

Hinweise zur Bauabnahme

Die eigenen vier Wände sind nahezu fertig! Doch bevor Sie einziehen, müssen alle am Bau Beteiligten mit der Bauabnahme einen wichtigen Meilenstein passieren. Diese zu verweigern oder lax zu handhaben, hat fatale Folgen. Viele Fehler sind möglich.

Das Problem: Nur mängelfreie Bauwerke dürfen abgenommen werden.

Gleich ob Sie einen Bauvertrag nach der VOB/B oder nach dem BGB haben, der Abnahme der Werkleistung des Bauunternehmers gebührt höchste Aufmerksamkeit. Mit der Abnahme erfolgt die Übergabe des Bauwerks an den Bauherren. Dieser erkennt es damit als im Wesentlichen vertragsgerecht an. Der Verpflichtung, die Unternehmerleistung abzunehmen, sie als vertragsgemäß zu billigen, darf sich kein Bauherr entziehen. Verweigert er grundlos die Abnahme, kann sie vom Unternehmer eingeklagt werden. Der Bauherr kann dem Abnahmebegehren aber erst nachkommen, wenn das Bauvorhaben im Wesentlichen mängelfrei fertig gestellt ist. Denn durch die Abnahme erlischt der Erfüllungsanspruch gegenüber dem Bauunternehmer. Es entstehen Gewährleistungsansprüche und die Gewährleistungszeit beginnt.

Worauf kommt es an? Fehler vermeiden!

Erster Fehler - Abnahme ohne Sachverständigen: Eine so wichtige Rechtshandlung wie die Abnahme kann ein Bauherr nicht ohne einen Sachverständigen durchführen. Der allein besitzt die Sachkompetenz zu entscheiden, ob das Bauwerk entsprechend der vertraglich geschuldeten Leistungsbeschreibung mängelfrei erbracht wurde.

Zweiter Fehler - Zwischenabnahmen: Von Teilabnahmen einzelner Gewerke ist dringend abzuraten, da vom Zeitpunkt der Abnahme an die Gewährleistungszeit beginnt. Eine Zwischenabnahme kann zu erheblichen Rechtsnachteilen für die Bauherren führen. Deshalb sollte nur eine Abnahme nach Fertigstellung erfolgen.

Dritter Fehler - stille Abnahme: Eine Abnahme kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Handeln erfolgen. Letzteres kann z. B. der Einzug in das Haus sein, wenn sich aus dem Verhalten der Bauherren ergibt, dass sie das Bauwerk als im Wesentlichen mängelfrei anerkennen. Sollten Sie in ein mängelbehaftetes Haus einziehen, müssen Sie durch Korrespondenz dokumentieren, dass Sie trotzdem das Bauwerk nicht als mängelfrei anerkennen.

Vierter Fehler - unvorbereitete Abnahme: Die Abnahme braucht gewissenhafte Vorbereitung. Vor dem avisierten Termin sollte mit einem Sachverständigen eine Begehung durchgeführt werden, um vorhandene Mängel zu dokumentieren. Die baubegleitende Qualitätskontrolle durch einen unabhängigen Berater bietet hier die größte Sicherheit. Bei der Vorbesprechung sollte man bereits ein detailliertes Mängelprotokoll erstellen, um bei der Abnahme nichts zu vergessen.

Fünfter Fehler - fehlende Dokumentation: Ein Abnahmeprotokoll gehört unbedingt dazu. Das muss enthalten: Datum und Teilnehmer der Abnahme, Auflistung der Mängel, Vorbehalt der Ansprüche und gegebenenfalls der vereinbarten Vertragsstrafe, Unterschrift aller Beteiligten.

Darauf ist zu achten: Vorbehalte formulieren!

Da die Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls eine Rechtshandlung mit erheblichen Folgen darstellt, müssen etwaige Ansprüche schriftlich erklärt werden. Ansonsten sind sie mit Unterzeichnung verwirkt. Auch Vorbehalte zum Geltendmachen von Mängeln sind aufzunehmen. Denn wird in Kenntnis des Mangels ohne Vorbehalte abgenommen, gehen allgemeine Gewährleistungsansprüche verlustig. Die Abnahme führt zur Umkehr der Beweislast. Im Hinblick darauf sollte erreicht werden, dass der Bauunternehmer im Protokoll die vorhandenen Mängel anerkennt. Das muss ausdrücklich schriftlich vermerkt werden. Gleichfalls sollte man sich eventuell vereinbarte Vertragsstrafen vorbehalten.

Mit den im Protokoll aufgelisteten Mängeln entstehen Ansprüche auf ihre Beseitigung. Ist der Bauunternehmer damit in Verzug, können Mängel nach vorheriger Fristsetzung durch Ersatzvornahme - das heißt durch Auftrag an ein weiteres Unternehmen - beseitigt werden. Außerdem hat der Bauherr ein Recht, Kosten für die Beseitigung der vorhandenen Mängel zurückzubehalten. Laut Gesetz besteht dieses Zurückbehaltungsrecht in dreifacher Höhe der Mängelbeseitigungskosten. Dieser so genannte Druckzuschlag soll Unternehmen bewegen, Mängel so schnell wie möglich abzustellen.

Da die Abnahme eine so wichtige Rechtshandlung darstellt, ist Bauherren dringend anzuraten, einen Sachverständigen oder einen unabhängigen Berater hinzuzuziehen. Nur der kann aufgrund seiner Fachkenntnis alle zum Zeitpunkt der Abnahme vorhandenen Mängel feststellen. Mit vollständiger Dokumentation der Mängel im Abnahmeprotokoll haben Bauherren eine wesentlich bessere Rechtsposition.

Als Ergänzungsvermerk auf dem Abnahmeprotokoll empfehle ich folgende Formulierung:

„Der Anspruch auf Geltendmachung der vereinbarten Vertragsstrafe bleibt bestehen.

Die bestimmten Ansprüche nach §§ 633, 634 BGB und § 13 VOB/B bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Weitere Vorbehalte des AG:

Mängelrüge für nicht erkannte Mängel innerhalb der Verjährungsfrist für Mängelansprüche;

Behebung der bereits gerügten und noch nicht einwandfrei beseitigten Mängel;

Schadenersatz wegen Terminverzug, wegen vertragswidriger Leistung oder vertragswidrigem Verhalten.“