

## **Achtung Bauherren! Bei der Bauabnahme gilt es zu beachten:**

Die Bauabnahme zählt für den Bauherrn zu einer wichtigen Weichenstellung, deshalb ist es immer ratsam, bei einem Kauf einer neuen gebauten Immobilie spätestens zur Bauabnahme einen Experten mitzunehmen. Wird die eigene Neubauwohnung oder das Haus endlich fertig, ist die Freude groß. Doch bevor man an den Umzug geht, muss noch ein entscheidender Termin absolviert werden: Die Bauabnahme. Sie wird vom Bauträger gerne einfach und schnell „über die Bühne“ gebracht. Dabei können Fehler und Fallstricke auftreten, die der neue Immobilieneigentümer kennen sollte. Ansonsten verliert er Mängel- und Gewährleistungsansprüche – er gibt sozusagen seine Rechte auf.

### **Abnahme = Fertigstellung**

Die Abnahme generell aber auch die Bauabnahme ist im Bürgerlichen Gesetzbuch in § 640 Absatz 1 geregelt. Die Abnahme ist im Gesetz so definiert, dass derjenige, der ein Haus in Auftrag gibt oder eine Neubauwohnung kauft, die Arbeiten am Ende abzunehmen hat. Die Abnahme dient dazu, nachzuprüfen, ob die Wohnung oder das Haus der beauftragten Bestellung im Bauvertrag oder Kaufvertrag entspricht. Nimmt man ab, bestätigt man, dass das Gebäude fertig gestellt und weitgehend frei von Mängeln ist, warnt Rechtsanwalt Sven Kutzner von der Kanzlei Stritter & Partner aus Ingelheim. Der im Immobilienrecht bewanderte RA Kutzner rät die Abnahme ernst zu nehmen.

### **Umkehr der Beweislast**

Denn der Tag der Abnahme ist ein wichtiges Datum, an dem sich die Beweislast umkehrt. Treten nach der Abnahme Mängel auf, muss nun der Bauherr beweisen, dass das Bauunternehmen oder Bauträger diese verschuldet hat. Vor der Abnahme, muss der Bauunternehmer oder Bauträger beweisen, dass das Gebäude mangelfrei ist. Aber auch für Mängel, die nicht im Abnahmeprotokoll erfasst sind, dreht sich die Beweislast Richtung Bauherr. Die letzte Rate der Rechnung oder des Hauspreises wird zumeist fällig mit der Abnahme und die in der Regel geltende fünfjährige gesetzliche Gewährleistungsfrist beginnt. Zudem geht die Verantwortung für Gefahren vom Bauträger oder Bauunternehmen auf den Bauherrn über, er muss sein Haus nun selbst versichern.

### **Gute Vorbereitung mit Bauexperten**

Dieser wichtige Termin der Abnahme sollte also schon vor dem offiziellen Abnahmetermin gut vorbereitet werden. RA Kutzner empfiehlt den Bauherrn die Baustelle mit einem unabhängigen Sachverständigen zu inspizieren. Gerne empfehlen wir hier in unserer Kanzlei Bausachverständige, die unserer Meinung nach in diesem Bereich gut qualifiziert sind und über eine ausreichende Erfahrung verfügen. Man kann aber auch auf der Internetseite der Industrie- und Handelskammer oder beim Verband der Bausachverständigen Deutschlands fündig werden. Der Sachverständige macht Funktionsprüfungen der Haustechnik, prüft ob es feuchte Wände gibt oder ob Böden und Wände gerade ausgeführt wurden. Findet der Bauexperte Mängel, hält er sie schriftlich und anhand von Fotos und Skizzen fest.

