

# Sachverständigen Büro

Dipl.-Ing. Dieter Schlez

## Checkliste Bauabnahme

Nach der Erstellung eines Bauwerkes sollte eine Bauabnahme durchgeführt werden. Mit der Bauabnahme geht das Bauwerk in den Besitz und in die Verantwortung des Bauherrn über. Die Verjährungsfrist beginnt zu laufen. Nach der Abnahme geht die Beweislast für eventuelle Mängel auf den Bauherrn über. Mit der Bauabnahme wird die Schlussrechnung fällig, soweit diese bereits gestellt wurde.

Somit sollte es insbesondere im Interesse des Ausführenden sein, die Abnahme so schnell wie möglich zu erlangen.

Verlangt der Auftragnehmer nach der Fertigstellung – gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist – die Abnahme der Leistung, so hat sie der Auftraggeber binnen 12 Werktagen durchzuführen (§ 12 Abs. 1 VOB/B). In sich abgeschlossene Teile können auch schon vorher abgenommen werden. Dies ist insbesondere für solche Teile erforderlich, die später nicht mehr zugänglich sind.

Zur Abnahme können von jeder Partei Sachverständige hinzugezogen werden, die ihr Fachwissen einbringen können.

Die VOB/B unterscheidet folgende Abnahmen:

- ausdrückliche Abnahme (§ 12 Abs. 1 VOB/B)
- fiktive Abnahme (Bezahlung der Schlussrechnung, 6 Werktage nach Benutzung oder Inbetriebnahme, 12 Tage der verstreichen der Fertigstellungsanzeige)
- förmliche Abnahme
- stillschweigende Abnahme (bei konkludentem Verhalten nach 6 Werktagen)

Wurde auf der Basis der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) im Bauvertrag eine förmliche Abnahme vereinbart, sollten folgende Punkte im Abnahmeprotokoll aufgeführt sein:

- Bezeichnung und Ort der Baumaßnahme
- Auftraggeber und Auftragnehmer
- Vertragsnummer und Datum
- sämtliche Vertragserweiterungen und Vertragsergänzungen
- Termin und Ort der Abnahme
- Bezeichnung der abzunehmenden Leistung (Teilabnahme, Leistungsabnahme)
- Teilnehmer
- Beginn und Fertigstellung der abzunehmenden Leistung
- Abnahmebefund
  - Abschlussbericht der Eigenüberwachung
  - Abschlussbericht der Fremdüberwachung
  - Fachtechnische Abnahmeprotokolle
  - Baustoffnachweise

Sachverständigen Büro für Baupreisermittlung und Bauablaufstörungen  
Dipl.-Ing. Dieter Schlez

Friedrichsfelder Straße 16/1  
69123 Heidelberg

Tel.: (0 62 21) 75 44 49  
Fax.: (0 62 21) 75 44 48

www.schlez.net  
e-mail: dieter@schlez.net

- Benennung der bei der Abnahme festgestellten Mängel oder Punkte, die nicht vertragskonform erbracht wurden
- Terminvorgabe für die Mängelbeseitigung
- Einwände des Auftragnehmers
- Unterschrift von Bevollmächtigten des Auftraggebers und Auftragnehmers
- Vorbehalte
  - Minderung der Vergütung
  - Verlängerung der Verjährungsfrist für die Gewährleistung
  - Fehlen von Prüfergebnissen und Baustoffnachweisen
  - Ergebnisse der Schlussbegehung der Beweissicherung
  - Beauftragung noch zu beauftragender Nachtragsangebote
  - Geltendmachung der vereinbarten Vertragsstrafen
  - Rückbau der Baustelleneinrichtung und genutzten Lagerflächen
- Beginn und Ende der Verjährungsfrist für die Mängelansprüche (VOB/B § 13)
- Erklärung des Auftraggebers über Leistungsabnahme oder Verweigerung der Abnahme
- Erklärung des Auftragnehmers
  - Widerspruch der aufgeführten Mängel

Bei Arbeiten, die mit wesentlichen Mängeln behaftet sind, kann die Abnahme verweigert werden. Bei kleineren Mängeln, die noch nachgearbeitet werden können, bleibt der Unternehmer durch den Vorbehalt bei der Abnahme in der Verantwortung für seine Mängelbeseitigung.