

Diplom-Bauingenieur Christian Büschlen

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zertifiziert nach ISO/IEC 17024

Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg
Verband Deutscher Gerichtssachverständiger e.V.

ingburg

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung und Bauschäden
Dipl.-Bauingenieur (TU) Christian Büschlen



Klosterheider Weg 32
13467 Berlin
Tel. +49 30-405 84 824
Fax +49 30-405 84 828
mail@ingburg.de
www.ingburg.de

Hinweise zur Abnahme von Bauleistungen in baukonstruktiver Hinsicht

Berlin, 21. Januar 2014

Mit der Abnahme bringt der Auftraggeber zum Ausdruck, dass er die Leistungen des Auftragnehmers als im Wesentlichen vertragsgerecht erbracht anerkennt. Eine Abnahmepflicht des Auftraggebers besteht, wenn die Bauleistung abnahmereif ist, das heißt frei von wesentlichen Mängeln.

Auftraggebern sowie Auftragnehmern von Bauleistungen des allgemeinen Hochbaus biete ich meine technische Unterstützung bei der bauvertraglichen Abnahme an. Hilfreich ist, wenn mir bereits vor entsprechenden Begehungen vor Ort die Unterlagen, die die vereinbarte Beschaffenheit der Bauleistung oder des Bauwerks beschreiben, vorliegen.

- ▲ Auftrag, Bauvertrag mit Anlagen
- ▲ Ausschreibungsunterlagen
- ▲ Angebotsunterlagen
- ▲ Baubeschreibung
- ▲ Planungsunterlagen, Planungsdetails
- ▲ Sonstige Grundlagendokumente,
wie die Baugenehmigung, Teilungserklärung,
Gemeinschaftsordnung oder Verkaufsprospekt
- ▲ Sonstige Vereinbarungen,
zum Beispiel Protokolle von Bemusterungen oder
Unterlagen zu einer geänderten oder zusätzlichen Ausführung

Je nach Auftragsumfang können folgende **Sachverständigenleistungen** erbracht werden.

- ▲ Sichtung und Auswertung der erhaltenen Unterlagen
- ▲ Einschätzen des vertraglich vereinbarten Bau-Solls aus baufachlicher Sicht
- ▲ Vor-Ort-Begehungen

- ▲ Einschätzen der erreichten Ausführungsqualität und Abgleich mit der nach dem Bauvertrag aus technischer Sicht vereinbarten Beschaffenheit durch Inaugenscheinnahme und ggf. weiterer örtlicher Bestandsuntersuchung
- ▲ Abstimmung mit weiteren Beteiligten, zum Beispiel mit der Bauüberwachung
- ▲ Anfertigen von Begehungsprotokollen, Hinweise zu Mängelbeanstandungen und Aufstellen von Listen zu erkannten Mängeln, Fotodokumentation
- ▲ Mitwirken bei der Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme
- ▲ Für die Einschätzung und Beurteilung der Qualität von haus- und anlagentechnischen Gewerken ist bei Bedarf ein spezialisierter Sachverständiger hinzuzuziehen.

Kosten der Abnahmebegleitung und Angebot

Abnahmebegleitungen erfordern im Einzelfall einen sehr unterschiedlichen Bearbeitungsaufwand. Sie erhaltenen auf Anfrage ein individuelles Angebot für Ihr Vorhaben. Es gelten die Konditionen des aktuellen Preisblatts. Abgerechnet wird nach tatsächlichem Aufwand. Für ein Angebot werden die vollständigen Kontaktdaten des Auftraggebers sowie die Adress- und Lagedaten des Objekts, bei Wohnungs- oder Teileigentum inklusive der dazugehörigen Nummer benötigt.

Hinweise

Bauverträge stellen Werkverträge im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs dar. Die Abnahme der vom Auftragnehmer erbrachten Bauleistung ist eine vertragliche Hauptpflicht des Auftraggebers. Die Abnahme kann je nach vertraglicher Vereinbarung ausdrücklich, förmlich (mit Abnahmeprotokoll) oder gegebenenfalls auch stillschweigend, zum Beispiel durch Ingebrauchnahme erfolgen. Zudem gibt es sowohl beim BGB-Bauvertrag als auch beim Bauvertrag nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) – je nach Vertragsgestaltung sowie den Erklärungen und dem Handeln der Vertragsparteien – Abnahmefiktionen.

Die Abnahme hat Rechtsfolgen für das bestehende Vertragsverhältnis. So tritt ein Gefahrübergang hinsichtlich des zufälligen Untergangs oder der Verschlechterung des Werks vom Auftragnehmer auf den Auftraggeber ein. Gleichzeitig endet die Vorleistungspflicht des Bauunternehmers. Der umfassende Erfüllungsanspruch des Auftraggebers wird durch einen Anspruch auf Nachbesserung und Gewährleistung ersetzt. Die Gewährleistungsphase beginnt. Der Auftraggeber kann die abgenommene Leistung nun nicht mehr kündigen. Ferner tritt hinsichtlich des Nachweises, dass die Leistung vertragsgemäß ist, eine den Auftraggeber treffende Beweislastumkehr ein und der Werklohn des Bauunternehmers ist fällig.

Christian Büschlen