

# Rechtsgeschäftliche Abnahme

von GE in Wohnanlagen –  
Abnahmen mit Sachverständigen  
in der Praxis

**Dipl.-Ing. Herbert Gottschalk**



**Mehr Wert.  
Mehr Vertrauen.**

# Vorstellung TÜV Süd - Geschäftsfeld Bautechnik



- BERLIN
- DRESDEN
- ESSEN
- FILDERSTADT
- RHEIN-MAIN
- HAMBURG
- HANNOVER
- KARLSRUHE
- LEIPZIG
- MÜNCHEN
- NÜRNBERG
- WÜRZBURG
- ULM



**13**  
STANDORTE IN  
DEUTSCHLAND

ÜBER **140**  
MITARBEITER



**100 %**  
UNABHÄNGIG  
UND NEUTRAL

# Vorstellung TÜV SÜD - Themenschwerpunkte

- Baubegleitendes Qualitätscontrolling, Bauüberwachung
- Abnahmen
- Baustellensicherheit, SIGE-Koordination
- Gutachten
- Sanierungsbetreuung
- Brandschutz
- Schallschutz und Bauakustik
- Energetische Beratung und Analyse
- Bauwerksprüfungen



# Vorstellung TÜV SÜD - Auftraggeber

- Gerichte
- Juristen
- Versicherungen
- Immobilienfonds
- Verwalter
- Gebäudeeigentümer
- Firmen
- Privatpersonen



# Begriffe

**Das Eigentum an einer Wohnung setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum zusammen.**

- **Gemeinschaftseigentum**

Laut Wohnungseigentumsrecht zählt zum Gemeinschaftseigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht explizit im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Beispiel: Außenwände, Fassade, Fenster, Kellergänge, Treppenhaus, Tiefgarage, usw.

- **Sondereigentum**

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsrecht ein Recht an einer Eigentumswohnung, das dem Volleigentum weitgehend gleichgestellt ist. Grundsätzlich zählen folgende Bestandteile einer Eigentumswohnung zum Sondereigentum:  
alle Räume der Wohnung, einschließlich Bodenbeläge, Deckenverkleidungen und ähnliches, Innentüren, nichttragende Innenwände, Wandbeläge aller Art und Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnung.



# Formen der Abnahme – zum Begriff

Sachverständige können bei Abnahmen in unterschiedlicher Art, je nach Beauftragung tätig werden:

- „Technische Abnahme“ (Beweissicherung im Zuge des Bauablaufs, z. B. vor dem Schließen von Schächten)
- Abnahme-Prüfung nach Baurecht
- Abnahmebegleitung für eine Partei
- Abnahmebegleitung für beide Parteien
- Schiedsgutachten / Mediation / Abnahme technisch verbindlich (z. B. für Büro-, Gewerbebau)
- **Beurteilung der Abnahmereife**
- **Rechtsgeschäftliche Abnahme (falls bevollmächtigt)**
- Begutachtung vor Ablauf der Gewährleistung



# Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei MFH

Nach dem Gesetz ist jeder einzelne Erwerber einer Wohneigentumseinheit berechtigt aber auch verpflichtet, sowohl sein Sondereigentum wie auch das Gemeinschaftseigentum rechtsgeschäftlich abzunehmen.

Mit der Abnahme sind Rechtsfolgen verbunden:

- Übergang des Besitzes / der Gefahr (juristisch ein eigener Rechtsvorgang)
- Zahlungsfälligkeit
- Beginn der Gewährleistung
- Umkehr der Beweislast



Das Werk muss abgenommen werden, wenn es im Wesentlichen fertiggestellt ist und keine wesentlichen Mängel vorliegen.

# Rechtswirksamkeit der Abnahme

„Alter Stand“

Zu einem großen Teil wurden Abnahmen, die von Sachverständigen auf der Basis von Klauseln in Notarverträgen durchgeführt wurden, für nicht rechtswirksam erklärt.

- die große Gefahr für den Bauträger liegt darin, dass eine Abnahme auch nach vielen Jahren, auch **nach** der Gewährleistungszeit, wenn also keine Haftung eines Subunternehmers mehr gegeben ist, für rechtsunwirksam erklärt werden kann.
- Das OLG München beurteilte nachfolgenden Passus als unwirksam:  
*„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt für die einzelnen Käufer durch einen vereidigten Sachverständigen, den der Verkäufer auf seine Kosten beauftragt.“*

AGB-Gesetz § 9 Abs. 1; BGB § 307 Abs. 1 Satz 1

**Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz (jetzt: § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.\*)**

BGH, Beschluss vom 12.09.2013 - VII ZR 308/12

- BGH / Verwalter

Fazit: Heute werden idealerweise keine Abnahmen von GE, auf der Basis von Klauseln in Notarverträgen durch Dritte, ohne eine individuelle Beauftragung / Bevollmächtigung mehr durchgeführt (außer die Klausel wäre juristisch perfekt).

- Durch die „generelle“ vorformulierte Regelung über eine Klausel im Notarvertrag unterliegt die Regelung dem Recht der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“. Die AGB Rechtsprechung hierzu hat dazu geführt, dass fast alle Klauseln für nicht rechtswirksam beurteilt wurden!!! Dies vor allem schon dann, wenn auch nur die Möglichkeit bestand, dass der Erwerber benachteiligt werden könnte.



# Rechtswirksamkeit der Abnahme

## Rechtswirksame Abnahmen von Sachverständigen

*Wird durch den bevollmächtigten Sachverständigen der Wille des Erwerbers umgesetzt, bzw. in seinem Sinne gehandelt und hat der Erwerber für ihn erkennbar die Freiheit bis zur Abnahme zu entscheiden, ob er seine Bevollmächtigung aufrecht halten oder ob er selbst abnehmen will, ist die Abnahme rechtswirksam.*

Diese Rechtsauffassung von TÜV SÜD wird durch das Urteil des OLG Dresden, 1 U 1371/09, bestätigt.

Das OLG Dresden urteilte:

*„Die vorformulierte Klausel in einem Bauträgervertrag, wonach das Gemeinschaftseigentum von einem unabhängigen Dritten – hier: dem TÜV – als Vertreter des Erwerbers abgenommen wird, benachteiligt die Erwerber nicht unangemessen und ist wirksam.“*

- dieser Leitsatz für sich betrachtet mag bei Juristen zur Beurteilung führen, dass hier ein „Fehlurteil“ vorliegt; aber:
- eine Revision wurde vom BGH nicht angenommen
- in der Urteilsbegründung ist dezidiert angeführt welche Kriterien zu einer rechtswirksamen Klausel gehören

# Rechtswirksamkeit der Abnahme

## Rechtswirksame Abnahmen von Sachverständigen

Als rechtswirksam wurden von den Gerichten von Sachverständigen vorgenommene Abnahmen ausdrücklich bestätigt, die wie folgt geregelt waren:


