Diplom-Bauingenieur Christian Büschlen

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

ingburg

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

Klosterheider Weg 32
13467 Berlin
Tel. +49 30-459 54 073
Fax +49 30-459 54 075
mail@ingburg.de
www.ingburg.de

Hinweise zur Begleitung von Bauabnahmen

Berlin, 21. Januar 2014

Mit der Abnahme von Werkleistungen nach § 640 BGB bringt der Besteller zum Ausdruck, dass er die Leistungen des Unternehmers zumindest als in der Hauptsache vertragsgerecht erbracht anerkennt.

Die Abnahme ist auf Verlangen des Unternehmers vom Besteller zu erklären. Voraussetzung hierfür ist, dass die Bauleistungen unter Berücksichtigung der vertraglichen Vorgaben abnahmereif, das heißt frei von nicht unwesentlichen Mängeln fertiggestellt sind, der Besteller die Gelegenheit hatte die Leistungen zu prüfen und diese in den Besitz des Bestellers übergehen.

Ein wesentlicher Mangel berechtigt den Besteller die Abnahme zu verweigern. Eine Vielzahl von an sich unwesentlichen Mängeln kann zum Merkmal der Wesentlichkeit führen.

Mängel gelten dann als unwesentlich, wenn es dem Besteller unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen der Vertragsparteien zumutbar ist, die Leistungen als im Wesentlichen vertragsgemäß anzunehmen und sich mit den Mängelrechten nach §§ 634 ff. BGB zu begnügen. Die Frage, ob ein Mangel wesentlich ist oder nicht, ist dementsprechend im Einzelfall rechtlich zu klären.

Mängel, die die Gebrauchsfähigkeit im Hinblick auf den vertraglich vorgesehenen oder den vorausgesetzten Zweck beeinträchtigen, gelten stets als wesentlich, ebenso solche Mängel, die die Funktionsfähigkeit des Werks erheblich behindern. Als weitere Beurteilungskriterien hinsichtlich der Wesentlichkeit von Mängeln können u.a. die Schwere des Mangels, die voraussichtliche Höhe der Mangelbeseitigungskosten oder der Grad des Verschuldens des Unternehmers dienen.

Auftraggebern sowie Auftragnehmern von Bauleistungen des allgemeinen Hochbaus biete ich meine technische Unterstützung bei der bauvertraglichen Abnahme an. Voraussetzung ist, dass 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 Ausführung und Abgleich mit der nach dem Bauvertrag aus technischer Sicht vereinbarten Beschaffenheit durch Inaugenscheinnahme und ggf. weiterer örtlicher Bestandsuntersuchung
- Abstimmung mit dem Auftraggeber der Sachverständigenleistungen und weiteren Beteiligten, zum Beispiel mit der Bauüberwachung oder Anwälten
- Anfertigen von Begehungsprotokollen, Hinweise zu Mängelbeanstandungen und Fotodokumentation
- Aufstellen von Mängel- und Restleistungslisten
- Mitwirken bei der Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme
- Mitwirken bei Abnahmeverhandlungen der Parteien

Für die Einschätzung und Beurteilung der Qualität von haus- und anlagentechnischen Gewerken ist bei Bedarf ein spezialisierter Sachverständiger hinzuzuziehen.

Kosten der Abnahmebegleitung, Erstberatung und Angebot

Abnahmebegleitungen in baukonstruktiver Hinsicht 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 zur Abnahmebegleitung werden die oben beschriebenen Unterlagen zu den vereinbarten Bauleistungen benötigt, soweit diese verfügbar sind.
Ferner werden die vollständigen Kontaktdaten des Auftraggebers sowie die Adress- und Lagedaten des Objekts, bei Wohnungs- oder Teileigentum inklusive der dazugehörigen Nummer benötigt.

Privatkunden werden gebeten, zunächst einen kostenpflichtigen Erstberatungstermin zu vereinbaren, zu dem sie die genannten Unterlagen vorlegen. Die Unterlagen können dann kursorisch gesichtet und im Termin der gewünschte Umfang der Sachverständigenleistungen erörtert werden.

Weitere Hinweise

Bauverträge stellen Werkverträge im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs dar. Die Abnahme der vom Unternehmer erbrachten Bauleistung ist eine vertragliche Hauptpflicht des Bestellers. 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 Unternehmer auf den Besteller ein. Gleichzeitig endet die Vorleistungspflicht des Unternehmers. Der umfassende Erfüllungsanspruch des Bestellers wird durch einen Anspruch auf Mängelrechte ersetzt. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind dies das Recht auf Nacherfüllung, Selbstvornahme und Aufwendungsersatz, Rücktritt vom Vertrag, Minderung, Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen. Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsphase. Der Besteller kann die abgenommene Leistung nun nicht mehr kündigen. Ferner tritt hinsichtlich des Nachweises, dass die Leistung vertragsgemäß ist, eine den Besteller treffende Beweislastumkehr ein und der Werklohn des Bauunternehmers ist fällig.

Christian Büschlen