

5 Leistungsverweigerungsrecht des Bestellers wegen unvollständiger Revisionsunterlagen

BGB §§ 305 I 3, 307 I 1, 320, 339; VOB/B § 16 Nr. 3

1. Eine im Vertragsformular des Bestellers enthaltene Vertragsstrafenregelung ist nicht allein deshalb als ausgehandelt anzusehen, weil sie im Formular gestrichen und handschriftlich mit einer Bestätigung zum Aushandeln an anderer Stelle des Formulars eingefügt worden ist.
2. Eine Klausel, die den Bauunternehmer für den Fall einer nicht fristgerechten Fertigstellung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10% der Nettoabrechnungssumme verpflichtet, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Bauunternehmers unwirksam.
3. Eine Skontierungsfrist beginnt grundsätzlich mit dem Eingang der prüfaren Rechnung.
4. Der mit der Erstellung einer Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation beauftragte Bauunternehmer schuldet grundsätzlich auch die Übergabe der erforderlichen Revisionsunterlagen, deren Umfang im Streitfall gegebenenfalls mit sachverständiger Unterstützung gerichtlich zu ermitteln ist. Die Unvollständigkeit dieser Unterlagen kann einen Mangel und ein darauf bezogenes Zurückbehaltungsrecht auch für den auf den Ablauf der Rechnungsprüfungsfrist folgenden Zeitraum begründen. (Leitsätze der Redaktion)

OLG Brandenburg, Urt. v. 4. 7. 2012 – 13 U 63/08

Zum Sachverhalt: Die Kl. nimmt die Bekl. auf Zahlung restlichen Werklohns für Arbeiten an zwei verschiedenen Bauvorhaben in Anspruch. Das LG Potsdam (Urt. v. 25. 4. 2008 – 4 O 91/07), hat der Klage überwiegend stattgegeben. Die Berufung der Bekl. hatte teilweise Erfolg.

Aus den Gründen: II. A. 8 (...) 1. Für das Bauvorhaben D. hat die Kl. aus dem VOB/B-Bauvertrag vom 30. 1. 2006 gegen die Bekl. einen Anspruch auf Zahlung von noch 4843,36 Euro. (...)

c) Weitere Abzüge sind von dieser Forderung nicht zu tätigen. Insbesondere hat die Kl. eine Vertragsstrafe in Höhe von 3362,07 Euro (144 Tage Verzug) bezüglich des Bauvorhabens D., jeweils begrenzt auf 10% der Nettoabrechnungssumme (s. Nr. 13 des jeweiligen Vertrags), nicht verwirkt.

Im Ergebnis in zutreffender Weise hat das LG das Vertragsstrafenversprechen als Allgemeine Geschäftsbedingung gewertet. Der Einschätzung als Allgemeine Geschäftsbedingung steht dabei nicht entgegen, dass die Parteien in dem das Bauvorhaben D. betreffenden Bauvertrag den im Vertragsformular unter Nr. „8. Vertragsstrafe (zu § 11 VOB)“ vorgesehenen Text gestrichen und handschriftlich die gleiche Regelung (0,20% der Nettoabrechnungssumme für jeden Werktag der Verspätung, höchstens 10% der Nettoabrechnungssumme) eingefügt haben mit dem Hinweis, die Vertragsstrafe sei verhandelt worden und gelte „zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbart“. Denn diese Form einer bloßen Übernahme der vorformulierten Textes in den handschriftlichen Zusatz unter Nr. „13. sonstige Vereinbarungen“ lässt nicht einmal ansatzweise erkennen, dass die von der Bekl. vorgegebene Vertragsstrafenregelung ihrem ganzen Inhalt nach zwischen den Parteien ausgehandelt worden ist, was jedoch für die Annahme einer Individualvereinbarung erforderlich wäre.

Ein individuelles Aushandeln erfordert nach der Rechtsprechung mehr als ein bloßes Verhandeln über eine Klausel. Von einem „Aushandeln“ in diesem Sinne kann nur dann gesprochen werden, wenn der Verwender zunächst den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalte-

nen „gesetzesfremden Kernbehalt“, also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen, inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Er muss sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären.