- Der Erwerber entscheidet ob er selbst abnehmen will oder jemanden bevollmächtigt;
- Der Sachverständige bzw. die Sachverständigenorganisation wird namentlich genannt; der Erwerber weiß somit von Anfang an, wer für ihn handelt
- Die Bevollmächtigung erfolgt, explizit vertraglich vereinbart, widerruflich; bei Unzufriedenheit oder Meinungsverschiedenheiten kann der Erwerber bis zum Zeitpunkt der Unterschrift des Sachverständigen unter die Erklärung der Abnahme jederzeit seine Bevollmächtigung widerrufen; die Erwerber erfahren rechtzeitig den Termin der Abnahmeerklärung, so dass ein evtl. Widerruf rechtzeitig erfolgen kann;
- Es wird transparent geregelt, wer den Sachverständigen bezahlt; entweder weiß der Erwerber, dass der Sachverständige von Bauträger bezahlt wird (weil dieser den Preis in der Kaufsumme eingerechnet hat (rechtlich bedenklich, aufgrund des Mottos „wer zahlt, schafft an“), der Sachverständige wird von der WEG bezahlt oder jeder einzelne Erwerber erteilt selbst einen Auftrag;
- Die Erwerber müssen in das Verfahren eingebunden sein; sie werden zu den Begehungen eingeladen; sie erhalten, wenigstens über die Verwaltung, während des Verfahrens die Berichte;

# Rechtswirksamkeit der Abnahme

## Rechtswirksame Abnahmen von Sachverständigen

Als rechtswirksam wurde von den Gerichten von Sachverständigen vorgenommene Abnahmen ausdrücklich bestätigt, die wie folgt geregelt waren:

- die Erwerber haben nicht nur das Recht sondern auch die Pflicht ihre Bedenken, evtl. im Einzelnen unterschiedliche besondere Vertragsvereinbarungen und Erkenntnisse aus eigenen Begehungen während der Bauzeit (bzw. von Dritten Sachverständigen) rechtzeitig mitwirkend einzubringen;
- der die Abnahme erklärende Sachverständige ist ausdrücklich den Rechten und Interessen der Erwerber, natürlich unter Wahrung der Rechte des Bauträgers verpflichtet;
- die Beauftragung des Sachverständigen ist zweifelsfrei so zu fassen, dass die Tätigkeit dem Werkvertragsrecht unterliegt; der Sachverständige bzw. die Sachverständigenorganisation muss die notwendigen Leistungen vollumfänglich erbringen (alle Gewerke, Begehungen, Prüfung aller Unterlagen); die Erwerber haben somit eine zusätzliche Sicherheit in der Haftung des Sachverständigen;
- Idealerweise ist festgelegt, dass der Sachverständige bei längeren Verfahren den Erwerbern, für die er bevollmächtigt handelt, den Termin der Unterschriftsleistung rechtzeitig vorher mitteilt, damit diese im Zweifelsfall ihre Bevollmächtigung widerrufen können und es somit zu keinen Irrtümern kommt.

 Der Erwerber muss wissen, dass er jederzeit selbst die Abnahme erklären oder verweigern kann und dass schlussendlich er allein die Pflicht dazu hat

# Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei MFH

## Rechtswirksamkeit der Abnahme, Voraussetzungen für die Abnahme

Eine Abnahme von Gemeinschaftseigentum ist somit rechtswirksam, wenn:

- +++ jeder einzelne Erwerber selbst „mit eigener Unterschrift“ abnimmt;  
(ein SV sollte in diesem Fall haftend die Abnahmereife erklären)
- ++ ein einzelner Erwerber sich durch einen individuell ausgewählten und bevollmächtigten Menschen (nach BGB § 164 ff) vertreten lässt;
- + bei Bevollmächtigung und Beauftragung eines Dritten (SV, Verwalter) über Klauseln in Notarverträgen (vergemeinschaftete Abnahme), keine Benachteiligung des Erwerbers **denkbar** ist (sonst ist die Klausel gemäß AGB Rechtsprechung unwirksam) und der Erwerber jederzeit selbst nach seinem Willen handeln kann;
- derzeit ist es immer noch juristisch aktueller Stand, dass die WEG nicht wirksam abnehmen kann;



# Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei MFH

## Rechtswirksamkeit der Abnahme, Voraussetzungen für die Abnahme

Wann ist ein Mangel wesentlich? (z. B. OLG München 13 U 4378/07)

- Art des Mangels, z. B. die Sicherheit betreffend (Brandschutz)  
aber: Beispiel WDVS Fassade, Beispiel Brandmeldeanlage
- Umfang des Mangels, Wert des Bauteils bzw. der notwendigen Bauleistung
- Auswirkung auf das Bauvorhaben, massive Schädigung anderer Bauteile
- Umfang und Auswirkung (Belästigung) der notwendigen Mangelbeseitigungen
- Zumutbarkeit für die Bewohner über einen gewissen Zeitraum



**Kann man wegen wesentlicher Sicherheitsmängel nicht abnehmen, aber trotzdem einziehen / wohnen?**

# Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei MFH

## Bevollmächtigung eines Dritten

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit vielen einzelnen Erwerbern ist komplex. Die Organisation ist aufwändig. Die Interessenslage der Erwerber ist oft unterschiedlich. Zur Beurteilung von Fragen zum Vertrag und zu Mängeln ist Fachwissen aus Recht und Technik notwendig.

Daher werden üblicherweise die Abnahmeformalitäten

- im Bauträgervertrag (Notarvertrag) oder in der
- Gemeinschaftsordnung

geregelt.

Es ist ohne Zweifel rechtmäßig einen Dritten zu bevollmächtigen: BGB § 164 ff



# Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei MFH

## Regelungen: Auszug aus einem Kaufvertrag

3.

Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gilt ergänzend:

- a) Die technische Begehung des Gemeinschaftseigentums erfolgt auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durch einen vom Verwalter auszuwählenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder TÜV Süd oder Dekra für die Eigentümergemeinschaft, dem der Erwerber bereits hiermit entsprechende – im Hinblick auf b) widerrufliche – Vollmacht erteilt. Der Veräußerer wird dem Erwerber die Abnahmeempfehlung des ausgewählten Sachverständigen mitteilen mit der Aufforderung, die Abnahme binnen zweier Wochen zu erklären. Alternativ kann der Erwerber den auszuwählenden Sachverständigen und/oder den noch zu bestellenden Verwalter mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums beauftragen. Entsprechende Vollmachten sind in diesem Fall vor der Abnahmebegehung zu erteilen.
- b) Unberührt bleibt das Recht des Erwerbers, an der technischen Begehung des Gemeinschaftseigentums selbst teilzunehmen; dazu wird der Veräußerer ihm den Termin zur technischen Begehung mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitteilen.



# Rechtswirksame Abnahme

## Empfohlene Vorgehensweise (von TÜV SÜD entwickelt)

Die Feststellung der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums wird in **drei Phasen** durchgeführt.

