

# Die Bauabnahme

– der letzte wichtige Schritt in Richtung Eigenheim.



Die Bauabnahme ist mit dem Bauvertrag und der dazugehörigen Leistungsbeschreibung der wichtigste Schritt im Zuge der Fertigstellung eines Gebäudes. Für viele ist die Bauabnahme nur der Beginn der vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist nach BGB oder VOB. Die Abnahme bedeutet allerdings sehr viel mehr.

Nach Durchführung der Abnahme tritt die Beweislastumkehr in Kraft, welche private Bauherren oft vor ein großes Problem stellen und gleichzeitig hohe Folgekosten mit sich bringen.

Man sollte sich als Bauherr im Vorfeld vertraglich zusichern lassen, dass immer eine förmliche Abnahme zu erfolgen hat. Hierdurch wird vermieden, dass das Gebäude automatisch durch die Benutzung oder die schriftliche Mitteilung der Fertigstellung der Arbeiten durch den Auftragnehmer als abgenommen gilt.

Fehlen wesentliche Punkte der vertraglich zugesicherten Eigenschaften und Leistungen, bzw. liegen eine fehlende Gebrauchstauglichkeit oder schwerwiegende Mängel vor, kann die Abnahme verweigert werden. Sie sollten allerdings bei Vertragsunterzeichnung darauf achten, dass der Bezug Ihrer Immobilie trotz eventueller Mängel oder Streitigkeiten, durch den Bauträger nicht vereitelt werden kann.

Im Abnahmeprotokoll müssen sämtliche Vorbehalte bereits festgestellter bzw. bekannter Mängel, sowie eventuell ange-

dachte Vertragsstrafen schriftlich festgehalten werden. Auch Details, die vom Bauherrn vielleicht als nicht vertragsgemäß empfunden werden, gehören in das Abnahmeprotokoll. Wer dies unterlässt und etwaigen mündlichen Zusagen vertraut, läuft große Gefahr sämtliche Ansprüche zu verlieren. Nimmt der Bauherr das Haus trotz erkennbarer Mängel ab, verzichtet er auf seine Rechte zur Nachbesserung.

Im Zuge der Abnahme sind meist die letzten Ratenzahlungen fällig. Diese Zahlungen sollten allerdings erst nach Komplettfertigstellung der Vertragsleistung bzw. Abarbeitung aller Mängel erfolgen. Wer als Bauherr dieses finanzielle Druckmittel gegenüber dem Auftragnehmer aus der Hand gibt, wird häufig seine liebe Mühe haben sämtliche Ansprüche durchzusetzen. Nach aktueller Rechtsprechung kann das Zwei- bis Dreifache der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten einbehalten werden.

Bauträger sind in der Regel bemüht ihre Abnahmeprotokolle kurz zu halten, was gemäß obigem Sachverhalt für den Bauherrn ein großer Nachteil sein kann. Damit sie als Bauherr nicht das Nachsehen haben, schalten Sie für die Vorbereitung und Durchführung der Bauabnahme einen unabhängigen Bausachverständigen ein. Dies gibt Ihnen die größtmögliche Sicherheit, dass Sie Ihre Ansprüche nicht aufgrund von formalen Fehlern und Unwissenheit im Zuge der Abnahme verlieren!



Dipl.-Ing.(FH)

**OLIVER HABERER**

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Telefon: 09407-810 596 | Fax: 09407-810 597

info@baugutachten-haberer | [www.baugutachten-haberer.de](http://www.baugutachten-haberer.de)