

Abnahme von Bauvorhaben - aus Sicht des Bauherrn

Sprung zu: www.ra-brumme.de

RA Reiner Brumme
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Schlichter + Schiedsrichter SOBau
Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Tel.: 0371 / 808 11 88
E-Mail: info@ra-brumme.de
www.ra-brumme.de

Keywords:

Abnahme, Bauabnahme, Abnahmeprotokoll, Abnahme Bauleistungen, Abnahme Bau

Die Abnahme ist das scharfe Schwert des Bauherrn.

Bis zur Abnahme trägt der Bauunternehmer das Risiko des Untergangs bzw. der Zerstörung oder Beschädigung des Bauwerkes.

Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer nicht nur behaupten, sondern beweisen, dass seine Leistung vertragsgerecht und damit ohne Mängel ist.

Nach der Abnahme muss der Bauherr die sofort fällige vereinbarte Vergütung zahlen.

Nach der Abnahme muss der Bauherr das Vorliegen von Mängeln nicht nur behaupten, sondern beweisen.

Die Abnahme ist deshalb gründlich vorzubereiten und auch so durchzuführen.

Wenn der Bauherr bis dahin noch keinen Architekten oder Ingenieur mit der Bauüberwachung beauftragt hatte, sollte er spätestens schon in Vorbereitung der Abnahme einen solchen zur Vorbereitung und Mitwirkung bei der Abnahme (intern) beauftragen, jedoch nicht (nach außen) bevollmächtigen.

Der Architekt oder Ingenieur hat dann in Vorbereitung und der Durchführung des Abnahmetermins zu prüfen, ob das Werk vertragsgerecht ohne Mängel und mit allen Nachweisen errichtet worden ist oder nicht.

Bauherren ohne Bauingenieurausbildung und -praxis schauen erfahrungsgemäß eben baulaienhaft nur auf zwar augenscheinlich erkennbare, aber nur geringe Kosten verursachende Mängel wie schiefe Türen oder unsaubere Fliesenanschlüsse. Sie erkennen jedoch kosten-trächtige Mängel wie grob mangelhafte Gründungen, fehlende Drainagen, ungeeignete Abdichtungen im Tiefbaubereich, ungenügende Trockenlegungsarbeiten, bauphysikalische Mängel im gesamten Dachbereich und bei der Außendämmung, gar nicht oder ungenügend vorgenommene Arbeiten zur Bekämpfung des Echten Hausschwamms oder/und von Taubenzecken nicht einmal ansatzweise.

Die von privaten oder gewerblichen Bauherren eventuell ins Auge gefasste Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs „zur Begehung des Objektes“ oder schlimmer noch „zur Abnahmebesichtigung“ wäre vom Ansatz her ungenügend, da dann völlig unklar wäre, was auf welcher Grundlage eigentlich geprüft werden soll oder muss.

Abnahmeprüfungen durch einen Architekt oder Ingenieur sind nicht billig, jedoch preiswert. Wer lediglich 500,- € für die Abnahmeprüfung eines kompletten Bauwerks ausgeben will, sollte sich nicht wundern, wenn er bei einer späteren gerichtlichen Auseinandersetzung wegen von ihm behaupteten Mängeln nach der Abnahme dann für die einfache Prüfung des Vorliegens oder Nichtvorliegens einer mangelbehafteten Außentür 3.000,- € oder eines mangelbehafteten Daches 15.000,- € Vorschuss allein für den vom Gericht zu beauftragenden Sachverständigen und zusätzlich „normale“ Gerichtskosten sowie Anwaltsvergütung zahlen muss.

Die Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs hinsichtlich der Abnahme sollte durch den Bauherrn umfassend ohne jede Einschränkung wie „augenscheinlich erkennbare Mängel“ erfolgen.

Eine umfassende Prüfung bei der Abnahme mit der hier noch bestehenden Beweispflicht des Bauunternehmers ist für den Bauherrn in jedem Fall drastisch preisgünstiger als eine spätere gerichtliche Auseinandersetzung, ob überhaupt ein behaupteter Mangel vorliegt und was dessen Beseitigung kostet. Das Insolvenzrisiko eines Bauunternehmers ist bereits hier vom Bauherrn zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs zur Vorbereitung und Durchführung der Abnahme hat für den Bauherrn darüber hinaus den Vorteil, dass der Architekt oder Ingenieur haftpflichtversichert ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vom Bauunternehmer geschuldete Bau-Soll je nach Vertrag häufig mehr bzw. höhere Qualität umfasst als die sogenannten allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT), wie sie beispielhaft in DIN geregelt sind.

Bauleistungen, die zwar den aaRdT, nicht aber dem Bauvertrag entsprechen, sind nicht abnahmefähig. Hier ist im Zweifel auch noch anwaltliche Prüfung zu sichern.

Auf der anderen Seite hat der Bauherr nur dann Anspruch auf Umsetzung der Baupläne, wenn sie im Vertrag als Bau-Soll vereinbart worden sind. Die vom Bauunternehmer selbst ohne vertragliche Verpflichtung erstellte Werkplanung kann, muss aber nicht umgesetzt werden.

Es wird in aller Klarheit darauf hingewiesen, dass häufig Widersprüche zwischen dem Bauvertrag mit dem Leistungsbeschrieb/Leistungsverzeichnis auf der einen Seite und - erst nach Bauvertragsabschluss erstellten - Bauplänen des Bauunternehmers auf der anderen Seite bestehen. Architekten oder Ingenieure haben hier das Bau-Soll anhand des Bauvertrages mit dem Leistungsbeschrieb/Leistungsverzeichnis zu prüfen - nicht anhand nachträglich einseitig erstellter Baupläne. Interne Baupläne des Bauunternehmers sind aber eventuell zur Aufdeckung von zwischenzeitlich verbauten Mängeln geeignet und deshalb in dieser Richtung zu nutzen.

Die Entscheidung, ob abgenommen wird oder eben wegen wesentlichen Mängeln, wesentlichen unfertigen Leistungen oder/und fehlenden Nachweisen nicht, sollte wegen der weit reichenden Konsequenzen der Bauherr selbst treffen.

Die nachfolgend angeführten Prüfungen der Unterlagen und des Werkes sind mindestens vorzunehmen.

Anspruch auf Übergabe der Unterlagen vom Bauunternehmer an den Bauherrn besteht jedoch nur bei vertraglicher Vereinbarung auch dafür.

Wegen der Vielzahl der Unterlagen sollten diese schon vor dem eigentlichen Abnahmetermin geprüft werden, da die Abnahme mit Prüfung des Werkes anhand der Unterlagen sonst nicht sachgerecht durchgeführt werden kann und in einen reinen „Besichtigungstermin“ ausartet.

Helles Tageslicht während der gesamten meistens mehrstündigen oder mehrtägigen Abnahme ist erforderlich - der Abnahmetermin sollte also nicht „nach der Arbeit“ in der Dämmerung oder gar Dunkelheit durchgeführt werden. Die Uhrzeit des Beginns ist darauf einzurichten. Gegebenenfalls ist die Abnahme an einem folgenden Tag fortzusetzen.

Der Architekt oder Ingenieur wird für jedes einzelne Gewerk vom Keller bis zum Dach und für die Anbindungen und Einbindungen des Grundstücks sowie die Arbeiten im Grundstück eine jeweils konkrete Liste zu prüfender Einzelheiten abarbeiten.

Zur Verdeutlichung von Schwerpunkten werden die nachfolgenden Einzelheiten hervorgehoben - diese sind jedoch nicht vollständig.

Zu prüfen hinsichtlich Unterlagen und(!) Ausführung des Bauwerks sind mindestens:

- die komplette Baugenehmigung mit sämtlichen, darunter denkmalschutz-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, Bedingungen, Auflagen, Meldungen, Hinweisen,
- Prüfergebnisse Statik,
- Prüfberichte Brandschutz,
- die notariell beurkundete Bauträgervereinbarung/den Kaufvertrag mit Bauherstellungsverpflichtung bei Wohnungseigentum bzw. den zivilrechtlichen Vertrag bei „normalen“ Bauvorhaben und jeweils die **Baubeschreibung bzw. das Leistungsverzeichnis/den Leistungsbeschrieb** auf vollständige mangelfreie Erfüllung,
- die Verweiskunde in der notariell beurkundeten Bauträgervereinbarung mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan bei Wohnungseigentum, Grundrissen und Schnitten,
- Verkaufs-Prospekt (als Hilfsmittel der Vertragsauslegung),
- Vorliegen und Erfüllung der Bedingungen/Auflagen/Meldungen sämtlicher Genehmigungen für Anschlüsse Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Klima, Kommunikation, verschiedenen Abfall (normal, Bio, Papier, Plaste, ggf. Sonderabfall),
- Baugrundgutachten,
- Ergebnisse der Bestandsüberprüfung bei zu sanierenden oder/und zu modernisierenden Altbauten von den Grundleitungen/Hausanschlüssen bis zum Dach, ggf. mit entsprechenden Fachplanungen,
- Prüfergebnisse bei Verdacht Altlasten (Anschrift wie „Färbergasse“), Bodenverunreinigungen, Kampfmitteln, Altbergbau (Anschrift wie „Zeichenweg“), Taubenzecken, Schwamm - bei Bestätigung des Verdachts Sonderplanung und Sonderausführung mit entsprechenden Nachweisen nicht nur der Bekämpfung, sondern der Tilgung/Beseitigung,
- die Baupläne für Tiefbau und für Hochbau,
- die Unterlagen der Rohbauabnahme einschl. Einmessung des Baukörpers für das Kataster,

