

VORBEREITUNG BAUABNAHME

Nicht für Gemeinschaftseigentum sowie die Teil- und Zwischenabnahme einzelner Gewerke

ALLGEMEINES ZUR ABNAHME VON GEWERKEN

Am Ende der Bauzeit eines jeden Hauses steht die Bau-Schlussabnahme. Dieser Anlass ist jedoch weniger ein feierlicher, als ein juristisch ausgesprochen wichtiger. Die Abnahme des Baus durch den Bauherren markiert den Übergang von der Ausführungs- in die Nutzungsphase des Hauses und ist alles andere als reine Formsache. Neben guter Vorbereitung empfiehlt sich für Bauherren zu diesem Termin die Begleitung durch einen Sachverständigen. Andernfalls kann die Schlussabnahme am Ende des Hausbaus zugleich zum Beginn einer langen Leidensgeschichte werden.

Wichtig, die Bauendabnahme schließt die Ausführungsphase rechtlich ab. **ACHTUNG** - damit gehen alle Rechte und Pflichten auf den Bauherren über. Gründlichkeit und Sachverstand ist deshalb oberstes Gebot. Alle Mängel - groß und klein - müssen im Protokoll dokumentiert werden. Treffen Sie **KEINE** mündlichen Absprachen!

Für die Abnahme von Gewerken durch den Bauherren gibt es, für Ihre Sicherheit einige Grundregeln, die unbedingt beachtet werden sollen.

- Ohne einen Bausachverständigen an der Seite sollte ein Bauherr keinesfalls eine Abnahme von Gewerken vornehmen. Wenn die Bauleitung einem Architekten oder Bauingenieur des Vertrauens übergeben wurde, der über ausreichende Erfahrung verfügt, sollte dieser bei den für jede ordentliche Abnahme obligatorischen Ortsterminen unbedingt zugegen sein, um auch versteckte Mängel aufzuspüren. Alternativ bieten Bausachverständige ihre Begleitung bei Abnahmen von Gewerken auch als Dienstleistung an.
- Vor dem eigentlichen Termin zur Bauendabnahme begeben Sie die Baustelle mit einem Bausachverständigen oder Architekten. Lassen Sie sich **NICHT** unter Termindruck setzen - nehmen Sie sich hierfür die Zeit und notieren Sie im Vorfeld alle Mängel.
- Auch die exakte Dokumentation ist bei allen Abnahmen unerlässlich. Ein genau geführtes, am Ende von beiden Seiten unterschriebenes Protokoll listet alle vorgefundenen Mängel des in Frage stehenden Gebäudeteils auf.
- Wichtig ist: Mängel sind nicht allein Beschädigungen oder bauliche Fehler, sondern alles, was aus der Sicht des Bauherrn als nicht vertragsgemäß ausgeführt anzusehen ist.
- Die aufgefundenen Mängel sind von dem jeweils verantwortlichen Unternehmen bis zu einem neu anberaumten Termin für eine weitere Abnahme zu beseitigen. Auch hier ist die Begleitung eines Bausachverständigen wieder sehr wichtig, um die ordnungsgemäße Beseitigung der Mängel zuverlässig feststellen zu können.

DER RICHTIGE ZEITPUNKT

Grundsätzlich gilt: Baufirmen und Handwerksbetriebe haben großes Interesse daran, ihre Arbeiten dem Bauherren so früh wie möglich in Rechnung zu stellen. Den Anspruch auf die Abnahme eines einzelnen Gewerkes können sie nach VOB jedoch nur dann geltend machen, wenn es wirklich fertig, das heißt selbstständig funktionsfähig ist. In einem BGB-Bauvertrag ist sogar generell kein Anspruch auf Teilabnahmen vorgesehen. Vor Teilabnahmen unfertiger Gewerke ist im Allgemeinen zu warnen - von Ausnahmefällen, die in Schnittstellen zwischen ineinander übergehenden Arbeiten begründet sind, einmal abgesehen.

Mit der Abnahme beginnt in jedem Fall die Gewährleistungszeit für das jeweilige Gewerk zu laufen.

JURISTISCHE BEDEUTUNG

Was die mit ihr verbundenen rechtlichen Folgen betrifft, ist die Bau-Schlussabnahme dem Abschluss des Bauvertrags ebenbürtig. Dabei gilt es besonders zwei Rechtsfolgen hervorzuheben.

1. DIE BEWEISLASTUMKEHR

Im Rechtsakt der Schlussabnahme kehrt sich ein wichtiges Verhältnis zwischen Bauherr und Bauunternehmer um: die Beweislast liegt von nun an beim Bauherren. Das heißt, dass er fortan beweisen muss, dass etwaig aufgefundene Mängel auf nicht vertragsgemäße Leistungen auf Seiten des Bauunternehmens zurückzuführen sind. Im Hinblick auf diese sogenannte Beweislastumkehr ist es nachvollziehbar, dass es aus Bauherrensicht ausgesprochen wichtig ist, alle auffindbaren Mängel noch vor der Schlussabnahme zu dokumentieren und beseitigen zu lassen - also noch während des Zeitraums, in dem der Bauunternehmer gegebenenfalls beweisen müsste, dass ein Mangel nicht in einer ungenügenden Leistung seinerseits begründet ist.