### Phase 1:

- Würdigung der vereinbarten Baubeschreibung einschließlich der rechtlichen und technischen Grundlagen (Bestimmung des Bausolls)

### Phase 2:

- Begutachtung des Objekts, Erstellung eines vollständigen Protokolls

### Phase 3:

- Plausibilitätsprüfung der - öffentlich rechtlichen - Nachweise bzw. der relevanten Bauunterlagen



Haftend erstellte Erklärung der Abnahmefähigkeit; Erklärung der Abnahme



# Rechtswirksame Abnahme

## Vorgehensweise (Vorschlag von TÜV SÜD)

### Phase I

In der Phase I erfolgt die Einarbeitung in die Beschreibung der vertraglich geschuldeten Leistung.

Diese ist aus der Bau- und Leistungsbeschreibung einschl. Vertrags-Plänen, Prospekten und eventuellen Einzelvereinbarungen mit Käufern, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, zu entnehmen.

Des Weiteren erfolgt eine Durchsicht der öffentlich rechtlichen Unterlagen, die zum Baubeginn bzw. während der Errichtung des Gebäudes vorhanden sein müssen. Dazu gehören u.a. die Baugenehmigung, die Nachweise des Energiebedarfs, des Schallschutzes, der Standsicherheit und des Brandschutzes.

Der SV muss das Leistungssoll kennen; dies ist eine juristische Aufgabenstellung; deshalb muss der zur Abnahme Verpflichtete (Erwerber) z. B. dem SV seine Erwartungshaltung und seine Bedenken mitteilen.

(Beispiel: „Regenwalddusche“ in Penthouse Wohnung; Wintergarten)

# Rechtswirksame Abnahme

## Vorgehensweise (Vorschlag von TÜV SÜD)

### Phase II

In der Phase II wird unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Phase I das Gebäude durch Sachverständige verschiedener Fachrichtungen (Bau-, Gebäude- und/oder Elektrotechnik) begangen. Bei Bedarf Hinzuziehung von Spezialisten aus Brandschutz, Schallschutz, Fördertechnik usw.

Ziel ist die visuelle Feststellung der Konformität der Ausführung mit den Vertragsunterlagen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Von Erwerbern zum Ortstermin vorgetragene Mängel oder schriftlich mitgeteilte Mängel werden berücksichtigt und beurteilt.

(Abbildung aller fundierten Behauptungen; vgl. Beweispflicht, vgl. Ausforschung; vgl. Indizien auf Mängel)

Der Erwerber wird intensiv in den Vorgang „Abnahmebegehung“ mit eingebunden.

Die Begutachtung erfolgt im Beisein des Bauträgers, des Verwalters, nach Möglichkeit des Beirats und der anwesenden eingeladenen Erwerber

# Rechtswirksame Abnahme

## Vorgehensweise von TÜV SÜD

### Phase III

In der Phase III erfolgt eine Überprüfung der baurechtlich notwendigen Bestätigungen, die teilweise erst mit Fertigstellung der Baumaßnahme ausgestellt werden können.

Hierzu gehören u.a. allgemeine bautechnische Bescheinigung sowie auch Bundeslandspezifische bautechnische Bescheinigungen, wie die der Standsicherheit, des Brandschutzes, die Funktion sicherheitstechnischer Anlagen, Druckprotokolle, elektr. Nachweismessungen etc.

Bei Bedarf: Einschaltung von Juristen zur Klärung der Frage der Vertragsauslegung



# Rechtswirksame Abnahme

## Phase III Unterlagenliste

Seite 1 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Rechtliche Unterlagen, allgemeine Angaben	
A1	Bereitstellung des Kabinen-Terms und Anfertigen der Belegblätter die zur Abnahme dienen soll informiert werden und Gegenstand sein, wenn TUV SUD lediglich als stützende und nichtliche Vorkonvention, die den Termin im Vertragsschluss gefestigt werden, zu verstehen ist. Ab der Fertigung des abschließenden Abnahme
A3	Unterlagen zur Beurteilung des vorliegenden Genehmigungsantrag: Rückmeldung einschließlich Vorplanung
A4	Unterlagen zur Beurteilung des vorliegenden Genehmigungsantrag: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermerkunterlage (z.B. zur Leistung der Abnahmearbeiten)</li> <li>- Teilplanung des Antrags</li> <li>- Besondere Vereinbarungen im Rahmen der Bau-Gesamtheitleistungen betreffen</li> </ul>
A5	Abgleichung des vorgeschlagenen Plans, eventuell mit Genehmigung (Einholt) und Erläuterungen (Bis vorhanden ist kein Eintrag für Genehmigungen)
A6	Angaben zu Anzahl und zur Lage der beim Abnahme-Termin, z.B. durch Feuerlöschplan, Einheitsplan (Plan-Nr.), Bauschneidung zum Bauzustand oder Kennzeichnung in der Grundrissskizze
A7	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Bauvertragsrechtliche Bauvertragsunterlagen	
B1	Brandschutzkategorie / Brandschutzschicht / Nachweis in der Planung zur Umsetzung der Brandschutzkategorie (z. B. bei GK 3)
B2	Bevorzugung nach Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudesicherheitsgesetz (GSG) für Gebäude mit Anlageneinsatz, sonstiger Wärmeschutz
B3	Lüftungsleistung gemäß DIN F04684-1/08 bzw. DIN V 18018-1/08 oder 1984 für <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnräume</li> <li>- Kellerräume (bei Gebäuden mit Genehmigung (Einholt))</li> </ul>
B4	Nachweis nach Denzler zur Erfüllung der Anforderung an Wärmeschutz (Einholt) - sofern Nachweis nicht nach GSG
B5	Schallschutzkategorie, geförderter Raum und ggf. verfügbarer Verbaukonstruktionen (Innen- und Außenbereich)
B6	Angaben zu Boden- und Grundrissverhältnisse - Bodenplatten, Angaben des Wärmeempfindens
B7	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
B8	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
B9	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
B10	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
C1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
C2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 2 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
C3	Nachweis Einhaltung KWV-Forderungen gemäß KWV-Forderungen bei vertraglicher Zugehörigkeit von KWV-Formalbestand
C4	Luftdichtheitskategorie (Basierend dem Messprotokoll nach DIN EN 12201 bzw. nach DIN EN ISO 1077), falls nach DIN EN 12201 oder von KWV gefordert
C5	Investitionsvorbereitung für Entwurf, Holzschutz und Wärmegrenzschichten, Verankerungselemente, Holzschutz und Wärmegrenzschichten, Kleinteile sowie sonstige bautechnische Angaben - gemäß DIN EN 12201
C6	Berechnung der Verbundfähigkeit über die Einhaltung der vorgeschriebenen Grundfläche und Höhegröße / Einheitskategorie nach LBO
C7	Unterlagen für spezielle Auflagen gemäß Baueinheitenverordnung (S. 1. Abs. 2 Nr. 3)
C8	Berechnung der Verbundfähigkeit über die Einhaltung der vorgeschriebenen Grundfläche und Höhegröße / Einheitskategorie nach LBO
C9	Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz nach LBO, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
D1	Baueinheit (Wohnbereich)
D2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
D3	Schallschutzkategorie
D4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
D5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandschutz	
E1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
E2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
E3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
E4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
F1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
F2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 3 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandschutz	
F3	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
F4	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
F5	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
F6	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
G1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
G2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
H1	Baueinheit (Wohnbereich)
H2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
H3	Schallschutzkategorie
H4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
H5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandschutz	
I1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
I2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
I3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
I4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
J1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
J2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 4 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Thürsysteme	
K1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
K2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
K3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
K4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
L1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
L2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
M1	Baueinheit (Wohnbereich)
M2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
M3	Schallschutzkategorie
M4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
M5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandschutz	
N1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
N2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
N3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
N4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
O1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
O2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 5 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
Wohnbereich	
P1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
P2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
P3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
P4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
Q1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
Q2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
R1	Baueinheit (Wohnbereich)
R2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
R3	Schallschutzkategorie
R4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
R5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandenschutz	
S1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
S2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
S3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
S4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
T1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
T2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 6 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
U1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
U2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
V1	Baueinheit (Wohnbereich)
V2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
V3	Schallschutzkategorie
V4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
V5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandenschutz	
W1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
W2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
W3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
W4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
X1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
X2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 7 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
Y1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
Y2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
Z1	Baueinheit (Wohnbereich)
Z2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
Z3	Schallschutzkategorie
Z4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
Z5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandenschutz	
AA1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
AA2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
AA3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
AA4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
AB1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
AB2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