Daran mangelt es hier. Zudem hat die Kl. das diesbezügliche Vorbringen der Bekl. bestritten und vorgetragen, der handschriftliche Text sei ihr lediglich vorgesetzt und nicht ausgehandelt worden. Soweit die Bekl. – unter Verweis auf den Zeugen W – behauptet, man habe sich mit Vertretern der Kl. zusammengesetzt und alle Einzelheiten des Vertrags durchgesprochen und verhandelt, ergibt sich – unter Berücksichtigung des Inhaltes der schriftlichen Vereinbarung – ein „Aushandeln“ der Vertragsstrafe „im Einzelnen“ aus diesem Vorbringen gerade nicht. Es wird auch nicht dargelegt, wann und mit welchen Vertretern der Kl. ein derartiges Aushandeln bei welchen zur Disposition stehenden Vertragsvarianten auch immer erfolgt sein soll.

Vorsorglich – unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Vertragsstrafenregelung – sei ergänzend angeführt, allein der Umstand einer zeitlich späteren Fertigstellung der Leistungen belegt noch nicht das für die Verwirkung einer Vertragsstrafe nötige Verschulden des Auftragnehmers. Mangels hinreichend substantzierter Darlegung seitens der beweisbelasteten Bekl. ist jedenfalls ein Verschulden der Kl. im Hinblick auf die erfolgten Terminüberschreitungen nicht ersichtlich. Die bloße Aufnahme des Hinweises „die vertraglich festgelegten Fertigstellungstermine“ seien einzuhalten am Ende der jeweiligen Baustellenprotokolle, genügt für den Nachweis einer seitens der Kl. verschuldeten Fristüberschreitung im Hinblick auf die Endfertigstellung nicht.

Die Vertragsstrafenvereinbarung ist zudem unwirksam, weil der nach Nr. 13 des Bauvertrags vorgesehene Höchstsatz von 10% der Nettoabrechnungssumme die Kl. unangemessen benachteiligt.

Der BGH nimmt in ständiger Rechtsprechung an, dass eine Vertragsstrafenvereinbarung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch die Interessen des Auftragnehmers ausreichend berücksichtigen muss; eine unangemessen hohe Vertragsstrafe führt zur Nichtigkeit der Vertragsklausel, eine geltungserhaltende Reduktion findet nicht statt (vgl. statt aller BGH, NJW 1981, 1509 = BauR 1981, 374; BGHZ 153, 311 = NZBau 2003, 321 = NJW 2003, 1805). Die Obergrenze der Vertragsstrafe muss sich daran messen lassen, ob sie generell und typischerweise in Bauverträgen angemessen ist. Dabei ist, soweit sich aus der Vorformulierung nicht etwas anderes ergibt, eine Unterscheidung zwischen Bauverträgen mit hohen oder niedrigen Auftragssummen wegen der damit verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten nicht vorzunehmen (BGH, NJW 1981, 1509 = BauR 1981, 374; BGHZ 153, 311 = NZBau 2003, 321 = NJW 2003, 1805).

Dem folgt auch der Senat (vgl. dazu auch Senat, NZBau 2012, 165 = NJW-RR 2012, 465). Nach diesem Maßstab ist im Bauvertrag eine Vertragsstrafe für die verzögerte Fertigstellung, deren Obergrenze 5% der Auftragssumme überschreitet, unangemessen.

Nach alledem hat die Kl. gegen die Bekl. für das Bauvorhaben D. aus dem VOB/B-Bauvertrag vom 30. 1. 2006 einen Anspruch auf Zahlung von noch 4843,36 Euro.

2. Für das Bauvorhaben F-Straße hat die Kl. aus dem VOB/B-Bauvertrag vom 10. 10. 2005 gegen die Bekl. einen Anspruch auf Zahlung von noch 5392,88 Euro.