2. ÜBERGANG ALLER GEFAHREN UND RISIKEN

Zudem ist der Bauherr verpflichtet, vom Zeitpunkt der Bau-Schlussabnahme an sämtliche im Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Gefahren und Risiken zu tragen und das Haus dementsprechend zu versichern.



VORBEREITUNG BAUABNAHME

Nicht für Gemeinschaftseigentum sowie die Teil- und Zwischenabnahme einzelner Gewerke

DIE STILLE ABNAHME- FALLE

Eine sogenannte „stille Abnahme“ sollten Bauherren kennen und vermeiden! Bei dieser Art der, in der Regel ungewollten Abnahme, gilt der Bau als abgenommen und rechtlich ordentlich übergeben. Wann kommt es zu einer „stillen Abnahme“?

- wenn 12 Tage nach der schriftlichen Mitteilung "das Haus ist fertig" (die sogenannte Fertigstellungsmitteilung oder auch Fertigstellungsanzeige) keine Bau- Schlussabnahme durch den Bauherren veranlasst wird und erfolgt, gilt der Bau als abgenommen
- oder wenn der Bauherr das neu gebaute Haus 6 Tage lang benutzt und oder bewohnt
- gleichfalls gilt der Bau als abgenommen, wenn der Bauherr die Schlussrechnung bezahlt hat

WICHTIGE TEST NICHT VERGESSEN

Bei der Abnahme von Gewerken stehen Kriterien gemäß der ausgeführten Arbeiten im Vordergrund. Soll heißen, sind alle Steckdosen an der richtigen Stelle und erfüllen Sie Ihre Funktion. Gleiches gilt bei dem Einbau von Fenster und Türen, lassen sich diese richtig öffnen und schließen. Funktionieren alle Wasseranschlüsse, ist die Dämmung in der vorgesehenen Stärke richtig verbaut und so weiter. Diese Arbeiten lassen sich in der Regel unkompliziert, meist schon durch einfache Sichtprüfung auf Mängel kontrollieren. Oft vernachlässigt werden jedoch grundsätzliche Prüfungen, die eine korrekte Abnahme erst fachlich abschließen. Dazu gehören:

- **Der Blower- Door Test.** Hierbei wird das Haus auf seine Dichtigkeit überprüft. Nur eine luftdichte Gebäudehülle hält die Wärme im Haus. Hierzu werden, mittels eines Ventilators nacheinander ein Unterdruck und ein Überdruck im Hausinneren erzeugt. Erst nach vollzogener Messung und der anschließenden positiven Auswertungen der Messergebnisse ist die Abnahme des entsprechenden Gewerks angeschlossen. Weitere Informationen zum Blower- Door Test finden Sie hier.
- **Das Abdrücken.** Die Anschlüsse für Heizung und Wasser sind gelegt. Bevor jetzt die weiteren Arbeiten vollzogen werden (Anschlüsse der Heizkörper, Armaturen etc.) müssen die verlegten Rohre auf ihre Dichtigkeit überprüft werden. Hierzu werden die Rohre „Abgedrückt“, das heißt, die verlegten Rohre werden einer Druck- und Dichtheitsprüfung unterzogen. Hierbei wird das vorhandene Leitungssystem mit Wasser befüllt und über eine bestimmte Zeit Druck ausübt. Mit einem entsprechenden Messgerät wird der Druck überwacht. Tritt hierbei ein Druckabfall auf, kann man davon ausgehen, dass die Leitungen nicht dicht sind - spätere Wasserschäden sind zu erwarten.
- **Das Nachmessen.** Das Haus ist fertig, die Abnahme erfolgt - der Stress ist überstanden. Jetzt geht's an das Einrichten. Die neue Küche wird, gemäß den Abmaßen, die in den Bauplänen ausgewiesen waren, geliefert. Und... sie passt nicht! Dieser Fall ist leider keine Seltenheit. Oft merken Bauherren erst zu spät, dass die Gebäudefläche nicht den Bauplänen entspricht. Der anschließende Ärger ist groß. Dabei lässt sich, mit einfachen Hilfsmitteln, im Vorfeld hier Abhilfe schaffen. Dies gilt auch, wenn Sie keine Bauzeichnungen lesen können.

Lassen Sie sich vom entsprechenden Gewerk -vor Beginn der Bauarbeiten- alle relevanten Maße geben. Ordnen Sie diese Maße den entsprechenden Räumen zu und -wichtig- lassen Sie sich diese Notizen von dem entsprechenden Gewerk abzeichnen. So sind spätere Unstimmigkeiten schnell zu bereinigen.

In der Regel sind für jeden Raum nur 3 Maße relevant: Länge, Breite, Höhe. Damit sollte jeder Bauherr etwas anfangen können. Bei verwinkelten Räumen bilden Sie Rechtecke, die übrig bleibenden Flächen, in der Regel Dreiecke, werden anschließend dazugerechnet. Die Flächenberechnung für Dreiecke erfolgt mit dem Satz des Pythagoras.