Seite 8 von 6  
Unterlagen TUV SUD zur Beurteilung einer Abnahme



Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
AC1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
AC2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG
Bauvertragsrechtliche bautechnische Bezeichnungen	
AD1	Baueinheit (Wohnbereich)
AD2	Stützstruktur des Objekts durch die Baueinheiten
AD3	Schallschutzkategorie
AD4	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie nach LBO und LBO VVO
AD5	Bezeichnung der vorgesehenen Umsetzung des Brandschutzkategorie - gemäß LBO und LBO VVO
Bundeslandsspezifische bautechnische Bezeichnungen	
Brandenschutz	
AE1	Einheitliche Lüftung-TÜ Nachweise zur Lüftung im Treppenbereich, Angaben des Wärmeempfindens (Überwindung von A, B, C, D und E der Öffnungen gemäß Gebäude)
AE2	Risiko- und Schadensbewertung zur Erkennung von weiteren Risiken durch Auswertung von Störindikatoren gemäß DIN VDE 0184-1/2020, falls kein Risiko im Bereich der Brandschutzkategorie (AFD) erfolgt
AE3	Inspektionen für die Abnahme der Lüftung im Treppenbereich - Schutz der Abnahmezeitung
AE4	Eintragungsgenehmigung des Genehmigungs-Plan, eventuell mit Genehmigung (Einholt)
Allgemeine bauvertragsrechtliche Unterlagen	
AF1	Anzeige der Nutzungszustände an der zugehörigen Baueinheit nach GSG
AF2	Registrier Energieausweis nach EnEV bzw. nach GEG

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen

## Vorgehensweise im Detail

- einfache Funktionsprüfungen
- Einholung von Erklärungen der Bauschaffenden
- bei nachvollziehbarem Mangelverdacht bzw. entsprechender Indizien können z. B. abschätzende Messungen wie z. B. bei Schallschutzfragen durchgeführt werden (Beispiel: überschlägige Schallmessung; Bedeutung, Aussagekraft)
- in anspruchsvollen Fällen: Gestaltung des Procedere im Sinne einer Mediation
- Erklärung der Abnahme bzw. der Abnahmereife auf einem speziellen Dokument mit allen wichtigen Angaben (Termine, Vorbehalte, Vertragsstrafen etc.)
- wünschenswert wären baubegleitende Begutachtungen während der Bauzeit, um später nicht mehr einsehbare Bauteile rechtssicher beurteilen zu können. (Beispiel: Versorgungsschächte, Installationen, Estrichdämmung, Abdichtungen usw.)



# Rechtswirksame Abnahme

## Vorgehensweise (Vorschlag von TÜV SÜD)

Der SV entscheidet haftend über:

- das Vorliegen von wesentlichen Mängeln
- den Umgang mit Mängeln:
  - Grundsätzlich: Beseitigung von Mängeln
  - Minderung; (freiwillige Minderung; Recht auf Minderung)
  - nicht Umkehr der Beweislast
  - Verlängerung der Gewährleistungszeit
  - (Selbstvornahme)
  - **Erklärung von Vorbehalten und Schaffung von Sicherheiten**



- ➔ Die Abnahmereife wird erklärt, wenn im Ergebnis der Bearbeitung der Phasen I bis III keine wesentlichen Mängel vorliegen.
- ➔ Wird z. B. TÜV SÜD von einzelnen Erwerbern individuell bevollmächtigt, in seinem Namen das Gemeinschaftseigentum rechtsgeschäftlich abzunehmen, erfolgt dies auf Grundlage der Feststellung der Abnahmereife.  
(Der Erwerber muss idealerweise das Protokoll zu Abnahmereife im Vorfeld erhalten, so dass er z. B. ein Vollmacht vor einer evtl. Erklärung zurückziehen kann.)

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen

## Erklärung der Abnahme / der Abnahmereife

- die Abnahme / die Abnahmereife ist in einem separaten Schreiben formell zu erklären
- die Daten von Gewährleistungsbeginn und -ende sind zu nennen
- der Wert der Mängel und damit das Recht auf Einbehalte, vom Bauträger zu hinterlegende Sicherheiten, Gelder auf Drittkonten oder Bürgschaften sind bei Bedarf zu regeln
- für Mängel und zu klärende Feststellungen sind Vorbehalte zu erklären
- für verschuldensunabhängige Ansprüche des Erwerbers sowie für Vertragsstrafen sind Vorbehalte zu erklären

### Abnahme Gemeinschaftseigentum

WEG .....

.....

vertreten durch

Hausverwaltung .....

.....

Das Objekt mit Tiefgarage wurde an die Eigentümer verkauft von der

Bauträger.....

.....

Gem. den notariellen Kaufverträgen erfolgt die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Mitwirkung eines Sachverständigen, Zitat aus dem Kaufvertrag:

*Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt für den Käufer in Gegenwart des Verwalters bzw. eines Verwaltungsbeiratsmitglieds durch einen vom Verkäufer genannten vereidigten Sachverständigen. Die Kosten des Sachverständigen trägt zur Hälfte der Verkäufer und zur Hälfte die Gemeinschaft.*

*Der Käufer beauftragt und bevollmächtigt hiermit unwiderruflich TÜV SÜD Industrie Service GmbH zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums. Eine bereits erfolgte Abnahme wird anerkannt.*

# Rechtswirksame Abnahme

## Wissenswertes für Erwerber

- Mangel bleibt Mangel, auch wenn er bei der Abnahme übersehen wird. (Beispiel Farbe; Beispiel Handlauf)
- Durch die Abnahme werden lediglich z. B. optische Ansprüche verwirkt, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Abweichungen bei der gemeinsamen Begutachtung sicher wahrgenommen wurden.
- Die Sachverständigen sollten in einem Werkvertragsverhältnis haftend beauftragt werden.
- Die Erwerber dürfen nicht nur alle Besonderheiten des Vertrages und alle Bedenken mitteilen, sie müssen es tun. Nur so kennt der Sachverständige das Leistungsoll. Ansprüche des Erwerbers, wie z. B. eine Vertragsstrafe müssen vorbehalten werden, da sie sonst erlöschen;
- Vorgehensweise TÜV SÜD: Es werden bei einer Abnahme durch TÜV SÜD mehr Unterlagen eingesehen und geprüft, als gemäß Rechtsprechung dem Erwerber übergeben werden müssen; dies erwirkt für den Erwerber eine zusätzliche Sicherheit





