
Vorsicht bei der Bauabnahme!

Übrigens:

Nach Verweigerung der Abnahme hat der Bauunternehmer das Recht, eine Zustandsfeststellung zu verlangen. Ziel ist eine vollständige Liste aller Beanstandungen der Bauherren, damit der Unternehmer durch Behebung aller Mängel die Abnahmereife zügig erreichen kann. Machen die Bauherren nicht mit, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen. Er ist dann Richter in eigener Sache. Das gilt sogar dann, wenn die Bauherren der Feststellung unverschuldet fernbleiben, den Umstand aber dem Unternehmer nicht unverzüglich angezeigt haben! Besser ist es daher, die Abnahmebegehung gleich komplett durchzuführen und dann erst am Ende die Abnahme unter Angabe aller protokollierten Mängel samt Vorbehalte zu verweigern.

Tipp:

Vermeiden Sie eine fiktive Abnahme! Ist das Haus (oder auch nur das renovierte Bad) fertig und fordert der Unternehmer dann unter Fristsetzung zur Abnahme auf, dürfen Sie die Frist nicht einfach ablaufen lassen. Sonst gilt das Haus (das Bad) als abgenommen, wenn der Unternehmer Sie als Verbraucher auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat. Die Fiktion können Sie nur zerstören, indem Sie die Abnahme ausdrücklich verweigern und dabei zugleich mindestens einen Mangel nennen.

Die Bauabnahme gehört, neben der Unterzeichnung des Vertrags, zu den wichtigsten Rechtsakten beim Bauen. Nach dem Tag der offiziellen Bauabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Ab diesem Zeitpunkt müssen Bauherren dem Bauunternehmer alle Mängel nachweisen. Außerdem gehen mit der Unterzeichnung der offiziellen Bauabnahme auch alle Gefahren und Risiken auf die Bauherren über. Das heißt, sie müssen ihr Haus nun selbst versichern – gegen Brand, Wasser- oder Sturmschäden.

Bauherren sollten der Bauabnahme deshalb größte Aufmerksamkeit widmen und sich niemals mit vorgefertigten Erklärungen zufrieden geben. Die Bauabnahme muss auf der Baustelle stattfinden. Kluge Bauherren treffen sich vor der eigentlichen Bauabnahme ein- oder sogar mehrmals mit ihrem Bausachverständigen direkt auf der Baustelle – zur sorgfältigen Baukontrolle. Nur so können Mängel rechtzeitig erkannt und finanzielle Folgekosten für die Bauherrschaft vermieden werden.

Die Bauabnahme ist gesetzlich geregelt und zwar im § 640 Abs.1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Demnach muss der, der ein Haus bauen lässt, das von ihm bestellte Werk später auch abnehmen. Das heißt, er ist zur Abnahme verpflichtet, sobald der Bauunternehmer seinen Bauvertrag erfüllt hat, das Haus also fertig ist. Selbst unwesentliche Mängel sind laut BGB dann kein Grund, die Bauabnahme zu verweigern. Welche Mängel allerdings unwesentlich sind und welche gravierend, das führt ebenso häufig zum Streit zwischen Bauherrschaft und Bauunternehmer, wie die Frage, wann ein Haus wirklich fertig ist. Der Begriff »Abnahme« bedeutet zum einen die Billigung des Werks als im Wesentlichen vertragsgemäß und zum anderen dessen Inbe-

sitznahme. Im Alltag wird das häufig ungenau formuliert und als »Übergabe« bezeichnet. Die Inbesitznahme liegt regelmäßig in der Schlüsselübergabe.

In den vergangenen Jahren haben sich am Bau bestimmte Verfahrensweisen etabliert, die allerdings nicht im Sinne der privaten Bauherren sind. So drängen beispielsweise viele Bauunternehmer auf Abnahme des Hauses, obwohl wichtige Dinge noch gar nicht erledigt sind. Oft fehlen die Außenanlagen, die Befestigung der Wege, die Einfriedung des Grundstücks, manchmal müssen noch Treppengeländer oder Vordächer montiert werden, gelegentlich sind auch die Installationen im Innern noch nicht benutzbar, die Heizung funktioniert nicht. Solche unfertigen Häuser müssen die Bauherren nicht abnehmen.

Dabei gibt es allerdings einen Haken: Was alles zu einem wirklich fertigen Gebäude gehört, das steht im Bauvertrag. Und der ist nicht immer vollständig! Manchmal fehlen beispielsweise gerade die Außenanlagen im Vertrag. Das heißt: Da sie im Vertrag gar nicht erwähnt sind, muss sie der Bauunternehmer auch nicht ausführen. Das Haus wäre bei einem solchen Vertrag also ohne Außenanlagen bereits fertig, und der Bauunternehmer hätte Anspruch auf die Bauabnahme.

Solche unvollständigen Bauverträge können Bauherren nur vermeiden, wenn sie die Vertragsentwürfe und Bauleistungsbeschreibungen VOR der Unterzeichnung von einem unabhängigen Bausachverständigen gründlich prüfen lassen. Bei dieser Prüfung fallen fehlende Außenanlagen, mangelnde Schall- oder Wärmedämmung ebenso auf, wie überzogene Zahlungspläne oder ein nur vage formulierter Fertigstellungstermin.

