

Tutorial
Baurecht

Die Abnahme: Das Abnahmeprotokoll und seine Tücken



© Stockwerk-Fotodesign - stock.adobe.com

Handlungsanleitung

Zusammenfassung

Tutorial
Baurecht

Die Abnahme: Das Abnahmeprotokoll und seine Tücken

Handlungsanleitung

Wie wir bereits in den ersten beiden Folgen erfahren haben, ist die Abnahme durch den Bauherrn für den Handwerker oder den Planer von enormer Bedeutung. Sie setzt die Gewährleistungsfrist in Gang und ist Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlussrechnung. Dies sind nur zwei Beispiele für die positiven Wirkungen der Abnahme. Jeder Handwerker oder Planer sollte daher möglichst rasch nach Beendigung seiner Arbeiten auf die Erklärung der Abnahme durch den Bauherrn hinwirken.

In diesem Tutorial erfahren Sie, was es mit dem Abnahmeprotokoll auf sich hat. Ein Thema, um welches sich seit Jahr und Tag Mythen ranken. Wir wollen es mal genauer unter die Lupe nehmen.

Was ist die Abnahme noch gleich?

Fangen wir von vorne an. Auch wenn wir die Abnahme bereits in der ersten Folge des Tutorials definiert haben, wollen wir uns zunächst einmal kurz in Erinnerung rufen, was diese ausmacht. Bei der Abnahme handelt es sich um die Überlassung der erbrachten Bauleistungen und die gleichzeitige Bestätigung durch den Bauherrn, dass damit der Bauvertrag ordnungsgemäß erfüllt wurde. Der Bauherr kann sie verweigern, wenn wesentliche Mängel vorliegen. Er muss jedoch die Abnahme erklären, wenn das Bauwerk mangelfrei ist oder nur unwesentliche Mängel vorhanden sind. Hierauf hat der Handwerker sogar einen einklagbaren Anspruch.

Es gibt verschiedene Formen der Abnahme – diese kann ausdrücklich, förmlich, konkludent und in seltenen Fällen auch über eine gesetzliche Fiktion erklärt werden.

- Merken Sie sich vor allem, dass die Abnahme ausschließlich der Bauherr erklärt und nicht der Handwerker. Dieser ist in erster Linie Erklärungsempfänger.

Hierauf kommen wir später noch zu sprechen.

Wann kommt das Abnahmeprotokoll zum Einsatz?

Das Abnahmeprotokoll wird dann aus der Schublade gezogen, wenn die Parteien eine sogenannte förmliche Abnahme vereinbart haben und durchführen wollen.

- Bei einer förmlichen Abnahme treffen sich die Parteien am Ort des Bauvorhabens, besichtigen dieses gemeinsam und führen hierüber ein Protokoll.

Was ist Inhalt des Abnahmeprotokolls?

Das Abnahmeprotokoll soll den Zustand des Bauwerks zum Zeitpunkt seiner Übergabe dokumentieren. Und zwar aus Sicht des Bauherrn. Kein Wunder also, dass darin oftmals eine Vielzahl von Mängelbehauptungen enthalten sind – seien sie nun berechtigt oder nicht. Kaum ein Abnahmeprotokoll ist ohne Mangelbehauptung des Bauherrn, bei einem Einfamilienhaus sind es im Durchschnitt 20 bis 30. Hierdurch behält sich der Bauherr seine Rechte in Bezug auf etwaige Abweichungen vom Bausoll vor.

- Je nachdem, ob und in welchem Umfang Mängel vorhanden sind, kann der Bauherr im Abnahmeprotokoll
 - die Abnahme ohne Mangelvorbehalt erklären,
 - die Abnahme unter dem Vorbehalt von Mängeln erklären oder
 - die Abnahme komplett verweigern.

Eine Verweigerung der Abnahme ist allerdings nur dann möglich, wenn wesentliche Mängel am Bauwerk vorhanden sind. Über die Frage, wann ein Mangel wesentlich ist und wann nicht, wird häufig und viel gestritten. Dies ist stets eine Frage des Einzelfalls und hängt zum Beispiel davon ab, welche Mängelbeseitigungskosten entstehen oder welche Bedeutung der Mangel für die Funktion des Gebäudes hat. Ein Haus ohne Warmwasser oder ohne funktionierende Heizung ist nicht abnahmefähig. Entsprechendes gilt, wenn eine Vielzahl von kleineren Mängeln vorhanden ist. Auch dann muss der Bauherr das Bauwerk nicht abnehmen.