# Rechtsgeschäftliche Abnahmen

## Wissenswertes für Bauträger

- wichtig ist, dass zweifelsfrei beurteilt werden kann, dass Abnahmereife vorliegt;
- es ist aus Sicht TÜV SÜD nicht wichtig, dass bei „100 Erwerbern“ alle abnehmen, es reicht wenn dies zunächst „95 Erwerber“ tun, vorausgesetzt die zugrunde liegende Beurteilung ist richtig. Die Versuche in der Vergangenheit Lösungen zu finden, die alle Erwerber zur Abnahme „zwingen“ haben mehr geschadet als genutzt. Dies gilt gerade auch vor dem Hintergrund des Wissens um die „Nachzügler-Thematik“ usw.
- bezüglich der Bezahlung des Sachverständigen hat es sich bewährt, wenn für die „Standardarbeit“ eine Pauschale vereinbart wird und diese von der WEG getragen wird. Mehrkosten, weil wegen Mangelthemen die Abnahme verschleppt wird, müssen vom Bauträger bezahlt werden. Dies sollte offen von Anfang an so geregelt werden.
- wenn der Bauträger mehr Unterlagen dem Sachverständigen zur Einsicht vorlegt, als er an die WEG übergeben muss, schafft dies Vertrauen ohne dass Rechte verloren gehen;



# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Notwendige Regelungen

- es ist frühzeitig das Procedere zu regeln:
  - wie wird organisiert, wann und wie jeder Einzelne die Abnahme vornimmt?
  - welche Rolle übernimmt der Verwalter, welche Tätigkeiten übernimmt der Bauträger?
  - welche Rolle übernehmen Juristen und Sachverständige?
  - wer wählt Juristen bzw. Sachverständige wann und wie aus?
  - wie erfolgt die Beauftragung und die Bezahlung von Juristen bzw. Sachverständigen?
  - wie erfolgt das Procedere im Detail: Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftseigentum im Sondereigentum usw.
- das Procedere ist idealerweise im Notarvertrag zu beschreiben
- Es ist legitim und üblich, dass sich die Verwaltung aktiv einbringt um ein praktikables Procedere zu vereinbaren.

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Nachzügler

- Ein Nachzügler hat 5 Jahre ab Kauf / und „seiner“ Abnahme des GE alle Rechte hinsichtlich Gewährleistung; d. h. der Bauträger hat de facto eine wesentlich längere Gewährleistungszeit; die Gewährleistungszeit der SUB-Unternehmer ist häufig abgelaufen; eine WEG kann über die Rechte des Nachzüglers längere Zeit Rechte geltend machen;
  - Nach Gesetzeslage und Rechtsprechung bis 2016 gab es hierzu keine Ausnahme; der Bauträger konnte allenfalls so verhandeln, dass der Käufer (wirklich) freiwillig auf seine Rechte verzichtete;

- BGH Urteil VII ZR 156/3 vom 25.02.2016:  
Kaufvertragsrecht: 5 Jahre

vom 25.02.2016

VII ZR 156/13

aber:

individueller, laiengerecht formulierter

Ausschluss von Haftung ist möglich

(1 Jahr: unwirksam)

3 Jahre vom BGH benannt

BGB §§ 433, 437 Nr. 1, § 439; WEG § 21 Abs. 1, 5, § 10 Abs. 6 Satz 3

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gegen den Bauträger gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.\*)

2. Bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußert und die zuvor vermietet waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht.\*)

BGH, Urteil vom 25.02.2016 - VII ZR 156/13

vorhergehend:

OLG Koblenz, 16.05.2013 - 2 U 1123/12

OLG Koblenz, 08.04.2013 - 2 U 1123/12

LG Mainz, 22.08.2012 - 4 O 277/11

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Altfälle

Unter einem Altfall wird ein Fall verstanden bei dem das Objekt de facto nicht abgenommen ist, weil es in Anwendung einer unwirksamen Notar-Vertragsklausel „abgenommen“ wurde.

- Bei einer Betrachtung sind die folgenden Fälle zu unterscheiden:
  - die unwirksame Abnahme war vor weniger als 5 Jahren (Tipp: Nachholen)
  - die unwirksame Abnahme war im Zeitraum vor 5 – 10 Jahren (unterschiedliche Sichtweise Bauträger versus WEG)
  - die unwirksame Abnahme war vor mehr als 10 Jahren:
    - Urteil Richter May LG München (8 O 27875/12): Die Abnahme kann verwirkt sein (Umstandsmoment und Zeitmoment ~ 10 Jahre (siehe Aufbewahrungspflicht von Unterlagen z. B. bei Banken))  
siehe auch OLG München 28 U 3042/17
    - Urteil OLG Nürnberg 6 U 2521/09: Regel-Verjährung nach BGB § 195 (3 Jahre, längstens 10 Jahre)

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Altfälle

### § 634a Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.

(2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.

(3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

### § 195 Regelmäßige Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

(Haftung für Organisationsverschulden (= wirkt wie Arglist) = 10 Jahre (Kniffka))

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Altfälle

### § 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und

2. der Gläubiger von den, den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

(2) Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, verjähren ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an.

(3) Sonstige Schadensersatzansprüche verjähren

1. ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an und

2. ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an. Maßgeblich ist die früher endende Frist.

(3a) Ansprüche, die auf einem Erbfall beruhen oder deren Geltendmachung die Kenntnis einer Verfügung von Todes wegen voraussetzt, verjähren ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Entstehung des Anspruchs an.

(4) Andere Ansprüche als die nach den Absätzen 2 bis 3a verjähren ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an.

(5) Geht der Anspruch auf ein Unterlassen, so tritt an die Stelle der Entstehung die Zuwiderhandlung.

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

Vorschlag bfw (Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen E. V.)

