

Bauabnahme

Die Bauabnahme sicher durchführen

Der Bauherr ist stolz, daß sein Eigenheim fertiggestellt ist. Jetzt will er möglichst schnell mit seiner Familie einziehen. Vorher muß jedoch die Abnahme zwischen dem Bauunternehmer und dem Bauherrn erfolgen.

Die Bauabnahme hat weitreichende rechtliche Folgen. Mit der Abnahme beginnt beispielsweise die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen zu laufen. Damit der Bauherr seine Rechte optimal sichert, rät die Deutsche Bank Bauspar AG die folgenden fünf Tips bei der Abnahme seines Eigenheims zu beachten.

1. Die Bauabnahme nicht "verschlafen"

Häufig ist im Bauvertrag nicht ausdrücklich geregelt, wann und wie die Bauabnahme durchgeführt wird. In diesem Fall besteht die Gefahr, daß der Bauherr durch Einzug in sein neues Heim den Bau stillschweigend abnimmt und die Bauleistung damit als vertragsgemäß anerkennt. Um dies zu verhindern, sollte der Bauherr unbedingt vor dem Einzug ins neue Heim einen förmlichen Abnahmetermin mit dem Bauunternehmer vereinbaren und die Abnahme durchführen.

2. Vorsicht bei Schlußrechnungen nach VOB

Die Gefahr, die Bauabnahme zu verpassen, ist noch größer, wenn der Bauvertrag nach der "Verdingungsordnung für Bauleistungen" (VOB) abgewickelt wird. Hier kann eine Bauabnahme schon dann eintreten, wenn der Bauherr eine Schlußrechnung des Bauunternehmers erhält und innerhalb von 12 Tagen nicht widerspricht. Diese Rechnung sollte der Bauherr sofort an den Architekten weiterleiten und im Rahmen der 12-Tagefrist schriftlich eine förmliche Abnahme von dem Bauunternehmer verlangen.

3. Die Kompetenz des Architekten nutzen

Bei der Bauabnahme sind die Kenntnisse und Erfahrungen des Architekten besonders wertvoll. Als Fachmann kann er Baumängel früher und leichter erkennen als der Bauherr. Deshalb sollte der Bauherr dem Architekten frühzeitig den Bauabnahmetermin mitteilen.

4. Die Ergebnisse der Abnahme protokollieren

Neben den Formangaben (Bauobjekt, Beteiligte, Tag, Uhrzeit) sollte das Protokoll alle Ergebnisse der Bauabnahme enthalten, insbesondere auch eine genaue Beschreibung eventueller Baumängel. Beweisfotos können die Versäumnisse zusätzlich dokumentieren. Das Protokoll ist von beiden Seiten zu unterschreiben.

5. Gewährleistungsrechte sichern

Sind bei der Abnahme Baumängel aufgetreten, hat der Bauherr Gewährleistungsrechte gegenüber dem Bauunternehmer. Dazu zählt auch das Recht, daß der Mangel nachgebessert oder der Preis gemindert werden kann. Um sich diese Gewährleistungsrechte für jeden einzelnen Mangel zu sichern, weist die Deutsche Bank Bauspar AG darauf hin, daß im Abnahmeprotokoll *alle* bis zu diesem

Zeitpunkt bekannten Mängel im einzelnen festzuhalten sind und der Bauherr auf seinen Gewährleistungsrechten ausdrücklich bestehen soll.