

## Bauabnahme

# Gut vorbereitet dank Sachverstand

**B**auherren haben die Pflicht zur Abnahme eines **mangelfreien** Bauwerks, egal ob der Bauvertrag nach VOB/B oder BGB vereinbart wurde. Die Verpflichtung besteht insbesondere darin, die vertragsgemäße Leistungserfüllung zu akzeptieren. Verweigert der Bauherr **grundlos** die Abnahme, kann der Unternehmer die Abnahme im Ernstfall sogar einklagen (so genannter Abnahmeverzug – VOB/B).

Der Bauherr muss dem Abnahmebegehren des Unternehmers allerdings erst dann nachkommen, wenn das Bauvorhaben **im Wesentlichen mangelfrei** erstellt ist. Bauherren sollten deshalb immer eine förmliche Abnahme im Bauvertrag vereinbaren. So hat auf Verlangen einer Vertragspartei eine Abnahmehandlung zu erfolgen (§ 12 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B). Eine Behebung der Schäden, die aus nicht erkannten und nicht aufgelisteten sowie nicht angemahnten Mängeln entstehen, kostet im Nachhinein sehr viel Geld. Weil die Rechte und Pflichten mit der Unterschrift des Bauherrn auf seine Seite wandern: das verhängnisvolle Wort heißt: Beweislastumkehr! Leider nehmen viel zu viele Bauherren die Abnahme auf die leichte Schulter, obwohl sie eine der wichtigsten Handlungen während der Baumaßnahme überhaupt ist?

### Sachverständigen unbedingt einbeziehen

Die Abnahme sollte der Bauherr nicht ohne Hilfe eines Sachverständigen durchführen. Der Sachverständige besitzt in der Regel die Sachkompetenz zu entscheiden, ob das Bauwerk entsprechend der vertraglich geschuldeten Leistungsbeschreibung (anhand einer geprüften, detaillierten Bau- und Leistungsbeschreibung) mangelfrei errichtet wurde. Mangelhafte Baubeschreibungen können zu teuren Nachträgen führen, um überhaupt ein **nutzbares Ganzes** zu erreichen!

Ein seltsam anzumerkendes Phänomen artikuliert sich des Öfteren darin, dass das, was nicht in der Baubeschreibung steht (infolge mangelhafter Bauplanung), zu gravierenden Folgen führt, weil es später auch nicht ausgeführt wird. Obacht: Hier kommen dann die kostspieligen Nachtragsvereinbarungen zum Einsatz.

**Beachte:** Unseriöse Wettbewerber am Markt gehen vorsätzlich diesen Weg, indem sie billige Lockangebote abgeben, um durch teure Nachträge den Bauherrn zu übervorteilen!

Vor dem vereinbarten Abnahmetermin sollte eine Begehung mit dem Sachverständigen durchgeführt werden, um vorhandene Mängel zu dokumentieren. Unverzichtbares Rüstzeug für eine Abnahme sind: Zollstock, eine Taschenlampe, Höhenmesser, Wasserwaage und eine Kamera, mit der alles dokumentiert werden kann (z.B. für eine Beweislast vor Gericht!).

### Folgen der Abnahme

Die Bauabnahme hat für den Bauherrn sehr weit reichende rechtliche Folgen. So beginnt mit der Abnahme beispielsweise die Gewährleistungsfrist für den Unternehmer (fünf Jahre laut BGB). Die Beweislast für Schäden wird zudem umgekehrt und liegt nun beim Bauherrn. Der muss nun nachweisen, dass Mängel vom Unternehmer verursacht wurden. Darüber hinaus muss der Bauherr die fälligen Rechnungen bezahlen. Und alle Gefahren und Risiken gehen auf den Bauherrn über.

### Zwischenabnahmen ausschließen

Von Teilabnahmen einzelner Gewerke ist dringend abzuraten, da vom Zeitpunkt der Abnahme die Gewährleistungszeit zu laufen beginnt und die Zwischenabnahme zu erheblichen Rechtsnachteilen für die Bauherren führen kann (Beweislastumkehr!). Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass nur rechtsgeschäftliche Abnahmen nach Fertigstellung einzelner Teilleistungen erfolgen. Mängel, die später verdeckt sind, weil alles verputzt, vermauert oder zugeschüttet ist (Bauwerksabdichtung!), lassen sich so feststellen und zeitnah (VOB-Vertrag) beheben. Dieser Vorgang bedeutet schlechthin, dass die VOB/B nicht „als Ganzes“ vereinbart ist.

### Immer förmliche Abnahme vereinbaren

Eine Abnahme kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Handeln, sprich konkludent erfolgen. Eine konkludente Abnahme kann z. B. der vorzeitige Einzug in das Haus sein, wenn sich aus dem Verhalten des Bauherrn ergibt, dass er das Bauwerk des Unternehmers als im Wesentlichen mangelfrei anerkennt. Bereits im Bauvertrag sollte deshalb eine förmliche Abnahme schriftlich fixiert werden! Das heißt: Abnahme vor Ort mit allen Beteiligten.

