

## Pressemitteilung

### **ARGE Baurecht warnt vor zu früher Abnahme am Bau**

*Berlin, 13. Dezember 2018.* Für private Bauherrn ist die Bauabnahme ein emotionaler Höhepunkt, da der Einzug ins neue Eigenheim in greifbare Nähe rückt. Doch mit der Abnahme gehen Rechtsfolgen einher, die häufig unterschätzt werden. Daher warnt Rechtsanwalt Ingo Kolms von der ARGE Baurecht vor allzu früher Freude und erläutert, worauf private Bauherren achten sollten.

Die Bauabnahme ist nach der Unterzeichnung des Bauvertrags der wichtigste Rechtsakt bei einem Bauvorhaben. Mit Erklärung der Abnahme beginnt für den Bauherrn die Frist für Gewährleistungsansprüche und die Vergütung des Bauunternehmers wird fällig. Kolms empfiehlt: „Das Bauwerk sollte in jedem Falle auf mögliche Baumängel hin überprüft werden, am besten mit einem Sachverständigen. Dieser prüft, ob das Bauwerk im Wesentlichen mangelfrei ist und gibt eine Einschätzung dazu ab, ob Abnahmereife gegeben ist.“ Die rechtsverbindliche Abnahme ist allerdings alleinige Aufgabe des Bauherrn und darf ohne ausdrückliche Bevollmächtigung nicht vom Sachverständigen übernommen werden.

Stellt dieser wesentliche Mängel fest oder ist das Werk noch nicht im Wesentlichen fertiggestellt, so liegen bereits Voraussetzungen für eine Nicht-Abnahme vor. Der Bauherr kann die Abnahme dann verweigern und zwar so lange, bis die wesentlichen Mängel behoben sind beziehungsweise die Restleistungen ausgeführt wurden. Die festgestellten Mängel hat der Bauunternehmer innerhalb einer vom Bauherrn zu setzenden Frist zu beseitigen.

Werden keine oder nur geringfügige Mängel festgestellt, ist der Bauherr von Gesetzes wegen zur Abnahme verpflichtet. „Er sollte darauf bestehen, dass die festgestellten Mängel in einem Abnahmeprotokoll vermerkt werden. Die Abnahme sollte dann ausschließlich unter dem Vorbehalt der Beseitigung der im Protokoll aufgeführten Mängel erfolgen“, erklärt Kolms. Denn wer ein Werk abnimmt, obwohl er den Mangel kannte, ist mit seinen Ansprüchen wegen dieser Mängel später ausgeschlossen.

### **Ungewollte Abnahme verhindern**

Doch auch ohne eine ausdrückliche Erklärung des Bauherrn kann eine Abnahme erfolgen. „Zieht man in ein neues Haus ein und wohnt dort für mehrere Wochen ohne eine Beanstandung, kann dies rechtlich schon als Abnahme gelten“, warnt Kolms. Seit Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts Anfang 2018 haben

Baufirmen mit der sogenannten Abnahmefiktion noch einen weiteren „Joker“ in der Hand. Mit dieser können Unternehmen dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Abnahme setzen. Diese muss zwingend in Textform (per E-Mail ist ausreichend) kommuniziert werden. In dem Schreiben muss der Unternehmer den Bauherrn auch über die Rechtsfolgen informieren, damit die Abnahmefiktion gültig ist. Verstreicht diese Frist, ohne dass der Bauherr reagiert, gilt das Werk als abgenommen. Der Bauherr kann nur noch mit einer Mangelbehauptung in der gesetzten Frist die Abnahme verhindern. „Hier reicht jedoch die bloße Behauptung eines Mangels; mögliche Ursachen müssen nicht erforscht und benannt werden. Auch ist unerheblich, ob es sich um einen wesentlichen oder unwesentlichen Mangel handelt. Liegen allerdings tatsächlich keine wesentlichen Mängel vor, ist der Bauherr zur Abnahme verpflichtet“, sagt Kolms.

Mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche. Diese Frist endet in der Regel fünf Jahre nach Abnahme. Rechtsanwalt Kolms empfiehlt vor Ablauf der Frist eine Begehung des Objekts mit einem Sachverständigen: „Tritt innerhalb der Verjährungsfrist ein Mangel auf, müssen Sie den Bauunternehmer zu deren Beseitigung binnen einer angemessenen Frist auffordern.“ Während bis zur Abnahme der Bauunternehmer die Beweislast trägt, kehrt sich diese mit der Abnahme um. Daher rät Kolms zu einer detaillierten Mangeldokumentation und einer schriftlichen Aufforderung per Brief. Das Schreiben sollte den Mangel möglichst genau erfassen und in jedem Fall die Örtlichkeit beschreiben.

Wenn der Unternehmer den Mangel beseitigt, lohnt sich je nach Art und Umfang des Mangels nochmals die Arbeit eines Sachverständigen zu beanspruchen. Wird der Mangel jedoch nicht in der Frist beseitigt, kann der Bauherr ein anderes Unternehmen damit beauftragen und dessen Kosten bei seinem ursprünglichen Vertragspartner zurückholen; notfalls gerichtlich. Aufgrund der Beweislast ist auch hier eine vorherige Dokumentation des Mangels ratsam.

Ein Pressefoto (Überprüfung auf einer Baustelle) können Sie [hier](#) herunterladen.

Bildnachweis: ARGE Baurecht

Bildunterschrift: Bei der Abnahme sollten Bauherren genau hinschauen

### **Über die ARGE Baurecht**

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer mehr als 2.500 Mitglieder.

Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Pressekontakt

**Deutscher Anwaltverein**

Rechtsanwalt Swen Walentowski

Telefon: 030 726152-129

Telefax: 030 726152-193

E-Mail: [walentowski@anwaltverein.de](mailto:walentowski@anwaltverein.de)

**ARGE Baurecht**

Guido Balke

Telefon: 0221 800 471-12

Telefax: 0221 800 471-26

E-Mail: [balke@dieprberater.de](mailto:balke@dieprberater.de)

[XING Profil](#)