## „Jeder Erwerber nimmt selbst ab“

(Bauträger organisiert, Erwerber entscheiden selbst über die Abnahmereife, die Beteiligung eines SV ist nicht „geregelt“)

- jeder Erwerber entscheidet über die Abnahmereife und nimmt selbst ab
- es gibt immer einen zweiten Termin (außer alle nehmen beim ersten Termin ab)
- SV können hinzugezogen werden; es ist nicht klar geregelt, dass diese in einem Werkvertragsverhältnis haftend arbeiten

- + Abnahme ist rechtswirksam, weil jeder Erwerber selbst die Erklärung abgibt
- es wird in schwierigen Fällen nicht gelingen ein einheitliches Vorgehen aller Erwerber zu erreichen; das gesamte Procedere erscheint wenig „organisiert“
- die praktische Durchführung mit einer sehr großen Anzahl von Erwerbern über mehrere Tage ist schwer vorstellbar; ev. sind die Erwerber mit der Beurteilung von technischen und rechtlichen Sachverhalten bzw. mit der Prüfung von Bauunterlagen überfordert
- Sachverständige die nur beratend tätig sind, werden dazu neigen immer wieder Mängel zu beschreiben aber nicht lösungsorientiert das Procedere zu steuern bzw. haftend über die Abnahmereife entscheiden (Haftung gegenüber den Erwerbern aber auch gegenüber dem Bauträger ist nicht klar geregelt)

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

Modell „Münchner Bauträger“ (Achtung: Verwalter wird hier tätig bevor er WEG Verwalter ist)

## „Der Erstverwalter organisiert eine professionelle Abnahme“ (Beurteilung der Abnahmereife durch SV)

- im Notarvertrag wird lediglich festgelegt, dass der Erwerber selbst abnimmt
- der Erstverwalter wird vom Bauträger frühzeitig beauftragt die Abnahme zu organisieren
  - der Verwalter schreibt mehrere Wochen vor der Abnahme jeden Erwerber an und teilt ihm mit, dass er nach der Fertigstellungsmeldung des Bauträgers abnehmen muss
  - der Verwalter nennt als zweite Alternative, dass er einen Sachverständigen beauftragen wird, der die Abnahmereife haftend beurteilt (bzw. die Abnahme für den jeweiligen Erwerber erklärt, der seine Einzel-Vollmacht widerrufen kann). Der Verwalter lässt sich hierfür (es existiert zu diesem Zeitpunkt meist noch keine WEG) extra bevollmächtigen und beauftragen. Der Sachverständige wird von den Erwerbern bezahlt.

durch die individuelle Entscheidung der Erwerber zur Abnahme wird die Abnahme rechtswirksam

- + das gesamte Procedere wird einheitlich und professionell organisiert, der Verwalter muss aber bereit sein diese Aufgabe zu übernehmen
  - + üblicherweise ergeben sich große Mehrheiten, die sich dem Verwalter anschließen
  - die Vergütungspauschalen für den Verwalter und den Sachverständigen müssen im Zweifelsfall durch Beschluss in einer ersten WEG Versammlung mit Mehrheit beschlossen werden; Beim „Start“ der Arbeit gibt es aber keine WEG.
- ➔ deshalb muss eine Beauftragung über Einzelbeauftragung / - Bevollmächtigung organisiert werden bzw. der Bauträger bezahlt den SV, wenn aus einem vorgeschlagenen Pool ein SV ausgewählt wird.



# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

Regelung über Notarvertrag

## „Der Sachverständige beurteilt die Abnahmereife, der Erwerber nimmt ab“

(der Bauträger organisiert die Abnahme; der Bauträger sucht den SV aus)

- im Notarvertrag wird geregelt, dass ein SV professionell das Vorliegen der Abnahmereife beurteilt;
- der Erwerber nimmt ab; er kann sich dabei auf das Urteil des SV stützen oder selbst über die Abnahmereife urteilen; soweit er will, kann er auch den SV bevollmächtigen für ihn abzunehmen;
- der SV wird vom Bauträger bezahlt
- es gibt Regelungen wie verfahren wird, wenn der Erwerber seinen Pflichten nicht nachkommt (siehe z. B. Dr. Pause, der SV bei der Abnahme der Bauträgerleistung, Zustellung der Beurteilung der Abnahmereife, Fiktionsregelung)
- die Organisation der Abnahmehandlung übernimmt der Bauträger
  - + die Abnahme wird rechtswirksam, weil sie vom Erwerber vollzogen / unterschrieben wird
  - + der Sachverständige wird durch die Regelung „gezwungen“ gegenüber beiden Seiten haftend ein Urteil über die Abnahmereife abzugeben
  - + durch die Bezahlung durch den Bauträger hat der Erwerber keine Kosten;
  - + die Beurteilung der Abnahmereife erfolgt haftend durch einen SV auch wenn Erwerber die Arbeit des SV nicht anerkennen;
  - Der Bauträger hat das Risiko, dass Erwerber die Arbeit des SV nicht anerkennen, andere SV beauftragt werden und sich eine „Gegnerschaft hochschaukelt“

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Beauftragung und Bezahlung des Sachverständigen

- **Regelung im Notarvertrag, dass der Bauträger die Kosten trägt;**  
(dies ist von Anfang an transparent darzustellen; die Summe sollte begrenzt sein, da sonst Erwerber noch „alles mögliche“ untersuchen lassen könnten (Hinweis: nach Auffassung TÜV SÜD hat die Regelung der Bezahlung nichts mit der Rechtsprechung zur Rechtswirksamkeit von Abnahmen zu tun))
- **die Erwerber tragen die Kosten;**  
(bis zu der Höhe des Aufwandes der bei einer fertiggestellten Anlage anfällt; ist der Bauträger nicht fertig, müssen Mehrkosten von ihm getragen werden; Wird zunächst von einer „Erwerbergemeinschaft“ über den SV abgestimmt, kann dieser bei Vorliegen einer ausreichenden Mehrheit z. B. über einen Vertreter (Verwalter) beauftragt werden; später könnte, nach Gründung der WEG, von dieser über die Übernahme der Kosten abgestimmt werden (weil ja schlussendlich alle von der Vorgehensweise profitieren – fällt diese Abstimmung negativ aus, müssten die Erwerber bezahlen, die zuvor beauftragt haben))
- **die WEG übernimmt die Kosten;**  
(dies sollte im Notarvertrag geregelt werden, da es zu Beginn der Arbeit die WEG noch nicht gibt; der SV hat aber hier zunächst keinen rechtswirksamen Auftragspartner; d. h. im Vertrag mit dem SV wird geregelt, dass die Regulierung des Honorars zunächst als Vorleistung (wie Kredit) der Bauträger übernimmt;)

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Praxistipp

Nach Feststellung der Abnahmereife und der Erklärung der Abnahme jedes Erwerbers (bzw. Inverzugsetzung durch den Bauträger) benötigen die Parteien oft Hilfe zur weiteren Vorgehensweise:

- Die Mängel müssen abgearbeitet werden; häufig helfen „Zug um Zug“ Regelungen zur Bezahlung;
- Oftmals sollen gewisse Mängel nicht mehr beseitigt werden:  
Es müssen Minderungsberechnungen durchgeführt werden: Beurteilung der Verhältnismäßigkeit, evtl. einer Unmöglichkeit; bei Unverhältnismäßigkeit basieren die Beträge auf den Herstellkosten, sonst auf den Mangelbeseitigungskosten; Unverhältnismäßigkeit liegt vor, wenn der Aufwand zur Mangelbeseitigung sehr hoch ist im Verhältnis zum Wert des Mangels bzw. der objektiv erzielbare Erfolg relativ zum Aufwand gering ist bzw. der Abstand zum objektiv zu beurteilenden Leistungssoll relativ groß bleibt;  
Bestimmung von Minderungsbeträgen nach der Zielbaumethode (andere Werte als die im Zuge der Erklärung der Abnahmereife zur Sicherheit beurteilten Beträge)