### **Die förmliche Abnahme**

Danach folgt der förmliche Abnahmetermin mit dem Bauträger. An diesem Termin sollte der Bauexperte ebenfalls teilnehmen. Vor Ort erstellt dann der Sachverständige ein Abnahmeprotokoll, in dem alle entdeckten Mängel sowie nicht vertragsgemäße Ausführungen beschrieben und als Vorbehalte formuliert sind. Sind Mängel vorhanden, sollte eine Frist für die Nachbesserung gesetzt und ein weiterer Abnahmetermin direkt ausgemacht werden. Auch hier sollte der Bauexperte dabei sein, denn er kann leicht überprüfen, ob der Bauträger korrekt nachgebessert hat. Sieht der Vertrag eine Vertragsstrafe für den Fall der verspäteten Fertigstellung vor, muss der Bauherr diese ausdrücklich im Abnahmeprotokoll vorbehalten, sonst verliert er den Anspruch.

### **Abnahme verweigern**

Werden nur kleine Mängel und Unzulänglichkeiten festgestellt, stehen dies einer Abnahme nicht im Wege. Liegt jedoch ein gravierender Mangel vor oder ist die Summe der Fehler zu groß, darf der Bauherr die Abnahme verweigern. Die Beurteilung, ob dies der Fall ist sollte immer einem Profi überlassen werden. Punkte, die eine Verweigerung der Abnahme rechtfertigen können sind: Das Fehlen der Außenanlagen und der befestigten Wege, das Fehlen von Vordächern oder Treppengeländern oder eine nicht funktionierende Heizung. Jedoch

müssen die vorgenannten Punkte im Bauvertrag stehen, damit sie zu einem fertigen Bau gehören. Auch hier rät RA Sven Kutzner dies durch einen Bauexperten kritisch auf Vollständigkeit prüfen zu lassen, bevor man unterschreibt.

### **Mängelrechte vorbehalten - Rechtsberatung**

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt und behält sich der Bauherr bei der Abnahme seine Mängelrechte in Bezug auf die festgestellten Mängel vor, so kehrt sich in diesen Punkten die Beweislast auch nach der Abnahme nicht. Treten Mängel später auf, muss er den Bauträger auffordern, nachzubessern oder ihm die Kosten bei Selbstbeseitigung zu erstatten. Er kann auch vereinbaren die Gewährleistung zu verlängern oder eine Summe bis zum Dreifachen der Mangelbeseitigungskosten von der Schlusszahlung zurückbehalten beziehungsweise einen Preisnachlass vereinbaren. Die Möglichkeiten sind vielseitig und je nach der Situation zu beurteilen. Spätestens hier ist es ratsam einen spezialisierten Anwalt hinzuzuziehen, so RA Kutzner.

Kennt der Bauherr Mängel und nimmt er trotz dieser Mängel vorbehaltlos ab, verwirkt er sein Recht auf unentgeltliche Nachbesserung. Die letzte Rate der Rechnung oder des Kaufpreises sollten Bauherren also erst bezahlen, wenn die Immobilie abgenommen ist und alle Mängel komplett beseitigt sind. Achtung! Ein Einzug in die Immobilie kann wie eine Abnahme wirken.

### **Fazit von RA Kutzner:**

- Die Abnahme als zentralen wichtigen Termin wahrnehmen
- Die Abnahme mit einem sachverständigen Bauexperten vorbereiten und begleiten lassen
- Alle festgestellten Mängel in das Protokoll mit einem Vorbehalt aufnehmen, eine Frist zur Beseitigung im Protokoll vereinbaren und dort schon einen neuen Termin zur Abnahme vereinbaren.
- Beim zweiten Abnahmetermin ebenfalls den Bauexperten hinzuziehen und die Beseitigung der im ersten Termin aufgetretenen Mängel feststellen lassen.
- Keinesfalls gutgläubig darauf vertrauen, dass der Bauträger oder das Bauunternehmen die bekannten Mängel beseitigt ohne sie ins Protokoll aufzunehmen. Alle Mängel gehören in das Protokoll, ob große oder kleine, ob bedeutende und unbedeutende.
- Mängel, die trotz Abnahme und Vorbehalt im Protokoll nicht beseitigt sind, lösen umfangreiche Rechte des Bauherrn aus. Hier ist eine Rechtsberatung unerlässlich.