

Konkludente
Abnahme von
Gebäuden trotz
Mängel

► Gewährleistung

Architektenleistung gilt sechs Monate nach Bezug des Wohngebäudes als abgenommen

| Beim Einzug und der Nutzung eines Gebäudes handelt es sich um einen typischen Sachverhalt, auf den eine konkludente Abnahme gestützt werden kann. Die ausstehende Ausführung von Restarbeiten sowie das Vorliegen einzelner Mängelrügen stehen einer konkludenten Abnahme nicht zwingend entgegen. Das hat das OLG Köln klargestellt. |

Wichtig | Das OLG betont aber auch, dass es immer einer Gesamtwürdigung aller Umstände bedarf, ob Ihr Werk sechs Monate nach Einzug (oder Inbetriebnahme) als abgenommen gilt. Das war im Urteilsfall so. Interessant ist die Einschätzung des Gerichts, dass sich der Nutzer nicht darauf berufen kann, ein Einzug sei dann nicht als Abnahme zu werten, wenn er dazu gezwungen worden sei, weil er seine vorherige Wohnung schon gekündigt habe und die finanzielle Doppelbelastung (alte Wohnung – neues Eigenheim) nicht stemmen könne (OLG Köln, Beschluss vom 02.03.2023, Az. 19 U 55/22, Abruf-Nr. 241439, rechtskräftig durch Zurückweisung der NZB, BGH, Beschluss vom 08.11.2023, Az. VII ZR 54/23).

► Vertragsrecht

Planen und Bauen mit Fördermitteln: Schon wieder ein Fall des „vorzeitigen Maßnahmebeginns“

| Ein (fördermittelschädlicher) vorzeitiger Maßnahmebeginn liegt jedenfalls dann vor, wenn die einschlägige Förderrichtlinie eine klare Linie bei Lph 6 zieht und der Mittelempfänger darüber informiert wurde, dass er eingeschaltete Planer vor Erhalt der Förderzusage nur mit Planungs- und Vorbereitungsleistungen bis einschließlich Lph 6 beauftragen soll. Das hat das VG Magdeburg entschieden. |

Im konkreten Fall war das Urteil zwar nur für den Bauherrn relevant, weniger für den Planer. Denn der Bauherr verlor, weil er den Planer entgegen der Förderbestimmungen schon mit kleinen Leistungen der Lph 7 beauftragt hatte, die gesamte Förderung in Höhe von 240.000 Euro. Als Planer sollten Sie Bauherren aber deshalb zumindest darüber informieren, wie streng Fördermittelgeber darauf achten, dass Förderbestimmungen eingehalten werden (VG Magdeburg, Urteil vom 25.03.2024, Az. 3 A 155/21, Abruf-Nr. 241400).

► WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Beitrag „Mitwirkung bei Fördermittelbeschaffung und Verwendungsnachweis: Keine Grundleistungen“, PBP 2/2024, Seite 11 → Abruf-Nr. 49877666
- Beitrag „Förderprojekte: Vorsicht bei der vertraglichen Übernahme originärer Bauherrenaufgaben“, PBP 6/2023, Seite 22 → Abruf-Nr. 49333568

Damoklesschwert
„vorzeitiger
Maßnahmebeginn“
bestätigt

IHR PLUS IM NETZ

Mehr zum Thema
auf pbp.iww.de