Das Bestehen der vertraglichen Vereinbarung sowie das Legen einzelner Rechnungen dazu ist zwischen den Parteien unstrittig.

a) Ausgehend von der mit der Klage für das Bauvorhaben F-Straße noch geltend gemachten Forderung in Höhe von 5911,18 Euro ergibt sich Folgendes:

Für das Bauvorhaben ist zunächst von einem zu zahlenden Betrag in Höhe von 6978,74 Euro auszugehen. Denn die Abschlagsrechnung vom 25. 11. 2005 in Höhe von 7056 Euro ist durch die Zahlung von 6914,88 Euro insoweit vollständig erfüllt worden, da die Bekl. vom Rechnungsbetrag 2% Skonto in Abzug bringen durfte.

Dem Bauvertrag vom 10. 10. 2005 kann unter „13. Sonstige Vereinbarungen“ entnommen werden: „2% Skonto innerhalb 10 Tage“. Die Möglichkeit eines Skontoabzuges bei Zahlung innerhalb von 10 Tagen ab Rechnungsdatum (25. 11. 2005, Zahlung „bis zum 5. 12. 2005“) hat die Kl. eingeräumt. Nach dem Vorbringen der Bekl. ist die Rechnung am 1. Dezember bei ihr eingegangen. Der gezahlte Betrag in Höhe von 6914,88 Euro ist am 8. 12. 2005 bei ihr eingegangen, mithin rechtzeitig für einen Skontoabzug. Der Eingang des Betrags ist von der Bekl. nicht hinreichend erheblich bestritten worden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass unter „13. Sonstige Vereinbarungen“ des Bauvertrags für „2% Skonto innerhalb 10 Tage“ kein definierter Fristbeginn entnommen werden kann. Da anerkannt ist, dass die Skontierungsfrist grundsätzlich mit dem Eingang einer – prüffähigen – Rechnung beginnt (vgl. dazu *OLG Saarbrücken*, NZBau 2010, 248 = NJW 2010, 880 = MDR 2010, 689 m. w. Nachw.), ist hier für den Beginn der Frist auf den Eingang der Rechnung bei der Bekl. am 1. 12. 2005 abzustellen. Ein früherer Beginn der Skontierungsfrist könnte dem Rechnungsempfänger andernfalls die Möglichkeit abschneiden, die Rechnung prüfen und rechtzeitig anweisen zu können.

Auch im Hinblick auf den bezüglich der vorgenannten zweiten Rechnung geleisteten Mehrbetrag von 0,63 Euro hat die Bekl. substantiiert vorgetragen. Insoweit hat sie dargelegt, dass sie auf die 4. Abschlagsrechnung vom 9. 3. 2006 über 4887,30 Euro tatsächlich einen Betrag in Höhe von 4887,93 Euro gezahlt hat. (*Wird ausgeführt und ist abrufbar unter BeckRS 2012, 15001*)

3. Die Kl. hat gegen die Bekl. mithin einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von insgesamt 10 236,24 Euro – auf das Bauvorhaben D. entfällt darauf ein Betrag in Höhe von 4843,36 Euro und auf das Bauvorhaben F-Straße ein Betrag in Höhe von 5392,88 Euro. Davon sind seitens der Bekl. jeweils 1000 Euro Zug um Zug gegen Übergabe der im Tenor im Einzelnen bezeichneten Revisionsunterlagen zu zahlen.

