

## Abnahme

Bauarbeiten „abzunehmen“ bedeutet, dass Sie die Leistungen, die Sie vorfinden als „im Wesentlichen“ vertragsgemäß, das heißt korrekt akzeptieren und gleichzeitig zur eigenen Nutzung übernehmen, also dem Unternehmen auch im bildlichen Sinne „abnehmen“. Die Abnahme ist wesentlich, weil sie folgende rechtliche Wirkungen hat:

- Mit der Abnahme wird der Baupreis fällig.
- Liegen erkennbare Mängel vor, verlieren Sie hierfür mit der Abnahme Ihre Gewährleistungsrechte (ausgenommen Schadensersatzansprüche), wenn Sie sich Ihre Rechte nicht ausdrücklich vorbehalten.
- Ihr Anspruch auf eine vereinbarte Vertragsstrafe geht Ihnen mit der Abnahme verloren, wenn Sie ihn sich bei der Abnahme nicht ausdrücklich vorbehalten.
- Mit der Abnahme verändert sich die Beweislast in einem Rechtsstreit über Mängel: Vor der Abnahme muss das Unternehmen beweisen, dass keine Mängel vorliegen, nach der Abnahme müssen Sie beweisen, dass es sich um Mängel handelt. Der Unterschied wird bedeutsam, wenn sich ein Mangel nicht klar beweisen lässt: Es verliert, wer beweisen musste.
- Mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist für die Gewährleistung zu laufen.
- Mit der Abnahme geht die Gefahr des zufälligen Untergangs auf Sie über. Ab dann ist es beispielsweise Ihr Risiko, wenn der Blitz ins Haus einschlägt. Denken Sie deshalb an entsprechende Versicherungen.

Wegen der Folgen der Abnahme **müssen Sie darauf achten**, dass die Abnahme tatsächlich als Prüfung auf der Baustelle stattfindet. Man spricht von einer **förmlichen Abnahme**. Sie ist nicht ohne weiteres selbstverständlich. Denn eine Abnahme kann auch dadurch zustande kommen, dass Ihr Verhalten als „Akzeptieren“ gewertet wird, zum Beispiel, wenn Sie ohne Prüfung in Ihr neues Haus einziehen und es nutzen. Man spricht von **schlüssigen und fiktiven Abnahmen**, die es in sich haben können. So enthält zum Beispiel die VOB/B eine Regelung, nach der die Abnahme als erfolgt gilt, wenn das Unternehmen Ihnen die Fertigstellung mitteilt und 12 Werkzeuge verstreichen, ohne dass Sie eine förmliche Abnahme verlangen – für einen Bauherrn, der darauf wartet, was nach der Mitteilung als nächstes geschieht, vielleicht eine unliebsame Überraschung.

**Zu Ihrem eigenen Schutz** sollten Sie deshalb in Ihrem Vertrag von vornherein festlegen, dass eine Abnahme in der für Sie sichersten Form erfolgen muss, nämlich durch eine Prüfung auf der Baustelle, als förmliche Abnahme, die dann Vorrang hat. Nehmen Sie, wenn Sie nicht selbst prüfen können, einen Fachmann mit. Erstellen Sie vor Ort ein Protokoll, in das Sie noch fehlende Leistungen und etwaige Mängel aufnehmen und stellen Sie in dem Protokoll klar, dass dies noch in Ordnung zu bringen ist – Ihr Vorbehalt für Gewährleistungsrechte. Wenn Streit darüber entsteht, ob eine Arbeit korrekt ist oder nicht, kennzeichnen Sie diesen Punkt als streitig, um auch dies zu dokumentieren.

Für Streitfälle existiert übrigens ein besonderer, gesetzlich geregelter Weg zur Abnahme:  
**die Fertigstellungsbescheinigung.**

Sie bedeutet, dass ein Gutachter die Leistungen prüft und die Fertigstellung bescheinigt, wenn kein Mangel vorliegt. Dabei geht es nicht nur um die konkret streitigen Punkte, sondern die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn tatsächlich alles in Ordnung ist. Die Bescheinigung ersetzt dann die Abnahme. Der Gutachter kann von dem Unternehmen und Ihnen gemeinsam ausgewählt und bestimmt werden oder auf Antrag des Unternehmens durch eine Industrie- und Handelskammer, eine Handwerkskammer, eine Architektenkammer oder eine Ingenieurkammer. Den Gutachtenauftrag erteilt das Unternehmen. In der Praxis ist die Fertigstellungsbescheinigung nicht ohne Probleme. Denn die Frage, ob ein Mangel vorliegt ist oft eng mit der Frage verknüpft, welche Leistungen das Unternehmen eigentlich erbringen musste, was bei unklaren Vertragsregelungen juristisch entschieden werden muss. Damit ist der vom Gesetz als „Schlichter“ vorgesehene technische Sachverständige regelmäßig überfordert. Der Weg über die Fertigstellungsbescheinigung wird deshalb selten beschritten.

(Quelle: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) des vzbv)