



# Abnahme von Architektenleistungen

## Abnahmeprotokoll mit ergänzenden Hinweisen

Wenn ein **Handwerker** seine vertraglich geschuldeten Leistungen erbracht hat, möchte er diese vom Bauherrn abgenommen haben. Üblicherweise wird ein Termin zur Abnahme durchgeführt und die Abnahme der Bauleistung protokolliert.

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

Unter dem **Begriff der Abnahme** versteht man die Anerkennung der Leistung des Auftragnehmers durch den Auftraggeber als im Wesentlichen vertragsgemäß. Die Vorschrift des § 640 Abs. 1 BGB beinhaltet eine Pflicht des Auftraggebers zur Abnahme. Eine Abnahme 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 aufgeführten 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 Architektenwerkes grundsätzlich erst nach deren Erbringung erfolgen kann. Sind dem Architekten nicht sämtliche Leistungsphasen übertragen worden (z. B. die Leistungsphasen 1 – 4), so ist die Abnahme durchzuführen, wenn der Architekt alle vertraglich vorgesehenen Leistungen erfüllt hat.

Die **Abnahme** kann also erst **nach vollständiger Leistungserbringung** verlangt werden. Bei Beauftragung bis zur LPH 4 tritt Abnahmereife mit dem Einreichen der vom Bauherrn unterzeichneten, genehmigungsreifen Bauantragsunterlagen ein (vgl. OLG Köln, IBR 2019, 507), bei Beauftragung bis LPH 8 erst mit Aushändigung der Dokumentation samt Auflistung der Gewährleistungsfristen, Übergabe des Objekts und Abschluss der Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme des Objekts festgestellten Mängel. Wurde dem Architekten hingegen auch die Leistungsphase 9 in Auftrag gegeben, würde die umfassende Abnahme der Gesamtleistung dementsprechend erst am Ende der Leistungsphase 9 verlangt werden können. Die Verjährung der Gewährleistung des Architekten für sämtliche Leistungsphasen würde demnach am Ende der Objektbetreuung / Dokumentation, also viele Jahre nach Übergabe des Objekts beginnen..

Um dieses unbillige Ergebnis zu vermeiden, hat der Gesetzgeber für Verträge, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen werden, einen gesetzlichen Anspruch auf Teilabnahme eingeführt. Dieser besteht gemäß § 650s BGB „ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmens oder der bauausführenden Unternehmen“. Hierdurch wird die Stellung einer Teilschlussrechnung ermöglicht und mit der Teilabnahme die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für die bis dahin erbrachten Architektenleistungen 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.

Der gesetzlich vorgesehene Zeitpunkt für die Teilabnahme ist nicht mit dem Ende der Leistungsphase 8 identisch. Daher kann es zur Vereinfachung auch weiterhin sinnvoll sein, sich die Leistungsphase 9 nur separat beauftragen zu lassen, so, wie es die Orientierungshilfen der AKNW für die Erstellung von Architektenverträgen vorsehen.

Bei echten Stufenverträgen, also insbesondere bei solchen, in denen der Auftraggeber gänzlich frei über die Weiterbeauftragung entscheiden kann, können – sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde – besondere Regelungen gelten. Die Rechtsprechung tendiert dazu, in solchen Fällen jede beauftragte Stufe als eigenständiges Vertragsverhältnis anzusehen, so dass nach Erbringung der Leistungen einer jeden Stufe ein Anspruch auf Abnahme derselben und damit ein selbständiger Lauf der Gewährleistungsfrist gilt (vgl. OLG Naumburg, Urteil vom 18. November 2021 – 2 U 155/20 –, juris).

Die Abnahme hat folgende **Rechtswirkungen**:

Gemäß § 634 a Abs. 2 BGB beginnt mit der Abnahme die **Verjährung** für Mängelansprüche zu laufen. Des Weiteren findet eine **Beweislastumkehr** für das Vorliegen von Mängeln statt. 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. Die HOAI 2021 schreibt in § 15 Abs. HOAI durch den Verweis auf § 650g Absatz 4Nr. 1 BGB für die Fälligkeit des Honorars die „Abnahme“ der Architektenleistungen neben der Überreichung einer prüffähigen Honorarschlussrechnung vor. Die Abnahme, d. h. vertragsgemäße Leistungserbringung, kann durch ein Abnahmeprotokoll dokumentiert werden.

Im Hinblick hierauf ist es daher empfehlenswert, 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. Ein Beispiel für ein derartiges Protokoll befindet sich im Anhang. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Protokolle bei den Orientierungshilfen der AKNW für die Vertragserstellung verwiesen.



