


 FALLBEISPIELE  
AUS DEM BAURECHT

 NEUE HINWEISPFLICHT  
FÜR BAUUNTERNEHMER

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 sind neue Regelungen im Bauvertragsrecht in Kraft getreten. Insbesondere wurde die Abnahme der Werkleistung teilweise neu geregelt.

Im Werkvertragsrecht ist die Abnahme das Schlüsselement, weil mit ihr weitreichende Rechtsfolgen verbunden sind. Sie ist vor allem Voraussetzung für die Fälligkeit des Werklohns. Daneben spielt auch die Risikoverteilung für die Verschlechterung oder den zufälligen Untergang der Werkleistung eine Rolle. Schließlich wird der Unternehmer ab dem Zeitpunkt der Abnahme davon befreit, die Mangelfreiheit des Werks beweisen zu müssen. Vielmehr hat dann der Besteller von ihm behauptete Mängel zu beweisen. Dieser Punkt ist deshalb von Bedeutung, weil die Beweiserhebung in einem Zivilprozess leicht mehrere Tausend Euro kosten kann.

#### Das Problem

Bisher konnte der Unternehmer, wenn der Besteller die Abnahme nicht erklärt oder sogar verweigert hatte, ihm eine Frist zur Abnahme setzen, um die Wirkungen einer Abnahme herbeizuführen (sogenannte Abnahmefiktion). Der Unternehmer hatte nur zu beachten, dass die Frist angemessen lang war. Ob die Abnahmeverweigerung begründet war, wurde dann gegebenenfalls in einem zweiten Schritt geklärt. Neu sind die inhaltlichen Voraussetzungen für die Wirkungen einer Abnahmefiktion gegenüber einem Endkunden. Wenn der Besteller ein Verbraucher ist, der die Abnahme nicht erklärt, kann der Unternehmer die Wirkungen der Abnahme mit der Fristsetzung nur dann herbeiführen, wenn er den Verbraucher in Textform auf die Folgen der verweigerter Abnahme hingewiesen hat. Ist der Hinweis gegenüber dem Verbraucher zu ungenau oder unvollständig, tritt die Abnahmefiktion nicht ein. Die Konsequenz: Der Unternehmer trägt weiterhin das Risiko der Verschlechterung oder des zufälligen Untergangs und die Beweislast.

#### Aktuelle Entscheidung

Im folgenden Praxisfall hätte der Unternehmer durch die korrekte Fristsetzung zur Abnahme mit Hinweis auf die Konsequenzen der Abnahmefiktion viel Geld sparen können:

Die E-GmbH wurde von dem Privatmann P mit dem technischen Ausbau eines Einfamilienwohnhauses beauftragt. Die Arbeiten sind am 30.05.2018 beendet worden. Die E-GmbH zeigt gegenüber P die Fertigstellung an und erstellt

#### Praxis-Tipp:

Hätte die E-GmbH auf die Konsequenzen der Abnahmefiktion bei Fristsetzung zur Abnahme korrekt hingewiesen, wäre sie nicht beweibelastet für die Mangelfreiheit. In diesem Falle hätte der Privatmann P den Kostenvorschuss zu leisten.

Bauunternehmer, die Werkleistungen für Verbraucher erbringen, sollten daher ihre bisher verwendeten Texte für Abnahmeverlangen dringend anpassen.

die Schlussrechnung. P ist mit der Leistung unzufrieden und zahlt den Werklohn nicht. Daraufhin fragt die E-GmbH bei P schriftlich nach, warum er die Abnahme nicht erkläre, obwohl die Zusammenarbeit sonst so gut geklappt habe, und bittet um Rückmeldung und Abnahme bis zum 21.06.2018. P meldet sich jedoch nicht mehr. Daraufhin klagt die E-GmbH den Werklohn ein. Das Gericht weist darauf hin, dass das Schreiben der E-GmbH nicht ausreicht, um eine Abnahmefiktion herbeizuführen, weil es insbesondere keinen Hinweis auf die Folgen der Fristversäumnis enthält.

Deshalb muss nun die E-GmbH beweisen, dass Abnahme-reife vorlag und dass ihr Werk mangelfrei ist. Hierfür bedarf es der Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens. Das Gericht fordert hierfür von der E-GmbH einen Kostenvorschuss von 3.000 Euro an.

PASCHEN Rechtsanwälte PartGmbH  
Rechtsanwalt RAin Sarah Sroczynski  
Fachanwalt für Baurecht

► [www.e-masters.de](http://www.e-masters.de) (LOGIN)

Mehr unter Dienstleistungen  
> Organisation > Recht und Geld  
> Paschen