht oder die Fugen die Maßvorgaben nicht erreichen, rechtfertigt eine Abnahmeverweigerung, wenn die Mängelbeseitigung 10.000 Euro kostet. Darüber hat der Architekt jedenfalls überschlägig aufzuklären.

Für den Auftraggeber verbietet es sich, allzu zügig eine Abnahme zu bejahen. Davor sind die Leistungen zu prü-

fen. Besonders mit einer berechtigten Verweigerung der Abnahme ist dies auch mit Mehrleistungen des Architekten verbunden. Mehrvergütungsansprüche für diesen löst dies jedoch nicht aus. Der Bauherr darf erwarten, dass unter Mitwirkung der Planerseite eine umfängliche Werkleistung ohne wesentliche Mängel auskommt.

Mit der Abnahme der Gewerkeleistungen und ebenfalls mit der Abnahme der Architektenleistungen wird die Werklohnforderung fällig. Zudem beginnt die Gewährleistungszeit. Diese endet regelhaft fünf Jahre nach der Abnahme. Haben die Vertragsparteien die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) vereinbart, kann auch lediglich eine vierjährige Gewährleistungszeit gelten.

### Nach der Abnahme muss der Bauherr Mängel beweisen

Mit der Abnahme kehrt sich die Darlegungs- und Beweislast zulasten des Bauherrn um: Dann muss der Auftraggeber beweisen, dass auftretende Mängel auf Fehler des Beauftragten zurückzuführen sind. Dies ist für einen möglichen Rechtsstreit wichtig, aber wirkt sich auch finanziell aus. Der Bauherr übernimmt dadurch etwaige vorzuschießende Kosten im Rahmen von Baustreitigkeiten wie für Sachverständigengutachten. Dies kann schnell fünfstellige Vorschussbeträge für Sachverständige auslösen und das Bauherrenportemonnaie belasten.

Mit der Abnahme tritt auch eine Umkehr der Gefährtragungslast einher. Wird nach der Abnahme die Bauwerksleistung beschädigt oder zerstört, hat dafür der Bauherr zu zahlen. Vor der Abnahme muss noch der ausführende Unternehmer seine Werkleistung vor Beschädigung schützen.

Die Dokumentation der Abnahme ist am besten schriftlich festzuhalten. Dafür sollte ein Protokoll die wesentlichen Momente der Abnahme festhalten: das Datum, die Teilnehmer, Vorbehalte hinsichtlich des Geltendmachens von Vertragsstrafansprüchen.

### Der Bauherr erhält Dokumente vom Architekten

Weiterhin hat die Architektenseite systematisch eine Dokumentation zusammenzustellen. Hierzu gehören Pflegeanleitungen, zeichnerische Darstellungen, Bedienungsanleitungen und Unterlagen für die Aufzugswartung. Dafür tauscht sich der

Architekt je nach Objekt auch mit Sonderfachplanern aus, um eine Dokumentation für das gesamte Bauwerk sicherzustellen. Das alles braucht der Bauherr unbedingt, um Wartungsintervalle und Garantien einzuhalten.

Meist ist der Bauherr ein Baulaie. Daher benötigt dieser auch die Verjährungsfristen für Mängelansprüche, die der Architekt zusammenstellt. Werden Gewährleistungsfristen nicht gewahrt und erst später Mängel gerügt, kann das den Bauherren böse überraschen, der noch kostenfrei die Hilfe vom Bauunternehmer wollte. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist muss der ausführende Unternehmer in der Regel Mängel nicht mehr kostenfrei beseitigen.

Eine Abnahme kann auch mit Mängelauflistungen erfolgen. In diesen Fällen sollten nicht nur die konkrete Bezeichnung des Mangels im Abnahmeprotokoll stehen, sondern auch die Absprache, innerhalb welcher Fristen die Mängelbeseitigung erfolgt. Dadurch muss die Planerseite nach Fristablauf feststellen, ob eine sachgerechte Mängelbeseitigung stattgefunden hat.

Anders verhält es sich mit Mängeln, die nach dem Abnahmezeitpunkt auftreten. Diese gehören nicht mehr zur Objektüberwachungsphase. Dafür ist der Architekt nicht mehr zuständig, sofern der Bauherr ihn nicht auch zusätzlich für die Objektbetreuungsphase beauftragt hat. Ein solcher Auftrag ist jedoch ein gesondertes Grundleistungsbild und löst weitere Honoraransprüche aus.

### Wofür haftet der Architekt?

Die Objektüberwachungsphase ist eine der haftungsrelevantesten Leistungsphasen für den Architekten. Jeder Fehler auf der Baustelle kann auch zu seinem Fehler werden: Hätte der Planer den Bau ordnungsgemäß überwacht, wäre es wohl kaum zu einem Ausführungsfehler eines Baugewerks gekommen? Doch diese Annahme bedarf einer differenzierteren Betrachtung.

So muss ein Architekt einfache Handwerkerleistungen kaum umfangreich überwachen. Stichproben dürften ausreichen. Allerdings erhöht sich die Überwachungspflicht, wenn das ausführende Gewerk mit minderqualifizierten Mitarbeitern vor Ort ist oder es sich um überwachungsintensive Bauleistungen handelt. Das umfasst Bauteile, die erdbertührt sind oder der Witterung ausgesetzt sind und gerade den Schutz von Leib, Leben und dem Eigentum des Bauherrn vor Witterungseinflüssen betreffen. Die Baupraxis zeigt, dass Abdichtungen oder aufstrebende Wände im erdberührten Bereich mangelanfällig sind. Gerade hier beweist sich eine fachlich versierte Bauüberwachung. Umgekehrt gilt dies auch: Pfusch am Bau entlarvt ebenso eine mangelhafte Bauüberwachung.

Als überwachungsintensiv gelten: wasserbeaufschlagte Bereiche, der Witterung ausgesetzte Bauteile, anspruchsvolle Konstruktionen, Bauteile mit unterschiedlichen Materialien und damit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten, Glasdächer und aufwendige Fassadenkonstruktionen. Hier ist der Architekt zur Gefahrenvorsorge verpflichtet. Er sollte unter anderem dafür Sorge zu tragen, dass halb fertige Bauteile wie Durchbrüche in Decken vor Stürzen gesichert sind. Dies ist mit einer Bauüberwachung einmal in der Woche nicht getan. Die Anforderungen können täglich eine mehrstündige Bauüberwachung erfordern.

Die gesamte Überwachungsphase benötigt viel Zeit des Architekten und viel Wis-

sen, sowohl fachtechnisch als auch rechtlich. Der Bauherr ist hier besonders zu schützen. Diese Leistungsphase ist für den Architekten zwar am besten vergütet, aber durch die Haftungsfragen auch heikel.

Der Autor des Gastbeitrags ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU). Im nächsten Beitrag wird die Serie mit der Objektbetreuungsphase fortgesetzt.



### IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung:  
Der Immobilien-Newsletter  
der F.A.Z. blickt auf die  
wichtigsten Themen für Eigentümer,  
Mieter und Investoren.  
Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:

