

## Die Bauabnahme hat rechtliche Folgen

Zudem: Bei der Abnahme überreichen die Firmen in der Regel wichtige Unterlagen. „Dazu gehören Bedienungsanleitungen für die Heizungsanlage, Wartungsverzeichnisse und Ähnliches“, sagt Alexander Lyssoudis von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau.

Nimmt der Bauherr diesen Termin zur Bauabnahme nicht ernst und auch nicht wahr, kann die Baufirma diese ohne ihn durchführen. Denn: Es ist eine originäre vertragliche Pflicht des Bauherren, das fertig gestellte Werk entgegenzunehmen und danach die Schlussrechnung an die Baufirma zu überweisen. „Kommt er dieser Pflicht nicht nach, kann der Bauunternehmer eine Abnahmefiktion erwirken“, erklärt Sabine von Berchem, Justiziarin beim Verband Beratender Ingenieure.

Dafür setzt der Unternehmer eine Frist zur Abnahme. Er darf im Vorfeld eine gemeinsame Zustandsfeststellung verlangen und dazu auch selbst den Termin festsetzen. Ziel ist es, Mängel aufzulisten, die vor der Abnahme noch beseitigt werden müssen. „Wenn der Bauherr nicht auf die Aufforderung reagiert, gilt die Abnahme als erfolgt.“

## Was als Einzug gesehen werden kann

Auch sogenanntes schlüssiges Verhalten kann als Bauabnahme gewertet werden. „Wenn die neue Küche schon eingebaut wird und die Möbel in den Zimmern stehen, kann das als Einzug in das Haus betrachtet werden. Und damit gilt das Bauwerk als abgenommen, selbst

wenn Mängel vorliegen“, erläutert Becker. Es ist also durchaus sinnvoll, als Bauherr die förmliche Bauabnahme persönlich durchzuführen.

Sie ist eine Begehung des Bauwerks gemeinsam mit dem Bauunternehmer. Fallen dabei Mängel auf, werden sie in einem Protokoll erfasst und Termine für die Beseitigung vereinbart. Danach folgt ein neuer Abnahmetermin. „Eine Bauabnahme kann sich über eine längere Zeit hinziehen, wenn immer wieder Mängel beanstandet werden“, sagt Becker. Eine Möglichkeit, den Prozess zu

## Umkehr der Beweislast

Auch eine Vor- oder Teilabnahme ist möglich. „Das wird oft während des Bauprozesses gemacht, wenn eventuelle Mängel später nicht mehr erkennbar wären, weil die Bauteile beim weiteren Bauverlauf nicht mehr zu sehen sind“, so der Bauingenieur. „Ein Klassiker dafür ist die Fußbodenheizung, über die später der Fußboden verlegt wird.“

Aber auch bei Vor- oder Teilabnahmen gilt die Umkehr der Beweislast.



Bei der Bauabnahme überreichen die Baufirmen dem Kunden oft wichtige Unterlagen - beispielsweise die Bedienungsanleitung für die Heizungsanlage.

Foto: Bauherren-Schutzbund e.V./dpa-trmn

beschleunigen, ist die Bauabnahme unter Mängelvorbehalt. „Dabei wird die Abnahme im Großen und Ganzen bestätigt, aber offene Punkte benannt“, erläutert Lyssoudis. „Damit kann der Bauherr in sein Haus einziehen und das Unternehmen hat Zeit, die genannten Mängel zu beseitigen.“

„Wird zum Beispiel das Bad schon im Vorfeld abgenommen, geht es in das Eigentum des Bauherren über. Fällt dann einem Mitarbeiter ein schwerer Gegenstand in die Badewanne und sie wird beschädigt, ist das nicht mehr Sache der Baufirma, sondern des Bauherren“, so Lyssoudis.

dpa/tmn

### Neueröffnung, Jubiläum oder andere Aktionen?

Wir planen gemeinsam mit Ihnen Ihre Sonderveröffentlichung im Kurier!

Einfach 14 Tage vor der geplanten Erscheinung bekannt geben:

0921 294-129

# Freude am Bauen

TrautnerBau GmbH & Co. KG  
Bauunternehmung

Pottensteiner Straße 8  
95447 Bayreuth

[www.trautner-bau.de](http://www.trautner-bau.de)



**TRAUTNER BAU**  
seit 1925 in Bayreuth