Der Bekl. steht für das jeweilige Vertragsverhältnis ein Zurückbehaltungsrecht zu, da das Fehlen der vertraglich vereinbarten Revisionsunterlagen einen Mangel darstellt. Die Höhe des jeweiligen Zurückbehaltungsrechts ergibt sich aus dem Doppelten der für die Mängelbeseitigung jeweils erforderlichen Kosten in Höhe von 500 Euro, mithin 1000 Euro.

a) Die Vorschrift des § 16 Nr. 3 VOB/B schließt die Forderung nach Revisionsunterlagen bzw. die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes wegen fehlender Unterlagen später als zwei Monate nach Eingang der Schlussrechnung nicht aus. Diese Vorschrift ist lediglich eine Höchstfrist für den Eintritt der Zahlungspflicht des Auftraggebers (Fälligkeitsregelung). Umgekehrt steht das Fehlen von Revisionsunterlagen der Fälligkeit einer Schlussrechnungsforderung grundsätzlich nicht entgegen.

b) Die Kl. hat ausweislich des von der Bekl. vorgelegten Auszuges aus dem Leistungsverzeichnis (Stand: Juni 2005), wel-

ches Bestandteil der Bauverträge war, „nach Fertigstellung der Bauarbeiten“ dem Bauherrn „ein komplettes Heizungsprojekt (in zweifacher Ausfertigung) einschließlich aller behördlichen Zustimmungen und Abnahmen“ zu übergeben. Dieser vertraglichen Verpflichtung ist die Kl. – bislang – für die beiden Bauvorhaben nicht nachgekommen. Dies ist jeweils ein Mangel. Das Zurverfügungstellen dieser Pläne stellt nicht nur eine für die Gebrauchsfähigkeit des Werks unbedeutende Nebenleistung dar, sondern eine für die Gebrauchsfähigkeit des Objekts in Zukunft wesentliche Vertragsleistung, ohne deren Vorliegen die Werkleistung nicht vollständig erbracht ist.

Im Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des *Senats* fest, dass auch die als Anlage zum Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten der Kl. vom 12. 2. 2008 überreichten so genannten „erweiterten und verbesserten“ Revisions- bzw. Bestandsunterlagen unvollständig sind. Die Protokolle bzw. Dokumentationen über die Druckprüfung und die Einstellarbeiten an den Ventilen fehlen bislang. Zur Erstellung vollständiger mangelfreier Revisions- bzw. Bestandsunterlagen sind 500 Euro je Bauvorhaben aufzuwenden.

aa) Dabei kann hier im Ergebnis dahinstehen, ob es üblich ist, dass ein Fachunternehmen für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten bei Bauvorhaben der vorliegenden Art – Umbau und Sanierung von Mehrfamilienhäusern – auch ohne besondere ausdrückliche vertragliche Vereinbarung Revisions- bzw. Bestandsunterlagen zu erstellen und dem Auftraggeber zu übergeben hat. Zwar sieht die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV) – hier etwa ATV 18379 (Lüftung) und ATV 18381 (Wasser- und Entwässerungsanlagen) – die Erstellung von Revisionsunterlagen unabhängig von der Anlagengröße und Anlagenkomplexität vor, aber der Umfang und die Detailtiefe wird nicht näher definiert. Diese Anforderungen sind daher im Einzelfall – bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben – zu bestimmen.

Davon ausgehend hat der *Senat* die Beweisaufnahme durchgeführt. Der Sachverständige hat auf der Grundlage seines schriftlichen Gutachtens vom 9. 7. 2010 nachvollziehbar ausgeführt, bei sehr kleinen Anlagen sei es in der Praxis oft üblich, dass auf die Erstellung von Revisionsunterlagen verzichtet werde. Unverzichtbar seien jedoch Protokolle über die eingebauten Strangreguliertventile sowie über die Druckprüfungen. (*Es folgt eine Würdigung des Sachverständigengutachtens zum Umfang der erforderlichen Revisionsunterlagen, abrufbar unter BeckRS 2012, 15001*)