Kommt es nicht zu einer „förmlichen Abnahme“, kann entweder das Konstrukt der konkludenten Abnahme, also einer solchen durch schlüssiges Verhalten, oder der fiktiven Abnahme weiterhelfen: Für eine konkludente Abnahme erachtet es der BGH etwa als ausreichend, dass der Bauherr nach Erbringung der Architektenleistungen das fertiggestellte Bauwerk bezieht und binnen 6 Monaten keine Mängel rügt (BGH BauR 2013, 2031). Auch eine vollständige Zahlung der Schlussrechnung kann eine konkludente Abnahme beinhalten (vgl. BGH BauR 2002, 108) ; dies gilt erst recht dann, wenn der Bauherr selbst die Schlussrechnung erbeten und vollständig bezahlt hat (OLG Stuttgart, IBR 2019, 506).

Um die mit der konkludenten Abnahme einhergehenden Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, kann in Fällen, in denen eine förmliche Abnahme nicht zustande kommt, eine fiktive Abnahme herbeigeführt werden: Hierzu kann der Architekt dem Bauherrn gemäß § 640 Abs. 2 BGB eine Frist zur Abnahme setzen. Verweigert der Bauherr die Abnahme nicht innerhalb der Frist, wobei er wenigstens einen Mangel benennen muss, so gilt die Leistung als abgenommen. Handelt es sich beim Bauherrn um einen Verbraucher, gilt dies nur, wenn er mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform über die entsprechenden Folgen belehrt wurde. In dem Schreiben an den Bauherrn (zu Beweis Zwecken: Einschreiben), das die Aufforderung zur Erklärung der Abnahme und eine Fristsetzung hierfür beinhaltet, kann dieser Hinweis beispielsweise wie folgt formuliert werden (vgl. Sonntag/Rütten, Privates Baurecht, 2. Aufl., § 10 Rz. 423):

*Wir weisen darauf hin, dass unser Werk als abgenommen gilt, wenn Sie die Abnahme innerhalb der vorgenannten Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigern. Erklären Sie sich nicht oder verweigern Sie die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels, gilt das Werk also als abgenommen.*

Verweigert die Bauherr die Abnahme unter Berufung auf vermeintliche Mängel, kann und sollte der Architekt aus Beweisgründen die Zustandsfeststellung anstreben, § 650g BGB. Auch hierzu kann er dem Bauherrn, der zur Mitwirkung verpflichtet ist, eine entsprechende Frist setzen. Auf Mängel, die offenkundig, aber im Rahmen der Zustandsfeststellung nicht dokumentiert sind, kann sich der Bauherr dann später kaum mehr mit Aussicht auf Erfolg berufen, da gesetzlich vermutet wird, dass solche Mängel erst später aufgetreten und daher nicht vom Architekten zu verantworten sind, § 650g Abs. 3 BGB.

Weitere Informationen gibt Ihnen gerne die

**Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel: (0211) 49 67 - 0  
Fax: (0211) 49 67 - 99  
E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)  
Internet: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)

**ABNAHMEPROTOKOLL zum Vertrag vom .....**

Vorhaben: .....

Auftraggeber: .....

Auftragnehmer: .....

Vollständige Abnahme aller im Vertrag vereinbarten Vertragsziele (§ 640 BGB)

Alle vertraglich vereinbarten Vertragsziele werden abgenommen.

**oder sofern zusätzlich die Objektbetreuung (§ 1 Ziff. 1.4) beauftragt wurde**

Erster Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziff. 6.1 Satz 1<sup>1</sup>

Alle vertraglich vereinbarten Vertragsziele nach § 1 Ziff. 1.2 und § 1 Ziff. 1.3 werden abgenommen.

Es sind

keine Mängel

folgende unwesentliche Mängel

.....  
.....

unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

\_\_\_\_\_  
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

\_\_\_\_\_  
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)

---

Zweiter Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziff. 6.1 Satz 3

Alle vertraglich gesondert übertragenen Vertragsziele nach § 1 Ziff. 1.4 (Objektbetreuung etc.) werden abgenommen.

Es sind

keine Mängel

folgende unwesentliche Mängel

.....  
.....

unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

\_\_\_\_\_  
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

\_\_\_\_\_  
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)

<sup>1</sup> Alle im Protokoll genannten Paragraphen-Angaben beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Nummerierung in der Orientierungshilfe der AKNW zur Erstellung entsprechender Verträge. Gem. § 6 Ziff. 6.1 Satz 1 ist der Bauherr nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen gemäß § 1 Ziff. 1.2 und 1.3 zur Abnahme verpflichtet. Leistungen, die ggf. anschließend noch zu erbringen sind (§ 1 Ziff. 1.4), sind gesondert abzunehmen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.