

# Schutz der eigenen Leistung bis zum „Sankt Nimmerleinstag“?

Praxisbericht des Sachverständigen Ralf Schneider



Ich bin seit vielen Jahren als Sachverständiger für Baumanagement tätig und eng mit dem BIG e.V. als langjähriges beratendes Mitglied verbunden. Auftraggeber, Architekten und Bauunternehmen schätzen meine Expertise, wenn es um Bauqualität, Termin- und Kostensteuerung sowie Schadensanalysen geht. Mein Aufgabenbereich umfasst das gesamte Spektrum der Ausführungskontrolle bis hin zur Abnahme.

Ein aktueller Fall aus meiner Praxis verdeutlicht eindrucksvoll, wie schnell Bauleistungen Schaden nehmen können und warum Schutzmaßnahmen unverzichtbar sind.

## Schutzpflichten nach VOB/B und BGB

Nach § 4 Nr. 5 VOB/B ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine erbrachte Leistung bis zur Abnahme vor Beschädigungen zu schützen. Das bedeutet konkret:

- Sorgfaltspflicht: Die Bauleistung muss bis zur Abnahme in einem mangelfreien Zustand erhalten bleiben.
- Gefahrtragung: Schäden, die in dieser Zeit entstehen, trägt grundsätzlich der Auftragnehmer.
- Umfang: Dazu zählen Schutzmaßnahmen gegen äußere Einflüsse, versehentliche Beschädigungen oder andere Risiken auf der Baustelle.
- Abgrenzung: Schäden durch vorschnelle Nutzung des Werkes oder andere Fremdeingriffe fallen nicht unter § 4 Nr. 5 VOB/B. Solche Maßnahmen können als besondere Leis-

tungen gesondert zu vergüten sein oder über die Koordinierungspflicht des Auftraggebers geregelt werden.

§ 644 BGB ergänzt diese Regelung: Die Gefahr für Beschädigungen oder Verlust liegt bis zur Abnahme beim Auftragnehmer; danach geht sie auf den Auftraggeber über.

## Beispiel aus der Praxis

Um diese rechtlichen Vorgaben in der Praxis zu verstehen, möchte ich ein anschauliches Beispiel aus meinem Arbeitsalltag schildern.

Während der letzten Semesterferien wurden in einer Hochschule mehrere Vorlesungsräume saniert, darunter auch die Montage abgehängter Decken. Nur wenige Tage nach Abschluss der Arbeiten stürzten plötzlich viele Deckenbereiche herunter – ein überraschendes und ernüchterndes Ergebnis.

## Problem

Die Ursache lag in Beschädigungen der Unterkonstruktionen der Decken, die im

Tragisches Beispiel eines Reißverschluss-Effekts in einer Gipskartondecke – verursacht durch nachträgliche Eingriffe in die Deckenunterkonstruktion (Fotos: Sachverständigenbüro Baumanagement/Baubetreuung Ralf Schneider)

Zuge weiterer Installationsarbeiten durch Fremdgewerke entstanden. Diese Schäden wurden, während der laufenden Arbeiten zunächst nicht bemerkt, sodass die Arbeiten abgeschlossen waren, bevor die Beeinträchtigungen sichtbar wurden. In der Folge entstanden Schäden, die eine Nachbesserung durch den Trockenbauer notwendig machten. Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig sorgfältige Kontrolle und Dokumentation während der gesamten Bauphase ist.

## Praxishinweis

In solchen Fällen empfehle ich den Auftragnehmern, bei Abnahmereife ihrer Leistung die Abnahme nach § 12 Nr. 1 VOB/B oder § 640 BGB unverzüglich zu verlangen. Diese Paragraphen regeln, dass der Auftragnehmer die Abnahme verlangen kann, und beschreibt die Rechtsfolgen, wenn der Auftraggeber nicht reagiert.

Selbst wenn der Vertrag vorsieht, dass eine Abnahme erst im Rahmen einer Gesamtabnahme durch den Bauherrn erfolgt, halten solche Klauseln einer rechtlichen Prüfung meist nicht stand.

Kommt der Auftraggeber dem Abnahmeverlangen nicht nach, gerät er nach Ablauf der 12-Werktagefrist in Annahmeverzug, und die Gefahr für mögliche Beschädigungen geht nach §644 Abs.1 BGB auf ihn über.

### Nutzung vor Abnahme

Oft wird ein Werk bereits genutzt, bevor es abnahmereif ist – etwa durch Nutzer des Gebäudes oder andere Baubeteiligte. In solchen Fällen rate ich, Bedenken gegen die vorgesehene Inbenutzungsnahme nach §4 Nr. 3 VOB/B anzumelden, um die Qualität der Leistung zu sichern und rechtliche Klarheit zu schaffen.

### Empfehlung

Für mich ist es außerdem entscheidend, die Mangelfreiheit der Leistung in allen entscheidenden Phasen zu dokumentieren. Ich empfehle daher:

- Mehrfach gemeinsame Zustandsfeststellungen (echte oder unechte Teilabnahmen) Foto- oder Videodokumentationen.
- Bei Unsicherheiten die Hinzuziehung eines Fach-Sachverständigen.

Aus meiner Sicht fällt es unter den Tatbestand der „vorgesehenen Art der Ausführung“ (§ 4 Nr. 3 VOB/B), wenn mit der Nutzung eines Werkes bereits während der Herstellung begonnen wird.

Abhilfe kann entweder durch ein Unterlassen der Nutzung während der Ausführung oder – falls dies aus Zeitgründen nicht möglich ist – durch die Vereinbarung besonderer Schutzmaßnahmen geschaffen werden, die dann als besondere Leistungen zu vergüten sind. Maßnahmen, die aufgrund einer vom Auftraggeber veranlassten Nut-

zung vor Abnahme erforderlich werden, gehören nicht mehr zu §4 Nr. 5 VOB/B.

Sie sind vielmehr die Folge einer Verletzung der Mitwirkungs- bzw. Koordinierungspflicht des Auftraggebers.

### Fazit

Um die Qualität der Bauleistungen zu sichern, ist es sinnvoll, dass der Auftraggeber alles vermeidet, was die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten beeinträchtigen könnte – insbesondere eine vorzeitige Nutzung des Werkes. —

*Mehr erfahren Sie unter:  
[www.svd-schneider.de](http://www.svd-schneider.de)*

**BIG** **TROCKENBAU**  
**AUSBAU**

Stark machen für die Zukunft

[www.big-trockenbau.de](http://www.big-trockenbau.de)

### Quelle

VOB/C, DIN 18 363 im Verlag C.H. Beck – München (Autoren: Rechtsanwalt Peter Oppler, München und Sachverständiger Dipl.-Ing. Ralf Schneider, Erlensee) – jetzt: 3. Auflage.



Decken-Abhänger wurden bei Arbeiten nachfolgender Gewerke in Mitleidenschaft gezogen und sind beschädigt und verbogen worden