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Praxistipp

### Erklärung von Vorbehalten

- Es können zu bestimmten Themen zusätzlich zur Erklärung der Abnahme Vorbehalte erklärt werden; der Erwerber behält dann zu diesen Themen alle seine Rechte (z. B. beginnt für dieses Thema nicht die Gewährleistungszeit); lediglich das Recht auf großen Schadensersatz (Rückabwicklung) wäre verloren;
- Zu unterscheiden wäre die Erklärung einzelner Vorbehalte von einem Vorbehalt zur Erklärung der Abnahme; in diesem Fall läge keine Abnahme vor, wenn der Inhalt des Vorbehaltes nicht positiv umgesetzt würde;

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Praxistipp

Zum Thema „wesentliche Mängel“ und „fehlende Unterlagen bzw. Bestätigungen“

- Fehlende Unterlagen sind für sich genommen keine wesentlichen Mängel; es müssen sich schon wesentliche Mängel im Bauwerk verwirklicht haben (10 U 119/09 OLG Stuttgart, 16 U 135/14 OLG Frankfurt)
- Liegt der Fall von fehlenden Nachweisen bzw. Erklärungen bzw. Bestätigungen vor, z. B. Bestätigung Brandschutz II muss z. B. der Sachverständige die nennenswerten Eigenschaften (2. Rettungsweg, Türen, Brandwände, Dichtheit der Deckendurchführungen usw.) in einer zusätzlichen Beauftragung (im Regelfall muss das der Bauträger verantworten) dahingehend prüfen, ob die Menschen sicher einziehen und leben können. Alles andere kann vorbehalten und später in Ordnung gebracht werden (nicht jeder „Sicherheitsmangel“ ist ein wesentlicher Mangel);

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen

## Beispiele von Klauseln in Notarverträgen

2. Das Gemeinschaftseigentum wird nach endgültiger Fertigstellung abgenommen.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Außenanlagen erfolgt für den Käufer durch einen öffentlich bestellten, vereidigten Sachverständigen, der vom Verkäufer auszuwählen ist. Die Kosten für diesen Sachverständigen trägt der Verkäufer.

Der Käufer erteilt bereits heute dem vereidigten Sachverständigen die unwiderrufliche Vollmacht, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in seinem Namen vorzunehmen, und erkennt die durch diesen erfolgte Abnahme als für sich verbindlich an.

Die vorstehende Vollmacht schließt das Recht des Käufers nicht aus, selbst an der Abnahme des Gemeinschaftseigentums teilzunehmen.

- nach OLG München und Karlsruhe: heute nicht mehr rechtswirksame Regelung, da „unwiderruflich“
- Verkäufer zahlt und schafft an
- das Recht für den Käufer teilzunehmen klingt nur freundlich; er darf nur teilnehmen aber nicht selbst über die Abnahme bestimmen;

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen

## Beispiele von Klauseln in Notarverträgen

### 2) Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum wird nach vollständiger Fertigstellung der Gesamtanlage gesondert nach Maßgabe folgender Bestimmungen abgenommen.

a)

Der Käufer verpflichtet sich, das gemeinschaftliche Eigentum förmlich unter Erstellung eines Abnahmeprotokolls zusammen mit den übrigen Käufern abzunehmen. In ihm sind abschließend alle noch ausstehenden Leistungen und sichtbaren Mängel aufzunehmen. Können sich die Vertragsparteien hierüber nicht einigen, ist dies im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

b)

Auf Seiten der Käufer wird die Abnahmeerklärung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen, der ausschließlich von der „werdenden“ Eigentümergemeinschaft mit Stimmenmehrheit bestimmt wird. Diese Versammlung ist einzuberufen, sobald der Verkäufer dem Verwalter die aus seiner Sicht gegebene Abnahmereife mitteilt.

Ist bis dahin keine werdende Eigentümergemeinschaft entstanden, so beschließt die Erwerberrgemeinschaft aller bis dahin vorhandenen Käufer. Für diese Erwerberversammlung gelten die Vorschriften über die Eigentümerversammlung entsprechend.

Der Verkäufer schlägt hierfür der Versammlung einen öffentlich vereidigten Bausachverständigen vor. An diesen Vorschlag ist die Versammlung jedoch nicht gebunden.

Der bestimmte Bausachverständige geht im Beisein des zwingend hieran teilnehmenden Verwalters, des ggf. vorhandenen Verwaltungsbeirates sowie des Verkäufers das Gemeinschaftseigentum. Sämtliche zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Erwerber sind vom Verwalter über den Termin mindestens 10 Werktagen vorher zu informieren, um ihnen das Recht an der Teilnahme zu ermöglichen.

c)

Der Bausachverständige stellt fest, ob das Gemeinschaftseigentum in technischer Hinsicht im Wesentlichen fertig gestellt und abnahmereif ist. Auf dieser Grundlage unterbreitet er den Erwerbern einen Vorschlag zur rechtsgeschäftlichen Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Der Verkäufer teilt den Erwerbern die vom Bausachverständigen festgestellte technische Abnahmereife unter Beifügung des Protokolls mit Einschreiben-Rückschein mit. Erklärt der Erwerber nicht innerhalb von 15 Werktagen nach Zugang schriftlich die rechtsgeschäftliche Abnahme, so wirkt die technische Abnahmeerklärung des von den Erwerbern ausgewählten und vom Verkäufer für diese beauftragten Bausachverständigen als rechtsgeschäftliche Abnahmeerklärung für und gegen den Erwerber sowie gegen

den Verkäufer, es sei denn, der Erwerber hat dem Verkäufer gegenüber binnen der vorgenannten Frist der rechtsgeschäftlichen Abnahme ausdrücklich widersprochen. Die fiktive Abnahmewirkung tritt nur ein, wenn der Verkäufer den Käufer bei Übersendung des Protokolls über die technische Abnahme ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass das Gemeinschaftseigentum bis auf die im technischen Abnahmeprotokoll vorbehaltenen Mängel Ansprüche und Rechte andernfalls als abgenommen gelte.

d)

Widerruft der Erwerber die Vollmacht für die technische Abnahme, so ist er verpflichtet, an der Abnahme selbst oder durch einen Bevollmächtigten teilzunehmen. Verweigert er die Abnahme, so gilt dies nur für ihn und nicht die übrigen Erwerber.

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen

## Beispiele von Klauseln in Notarverträgen

e)

Der Bausachverständige darf im Gutachtensauftrag nur den Weisungen der Erwerber unterliegen. Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Bausachverständigen und zugunsten aller Erwerber, dem Bausachverständigen sämtliche Vertragsunterlagen wie Erwerbsverträge, Teilungserklärungen nebst Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung, Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigungen inklusive sämtlicher Nachträge und sämtliche Baupläne und Baugenehmigungsunterlagen unverzüglich kostenfrei nach Aufforderung zur Verfügung zu stellen.

f)

Der Verkäufer schlägt als Bausachverständigen der Erwerberversammlung schon jetzt die TÜV SÜD AG vor.  
Sollte die Erwerberversammlung den Sachverständigen der TÜV SÜD AG als Bausachverständigen bestimmen, so verpflichtet sich der Verkäufer die Kosten des Bausachverständigen und der Versendung der Kopien des Protokolls alleine zu tragen, in Ausnahme zu den Regelungen zu nachstehend Buchstabe f).

g)

Wählt die Versammlung einen anderen Bausachverständigen, so tragen die Kosten des Bausachverständigen und der Versendung der Kopien des Protokolls der Verkäufer und die Wohnungseigentümer je zu ½, die Wohnungseigentümer untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Die Kostenübernahme des Verkäufers wird jedoch begrenzt auf einen Kostenbeitrag von maximal € \_\_\_\_\_.

