

Abnahme und Schlussprüfung des Werkes sind wichtige Bestandteile der Bauvollendung.

## Abnahme: Vermögenswerte nicht auf's Spiel setzen

Mit der Bauabnahme geht das fertige Werk in die Obhut der Bauherrschaft über. So einfach das Verfahren der Werkabnahme auf den ersten Blick scheint, ist es leider nicht, was zahlreiche negative Beispiele aus der Praxis verdeutlichen. Weil sich mit der Abnahme weitreichende Wirkungen entfalten, lohnt es sich, diesem Akt die nötige Beachtung zu schenken und gezielt vorzugehen.

### Die Bedeutung der Abnahme

Bei der Abnahme wird das Werk von der Bauherrschaft, der Bauleitung und vom Unternehmer gemeinsam geprüft. Bis zu diesem Zeitpunkt trägt der Unternehmer das Risiko für «Untergang» oder «Beschädigung des Bauwerks». Weil sich mit der Abnahme weitreichende Wirkungen entfalten, muss das Ergebnis der Prüfung in einem schriftlichen und von allen Beteiligten unterzeichneten Protokoll festgehalten werden. Die wichtigste dieser Wirkungen ist, dass mit diesem Akt die Verjährungsfrist für die Mängelrechte zu laufen beginnt. Konkret sind dies zwei Jahre für offene Mängel (wenn die SIA-Norm 118 vereinbart worden ist) und fünf Jahre für verdeckte Mängel. Für die

Durchführung der Abnahme kann es durchaus Sinn machen, einen unabhängigen Sachverständigen beizuziehen. Auf Grund seiner Fachkompetenz und Erfahrung ist dieser in der Lage, auf die kritischen Bauteile ein besonderes Augenmerk zu legen. Die Erfahrung zeigt, dass viele bauliche Mängel aber äusserlich betrachtet gar nicht erkennbar sind und erst mit der Inbetriebnahme in Erscheinung treten. Bauherren ist deshalb zu

empfehlen, die Gelegenheit der Abnahme zu nutzen, um die relevanten Dokumente (siehe Kasten) über das Werk zusammenzutragen und später, d.h. vor Ablauf der Garantiefristen (Rügefristen) eine Schlussprüfung durchzuführen. Für den Fall, dass während der Garantiedauer oder bei der Schlussprüfung Mängel festgestellt werden, ist die Verfügbarkeit dieser Unterlagen von entscheidender Bedeutung.

Bei Neubauten und grösseren Renovationen müssen bei der Abnahme oder vor der Inbetriebnahme folgende Dokumente greifbar sein:

- Unternehmerliste
- Im Fall Generalunternehmung: Alle Abnahmeprotokolle von denjenigen Unternehmern, deren Werklohn beispielsweise Fr. 10 000.– übersteigt
- Alle Garantiescheine von denjenigen Unternehmern, deren Werklohn beispielsweise Fr. 20 000.– übersteigt
- Funktionskontrolle aller Installationen
- Nachweis, dass die Kanalisation von einer Rohrreinigungsfirma gereinigt wurde und funktionstüchtig ist
- Ein Satz revidierte Ausführungspläne im Massstab 1:50
- Revidierter Kanalisationsplan

Ausserdem muss bei Bauvollendung der Versicherungsschutz angepasst werden, resp. überprüft werden, ob die Deckungssummen der Policen ausreichend sind.



**Abnahme nach OR**

Wenn die Parteien im Werkvertrag nichts anderes vereinbart haben, folgt die Abnahme des Werkes den Bestimmungen des Gesetzes (Art. 363 ff. OR), wobei die Werkabnahme im Obligationenrecht aber nur rudimentär geregelt ist. Nach Ablieferung des Werkes muss der Bauherr «sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist» (Art. 367 Abs. 1 OR) das Werk prüfen und dem Unternehmer Mängel anzeigen. Verdeckte Mängel, die erst nach der Werkabnahme zu Tage treten, muss der Bauherr sogar sofort nach der Entdeckung rügen, ansonsten das Werk als genehmigt gilt. Das bedeutet, dass der Bauherr bei der Werkabnahme oft sehr rasch reagieren muss, um entdeckte Mängel beim Unternehmer anzuzeigen. Wenn er nicht schnell genug reagiert, verliert er seine Mängelrechte. Diese Bauherrenfalle lässt sich entweder durch eine sehr sorgfältig und gut geplante Werkabnahme vermeiden oder durch die Vereinbarung einer anderen Werkabnahme, z. B. durch Anwendung der SIA Norm 118.