- die Installationspläne für Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung, Klima, Kommunikation,
- Verlegepläne für Entwässerungen, Drainagen u. a. einschließlich gesicherter Anbindungen,
- Nachweise zum vorbeugenden und bekämpfenden/tilgenden Holzschutz für statisch relevante Hölzer nach DIN 68 800 Teil 3,
- bauaufsichtliche Zulassung und Firmenbestätigung dazu für das Wärmedämmverbundsystem (WDVS),
- Schweißerlaubnis des Schlossergewerkes hinsichtlich metallener Balkone,
- das Bautagebuch,
- sämtliche Anträge auf behördliche Abnahmen und die behördlichen Abnahmen selbst,
- Feuchte-Messprotokolle für Estrich und vor Bodenbelagsarbeiten für jeden Raum,
- schallschutztechnische Bestätigungsmessung für Holzbalkendecken,
- Nachweise der Realisierung notwendiger Güteklassen/Feuerwiderstandsklassen mindestens der Wohnungseingangs-, Haus-, Feuerschutz-, Bad-, Heizungs- u. Saunatüren,
- Wärmebedarfsberechnung nach EnEV oder Einsicht in eine Unterlage zur Befreiung von Bestimmungen der EnEV (mit Nachweis Mindestwärmeschutz), einer Einsicht in die Messberichte zur Luftdichtigkeitsmessung (Blower-Door-Test) für betreffende Bauteile wie Dach, Wärmeschutznachweis, Energiepass,
- Nachweis zu den im Freien verwendeten Holz- und Holzwerkstoffen auf Eignung (Witterungsbeständigkeit),
- Wände in der Senkrechten und hinsichtlich der rechten Winkel der einzelnen Räume mit allen Maßen und den vorgegebenen Baustoffen (bestimmte Ziegel, bestimmter Beton u. a.) auch hinsichtlich der Wandstärken und der Ausführung des Mauerwerks im Verband,
- Gipskartonplatten auch hinsichtlich nicht rostender Befestigungsmittel,
- Sturmsicherungen des Daches am Ortgang, First und Grat,
- Unterspannbahn hinsichtlich Dampfdiffusionswiderstand und Verhältnis zur Dampfbremse,
- Dachsteine (einschließlich konkreter Werksgarantieurkunde z. B. über 30 Jahre), Dachbahnen mit vorgegebenen Einlagen und Qualitäten,
- Klempnerleistungen auch hinsichtlich Ausschluss der Berührung verschiedenartiger Metalle (Kontaktkorrosion),
- Dachrinnengefälle zur Entwässerung hin,

