

Leitfaden - Abnahme von Bauleistungen

Die Abnahme eines Werks ist eine bedeutende tatsächliche Handlung, eine Zäsur in der weiteren Abwicklung des beauftragten Werkes, an die sich rechtliche Folgen wie die Fälligkeit der Vergütung, Gefahrübergang, das Entstehen von Mängelrechten - anstelle des Rechtes auf (erstmalige) vertragsgemäße Erfüllung - knüpfen. Sie ist die Erklärung des Auftraggebers, dass er das Werk als im Wesentlichen mangelfrei hergestellt akzeptiert. Alle Leistungen und Teilleistungen, die eine solche Billigung des Auftraggebers nicht verdienen, müssen vor der Abnahmeerklärung benannt werden. Sonst kennt der Auftragnehmer die Einschränkungen bzw. den genauen Umfang dieser Billigung des Auftraggebers nicht und hält seine gesamte Leistung für beanstandungsfrei erbracht.

Die Abnahme von Bauleistungen ist unter §§12, 8 Abs. 7 VOB/B i. V. m. §§ 640 i. V. m. 650g BGB geregelt und Bestandteil unserer vertraglichen Vereinbarungen mit der Baufirma und dem mit den Leistungen entsprechend LPh 8 beauftragten Büro.

Die Abnahme ist eine Hauptpflicht des Auftraggebers, die durch

- die Projektleiter von bauWerk im Falle der Erbringung von Eigenleistung in der Bauleitung fristgemäß zu vollziehen und zu dokumentieren ist
- das extern beauftragte Bauleistungsbüro, im Rahmen der LPh8, wie folgt entsprechend der in der HOAI definierten Grundleistung vorzubereiten ist:
 - Organisation der Abnahme der Bauleistungen
 - Feststellung von Mängeln und Restleistungen
 - Abnahmeempfehlung für den Bauherrn

und durch den verantwortlichen Projektleiter bauWerk auf dieser Grundlage zu vollziehen ist. (Regelfall)

Phase 1: Vorbereitung der Abnahme

Die förmliche Abnahme ist der Regelfall, diese muss von uns bzw. vom AN verlangt und ausreichend vorbereitet werden. Dazu gehören folgende grundlegende Anforderungen:

- **Abnahmereife**, ein Bauwerk, eine Bauleistung oder eine Bauteilleistung muss in sich abgeschlossen, vertragsgemäß und frei von wesentlichen Mängeln fertig gestellt sein. Eine Ausnahme ist lediglich der Kündigungsfall von Bauleistungen, hier werden alle bis dahin mangelfrei erbrachten Leistungen abgenommen oder aber nur der Leistungsstand festgestellt.
- **Vereinbarung eines Abnahmetermins**, dieser dient der Vorbereitung der Abnahme und für die Information zum Abnahmetermin an das Gewährleistungsmanagement.
- Prüfung der für die Abnahme **notwendigen Unterlagen** gemäß „Checkliste gewerkespezifische Unterlagen zur VOB Abnahme“
- **Vorbereitung des degewo Abnahmeprotokolls** (degewo Word-Vorlage unter 06_Bauleistungen "VOB-Abnahmeprotokoll -gesperrt")

Der Regelfall ist die förmliche Abnahme. Wird von diesem Regelfall abgewichen, so sind unbedingt die daraus resultierenden Fristen und Konsequenzen zu beachten. Wenn keine förmliche Abnahme stattgefunden hat, aber eine schriftliche Mitteilung des AN über die Fertigstellung seiner Bauleistung erfolgt, so gilt seine Bauleistung 12 Werktage nach Fertigstellungsanzeige, bzw. 6 Werktage nach Beginn der Nutzung als abgenommen.

Phase 2: Abnahme

Für die Bauleistungsabnahmen gilt das Prinzip der Eindeutigkeit der Verantwortlichkeiten und der Personaleffizienz, dies unter Wahrung der Sicherung der vertragsgemäßen Leistungserfüllung, sowie das Prinzip der sofortigen Geltendmachung von Vorbehalten wegen offener Restleistungen, Mängeln und Vertragsstrafe. Das bedeutet:

2.1 Im Falle der Erbringung von bauWerk Eigenleistungen in der Bauleitung erfolgt die Abnahme durch den bauWerk Projektleiter, eine Teilnahme weiterer degewo Bereiche (insbesondere Kundencenter Wohnen und Gewerbe) ist nicht zwingend erforderlich.