- + der Erwerber hat alle Entscheidungen selbst in der Hand
- + es ist explizit geregelt dass er eine Bevollmächtigung widerrufen kann
- + die Kosten sind transparent geregelt
- + es sind die Folgen geregelt, wenn der Erwerber nicht konstruktiv beteiligt
- + es ist ein geordnetes einheitliches Verfahren vororganisiert



# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Pflichten für den Verwalter zum Mangelmanagement

- Werden Mängel durch den Bauträger anerkannt und beseitigt beginnt die neue Gewährleistungszeit für diese konkrete Mangelstelle.

### 2. Neubeginn der Verjährung

Der Neubeginn der Verjährung (früher Unterbrechung) tritt nach Maßgabe des § 212 ein. Für Bau-sachen relevant ist vor allem § 212 Abs. 1 Nr. 1. Danach beginnt die Verjährung erneut, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den Anspruch durch Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicher-heitsleistung oder in anderer Weise anerkennt. Damit ist die Regelung des § 208 a.F. übernommen worden. Dazu hat die Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass eine Mängelbeseitigung oder deren Versuch als Anerkenntnis gewertet werden kann (BGH, NJW 1999, 2961). Ausdrücklich offen gelassen worden ist im Gesetzgebungsverfahren die Frage, ob die Aufrechnung ein Unterfall des Anerkenntnisses ist (RegEntw. S. 271).

- Die Gewährleistungszeit beträgt 5 Jahre.

vgl: Kniffka:

- Die Frage, ob eine neue Zeit für ein Gesamthema gilt, ist eine Rechtsfrage bzw. eine Frage vergleichbar des Themas Systemmangel.
- Der Verwalter muss über die Daten von Mangelabmeldungen genau Buch führen. Der Bauträger muss abmelden.

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Welche Unterlagen sind zu übergeben?

- Wie schaffe ich Vertrauen beim Bauherrn, aber wie vermeide ich Ausforschung? Welche Angaben gebe ich heraus?
- Eine vernünftige Gebrauchsanleitung hilft beiden Seiten Ärger zu vermeiden, zunächst völlig unabhängig von Rechtsbetrachtungen.

## Welche Unterlagen sind zu übergeben?

- Gesetz / BGB:                    Gemäß § 650 n:

### Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

#### § 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, **um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können**, dass die Leistung unter **Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften** ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.

(2) Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, **um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.**

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa **ein Darlehensgeber**, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechtigzte Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.

Statik, Brandschutz usw.; Anforderungen KfW usw.; Ausführungsplanung / Fachplanung usw. gehört nicht dazu.

- Gesetzliche Regelungen, wie z. B. EnEV
- Angaben, die für Wartung, Unterhaltung, Instandhaltung und spätere Umbauten benötigt werden
- Angaben, die auf Basis der Bestimmungen VOB/C notwendig sind;
- Betriebs- und Wartungsanleitungen, insbesondere Tiefgarage z. B. OS 8 Beschichtungen, Sekuranten
- Abnahmebescheinigungen von prüfpflichtigen Anlagen (SPrüfV-Protokolle)
- Zweifelhaft: Druckprüfprotokolle, Blower Door usw. – aber Vertrag beachten, was man dort versprochen hat  
Eine Firma ist nicht verpflichtet, auch nicht bei Abnahme, die Mangelfreiheit nachzuweisen – es müssen Indizien auf Mängel vorliegen
- In Streitfällen ist die Herausgabe von Unterlagen eine Chefentscheidung; (Sichtweise Unternehmer: So wenig wie möglich, so viel wie nötig;)

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

Käufer erklären die Abnahme nicht, weil sie wesentliche Mängel behaupten

**Neues Baurecht, BGB, ab 01.01.2018**

**Gesetz**

**zur Reform des Bauvertragsrechts**

**zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung**

**zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und**

**zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren**

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Käufer erklären die Abnahme nicht, weil sie wesentliche Mängel behaupten

### § 640 Abnahme

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist.

Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

(3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Abnahmefiktion

- Die Abnahmefiktion tritt auch dann (wirksam und dauerhaft) ein, selbst wenn hinterher festgestellt würde, dass sogar ein wesentlicher Mangel vorlag!
  - ➔ Der Umgang mit Käufern, die sich am AbnahmeprocEDURE überhaupt nicht beteiligen ist jetzt besser „beherrschbar“.
- Es braucht aber nur ein Mangel (nicht ein wesentlicher Mangel) vorgetragen werden, damit die Fiktion nicht eintritt.
  - ➔ Man muss nur den geringsten Mangel anzeigen, dann gibt es keine Fiktion.  
Vorteil: Die Debatte wird konkret; die Beteiligten wissen um was man sich kümmern muss.

Wie geht es also im neuen Baurecht weiter?

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Käufer erklären die Abnahme nicht, weil sie wesentliche Mängel behaupten

### § 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn ....

# Rechtsgeschäftliche Abnahmen / praktische Durchführung

## Käufer erklären die Abnahme nicht, weil sie wesentliche Mängel behaupten

- Diese Zustandsfeststellung ist eine Art „Beweissicherung“.
- Auf der Basis dieser Zustandsfeststellung können Juristen über das Vorliegen von wesentlichen Mängeln, in Zusammenarbeit mit Sachverständigen, urteilen.

➡ Vorteil: Der Streit wird konkretisiert.

- Die verantwortliche „Beurteilung der Abnahmereife“ des TÜV SÜD war schon immer:

Zustandsfeststellung

+

ganzheitliche Beurteilung mit Übernahme von Verantwortung (ganzheitlich = technisch + juristisch, weil im Bedarfsfall ein Jurist zur Auslegung des Vertrages hinzugezogen wird)

➡ Vorteil: Wählt man die Variante „Zustandsfeststellung“ bzw. „Beurteilung der Abnahmereife“ von Anfang an, hat man das „Heft des Handelns“ selbst in der Hand.



# Rechtswirksame Abnahme

## Zum Nachlesen

Eine ausführliche Darstellung finden Sie auch auf Google unter:

**tüv süd white paper Gemeinschaftseigentum**



Mehr Wert.  
Mehr Vertrauen.

## Kontakt

Dipl.-Ing. Herbert Gottschalk

Bautechnik  
TÜV SÜD Industrie Service GmbH  
Westendstraße 199  
80686 München  
Telefon +49 895791 2417  
E-Mail: [herbert.gottschalk@tuvsud.com](mailto:herbert.gottschalk@tuvsud.com)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**