- lichte Raumhöhen, Raumgrößen, Tür- und Fenstergrößen, Brüstungs- und Sturzhöhen,
- Türleibungen, Ecken, Pfeiler, Schornsteine mindestens auf die Senkrechte,
- Haustrennfugen oder/und Dehnungsfugen mit Dichtungsprofilen,
- Abnahme der Bewehrung mit Abnahmeprotokoll oder Abnahmevermerk im Bautagebuch,
- Abnahme TÜV für ggf. vorhandenen Aufzug,
- Technisches Datenblatt für die Fassadenfarben (auch wegen Gipsstuck),
- Holzschutzgutachten,
- Bauwerksdiagnose zur Bauwerkstroekenlegung mit Sanierungsplanung,
- Kamm-Messprotokolle, Feuchtigkeitsmessprotokolle, Unterlagen der Mauerwerksinjektion (Einbringmengen, Dokumentationen, Voruntersuchungen usw.) u.a. zur Durchführung der vertikalen und der horizontalen Außenabdichtungen,
- Gütenachweis Fenster einschließlich Verglasung, Winddichtigkeit, Schlagregensicherheit, mechanische Gebrauchstauglichkeit, Mindestrohddichte Fensterhölzer (bei Meranti für Außenfenster häufig nicht gegeben!), Resistenzklasse, Schalldämmung jeweils der Fenster, nicht nur der Fenstergläser,
- frostfreie Verlegung von Kanal- und Wasserleitungen (mindestens 1,20 m),
- Zugänglichkeit Wasserzähler und Revisionsöffnungen sowie Hauptabspernung Wasser,
- Güteklasse und Frostbeständigkeit von Fliesen und Platten mit maßgenauer und rechtwinkliger Verlegung,
- Bedienungsanleitung und -einweisung Roll-Läden, Klingel-/Wechselsprechanlage,
- richtige Einlegung und Anschluss des Fundamenterders mit metallenen Wasser- und Abwasserleitungen, der Heizung, der Antenne, der Kommunikationsanlage, je nach Vereinbarung auch als Erder für die Blitzschutzanlage,
- Funktionsfähigkeit Kabelanschluss/SAT-Anlage für Radio, Fernsehen, Internet u. ä. einschl. ggf. geschuldeter Senderzahl/spezifischen Sendern Radio/Fernsehen und Übertragungsmenge pro Zeiteinheit für Internet,
- Mängelprotokolle, Bedenkenanzeigen, Vorbehaltserklärungen vor und in der Bauphase bis zum Abnahmezeitpunkt seitens bauüberwachender Architekten/Ingenieure oder/und Subunternehmer zzgl. Protokollen zur Mängelabstellung bzw. Klärung von Bedenkenanzeigen und Vorbehaltserklärungen,
- Revisionsunterlagen für alle Pläne aller Gewerke,
- sämtliche Fachbauunternehmererklärungen aller betreffenden Gewerke,

- sämtliche Abnahmeprotokolle und -bescheinigungen bzw. Prüfprotokolle der Gewerke wie für Elektro, Sanitär, Klima, Heizung einschl. Bescheinigung Bezirksschornsteinfegemeister, Dichtheitsprüfungen, Druckprüfungen, Durchflussprüfungen Wasser und Abwasser in gebrauchstypischen Größen (wie volle Wanne), Probelauf Klimaanlage mit verschiedenen Lastfällen, Trinkwasserfreigabe durch Hygieneamt,
- Pflegeanleitungen für Naturstein, Fliesen, Holz, Parkett, Fenster und ggf. Schlösser,
- Bedienungsanleitung und -einweisung in Heizsystem mit Funktionsprüfung und amtlichen Prüfbescheinigungen für Kessel, Boiler u. a.,
- Schlüsselübergabe getrennt nach Schlössern (Haus-bzw. Wohnungstür muss mit zwei gleichzeitig steckenden Schlüsseln innen und außen schließbar sein) und mit jeweiliger Zahl.

Sämtliche Zählerstände für Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Heizung, Telefon sind an allen Kontrolleinrichtungen einschl. Gerätenummer und Zählerstand zu erfassen.

Die ggf. vereinbarten Rückstellungen für bestimmte Natursteine, Fliesen, Parkettstäbe, Hölzer, Farben sind auf Vorhandensein und Geeignetheit zu kontrollieren.

Bei vertraglicher Vereinbarung sind vom Bauunternehmer die kompletten Unterlagen zu Subunternehmern des Bauunternehmers mit jeweiligem Vertrag, Leistungsverzeichnis, Aufmaß, Abnahme, Nachweisen und Protokollen, Schlussrechnung und Schlusszahlungsnachweis zu übergeben - ohne diese Unterlagen ist eine eventuell vertraglich vereinbarte Sicherheit des Bauherrn über eine Abtretung von Mängelansprüchen aus den Verträgen des Bauunternehmers mit seinen Subunternehmern an den Bauherrn nicht durchsetzbar.

Bei vertraglicher Vereinbarung sind auch die Bürgschaften der Subunternehmer für den Bauunternehmer vom Bauunternehmer an den Bauherrn zu übergeben und ggf. noch an ihn abzutreten.

Im Abnahmeprotokoll sind Fristen für die Beseitigung konkret festgestellter und auch konkret in Abnahmeprotokoll anzugebender Mängel/Herstellung unfertiger Leistungen/Übergabe fehlender Nachweisunterlagen tagkonkret vorzugeben.

Die Mängelbeseitigung durch eine Drittfirma auf Kosten des Bauunternehmers ist für den Fall des ergebnislosen Fristablaufs für die Mängelbeseitigung vorzubehalten.

Die Geltendmachung möglicher Mängelansprüche, Schadenersatzansprüche und Vertragsstrafen ist im Abnahmeprotokoll vorzubehalten.