Neben dem Versuch, die Bauherren zur Abnahme eines unfertigen Gebäudes zu überreden, gibt es weitere Fallstricke, über die ungeduldige Hauskäufer stolpern können, wie etwa die Bezahlung der Schlussrechnung. Wer die Schlussrechnung akzeptiert und bezahlt, der hat damit in der Regel den Bau offiziell akzeptiert – und abgenommen. Das kann auch schon passieren, wenn er den Handwerkern das abschließende Trinkgeld überreicht. Fachleute nennen es »konkludentes«, also schlüssiges Verhalten. Auch deshalb ist es wichtig, immer auf einem offiziellen Termin zu bestehen, einer förmlichen Bauabnahme.

Teil der förmlichen Bauabnahme ist das sogenannte Abnahmeprotokoll. Darin müssen alle Mängel aufgelistet werden, auch solche, die bereits bei früheren Begehungen festgestellt und noch nicht ordnungsgemäß beseitigt wurden. Ins Protokoll gehören auch Details, die von den Bauherren als nicht vertragsgemäß empfunden werden. Dabei muss es sich nicht einmal um erkennbare Schäden handeln, es genügt schon, wenn die Bauherrschaft Zweifel an der korrekten Ausführung des Baus hat. Falls im Vertrag zwischen Bauherren und Bauunternehmer außerdem eine Vertragsstrafe vorgesehen ist, beispielsweise für den Fall, dass der Bauunternehmer das Gebäude nicht termingerecht fertigstellt, dann müssen die Bauherren diese Vertragsstrafe im Abnahmeprotokoll noch einmal ausdrücklich vorbehalten, sonst geht der Anspruch auf die Vertragsstrafe verloren.

Nehmen die Bauherren trotz bekannter Mängel den Bau ab, ohne sich ihre Mängelrechte vorbehalten zu haben, verlieren sie zwar die meisten Mängelrechte, nicht aber das auf Schadensersatz.

Normalerweise geht der Streit dann vor Gericht, das Verfahren dauert, und der Ausgang ist ungewiss. Deshalb: Immer alles ins Protokoll schreiben.

Bei der Abnahmebegehung kommen erfahrungsgemäß viele Mängel ins Protokoll, vor allem, wenn die Bauherren ein Sachverständiger begleitet. Muss trotzdem abgenommen werden, wird dem Unternehmer am besten gleich eine Frist für die Nachbesserung gesetzt. Zudem kann von der Schlussrechnung regelmäßig das Doppelte der Beseitigungskosten einbehalten werden. Auch zu diesem zweiten Termin sollten die Bauherren unbedingt ihren Sachverständigen mitnehmen, damit der beurteilt, ob die beim vorigen Termin festgestellten Schäden tatsächlich ordnungsgemäß behoben wurden.

VPB-Checkliste:**Mit der offiziellen Bauabnahme ...**

erkennt die Bauherrschaft das Werk als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung an: Der Bauunternehmer hat seine Leistung erfüllt und muss nur noch im Rahmen der Gewährleistung tätig werden.

und nach Erhalt einer prüfbaren Schlussrechnung wird die Vergütung fällig

kehrt sich die Beweislast um: Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer beweisen, dass seine Leistung mangelfrei ist; nach der Abnahme müssen die Bauherren und Hauskäufer beweisen, dass die Leistung mangelhaft ist.

geht die Gefahrtragung auf die Bauherren über: Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer das Haus vor Diebstahl, Beschädigung etc. schützen. Nach der Abnahme ist dies Aufgabe und Risiko der Bauherren.

beginnt die Gewährleistung.
geht eventuell der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe

verloren (sofern sie im Abnahmeprotokoll nicht ausdrücklich vorbehalten wurde).

gehen die Rechte auf Nachbesserung, Minderung etc. für bekannte, nicht vorbehaltene Mängel verloren:

Die Bauherren können dann nur noch auf Schadensersatz klagen.

VPB-Checkliste:**Vorsicht, bei der Bauabnahme:**

Lassen Sie den Bauvertrag VOR Vertragsunterzeichnung vom unabhängigen Bausachverständigen auf Vollständigkeit prüfen.

Bauftragen Sie Ihren Bausachverständigen VOR dem Bauabnahmetermin mit einer gründlichen Baukontrolle.

Nehmen Sie den Bausachverständigen mit zum offiziellen Abnahmetermin.

Stellen Sie ein Abnahmeprotokoll auf.

Listen Sie in diesem Protokoll alle bekannten und bislang nicht beseitigten Mängel auf.

Führen Sie auch alle neu entdeckten Mängel im Protokoll auf.

Verweigern Sie die Abnahme bei gravierenden Mängeln – aber erst nach dem Ende der Begehung.

Setzen Sie im Abnahmeprotokoll gleich Fristen zur Nachbesserung oder einen neuen Termin für die neuerliche Abnahme fest.

Nehmen Sie auch zum zweiten Termin Ihren Bausachverständigen mit und lassen Sie ihn prüfen, ob alle im Protokoll aufgeführten Mängel beseitigt wurden.

Bezahlen Sie keine Schlussrechnung vor der offiziellen Bauabnahme.

Überreichen Sie keine Trinkgelder vor der Bauabnahme.

Ziehen Sie in ein nicht abgenommenes Haus ein, ohne zugleich die Abnahme eindeutig zu verweigern, nehmen Sie das Haus in der Regel automatisch ab.
