

# Die Baustellensteuerung – Fertigstellung und Abnahme



**Es schreibt für Sie:**  
**RA Andreas Becker**  
**Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**

Nienburger Str. 14a · 30167 Hannover  
 Telefon: (05 11) 123 1370  
 Telefax: (05 11) 123 13720  
 E-Mail: info@becker-baurecht.de  
 Internet: www.becker-baurecht.de



**Es schreibt für Sie:**  
**Diplom-Betriebswirt Wolfgang Krauß**  
 Seit über 25 Jahren in der betriebswirtschaftlichen Beratung von Handwerksbetrieben tätig

Kolbing 35 · 83556 Griesstätt  
 Telefon: (08039) 9097220  
 Mobil: (0172) 7499102  
 E-Mail: wolfgangkrauss-beratung@t-online.de  
 Internet: www.beratungfuerhandwerk.de  
 www.die-erfolgswerker.de

Mit Ende der Leistungserstellung tritt die Auftragsabwicklung in eine ihrer kritischsten Phasen ein: Die Abnahme. Dem geht betriebsintern die Fertigmeldung der Baustelle voraus. Während es hier wünschenswert wäre, wenn der Chef oder die Chefin die Möglichkeit hätte, alle fertig gemeldeten Baustellen selbst in Augenschein zu nehmen, ist dies aus zeitlichen Gründen oftmals nicht möglich. Von daher erfolgt die Fertigstellungsmeldung in aller Regel durch den ausführenden Mitarbeiter. Wie sich in der Praxis zeigt, kommt es hierbei nicht selten zu unterschiedlichen Wahrnehmungen, ab wann eine Baustelle „fertig ist“. Während betriebswirtschaftlich gesehen eine Baustelle fertig ist, wenn ein umfänglicher Zahlungseingang festgestellt werden kann, ist aus Mitarbeitersicht die Baustelle abgeschlossen, wenn das letzte Material und die Werkzeuge abgeräumt und die Baustelle gereinigt verlassen wurde. Erst mit der Nachkal-

kulation wird dann festgestellt, dass sich die Baustelle nicht gerechnet hat, weil Zusatzleistungen nicht erfasst und dokumentiert wurden oder aus Kundensicht noch Nacharbeiten erforderlich sind, die zu einer Verweigerung der Rechnungsbegleichung geführt haben.

Um diese Probleme etwas besser in den Griff zu bekommen, hat sich im Vorfeld einer richtigen „rechtlichen Abnahme“ eine sogenannte „Mitarbeiterabnahme“ bewährt. In dieser betriebsinternen Abnahme bestätigt der Mitarbeiter dem/der Chef/-in gegenüber,

dass alle geforderten Punkte erledigt wurden und bestätigt dies mit seiner Unterschrift. Auch wenn die bestätigten schriftlichen Punkte mit denen identisch sind, die auch sonst abgefragt werden, hat sich gezeigt, dass der Umstand, dies mit einer persönlichen Unterschrift versehen zu müssen, zu einem deutlich kritischeren Umgang mit dem Baustellenende geführt hat.

Ein einfaches Beispiel, das selbstverständlich um betriebsindividuelle Belange ergänzt werden muss, finden Sie nachfolgend abgebildet.

## Abnahmekontrollliste

Baustelle	_____
Baustellen Nr.	_____
Datum	_____
Ort	_____
Ansprechpartner	_____

- Material und Werkzeug abgeräumt
- Baustelle sauber und gekehrt/geputzt
- Alle Leistungen gemäß LV ausgeführt, Zusatzleistungen erfasst und vom Auftraggeber unterschrieben
- Aufmaß erstellt
- Die ausgeführten Arbeiten sind ohne Beanstandungen und sind abgenommen.

Nach Besichtigung der Arbeiten sind folgende Restleistungen zu erbringen:

---



---



---



---

Unterschrift Mitarbeiter

Nach der Fertigstellung ist es eine Pflicht des Auftraggebers, eine Abnahme zu erklären. Es gibt mehrere Arten der Abnahme. Die Abnahme kann durch schlüssiges Verhalten erklärt werden, z.B. wenn die Rechnung bezahlt wird. Die Abnahme kann durch eine Erklärung erfolgen, z.B. wenn der Auftraggeber sich lobend über die Arbeiten äußert bzw. erklärt, die Leistung ist abgenommen. Die Abnahme kann aber auch förmlich erfolgen. Hierzu müsste von einer Partei zu einem gemeinsamen Termin eingeladen werden und es wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem gegebenenfalls Mängel aufgenommen werden.

Bei der Abnahme sind Mängel, die bekannt sind, mit anzugeben.

Erfolgt die Abnahme ohne Mängelrüge, so hat dies die Folge, dass bei

positivem Wissen von dem Mangel, die Gewährleistungsansprüche erlöschen. Dies sind das Recht auf Nacherfüllung (also die Beseitigung des Mangels durch den Auftragnehmer), das Recht zur Selbstvornahme (also das Recht, den Mangel selbst zu beseitigen und dafür die Kosten ersetzt zu verlangen), das Rücktrittsrecht oder das Minderungsrecht. Der Auftraggeber behält allerdings sein Recht, Schadensersatz und Ersatz für vergeblich getätigte Aufwendungen zu verlangen.

Hat der Auftraggeber im Zeitpunkt der Abnahme keine positive Kenntnis von dem Mangel, erlöschen seine Gewährleistungsansprüche nicht.

Die Wirkung der Abnahme tritt auch

ein, wenn der Betrieb den Auftraggeber, nach der Fertigstellung der Leistung, zu einer Abnahme eingeladen hat. Hierzu muss eine angemessene Frist gesetzt werden. Diese Frist wird in der Regel bis zu 2 Wochen zu veranschlagen sein. Wenn der Auftraggeber nicht innerhalb der Frist, unter Angabe mindestens eines Mangels, die Abnahme verweigert, gilt das Werk als abgenommen. Sofern der Auftraggeber ein Verbraucher ist (Privatkunde), tritt diese Wirkung nur ein, wenn der Auftragnehmer den Privatkunden bei der Aufforderung zur Abnahme darüber aufklärt, welche Folge eine Verweigerung der Abnahme ohne Mängelrüge haben kann.

Die Abnahme führt beim BGB-Werkvertrag dazu, dass die Vergütung fällig wird. Bei einem Vertrag auf Basis der VOB/B wird die Vergütung fällig nach Abnahmeerklärung und Stellung einer Schlussrechnung.



29 %  
NACHLASS

ALLE INFORMATIONEN  
FINDEN SIE AUF  
[WWW.BAMAKA.DE/MAN](http://WWW.BAMAKA.DE/MAN)



### Qualität in jedem Detail

Der neue MAN TGE hat Nutzfahrzeugerfahrung an Bord: Ob Baustelle, Forstwirtschaft oder Personentransport – er meistert problemlos fast jedes Terrain. Verfügbar als Kastenwagen, Kombi, Einzel- oder Doppelkabine ist der TGE nicht nur ein Transporter, sondern ein verlässlicher Partner für den Alltag. Es erwarten Sie zahlreiche Ausstattungsdetails, optionale Zusatzfunktionen und intelligente Lösungen. Funktionalität und Sicherheit stehen hier an erster Stelle: Traummaße im Laderaum oder unzählige Staufächer im Cockpit – hier findet beinahe alles seinen Platz. Für ein vorausdenkendes Fahren sorgt die der serienmäßige Notbremsassistent.