
Vorsicht bei der Bauabnahme!

Übrigens:

Zwar dürfen Sie laut Gesetz die Abnahme nicht wegen eines kleinen Mangels verweigern – dies soll den Bauunternehmer vor Schikanen des Bauherrn schützen – aber, viele kleine, jeweils für sich unwesentliche Mängel, die sich summieren, berechtigen Sie durchaus dazu, die Abnahme zu versagen. Der Bauunternehmer mag das zwar als »Kleinkram« bezeichnen, und Sie drängen, trotz dieser »Peanuts« zu unterschreiben. Sie sollten sich aber nicht darauf einlassen, sondern auf Nachbesserung und einem zweiten Abnahmetermin bestehen. Ihr bestes Argument gegenüber dem ungeduldigen Bauunternehmer: Solcher »Kleinkram« lässt sich ja schließlich bei einigem guten Willen schnell in Ordnung bringen! Daran sollte auch dem Bauunternehmer gelegen sein.

Tipp:

Wer beim Schneider eine neue Hose maßfertigen lässt, der erwartet ein fertiges Kleidungsstück. Er käme niemals auf den Gedanken, eine Hose, an der Knöpfe und Reißverschluss noch fehlen, zu bezahlen und unfertig mitzunehmen, um sie später irgendwann einmal fertigmachen zu lassen. Ein unvollendetes oder mangelhaftes Haus ist wie eine unfertige Hose: Nicht akzeptabel! Erst wenn alle Mängel beseitigt sind, wird der Bau abgenommen und bezahlt.

Die Bauabnahme gehört, neben der Unterzeichnung des Vertrags, zu den wichtigsten Rechtsakten beim Bauen. Mit 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 zufriedengeben. Die Bauabnahme sollte grundsätzlich 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. Das ist aber etwas anderes: Übergabe bedeutet lediglich die Aushändigung der Schlüssel.

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 muss der Bauherr 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 Vertragsmängel und 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 Handwerker das abschließende Trinkgeld überreicht. Fachleute nennen es »konkludentes«, also schlüssiges Verhalten. Auch deshalb ist es wichtig, immer auf einem offiziellen Bauabnahmetermin zu bestehen.

Teil der offiziellen Bauabnahme ist das so genannte 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 Bauherr und Bauunternehmer außerdem eine Vertragsstrafe vorgesehen ist, beispielsweise für den Fall, dass der Bauunternehmer das Gebäude nicht termingerecht fertigstellt, dann muss sich der Bauherr diese Vertragsstrafe im Abnahmeprotokoll noch einmal ausdrücklich vorbehalten, sonst geht der Anspruch auf die Vertragsstrafe verloren.

Nimmt der Bauherr trotz Mängel den Bau ab, verzichtet er auf seine Rechte zur Nachbesserung. Er kann später nur noch auf Schadensersatz klagen.

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

Erfahrungsgemäß kommen beim offiziellen Abnahmetermin viele Mängel ans Tageslicht und damit auch ins Protokoll; selten wird ein Bau auf Anhieb komplett abgenommen. Normalerweise vereinbaren die Parteien im Protokoll gleich einen weiteren Abnahmetermin, bis zu dem alle Mängel beseitigt sein müssen. Auch zu diesem zweiten Termin sollte der Bauherr unbedingt seinen 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.
wird die Vergütung fällig.

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

geht die Haftung 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 des Bauherrn.

beginnt die Gewährleistung.
geht eventuell der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe verloren (sofern sie im Abnahme-

protokoll nicht ausdrücklich vorbehalten wurde).

gehen die Rechte auf Nachbesserung, Minderung etc. für bekannte Mängel verloren: Der Bauherr kann dann nur noch auf Schadensersatz klagen.

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

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

Beauftragen 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.

Verweigern Sie die Abnahme auch bei mehreren kleinen Mängeln.

Setzen Sie im Abnahmeprotokoll gleich 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 auf keinen Fall in ein nicht abgenommenes Haus ein; mit dem Einzug nehmen Sie das Haus in der Regel automatisch ab.
