



Bauzentrum München

Fachforum 19.Oktober 2017

Dipl.-Ing.(FH) Hermann Kaufer

von der Industrie- und Handelskammer für München

und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Lüftungs- und Klimatechnik“

Prüfsachverständiger
für sicherheitstechnische Anlagen
und Einrichtungen

Lüftungstechnik
Rauchwärmeabzug
CO-Warnanlagen

§ 24 PrüfVBau



- Die Abnahme bedeutet die Annahme einer Leistung durch den Auftraggeber, die in der Regel mit der Erklärung verbunden ist, dass er die Leistung als Erfüllung des Vertrages ansieht.
- Das bedeutet jedoch nicht, dass die Leistung als mängelfrei anerkannt ist.
- Auftraggeber kann Ansprüche bezüglich bekannter Mängel vorbehalten. So bestehen weiterhin Mängelbeseitigungsansprüche.
- Zeitpunkt der Abnahme ist für den AG mit wichtigen Rechtsfolgen behaftet.
- Gefahrübergang, Beweislastumkehr, Beginn Gewährleistung etc.

- Kommt es nach der Abnahme zu Mängelbehauptungen und sind sich Auftraggeber und Auftragnehmer über den Mangelanspruch nicht einig, kommt es zur juristischen Auseinandersetzung.
- Beauftragung von Privatgutachten das einen Mangel feststellen soll. Diese Gutachten sind oft nicht bei der Gerichtlichen Auseinandersetzung verwertbar.
- Als Regel erfolgt dann das gerichtliche Selbständige Beweis - sicherungsverfahren.
- Es werden vom Antragsteller Mängel behauptet und vom Antragsgegner abgewiesen.
- Gericht beauftragt einen unabhängigen Sachverständigen zur Klärung der im Beweisbeschluss enthaltenen Behauptungen.

- Eine vorgenommene Abnahme sollte eigentlich eine mangelfreie Leistung voraussetzen.
- Mängel erweisen sich aber meist erst mit der Inbetriebnahme und Nutzung des Gebäudes bei unterschiedlichen Jahreszeiten, Personenbelegungen, Inneren Wärmelasten, Beeinträchtigung durch Beeinflussung der Raumluftqualität, Geräuschbelästigung etc.
- Mängel resultieren nicht nur aus fehlerhafter Ausführung.
- Mängel resultieren auch aus fehlerhafter Planung und Objektüberwachung.

- Bestandsdokumentation und Einregulierung sind unverzichtbare Leistungen vor der Abnahme.
- Eine Abnahme Checkliste kann hierzu sehr von Vorteil sein.
- Aufbau von Anlagendokumentationen – Betriebs-, Wartungs- und Bedienungsanleitungen in der TGA. BHKS Regel 2.001.
- Dokumentation über in der Planung vereinbarten Sollwerte, Luftwechselraten, Qualitätstandart, vereinbarte DIN-Normen etc.

- Nachfolgend noch einige in letzter Zeit gemachte Feststellungen zur Kontrollierten Wohnraumbelüftung nach DIN 1946 -6
- Fehlende oder unzureichende Lüftungsnachweise
- Vor- und Nachteile der zentralen oder dezentralen Be- und Entlüftung dem Bauherrn nicht „ehrlich“ vorgestellt.
- Mangelhafte Ausführung der Lüftungsinstallation durch unerfahrene Firmen aus dem Gewerk Heizung-Sanitär.
- Mangelhafte Planung und Objektüberwachung insbesondere bei kleineren Wohnbauvorhaben.

Praxis-Bericht
Aus Fehlern lernen – Abnahme und Einregulierung aus Sicht des Sachverständigen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit