

## **Die Abnahme beim Bauvertrag**

Von Rechtsanwalt Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig

Hat der Unternehmer das Werk (z. B. das Haus) fertiggestellt, so wird eine Abnahme der Bauleistungen durchgeführt. Bauherr und Unternehmer prüfen das Werk und ermitteln etwaige Baumängel. Der Abnahme der Bauleistungen kommt eine zentrale Bedeutung zu. Mit der Abnahme endet der Anspruch auf Erfüllung der Bauleistungen. Der Anspruch beschränkt sich auf die Beseitigung der Mängel. Daneben ist die Abnahme Fälligkeitsvoraussetzung für die Vergütung des Unternehmers. Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungszeit. Schließlich ändert sich die Beweislast. Vor der Abnahme muss der Unternehmer die Mängelfreiheit beweisen, nach der Abnahme muss der Bauherr das Vorliegen eines Mangels beweisen. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe muss erklärt werden, andernfalls verliert, der Bauherr diesen Anspruch. Schließlich geht die Leistungsgefahr (Frage, ob der Unternehmer zur Neuherstellung verpflichtet ist) und die Vergütungsgefahr (Frage, ob der Unternehmer weiterhin seine Vergütung verlangen kann) gehen auf den Bauherren über.

Es ist dem Bauherrn dringend anzuraten, die Abnahme mit einem Bausachverständigen durchzuführen. Es ist für einen Baulaien schlichtweg unmöglich, die wesentlichen Baumängel überhaupt zu erkennen. Welcher private Bauherr erkennt schon, ob der Dachaufbau ordnungsgemäß durchgeführt wurde oder ob eine Spachteldichtung die nötige Dicke hat? Mit dem Begriff „Dampfsperre“ werden die wenigsten etwas anzufangen wissen. Der öffentlich bestellte und vereidigte Berliner Bausachverständige Dipl.-Ing. Joachim Menzel schätzt, dass oft von den Bauherren Mängel (und damit Mängelbeseitigungskosten) durch Fremdfirmen in Abhängigkeit der Größe des Bauvorhabens im Wert von mehr als 3.000 € übersehen werden.

Weitere Tücken lauern auf den unerfahrenen Bauherren. Dies liegt in der Vielzahl der Formen, mit welchen der Unternehmer die Abnahme herbeiführen kann. Es ist zwischen förmlicher, konkludenter und fingierter Abnahme zu unterscheiden. Unbekannt sind dem Baulaien meist die Regelungen beim VOB-Vertrag. Nach § 12 Nr. VOB/B gibt es folgende Formen der fingierten Abnahme:

- mit Ablauf von 12 Tagen nach schriftlicher Mitteilung der Fertigstellung
- mit Ablauf von 6 Tagen ab Beginn der Nutzung durch den Bauherren.

Der Bauherr muss ihm bekannte Mängel bei der Abnahme vorbehalten. Die vorbehaltlose Abnahme trotz Mängelkenntnis führt zum Verlust bestimmter Mängelrechte (Anspruch auf Nacherfüllung, Aufwendungsersatz, Rücktritt und Minderung). Der Schadensersatzanspruch bleibt allerdings erhalten.

In Hinblick auf die zentrale Bedeutung der Abnahme kann dem privaten Bauherren nur dringend geraten werden, sich um fachkundige Unterstützung bei der Abnahme zu bemühen.

**Der Autor** ist Rechtsanwalt und Notar in Berlin und auf Immobilienrecht, Baurecht und Mietrecht spezialisiert.

Zeichen mit Leerzeichen: 2.903