Abnahme ist die einseitige Erklärung des Bauherrn (nicht dessen Architekten) an den Bauunternehmer - sie bedarf keiner Vereinbarung mit dem Bauunternehmer oder dessen Unterschrift im oder auf dem Abnahmeprotokoll.

Unterschrift heißt auch Unter-Schrift unter dem Textinhalt des Abnahmeprotokolls - jede Seite sollte auch direkt nach dem letzten Buchstaben bzw. der letzten Ziffer signiert und alle Leer-Stellen/Leer-Zeilen/Leer-Spalten mit Buchhalterhaken gesperrt werden.

Eventuell handschriftlich gefertigte Abnahmeprotokolle müssen auch für einen außenstehenden Dritten eine Woche später lesbar sein - für Schriftdeuterei gibt es keinen Sachverständigen.

Unklarheiten durch Verwendung von rein technischen Bauteilbezeichnungen („Bauteil F“), Etagenbezeichnungen oder Raumbezeichnungen („3.2.1“) abweichend vom Bauvertrag sollten vermieden werden.

Zu verwenden sind die Bezeichnungen und Begriffe wie im Bauvertrag, ggf. mit zusätzlichen Erläuterungen bei Bezug auf einen konkret auch mit Datum der Ausfertigung bezeichneten und dem Anlageprotokoll beizufügenden Bauplan oder einer entsprechenden Bauzeichnung.

Der Bauherr sollte es einfach unterlassen, eine gar nicht nötige Unterschrift des Bauunternehmers auf dem Abnahmeprotokoll mit unnötigen Zugeständnissen zu erbetteln.

Mündliche Zusagen des Bauunternehmers zur Beseitigung bestimmter Mängel können zwar die Atmosphäre einer auch angespannt werden könnenden Abnahme entspannen, sind jedoch eben konkret hinsichtlich des Mangels und der Beseitigungsfrist ins Abnahmeprotokoll aufzunehmen - gleiches gilt für unfertige Leistungen bzw. fehlende Unterlagen.

Wer um des lieben Friedens willen oder zur Streitvermeidung trotz erkannter Mängel, unfertiger Leistungen oder/und fehlender Nachweise die Abnahme erklärt, verliert für immer(!) Ansprüche und muss sofort voll zahlen.

Bei wesentlichen Mängeln oder/und wesentlich unfertigen Leistungen oder/und fehlenden notwendigen Nachweisen/Revisionsunterlagen/Prüfprotokollen ist die Abnahme zu verweigern!

Eine Vielzahl an und für sich im Einzelnen jeweils unwesentlicher Mängel kann einen wesentlichen Mangel darstellen, bei dem die Abnahme verweigert werden darf.

Wer im „Vertrauen“ auf die Übergabe fehlender Prüfprotokolle „in den nächsten Tagen“ abnimmt, riskiert ggf. auch den Verlust seines Versicherungsschutzes z.B. bei Brand-, Blitz- oder Wasserschäden, da er die ordnungsgemäße Ausführung durch ein Fachunternehmen mit den vorgeschriebenen Prüfungen entsprechend den Versicherungsbestimmungen nicht beweisen kann.

Abschließend wird deutlich empfohlen, auch schon seit Baubeginn einen Architekten oder Ingenieur mit der dauernden, nicht nur stichprobenartigen Bauüberwachung zu beauftragen.

Nur so lassen sich Mängel verhindern, die sonst durch ganz normalen Bauablauf einfach zugebaut und nicht mehr prüfbar werden.

Bei Wohnungseigentumsanlagen sollten sich die Erwerber entsprechend einigen und gemeinsam handeln - die meisten und die schwerwiegendsten Mängel sind hier erfahrungsgemäß im Gemeinschaftseigentum vorliegend. Der Bauleiter des Veräußerers vertritt dessen Interessen, nicht die der Erwerber. Bei Sachverständigen im Auftrag des Veräußerers sind häufig der Prüfumfang und die Prüftiefe unklar - die Drittschutzwirkung zugunsten der Erwerber muss sich auch beweisen lassen.

Mit gründlicher Vorbereitung und Durchführung der Abnahme lassen sich spätere Streitigkeiten überhaupt vermeiden oder mindestens deutlich verringern.

Die in der Abnahme liegenden Möglichkeiten des Bauherrn zur Sicherung einer vertragsgerechten Erstellung des Bauwerks sollten von diesem auch tatsächlich genutzt werden.

Zur Prüfung der Möglichkeiten des Bauherrn bei der Abnahme ist die auch vorbereitende und begleitende Hinzuziehung anwaltlicher Unterstützung anzuraten.

Sprung zu: www.ra-brumme.de