

Bauherr darf Bauabnahme verweigern



Dienstag, 15. Mai 2007

Ein Beitrag der ARGE Baurecht

BERLIN (DAV) – Wer bei der Übernahme seines neuen Wohnhauses auf die förmliche Bauabnahme verzichtet oder Mängel stillschweigend in Kauf nimmt, der vergibt leichtfertig seine Rechte, warnt die Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

„Die Bauabnahme gehört zu den wichtigsten Rechtsakten beim Bauen“, erläutert Rechtsanwältin Heike Rath, Mitglied des Geschäftsführenden Ausschusses der ARGE Baurecht im DAV. „Und ehe der Bauherr ein mangelhaftes Haus zähneknirschend offiziell abnimmt, sollte er die Abnahme lieber komplett verweigern. Das ist sein gutes Recht!“

Baufachanwälte erleben die Situation immer wieder: Der Bauunternehmer kommt mit dem vorgefertigten Protokoll zum Abnahmetermin auf die Baustelle und versucht, den Bauherrn zur schnellen Unterschrift zu überreden. Etwaige Mängel, so verspricht er, würden noch nachgebessert. „Darauf darf sich der Bauherr keinesfalls einlassen“, mahnt Heike Rath. „Der Bauherr hat das Recht auf eine mangelfreie Immobilie. Der Bauunternehmer dagegen hat größtes Interesse an der schnellen Abnahme“, erläutert die Baurechtlerin den natürlichen Interessenskonflikt der Vertragspartner, „denn mit der offiziellen Unterzeichnung des Bauabnahmeprotokolls gilt der Bau als abgeschlossen und übernommen.“ Der Unternehmer kann seine Abschlussrechnung stellen. Alle Gefahren und Risiken gehen auf den Bauherrn über. Außerdem beginnt mit der Abnahme auch die Gewährleistungsfrist: Von Stund an muss der Bauherr dem Unternehmer alle Mängel nachweisen – und läuft in der Regel hinter ihm her. „Weil die Bauabnahme ein so wichtiger Schritt ist, sollte sich der Bauherr das Druckmittel auch nicht einfach aus der Hand nehmen lassen“, mahnt Heike Rath.

Abnehmen muss der Bauherr grundsätzlich nur einen mangelfreien Bau. Schon mehrere kleine Mängel berechtigen ihn, die Abnahme zu verweigern. „Wenn Steckdosen schief sitzen, Türen Kratzer haben, Fenster nicht richtig schließen, im Flur noch Fliesen fehlen oder das Treppengeländer wackelt, dann sollte der Bauherr diese Mängel im Protokoll genau auflisten und darunter schreiben: „Wegen dieser Mängel wird die Abnahme verweigert“ und mit dem Zusatz „Neuer Termin für die Abnahme nach Beseitigung der Beanstandungen:...“ auch gleich das nächste Abnahmedatum schriftlich festlegen“, rät Baufachanwältin Heike Rath.

Mit der Bauabnahme soll der neue Hausbesitzer auch auf Übergabe sämtlicher Unterlagen der Baustelle drängen. Dazu gehören die kompletten Baupläne und Baugenehmigungsunterlagen, ferner alle wichtigen Gutachten sowie die Garantieurkunden für die Haustechnik, der Energieausweis, das Abnahmeprotokoll des Schornsteinfegers, die Nachweise über die Unbedenklichkeit der verwendeten Baustoffe und vor allem die Gewährleistungsbescheinigungen der einzelnen am Bau beteiligten Firmen. Nur wenn diese vorliegen, erinnert die ARGE Baurecht, kann der Hausherr auch alle auftretenden Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist geltend machen.

Quelle: ARGE Baurecht

Baurechtsurteile.de Nr. 658

[Fenster schließen](#)