Der Sachverständige hat auf der Grundlage seines schriftlichen Gutachtens vom 9. 7. 2010 – insbesondere dort auf Seite 5 des Gutachtens – sowie seiner ergänzenden schriftlichen Stellungnahme vom 11. 1. 2011 und bei der Erläuterung im Termin vom 29. 6. 2011 – zu der Frage der Luftventilatoren und der Notwendigkeit eines Schaltplans – ferner ausgeführt, für die hier vorliegende Situation der Entlüftung der innenliegenden Bäder, die jeweils in Abhängigkeit vom Lichtschalter ein- bzw. ausgeschaltet werden könne, sei die Forderung nach einem Schaltplan fachlich nicht begründet. Vielmehr sei es ausreichend, wenn nachvollzogen werden könne, welcher Lüfertyp eingebaut worden sei. Insoweit reiche es aus, wenn sich etwa von dem Typenschild die Luftleistung des Lüfters nachvollziehen lasse. Zu der Frage, ob etwa die Abluftführung ausreichend sei, seien auch die örtlichen Besonderheiten zu berücksichtigen, wie etwa die Frage der Abdichtung von Fenstern oder die Art und Weise der Gestaltung der Abluftführung. Die eingereichten Unterlagen seien hinsichtlich der Verwendbarkeit ausreichend detailliert und nachvollziehbar. Auch wenn die vorliegenden Verlegepläne und die Strangschemaschemata nicht von hoher Qualität seien, so seien sie jedoch ausreichend, um die Ansprüche an Revisionsunterlagen bei „einfachen“ Anlagen derartiger Größenordnungen zu befriedigen.

Weiter hat der Sachverständige sowohl auf der Grundlage der schriftlichen Begutachtung und der Erläuterung im Termin vom 29. 6. 2011 nachvollziehbar ausgeführt, auch unter Einbeziehung der bei den Verfahrensakten befindlichen „erweiterten und verbesserten“ Revisions- bzw. Bestandsunterlagen seien die Revisionsunterlagen insoweit unvollständig, als die Protokolle über die Druckprüfung und die Einstellarbeiten an den Ventilen fehlen. Die fehlenden Angaben – hinsichtlich der Protokolle – könnten nachgeholt werden, in dem die Ventile im Einzelnen überprüft und die Angaben in einer Dokumentation niedergeschrieben werden.

Dem folgend sind diese – bislang nicht vorliegenden – Dokumentationen bzw. Protokolle hier zu erbringen. In ihrem Fehlen liegt jeweils ein Mangel.

Das Erfordernis von Architektenunterlagen für eine Druckprüfung ist dabei zu verneinen. Den Erläuterungen des Sachverständigen lässt sich nämlich entnehmen, dass es für eine Erstellung der Protokolle für das jeweilige Bauvorhaben nicht des vorherigen Aufmaßes des gesamten Hauses bedarf (Seite 11 der ergänzenden Stellungnahme vom 11. 1. 2011). Zwar seien Architektenunterlagen hilfreich, um die Standorte der Rohrführung und die Lage der Heizkörper in den einzelnen Räumen einfach spezifizieren und nachvollziehbar machen zu können. Bezogen auf die beiden hier einschlägigen Bauvorhaben können aber auch ohne solche Unterlagen allein durch die Lage der Räume bei einer Begehung die zu dokumentierenden Anlagen nachvollzogen werden.

Bei der mündlichen Erläuterung seines Gutachtens im Termin vom 29. 6. 2011 hat der Sachverständige erläutert, wie sich der von ihm zuvor im Wege einer Grobschätzung bezifferte Aufwand 300 Euro bis 500 Euro je Bauvorhaben bemisst. Dabei gehe er davon aus, dass für eine aus zwei Personen bestehende Montagegruppe für die Druckprüfung zunächst zwei Stunden à 60 Euro, also 120 Euro, anfallen. Ferner seien für die Montagegruppe vier Stunden à 60 Euro, also 240 Euro, für die Aufnahme der Ventileinstellung und die Protokollierung zu veranschlagen. Insgesamt errechne sich daraus ein Betrag von 360 Euro für das jeweilige Bauvorhaben. Die von ihm genannte Größenordnung von 300 – 500 Euro pro Bauvorhaben habe er eingeschätzt, um etwaige Besonderheiten für den Aufwand der vorbezeichneten durchzuführenden Tätigkeiten bei den jeweiligen Bauvorhaben mit abschätzen zu können.

