

MERKBLATT FÜR HAUSABNAHME

Bei der Abnahme zu übergebende Dokumente

Stand: September 2018

Autor : Dipl.-Ing. Thomas Neitzel
64546 Mörfelden-Walldorf, Frankfurter Landstraße 17
Mobil: 0170/3829027, Tel.: 06105/74857, Fax: 405241
www.bauing-dienste.de, E-Mail: t.neitzel@t-online.de

Bei einer Abnahmebegehung nach der Fertigstellung eines Wohnhauses können im Wesentlichen nur die sichtbaren Oberflächen in Augenschein genommen und die Funktion von beweglichen Bauteilen sowie von einigen Installationen getestet werden. Die „inneren Werte“ eines Hauses können in der Regel nicht überprüft werden. Deshalb werden Nachweisdokumente benötigt. Weiterhin braucht der Käufer/Eigentümer Informationsunterlagen über den richtigen Gebrauch, die notwendige Pflege und die erforderliche Wartung von eingebauten Materialien sowie von technischen Geräten. Die Rechtsprechung geht bei einem Bauträgervertrag davon aus, dass der Bauträger als sogenannte vertragliche Nebenpflicht die Übergabe solcher Unterlagen schuldet, an denen Seitens der Käufer/Eigentümer ein „berechtigtes Interesse“ besteht (z.B. OLG Köln, Urteil vom 06.08.1999 – Az.: 19 U 176/98). Welche Unterlagen konkret verlangt werden können, hängt vom Einzelfall ab und wurde in diversen Gerichtsurteilen spezifiziert (z.B. OLG Köln, Urteil vom 13.05.2015 – Az.: 11 U 96/14).

Nachfolgende Unterlagen müssen bzw. sollen bei der Abnahme übergeben werden. Bei einigen Dokumenten reicht es aus, wenn vor Ort die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht:

- 1) Der Energieausweis muss übergeben werden. Rechtsgrundlage hierfür ist die Energieeinsparverordnung 2014, Abschnitt 5. Demnach ist beim Neubau von Wohngebäuden der Energieausweis als Nachweis für die Einhaltung der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung an die bauliche Ausführung von Gebäuden auszustellen und den Käufern auszuhändigen.
- 2) Die Planungs- und Genehmigungsunterlagen, insbesondere die Baugenehmigung, der Standsicherheitsnachweis (Statische Berechnung), der Wärmeschutznachweis, der Schallschutznachweis und evtl. die Werkpläne können für den Käufer/Eigentümer wichtig sein. Ein Anspruch besteht, wenn in der Baubeschreibung auf zuvor genannte Unterlagen Bezug genommen wird (z.B. „Dicke der Kellerwände nach Statischer Berechnung“). Der Käufer kann letztlich nur anhand dieser Unterlagen erkennen, ob er auch das erhalten hat, was ihm der Bauträger schuldet.
- 3) Bezüglich des Nachweises der korrekten Bauausführung wurden vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung Formulare herausgegeben (siehe nachfolgender Link). <https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare>
 - Im Formular BAB 20 „Abschließende Fertigstellungsanzeige“ soll der verantwortliche Bauleiter die übereinstimmenden Bauausführung mit den technischen Baubestimmungen, mit den genehmigten oder eingereichten Bauvorlagen sowie mit den Unterlagen des Entwurfsverfassers, bescheinigen.
 - Der Vordruck BAB 36 „Bescheinigungen“ wurde für die Akte der Bauherrschaft verfasst.
 - In den Zeilen 5.1 oder 5.2 soll der Prüfsachverständige für Standsicherheit oder der Nachweisberechtigte für Standsicherheit die standsichere Bauausführung bescheinigen.
 - In den Zeilen 6.1 oder 6.2 soll der Prüfsachverständige für Brandschutz oder der Nachweisberechtigte für Brandschutz die korrekte brandschutztechnische Bauausführung bescheinigen.
 - In der Zeile 7 soll der Prüfsachverständige für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister) die sichere Benutzbarkeit u. die ordnungsgemäße Abführung der Abgase bescheinigen.
 - In der Zeile 8 soll der Nachweisberechtigte für Schallschutz bescheinigen, dass die Bauausführung mit dem Schallschutz-Nachweis übereinstimmt.
 - In der Zeile 9 soll der Nachweisberechtigt für Wärmeschutz bescheinigen, dass die Bauausführung mit dem Wärmeschutz-Nachweis übereinstimmt.
- 4) Zur Qualitätsdokumentation und um den richtigen Gebrauch sicher zu stellen, sind in der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN), Festlegungen über Unterlagen getroffen worden, die dem Auftraggeber (Bauherrschaft) von den Handwerkern übergeben werden sollten. Hauptsächlich geht es um Bedienungs- und Wartungsanleitungen, Prüf- und Herstellerbescheinigungen sowie Messprotokolle (z.B. Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Rohrleitungen), die die korrekte Montage der Lüftungs-, Heizungs-, Gas-, Wasser-, Entwässerungs- und Elektro-Anlagen belegen sollen. Um welche Unterlagen es sich hierbei im Detail handelt, können Sie auf meiner Webpage unter nachstehendem Link entnehmen: http://www.engineer-services.de/Checkliste_VOB_C_Mitzuliefernde_Unterlagen.pdf
Mustergültige Protokollformulare für die einzelnen Gewerke gibt es von der Baustoffindustrie und von den Handwerkerverbänden (z.B. ZVEH-Prüfprotokoll über Elektroinstallation).