

Diese Checkliste soll privaten Bauherren eine erste Hilfestellung geben. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir freuen uns über Ihr Feedback und auch kollegiale Anregungen.

Was bedeutet „Abnahme“ und was resultiert daraus?

1. Der Erfüllungsabschnitt des Bauvertrages endet.
2. Die Beweislast für Mängel geht auf den Auftragnehmer über.
3. Die Gefahr geht vom Auftragnehmer auf den Auftraggeber über. Der Auftragnehmer muss seine Leistungen also z.B. nicht mehr vor Beschädigung etc. schützen!
4. Will der Auftraggeber weiterhin Ansprüche aus mangelhafter Vertragserfüllung geltend machen, so muss er dies ausdrücklich im Rahmen der Abnahme erklären!
5. Die Verjährungsfrist für die Gewährleistung beginnt.
6. Die Schlussvergütung ist fällig.

Das sollten Sie daher bei der Durchführung einer Abnahme beachten:

1. Die Abnahme ist stets gemeinsam (Auftraggeber und Auftragnehmer) am Ausführungsort unter aktiver Inaugenscheinnahme bzw. Funktionsprüfung des Ergebnisses der erbrachten Leistungen durchzuführen.
2. Die Abnahme ist aussagekräftig zu dokumentieren. Dabei sind neben den Beteiligten, dem Ort und dem Datum alle Ergebnisse in Text und Bild aufzunehmen. Dieses Protokoll ist von den Anwesenden zu unterschreiben.
3. In Zweifelsfällen ist eine einzelne Leistung NICHT abzunehmen, sondern der jeweilige Mangel zu beschreiben und dessen Behebung durch den Auftragnehmer zu vereinbaren. Es empfiehlt sich dabei zugleich einen Termin für den Vollzug der Mangelbeseitigung und einen erneuten Termin für die Abnahme zu vereinbaren.
4. Kann man sich weder auf Art und Umfang des Mangels und/oder dessen Behebung verständigen, sollte ein für das Gewerk sachkundiger Dritter hinzugezogen werden, um den Mangel qualifiziert feststellen und die Art der Behebung festlegen zu können. Auch hier ist ein Termin für den Vollzug der Mangelbeseitigung und ein erneuter Termin für die Abnahme zu vereinbaren.

5. Soll ein Mangel durch den Auftragnehmer nicht (mehr) behoben/beseitigt werden, so kann man sich auf eine Minderung des Preises verständigen. Auch das ist im Detail im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren.
6. Will der Auftraggeber weiterhin Ansprüche aus mangelhafter Vertragserfüllung geltend machen, so muss er dies ausdrücklich im Rahmen der Abnahme erklären! Ansonsten verfallen die Ansprüche mit Unterzeichnung der Abnahme.

Sie wünschen Unterstützung bei der Abnahme von Bauleistungen oder die Betreuung von Mängelbeseitigungen? Gern sind wir für Sie da!