Der vom Sachverständigen erläuterten Größenordnung von 300 – 500 Euro pro Bauvorhaben für die Erstellung der jeweiligen Revisionsunterlagen folgt der Senat und schätzt (§ 287 ZPO) – orientiert an der oberen Grenze dieser Größenordnung, um den Aufwand der Erstellung hinreichend berücksichtigen zu können – die Nachbesserungskosten für die Erstellung der Revisionsunterlagen pro Bauvorhaben mit einem Betrag in Höhe von 500 Euro.

bb) Gemäß § 641 III BGB kann der Besteller nach Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teiles der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten (§ 641 III BGB). Das Doppelte der Mangelbeseitigungskosten bildet lediglich den Regelbetrag; der angemessene Betrag kann diesen auch unterschreiten oder übersteigen (s. dazu Beck'scher Online-Komm. BGB, Hrsg: *Bamberger/Roth*, Stand: 1. 5. 2012, § 641 Rdnr. 36).

Vorliegend besteht kein Anlass, über das Doppelte der Mangelbeseitigungskosten hinaus die für die Beseitigung der Mängel erforderlichen Kosten als so genannte Druckzuschlag zurückzubehalten, da die Angemessenheit des Einbehaltes (vgl. dazu *Palandt/Sprau*, BGB, 71. Aufl., § 641 Rdnr. 16) in Höhe von jeweils 1000 Euro im Verhältnis zu der aus dem jeweiligen Bauvertrag noch offenen Forderung – mit ca. 20% – gegeben ist.

Das Leistungsverweigerungsrecht der Bekl. aus §§ 320, 641 III BGB führt dazu, dass die Bekl. hinsichtlich der beiden Teilbeträge in Höhe von jeweils 1000 Euro zur Leistung Zug um Zug verurteilt wird.

Praxisanmerkung zu vorstehendem OLG-Urteil:

Da die Herausgabe von Revisionsunterlagen vertraglich vereinbart war, bewertet das OLG das Fehlen der Unterlagen als Mangel und bestätigt konsequenterweise das Zurückbehaltungsrecht in Höhe des Doppelten der Mängelbeseitigungskosten. Es weist darauf hin, dass fehlende Revisions-

unterlagen der Fälligkeit einer Schlussrechnungsforderung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Wegen dieser klaren Anspruchsgrundlage ließ das Gericht die interessantere Frage dahinstehen, ob üblicherweise ausführende Unternehmen auch ohne Vereinbarung Revisions- bzw. Bestandsunterlagen zu erstellen und dem Auftraggeber zu übergeben haben.

In dem Urteil finden sich Aussagen, die für Fälle ohne eine solche Vereinbarung bedeutsam sein können.

So sieht das Gericht die Übergabeverpflichtung von Unterlagen als wesentliche Vertragsleistung an und unterstreicht deren Bedeutung für die künftige Gebrauchsfähigkeit des Objekts. Damit greift das Gericht – in Übereinstimmung mit dem *OLG Celle* (BauR 1995, 261) – den Gedanken auf, dass Revisionsunterlagen für die künftige Verwaltung ganz wesentlich sein können.

Uneingeschränkt zuzustimmen ist der Entscheidung darin, den Umfang der Vorlageverpflichtung von der Gebäudeart und den Örtlichkeiten abhängig zu machen. So erwähnt die Entscheidung die Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV 18379 und ATV 18381), die die Erstellung von Revisionsunterlagen unabhängig von der Anlagengröße und Anlagekomplexität vorsehen, ohne jedoch den Umfang und die Detailtiefe zu definieren. Der inhaltliche Umfang ist im Einzelfall für das jeweilige Bauvorhaben zu bestimmen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass es auch auf den Zweck der Unterlagen ankommen kann, da nicht alle Unterlagen für Bauherrn bestimmt sind (s. *BGHZ* 181, 65 = *NJW-RR* 2009, 1398 = *DS* 2010, 75).