Die so genannte „stille Abnahme“ besagt z.B., wenn der Unternehmer die Schlussrechnung schreibt und der Bauherr diese einfach überstürzt bezahlt. Oder der Bauherr zieht aus Termingründen schon vor der offiziellen Abnahme ins Haus, was auf deutschen Baustellen an der Tagesordnung ist. Das sieht dann in der Regel so aus:

Die Bauherren, auch öffentliche, ziehen ein und die Arbeiten an den Außenanlagen oder an den nicht sofort einsehbaren Gebäudeteilen sind noch im vollen Gange!

### Schriftliches Abnahmeprotokoll

Es ist unverzichtbar, während der Abnahme ein Abnahmeprotokoll zu erstellen. Nur so können alle zum Zeitpunkt der Abnahme gefundenen Mängel ordnungsgemäß dokumentiert werden. Auf dem Abnahmeprotokoll sollten folgende Modalitäten vermerkt sein:

- Datum der Abnahme,
- Teilnehmer der Abnahme,
- konkrete Auflistung der Mängel, falls erforderlich separat,
- Vorbehalt der Ansprüche bezüglich der Mängel und der etwaigen Vertragsstrafen sowie
- Unterschrift aller Beteiligten.

### Vorbehalte nicht vergessen

Da die Unterzeichnung des Abnahmeprotokoll eine äußerst wichtige Rechtshandlung darstellt, die zu erheblichen Rechtsfolgen führt, ist es wichtig, etwaige Ansprüche, z. B. die Geltendmachung einer Vertragsstrafe, schriftlich zu erklären, da ansonsten mit Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls die Geltendmachung einer Vertragsstrafe verwirkt ist. Der Vorbehalt hinsichtlich der Ansprüche der Geltendmachung von Mängeln ist aufzunehmen, da eine Abnahme in Kenntnis des Mangels ohne Vorbehalte zu einem Verlust der allgemeinen Gewährleistungsansprüche führt.

Ebenso sollte man sich ausdrücklich eventuell vereinbarte Vertragsstrafen vorbehalten. Im Hinblick auf die Umkehr der Beweislast sollte beim Erstellen des Abnahmeprotokolls darauf hingewirkt werden, dass der Bauunternehmer die vorhandenen Mängel anerkennt. Das muss dann auch ausdrücklich im Protokoll vermerkt werden.

### Einbehalt für Mängel!

Vor der tatsächlichen Begehung mit dem Bauunternehmer sollte der Bauherr sich sorgfältig mit den erfolgten Leistungen beschäftigen (so genannter Soll-Ist-Vergleich). Was wurde nach seiner Vorstellung geplant und was wurde tatsächlich gebaut?

Nach der Abnahme entstehen zunächst Ansprüche auf Mängelbeseitigung, soweit das Abnahmeprotokoll Mängel enthalten sollte. Ist der Bauunternehmer mit der Beseitigung des Mangels in Verzug, können nach vorheriger Fristsetzung Mängel im Wege der Ersatzvornahme durch Inanspruchnahme eines weiteren Unternehmers beseitigt werden. Außerdem hat der Bauherr ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Kosten für die Beseitigung der vorhandenen Mängel. Das Zurückbehaltungsrecht besteht seit 1. Januar 2009 in zweifacher Höhe (neu laut Forderungssicherungsgesetz, FoSiG) der Mängelbeseitigungskosten. Dieser so genannte Druckzuschlag soll ein Ansporn für den Unternehmer sein, die Mängel so schnell wie möglich zu beseitigen.

### Bauakte muss komplett sein!

Die Dokumentation (Bauakte!) muss vollständig sein. Für das Abnahmeprotokoll sollten sich alle Beteiligten ausreichend Zeit nehmen. Alle ersichtlichen Mängel werden gelistet und Termine für deren Beseitigung dokumentiert. Sobald das Abnahmeprotokoll unterschrieben ist, ist auch der Vertrag erfüllt (Soll Zustand = Ist Zustand). Eine Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel (z.B. Nichtbeachtung öffentlich-rechtlicher Bauauflagen – Verstoß gegen den Brandschutz, Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik) verweigert werden.

**Beachte:** Ein Bauwerk ohne Mängel gibt es nicht! Doch nicht jeder kleine Mangel berechtigt zur Abnahmeverweigerung! Schlecht geplant heißt in der Regel auch teuer gebaut. Nur durch eine sorgfältige Planung können Mängel minimiert und die Durchführung ohne höhere Kosten realisiert werden!

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt - Buchautor + unabhängiger Sachverständiger im Bereich Feuchteschutz – im 40. Berufsjahr am Bau! Tel./Fax: 06123/6 39 37

**Expertenrat zahlt sich aus!**  
**[www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)**