Muss der Handwerker oder Planer das Abnahmeprotokoll unterschreiben?

- Haben Sie keine Scheu davor, das Abnahmeprotokoll zu unterschreiben, wenn es Mängel enthält.

Viele Handwerker verweigern die Unterschrift unter das Abnahmeprotokoll in der Annahme, dass sie damit die darin aufgeführten Mängel anerkennen. Tatsächlich besagt die Unterschrift in diesem Fall jedoch nichts anderes als: „Ich habe die Behauptung von Mängeln zur Kenntnis genommen.“ Ein Anerkenntnis liegt hierin nicht.

Aber Vorsicht: Wird im Abnahmeprotokoll das Gewährleistungsende genau datiert und weicht dieses von der vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist ab, gilt die Frist des Abnahmeprotokolls. In diesem Fall hätte die Unterschrift des Handwerkers tatsächlich Nachteile für ihn. Denn wenn im Bauvertrag eine kürzere Frist vereinbart war, gilt diese.

- Prüfen Sie bitte sehr genau, was im Abnahmeprotokoll steht. Ansonsten haften Sie länger als nötig für die Beseitigung von Baumängeln.

Muss der Bauherr das Protokoll unterschreiben?

Wie eingangs erläutert, ist die Abnahme eine Auftraggebererklärung. Dieser muss insofern für eine rechtswirksame Abnahme das Abnahmeprotokoll unterzeichnen.

- Achten Sie darauf, wer das Protokoll unterschreibt und ob die Person zur Unterschrift berechtigt ist.

Ein bauüberwachender Architekt, der im Namen des Bauherrn das Abnahmeprotokoll unterzeichnet, ist nicht per se hierzu bevollmächtigt.

- Lassen Sie sich in diesem Fall eine Vollmacht vorlegen oder befragen Sie den Bauherrn, wer in seinem Namen zur Erklärung der Abnahme berechtigt ist.

Ansonsten könnte das Abnahmeprotokoll im Streitfall nichts wert sein.

Was steht sonst noch so im Abnahmeprotokoll?

Neben Mängeln wird im Abnahmeprotokoll oftmals auch vermerkt, wann die Gewährleistungsfrist zu laufen beginnt und wann sie abläuft. Es kann zudem sein, dass der Bauherr in das Abnahmeprotokoll die Bemerkung aufnimmt, dass er sich eine vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe vorbehält. Eine Vertragsstrafe kann zum Beispiel vereinbart werden für den Fall, dass das Bauwerk nicht rechtzeitig fertiggestellt wird. In diesem Fall wird eine pauschale Schadensersatzzahlung des Handwerkers fällig, die sich der Bauherr zwingend zum Zeitpunkt der Abnahme vorbehalten muss. Tut er dies nicht, verfällt sein Anspruch auf die Vertragsstrafe.

Moniert der Bauherr bei der Abnahme Baumängel, kann das Abnahmeprotokoll mitunter Fristen für die Mängelbeseitigung enthalten.

- Achten Sie hierauf, denn wenn der Bauherr mit der Mangelrüge recht hat und Sie die Nachbesserungsfrist verstreichen lassen, setzen Sie Ihr Nachbesserungsrecht aufs Spiel.

Dann kann der Bauherr einen anderen Betrieb mit der Mängelbeseitigung beauftragen und Sie müssen für die Kosten aufkommen.

- Weisen Sie den Bauherrn darauf hin, wenn Sie feststellen, dass die im Abnahmeprotokoll enthaltene Frist zur Mängelbeseitigung zu kurz ist und Sie die Mängel nicht in der vorgesehenen Zeit beseitigen können.
- Benennen Sie einen konkreten Zeitraum, in dem Ihnen die Nachbesserung möglich ist. Hierdurch lässt sich häufig Streit um die Fristen vermeiden.