

Neues Bauvertragsrecht

Änderungen der Abnahmefiktion

Die Abnahme des Werkes ist für die WEG von besonderer Relevanz, da sie maßgeblich ist für die Fälligkeit der Vergütungsforderung des Unternehmers und den Beginn der Gewährleistungsfrist. Ist eine förmliche Abnahme (gemeinsame Begehung und Protokollierung von Mängeln bei der Abnahme) nicht vereinbart, kann der Unternehmer die Abnahmewirkungen dadurch herbeiführen, dass er dem Besteller eine angemessene Frist zur Abnahme setzt und der Besteller diese Frist erfolglos verstreichen lässt (§ 640 Abs. 1, S. 3 BGB). Voraussetzung für die fiktive Abnahme ist nach derzeitiger Rechtslage die Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel (Abnahmereife). Der Gesetzgeber nimmt mit Einführung des neuen Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 grundlegende Änderungen der Regelungen über die fiktive Abnahme vor.

Es bleibt zunächst auch künftig dabei, dass die Fiktion der Abnahme nach Ablauf einer vom Unternehmer gesetzten Frist eintritt. Fordert der Unternehmer den Besteller zur Abnahme eines fertiggestellten Werkes auf, kann der Besteller die Abnahmefiktion nach der Neuregelung nur dadurch verhindern, dass er innerhalb der gesetzten Frist die Abnahme unter Angabe eines Mangels verweigert (§ 640 Abs. 2 BGB).

Es genügt nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH zur Symptomtheorie (zuletzt BGH, Beschl. v. 24.08.2016, Az. VII ZR 41/14) die Angabe der Mangelerscheinung.

Wird die Abnahme nicht unter Angabe eines Mangels verweigert, steht frühzeitig fest, dass die Abnahmewirkungen eingetreten sind. Denn eine Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln erfolgt dabei nicht. Die Fiktion der Abnahme kann daher auch dadurch verhindert werden, dass der Besteller unwesentliche Mängel rügt. Hinsichtlich der Verweigerung der Abnahme selbst, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage. Die Abnahme kann danach nur bei wesentlichen Mängeln des Werkes verweigert werden. Die Neuregelungen werden der WEG den Umgang mit der Abnahmefiktion erleichtern. Dies gilt insbesondere auch durch die neu eingeführte Verpflichtung des Unternehmers, die WEG als Verbraucher auf die Möglichkeit einer fiktiven Abnahme ausdrücklich in Textform hinzuweisen (§ 640 Abs. 2 S. 2 BGB).



RA INGO KOLMS
www.wir-wanderer.de