Jetzt sind Sie gefragt. Kaufen Sie sich einen handelsüblichen **Lasermesser** (25-150€) und messen Sie innerhalb von wenigen Minuten unkompliziert alle Maße nach. **Wichtig:** fangen Sie damit bei der Bodenplatte an!

LÜCKENLOSE DOKUMENTATION

Von größter Wichtigkeit ist die akribische Dokumentation der Bau-Schlussabnahme, zu der alle am Bau Beteiligten anwesend sein sollten. Auch die fotografische Dokumentation von Baumängeln ist hier anzuraten.



VORBEREITUNG BAUABNAHME

Nicht für Gemeinschaftseigentum sowie die Teil- und Zwischenabnahme einzelner Gewerke

Zu diesem Zweck ist ein detailliertes Abnahmeprotokoll anzufertigen, das sämtliche noch bestehenden Mängel am Bau festhält und beschreibt. Auf der Grundlage der so gesammelten Informationen über den Zustand des Gebäudes werden zwischen den Beteiligten üblicherweise eine Frist zur Beseitigung der Mängel und ein Termin für eine zweite Abnahme ausgehandelt. Hinweis: Lassen Sie sich die Bau- Mängelliste von den zuständigen Gewerken abzeichnen.

ABNAHME VERWEIGERN

Bei kleineren Mängeln genügen entsprechende Zusatzvereinbarungen für die Abnahme des Baus. Ein Bauherr kann bei besonders schwerwiegenden Mängeln die Abnahme aber auch verweigern. Wenn ganze Bauabschnitte unvollständig ausgeführt oder noch nicht funktionsfähig sind, sollte von diesem Recht auch gegen den massiven Druck der Bauunternehmer unbedingt Gebrauch gemacht werden. An die Verweigerung der Abnahme bis zur vertragsgerechten Fertigstellung des gesamten Baus ist zudem der Vorbehalt der letzten Rate zu knüpfen. Wer die formale Abnahme verweigert, aber sein unfertiges Haus schon komplett bezahlt hat, kann am Ende vor Gericht ebenso schlecht dastehen, wie ein Bauherr, der bereits vor Beseitigung eines gravierenden Mangels in sein Haus einzieht. In solchen Fällen wird das Verhalten des Bauherren oftmals als stillschweigende aber rechtsverbindliche Abnahme gewertet und das Bauunternehmen ist aus dem Schneider.

BAUABNAHME NIE OHNE BEGLEITUNG

So sehr ein Bauherr auch mit seinem Bau vertraut ist und den Blick im Laufe der Bauzeit für Fragen des Hausbaus geschärft hat: ohne die Begleitung eines Sachverständigen ist die Gefahr zu groß, dass ihm folgenschwere Mängel beim Abnahmetermin verborgen bleiben. Die Folge sind oftmals langwierige Rechtsstreitigkeiten - nicht selten mit ungünstigem Ausgang für den Bauherren. Die sachkundige Begleitung empfiehlt sich allerdings auch schon lange vor der Bau-Schlussabnahme, denn die genaue Leistungsbeschreibung zum Bauvertrag dient schließlich als Grundlage für die Bewertung des Baus bei der Abnahme.

Je detaillierter der Bau im Vorfeld beschrieben und vertraglich fixiert worden ist, desto besser lassen sich später Mängel in der Bauausführung feststellen.

1. VORBEREITUNG	Ja	Nein
1. Bauabnahme erfolgt mit einem Bausachverständigen oder Architekten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. wurden alle behördliche Kontrollen/ Abnahmen durchgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. fand im Vorfeld eine Begehung mit einem Bausachverständigen o. Architekten statt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. wurde im Vorfeld (bei der Begehung) eine Mängelliste erstellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. liegen Ihnen alle Mängelprotokolle vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. wurden bereits bekannte Mängel komplett behoben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. wurde ein Blower- Door Test durchgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. wurden sämtliche Leitungen abgedrückt (Dichtigkeitsprüfung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. sind mündliche Abreden noch schriftlich festzuhalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. verfügen Sie über einen Lasermessgerät?*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. besitzen Sie eine Fotoapparat?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. sollten Sie noch allgemeine Fragen haben, notieren Sie sich diese!		

CHECKLISTE FÜR DIE BAU- ENDABNAHME

In den umfangreichen und vielfältigen Kontrollen, die bei einer Vorprüfung und anschließend bei dem offiziellen Termin zur Abnahme zu erfolgen haben, verliert man schnell den Überblick. Hier ist es wichtig, eine detaillierte Checkliste für die Bau- Endabnahme zur Hand zu haben. Erst sie ermöglicht jedem Bauherr eine strukturierte und gewissenhafte Abnahme, schafft Sicherheit und verhindert oftmals im nachhinein langwierige und kostenintensive Rechtsstreitigkeiten.

Eine übersichtliche und detaillierte Checkliste für Bauherren finden Sie ebenfalls auf unseren Webseiten.