- die Verantwortung für die Abnahme liegt bei bauWerk
- die Abnahmebegehung und die Feststellung der Abnahmereife erfolgt durch den bauWerk Projektleiter
- das Abnahmeprotokoll wird von dem bauWerk Projektleiter erstellt und unterzeichnet
- zur Wahrung des vier Augenprinzips leistet die 2. Unterschrift der Abteilungsleiter, in dessen Abwesenheit, der Bereichsleiter, dieser ist in der Regel nicht bei der Abnahme dabei und dokumentiert mit der 2. Unterschrift, dass die Angaben auf dem Abnahmeprotokoll grundsätzlich plausibel und vollständig sind

2.2 Im Falle der extern beauftragten Bauleitung erfolgt die Abnahmevorbereitung und Abnahmeempfehlung durch das externe Büro, die Abnahme wird durch den bauWerk Projektleiter vollzogen, eine Teilnahme weiterer degewo Bereiche (insbesondere Kundencenter Wohnen) ist nicht zwingend erforderlich.

- die Verantwortung für die Abnahme liegt bei bauWerk
- die Abnahmebegehung, die Feststellung der Abnahmereife und die Abnahmeempfehlung erfolgt durch das externe Büro, der bauWerk Projektleiter vollzieht die Abnahme auf dieser Grundlage

Zur Wahrung der degewo Interessen begleitet der bauWerk Projektleiter die Abnahme mindestens wie folgt:

2.2.1. Abnahme von hergerichteten Wohnungen:

Die Abnahme der ersten 2-5 hergerichteten Wohnungen erfolgt gemeinsam durch die externe Bauleitung und den bauWerk Projektleiter. Dazu kann auch das Kundencenter Wohnen anwesend sein. Bei einer großen Anzahl von abzunehmenden Wohnungen (mehr als 50 Wohnungen) erfolgen eigenständig durch den bauWerk Projektleiter im weiteren Verlauf mindestens weitere 3-5 Stichproben. Es ist durch den bauWerk Projektleiter insbesondere sicher zu stellen, dass durch das externe Büro jede Wohnung begangen und deren abnahmefähiger Zustand festgestellt wird. Dazu sind durch das externe Büro auch die technischen Anlagen in jeder Wohnung und bei gewerkeweiser Abnahme je Gewerk auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

2.2.2. Gebäudehülle:

Die Abnahme dieser Gebäudeteile erfolgt durch die externe Bauleitung zusammen mit dem bauWerk Projektleiter.

2.2.3. Gewerbeeinheiten:

Bei Gewerbeobjekten erfolgt die Abnahme der Bauleistungen durch das externe Büro, im Beisein vom Projektleiter bauWerk und KC Gewerbe. Bei umfänglichen Bauleistungen an Gewerbeobjekten kann aus Effizienzgründen davon abgewichen werden, dann erfolgt die Abnahme in jedem Fall in Verantwortung von bauWerk, diese Abweichung ist in dem konkreten Fall mit dem KC Gewerbe abzustimmen.

2.2.4. Freiflächen:

Die Abnahme der Freiflächen erfolgt durch das externe Büro, im Beisein vom Projektleiter bauWerk. Die in der Regel vereinbarte Fertigstellungspflege für die Pflanzung ist als Restleistung und mit den Kosten der einjährigen Fertigstellungspflege (Einbehalt) im Abnahmeprotokoll immer mit aufzuführen.

2.3 Vorbehalte:

Vorbehalte müssen wegen bekannter Mängel, offener Restleistungen und einer berechtigten Vertragsstrafe im Abnahmeprotokoll dokumentiert werden. Die Erfassung und Protokollierung der Mängel, Restleistungen und Vorbehalte im Rahmen der Abnahme muss vollständig, umfassend und konkret sein.

Das Abnahmeprotokoll inkl. aller erforderlichen Anlagen wird von der externen Bauleitung erstellt und zusammen mit dem bauWerk Projektleiter unterzeichnet, damit ist das vier Augenprinzip ausreichend gewahrt.

Phase 3: Nachbereitung der Abnahme

- das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Abnahmeprotokoll einschl. möglicher Anlagen wird durch den bauWerk Projektleiter umgehend an das Gewährleistungsmanagement digital übergeben, von diesem die Stammdaten übernommen und das Protokoll digital im Projektverzeichnis archiviert
- das Gewährleistungsmanagement überwacht die qualitäts- und termingerechte Abarbeitung der im Abnahmeprotokoll aufgeführten Mängel und Restleistungen sowie deren Einbehalte
- im Rahmen der Schlussrechnungsbearbeitung muss der bauWerk Projektleiter den Abzug ggf. noch berechtigter Einbehalte aus nicht erfolgter Mängelbeseitigung, Restleistungserbringung berücksichtigen.

Stand: 04.07.2024