

Mandantenmitteilung

Vorsicht beim Immobilienkauf Die Abnahme

Die Abnahme der Bauleistung ist für den Käufer einer Immobilie von zentraler Bedeutung. Mit ihr bestätigt der Käufer, dass der Verkäufer bis auf kleine Mängel, welche im Abnahmeprotokoll aufzulisten sind, seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat. Mangelhafte Leistungen, die nicht im Abnahmeprotokoll aufgeführt sind, gelten als genehmigt, soweit sie ohne weiteres bei der Abnahme erkennbar waren. Für sie besteht keine Nachbesserungspflicht des Verkäufers. Schon deshalb sollte der Käufer darauf achten, dass alle Mängel erfasst und dokumentiert werden. Zeigen sich erst später Mängel, dann sollten diese unverzüglich gegenüber dem Verkäufer gerügt werden.

Solange noch Handwerker am Bauobjekt tätig sind, können aufgetretene Mängel in der Regel rasch und unkompliziert beseitigt und die vereinbarte Leistung vertragsgemäß hergestellt werden. Später wird dies erheblich schwieriger. Daher sollten Vertragsabweichungen und Mängel umgehend dem Vertragspartner angezeigt werden, sobald sie festgestellt werden.

Die Abnahme führt darüber hinaus zu einer Umkehr der Beweislast. Vor der Abnahme muss der Verkäufer dem Käufer nachweisen, dass seine Leistung mangelfrei erbracht wurde. Nach der Abnahme muss der Käufer dem Verkäufer nachweisen, dass die erbrachte Leistung des Verkäufers Mängel aufweist. Das ist meistens nur durch Beauftragung eines Sachverständigen und die Erstellung eines Gutachtens möglich. Nicht selten ist die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens erforderlich, um die aufgetretenen Mängel rechtsverbindlich für die Vertragspartner klären zu lassen. Beides kostet in der Regel Zeit, Nerven und

Geld. Gerade letzteres fällt vielen Käufern schwer, insbesondere wenn eine enge Finanzierung mit der Bank vereinbart wurde.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Dr. Traugott Hahn/ Mai 2012