**Abnahme nach der Norm SIA 118**

Regelmässig vereinbaren die Parteien in den Werkverträgen die Anwendung von SIA-Normen, also die Wirksamkeit von vorformulierten Vertragsbestimmungen. Die Abnahme ist in der Norm SIA 118 (allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) wie folgt geregelt: Gegenstand der Abnahme kann das vollendete Werk oder ein in sich geschlossener vollendeter Werkteil sein. Der Unternehmer leitet die Abnahme dadurch ein, dass er der Bauleitung die Vollendung des Werkes anzeigt. Nimmt der Bauherr ein vollendetes ganzes Werk von sich aus in Gebrauch (z. B. Weiterbau), so wird es gleich gehalten, wie wenn die Anzeige zu diesem Zeitpunkt erfolgt wäre. Auf die Anzeige hin wird das Werk von der Bauleitung gemeinsam mit dem Unternehmer innert Monatsfrist geprüft. Die Bauleitung ist dabei frei, Belastungsproben und andere Prüfungen anzuordnen. Zeigen sich bei der gemeinsamen Prüfung keine Mängel, so ist das Werk mit Abschluss der Prüfung abgenommen. Zeigen sich bei der gemeinsamen Prüfung Mängel, die im Verhältnis zum ganzen Werk unwesentlich sind, findet die Abnahme gleichwohl statt. Der Unternehmer hat in diesem Fall die festgestellten Mängel innert ange-

messener Frist zu beheben. Zeigen sich bei der gemeinsamen Prüfung wesentliche Mängel, so wird die Abnahme zurückgestellt. Unterbleibt nach Anzeige der Vollenendung die gemeinsame Prüfung innert Monatsfrist deswegen, weil entweder keine der Parteien die Prüfung verlangt oder von Seiten des Bauherrn die Mitwirkung unterlassen wird, so gilt das Werk mit Ablauf dieser Frist dennoch als «stillschweigend» abgenommen.

**Abnahme einer einzelnen Arbeitsgattung**

Bauherren, welche mit Handwerkern einzelne Werkverträge abgeschlossen haben, führen während der Bauphase mit verschiedenen Unternehmern an unterschiedlichen Daten Abnahmen durch. Von der Erschliessung bis zum Innenausbau kann mehr als ein Jahr vergehen. Am besten lässt er die verschiedenen Daten der Abnahmen und den Ablauf der Garantiefrieten (Rügefrieten) in die Unternehmerliste eintragen.

**Abnahme des Werkes einer Generalunternehmung**

Wer bei einer Generalunternehmung ein schlüsselfertiges Haus bestellt hat, führt die Abnahme vor Einzug durch. Falls die Generalunternehmung bei Bauvollendung sämtliche Mängelrechte an die Bauherrschaft abtritt, muss der Bauherr alle Abnahmeprotokolle und Garantiescheine einverlangen. Auch in diesem Fall ist es ratsam, die Daten der Abnahmen und den Ablauf der Garantiefrieten (Rügefrieten) in der Unternehmerliste einzutragen.

**Abnahme von Nachbesserungen und Schadensanierungen**

Mit der Realisierung von Nachbesserungen, das heisst, mit der Behebung von grösseren Mängeln beginnen die Garantiefrieten (Rügefrieten) neu zu laufen. Um Konflikte rund um die Verjährungsfragen zu verhindern, ist auch nach dem Abschluss von Nachbesserungen und Schadensanierungen eine Abnahme erforderlich. Für den Fall, dass eine Mängelbehebung auf Planungs- und Ausführungsfehler zurückgeführt werden kann und mehrere Beteiligte im Spiel sind, ist es unerlässlich, die Fragen der Verjährung sowie die Verantwortlichkeiten für den Erfolg der Massnahmen mit allen fraglichen Partei-

en schriftlich festzuhalten. Die Erfahrung in der Praxis zeigt, dass Nachbesserungen, resp. Sanierungen (welche unter Umständen erst nach mehreren Anläufen zum Erfolg führen) viel Zeit in Anspruch nehmen und verjähren können. Abnahmen dieser Art sind anspruchsvoll und bedürfen zwingend den Beizug einer sachverständigen Person.

**Die Schlussprüfung**

Mit dem Begriff «Schlussprüfung» ist die Prüfung des Werks vor Ablauf der zwei- und fünfjährigen Garantiefrieten (Rügefrieten) gemeint (SIA 118, Art 177). Vor Ablauf der Garantie, resp. der Rügefrieten (zwei, bzw. fünf Jahre) ist es ratsam, das Werk nochmals genau unter die Lupe zu nehmen. Weil die verschiedenen Werkteile an unterschiedlichen Daten abgenommen werden können, ist es nicht immer einfach, das genaue Datum des Ablaufs der Garantiefrieten (Rügefrieten) zu bestimmen. Im Zweifelsfall gilt: «Lieber früher als später.»

Über diese Schlussprüfung wird ebenfalls ein Protokoll aufgenommen und von den Beteiligten unterschriftlich anerkannt. Aber Vorsicht: Weil die Mängelrechte trotz diesem unterzeichneten Protokoll verjähren können, muss der Unternehmer bei Bedarf schriftlich auf die Einrede der Verjährung verzichten.

**Schlussfolgerungen**

Die Abnahme ist in ihren verschiedenen Anwendungsbereichen anspruchsvoll und unterschiedlich zu handhaben. Wer seine Vermögenswerte nicht unnötig auf's Spiel setzen will, beharrt auf Abnahmen und Schlussprüfungen und macht diese zum Bestandteil eines umfassenden Bauprojektmanagements.

**Autoren:**

Samuel Huwiler, Fürsprecher, advokatur + notariat 56, Bern

Guy Lanfranconi ist dipl. Architekt FH/SIA und arbeitet in Worb als sachverständiger Gutachter bei Bauschäden und Baustreitigkeiten

*Dieser Text wurde am 1. September 2006 in der Zeitung des Schweizerischen Hauseigentümergebietes publiziert.*