



## ABNAHME VON ARCHITEKTENLEISTUNGEN – ABNAHMEPROTOKOLL – MIT ERGÄNZENDEN HINWEISEN

Der Architekt kennt die Situation: Ein Handwerker hat seine vertraglich geschuldeten Leistungen erbracht und möchte diese nunmehr vom Bauherrn abgenommen haben. Folgerichtig wird ein Termin zur Abnahme durchgeführt und die Abnahme der Bauleistung protokolliert.

Der **Architektenvertrag** bildet – wie auch der Bauvertrag – einen **Werkvertrag** im Sinne der §§ 631 ff. BGB. Nach herrschender Rechtsprechung ist die **Architektenleistung** im Prinzip genauso **abnahmefähig** wie eine Bauleistung. Trotzdem bildet die „förmliche“ Abnahme von Planungs- und Überwachungsleistungen in der Praxis die Ausnahme, was zu zahlreichen Rechtsunsicherheiten zu Lasten des Architekten führt.

Unter dem **Begriff der Abnahme** versteht man die Anerkennung der Leistung des Auftragnehmers durch den Auftraggeber als im Wesentlichen vertragsgemäß. In diesem Zusammenhang statuiert § 640 Abs. 1 BGB eine Pflicht des Auftraggebers zur Abnahme. Sie kann nur bei Vorliegen wesentlicher Mängel verweigert werden.

**Abzunehmen ist die Architektenleistung.** Diese ist nicht mit der Bauleistung gleichzusetzen. Der Architekt schuldet die im Architektenvertrag fixierten Leistungen, in der Regel also das „Entstehenlassen“ eines Bauwerkes, nicht jedoch das Bauwerk selbst. Üblicherweise sind im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes noch weitere Leistungen (z. B. Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung, Auflisten der Gewährleistungsfristen, ggf. Leistungsphase 9) vom Architekten zu erbringen, sodass eine Abnahme des Bauwerkes grundsätzlich erst nach deren Erbringung in Frage kommt. Sind dem Architekten nicht sämtliche Leistungsphasen übertragen worden (z. B. nur das Beantragen einer Baugenehmigung; Leistungsphasen 1 - 4), so ist die Abnahme durchzuführen, wenn der Architekt alle vertraglich vorgesehenen Leistungen erfüllt hat.

Die Abnahme führt diverse **Rechtswirkungen** herbei. Gemäß § 634 a Abs. 2 BGB beginnt mit der Abnahme die **Verjährung** der Mängelansprüche zu laufen. Des Weiteren kehrt sich die **Beweislast** für das Vorliegen von Mängeln um. Bis zur Abnahme hat der Architekt zu beweisen, dass seine Leistungen mangelfrei sind. Nach Abnahme liegt die Beweislast für das Vorliegen von Mängeln beim Auftraggeber.

Auswirkungen bestehen auch hinsichtlich des Zahlungsanspruches. Gemäß § 15 Abs. 1 HOAI wird das Honorar des Planers **fällig**, wenn die Leistung vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist. Die vertragsgemäße Leistungserbringung kann gerade durch ein Abnahmeprotokoll dokumentiert werden.



Es wird daher empfohlen, dass auch Architekten im Anschluss an ihre Leistungserbringung eine „förmliche“ Abnahme mit dem Auftraggeber durchführen. Das Ergebnis sollte aus Gründen der Rechtssicherheit in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden. Als Orientierungshilfe für ein derartiges Protokoll kann das unten dargestellte Muster dienen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die **Abnahme** grundsätzlich erst **nach vollständiger Leistungserbringung** verlangt werden kann. Wurde dem Architekten auch die Leistungsphase 9 in Auftrag gegeben, so kann die Abnahme der Gesamtleistung prinzipiell erst am Ende dieser Leistungsphase stattfinden. Die Verjährung der Gewährleistung des Architekten für sämtliche Leistungsphasen würde demnach erst am Ende der Objektbetreuung / Dokumentation beginnen. Weiterhin ist der Architekt in dieser Situation vor Beendigung der Leistungsphase 9 nur zur Stellung von Abschlagsrechnungen befugt.

Um dieses unbillige Ergebnis zu vermeiden, sollte der Architekt mit dem Auftraggeber die Durchführung einer **Teilabnahme** mit Teilschlussrechnungsstellung am Ende der Leistungsphase 8 vereinbaren. Hierdurch wird die Stellung einer Teilschlussrechnung ermöglicht und mit der Teilabnahme die Verjährungsfrist für Mängelansprüche aus den Leistungsphasen 1 bis 8 in Gang gesetzt. Am Ende der Leistungsphase 9 sollte dann die Endabnahme der Architektenleistung erfolgen. Im Anschluss kann der Architekt seine endgültige Schlussrechnung stellen. Mit der abschließenden Abnahme wird nochmals eine Gewährleistungsfrist für Mängelansprüche gegen den Architekten, dann allerdings nur für Mängel aus der Leistungsphase 9, in Gang gesetzt. Formulierungsvorschläge für Vertragsklauseln zur Teilabnahme bzw. Teilschlussrechnung finden sich in den von den Architektenkammern zur Verfügung gestellten Orientierungshilfen zum Architektenvertrag.

RA Markus Prause  
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010

**Abnahme  
von  
Architektenleistungen**

Baumaßnahme:

.....  
.....

Architektenleistung:

.....  
.....

Auftraggeber:

.....  
.....

Architekt:

.....  
.....

Vertrag Nr.: .....

vom: .....

- vollständige Leistungsabnahme ( § 640 BGB )
- Teilabnahme

Folgende Leistungen des Architekten wurden abgenommen:

- Leistungsphasen ..... bis ..... aus § ..... HOAI
- Leistungsphasen ..... bis ..... aus § ..... HOAI

- Die Grundleistung(en):

.....  
.....  
.....  
.....

der Leistungsphase ..... aus § ..... HOAI

- Die Grundleistung(en)

.....  
.....  
.....  
.....

der Leistungsphase ..... aus § ..... HOAI

- Besondere Leistung(en):

.....  
.....

- Zusätzliche Leistung(en):

.....  
.....

Der Architekt hat folgende Unterlagen übergeben:

.....  
.....  
.....

Der Architekt hat die Leistung(en) beendet am

.....

Es sind

- keine Mängel
- folgende unwesentliche Mängel  
.....  
.....
- folgende unwesentliche Mängel laut Anlage.....  
festgestellt worden.

....., den .....

.....

(Auftraggeber)

.....

(Architekt)