

Damit es ja kein böses Erwachen gibt

Die Bauabnahme ist eine der wichtigsten formellen Schritte im Bauwesen überhaupt

Regensburg - Die Bauabnahme ist neben dem Bauvertrag und der dazugehörigen Leistungsbeschreibung der wichtigste Schritt bei der Fertigstellung eines Gebäudes. Für viele ist die Bauabnahme nur der Beginn der vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist nach BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) oder VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen). Die Abnahme bedeutet allerdings sehr viel mehr.

Der Bauherr sollte sich im Vorfeld vertraglich zusichern lassen, dass es ein förmliche Abnahme

gibt. 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.

Im Abnahmeprotokoll müssen sämtliche Vorbehalte bereits festgestellter bzw. bekannter

Mängel unbedingt schriftlich festgehalten werden. Wer dies unterlässt und etwaigen mündlichen Zusagen vertraut, läuft große Gefahr, sämtliche Ansprüche zu verlieren.

Im Zuge der Abnahme sind meist die letzten Ratenzahlungen fällig. Diese Zahlungen sollten allerdings erst nach Komplettfertigung 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 An-

sprüche durchzusetzen. Bauträger sind in der Regel bemüht, ihre Abnahmeprotokolle kurz zu halten. Was gemäß obigem Sachverhalt für den Bauherrn ein großer Nachteil sein kann. Damit der Bauherr nicht das Nachsehen hat, sollte für die Vorbereitung und Durchführung der Bauabnahme ein unabhängiger Bau-sachverständiger eingeschaltet werden. Dies ermöglicht die größtmögliche Sicherheit, dass die Ansprüche nicht aufgrund von formalen Fehlern und Unwissenheit im Zuge der Abnahme verloren gehen.