Der Tenor des Urteils spricht von *Revisionsunterlagen* und *Bestandsunterlagen*, ohne diese Begriffe zu erläutern oder die einzelnen Unterlagen in einen systematischen Zusammenhang zu stellen.

Nach Aussage des eingeschalteten Sachverständigen wird üblicherweise bei sehr kleinen Anlagen auf die Erstellung von Revisionsunterlagen verzichtet. Ein Schaltplan für Luftventilatoren innenliegender Bäder, die über den Lichtschalter gesteuert werden, ist zum Beispiel entbehrlich, wenn sich die Luftleistung des Lüfters aus dem Typenschild ergibt. Für unverzichtbar hält der Sachverständige aber Protokolle über die eingebauten Strangreguliertventile und die Druckprüfungen. Die zu übergebenden Unterlagen müssen nur ausreichend detailliert und nachvollziehbar sein und bedürfen keiner hohen Qualität. Es reicht aus, wenn die Standorte der Rohrführung und die Lage der Heizkörper bei einer Begehung einfach nachzuvollziehen sind. Architektenunterlagen, auch wenn diese hilfreich sind, sind entbehrlich. Wenn ein Auftraggeber Feststellungen selbst treffen kann, wird vielfach die Herausgabe von Unterlagen abgelehnt (*OLG Karlsruhe*, *NJW* 1975, 694; *OLG München*, *BauR* 1992, 95). Unbeantwortet bleibt weiterhin die Frage, weshalb ein Auftraggeber diese hilfreichen Unterlagen, die der Unternehmer nicht mehr braucht und später entsorgt, nicht bekommen soll?

Für die Abnahme selbst wird überlegt, ob bei fehlender Vereinbarung Prüfprotokolle nicht generell vorzulegen sind, weil die Einhaltung der Regeln der Technik darzulegen ist (s. *Mandelkov*, *BauR* 2007, 1474 (1477f.); *OLG Rostock*, *NJW-RR* 1995, 1422, m. Anm. *Kniffka*, *IBR* 1995, 333). Nach erfolgter Abnahme hat der Unternehmer die Dichtigkeit des Systems nicht mehr nachzuweisen, da mit der Abnahme seine Leistung als vertragsgemäß, also dicht, übergeben wird. Andernfalls würden die Rechtsfolgen der Abnahme unterlaufen. Druckprotokolle, die ohnehin nur den momentanen Zu-

stand nachweisen, gehören zu den Nachweisen des Werk-
erfolgs und nicht zu den Revisionsunterlagen. Dass nach
dieser Entscheidung nach der Abnahme noch eine Dichtig-
keitsprüfung nachgeholt und die Protokolle vorzulegen wa-
ren, erklärt sich nur aus der bestehenden Vereinbarung.

Abnahmebescheinigungen, beispielsweise der Schlussabnah-
meschein des Schornsteinfegers, haben eine Zwitterfunktion.
Einerseits bestätigen sie die, bei der Abnahme zu prüfende,
Übereinstimmung mit den (öffentlich-rechtlichen) Bauvor-
schriften und andererseits sind sie mitunter für den künftigen
Betrieb der Anlage erforderlich. Die Mitteilung der Ventilein-
stellungen gehört zur künftig benötigten Dokumentation, um
beim Verstellen der Werte diese problemlos wieder in die
ursprüngliche Position zu bringen.

Da ein Verlangen von Revisionsunterlagen nach der Abnah-
me durch § 16 Nr. 3 VOB/B nicht ausgeschlossen ist, wie die
Entscheidung festhält, bleibt offen, bis zu welchem Zeitpunkt
diese Unterlagen verlangt werden können. Besteht ein An-
spruch hierauf, so müssen die allgemeinen Verwirkungs- und
Verjährungsregeln gelten.

Insgesamt fügt sich auch diese Entscheidung in die Reihe von
Einzelfall-Entscheidungen ein, ohne das Thema dogmatisch
aufzubereiten (hierzu *Lotz*, BauR 2012, 157).

Rechtsanwalt Burkard Lotz, Frankfurt a. M.