

**Bauabnahme**

# Wenn beim Bauen Mängel entstehen

Mit der Bauabnahme geht das fertige Bauwerk in Obhut des Bauherrn über. Damit wird ein wichtiger Meilenstein bei Neubauten und Renovierungen erreicht. Eine gut geplante und sorgfältige Abnahme lässt fehlerhafte Ausführungen, Vertragsabweichungen und nicht fertig gestellte Arbeiten erkennen. Was aber gibt es bei Bauabnahmen zu beachten?

Othmar Helbling\*

Es gibt grundsätzlich zwei Arten von Bauabnahmen. Einerseits die behördliche Abnahme der Gemeinde von Kanalisation, der Kontrolle der Feuerpolizei und der Bauvorschriften. Dann gibt es die Abnahme der Bauhandwerkerleistungen durch den Bauherrn.

## Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Es empfiehlt sich in sämtlichen Bauverträgen die Anwendung der SIA Norm 118 zu vereinbaren. Die SIA Norm regelt die Bauabnahme ausführlich und auch für den Nichtbaufachmann verständlich. Das Gesetz geht im Obligationenrecht jedoch nur rudimentär darauf ein. (Die nachfolgenden Aussagen des Autors beziehen sich auf Verträge mit der Grundlage der SIA Norm 118).

## Wann erfolgen die Abnahmen durch den Bauherrn?

Nach der Fertigstellung einzelner, in sich geschlossener, vollendeter Werkteile zum Beispiel bei Umbau- oder Renovationsarbeiten. Nach der Vollendung eines gesamten Bauwerks, zum Beispiel beim Kauf eines schlüsselfertigen Objektes von einem Generalunternehmer.

## Wann laufen die Fristen für die Bauabnahme an?

Der Unternehmer leitet die Abnahme mit der Anzeige der Vollendung des Werkes an. Die Prüfung muss innert Monatsfrist zusammen mit der Bauherrschaft oder deren Vertreters (Bauleiter oder Architekt) erfolgen.

Nimmt der Bauherr ein Werk von sich aus in Gebrauch so kommt dies einer Fertigmeldung gleich. Unterbleibt nach der Fertigmeldung eine gemeinsame Prüfung innerhalb von 30 Tagen gilt das Werk nach Ablauf dieser Frist als abgenommen.

## Wer nimmt an der Abnahme teil?

Der Unternehmer, der Bauherr und oder dessen Vertreter (Bauleiter oder Architekt). Aus zeitlichen Gründen wird es dem Bauherrn wahrscheinlich aber nicht möglich sein, an sämtlichen Abnahmen teilzunehmen. Übersieht der Vertreter des Bauherrn



Eine sorgfältige und gut geplante Bauabnahme lässt fehlerhafte Ausführungen frühzeitig erkennen.

Bilder Helbling



Falls tatsächlich Mängel vorliegen, müssen diese in einem Abnahmeprotokoll unbedingt schriftlich festgehalten werden.

anlässlich der Abnahme einen offensichtlichen Mangel, gilt er jedoch trotzdem als abgenommen. Gegebenfalls empfiehlt sich vertraglich zu regeln, dass eine Abnahme erst Gültigkeit erlangt, wenn sie von der Bauherrschaft mit unterzeichnet wird.

## Was wird bei der Bauabnahme geprüft?

Ob die vertraglich vereinbarten Leistungen vom Unternehmer vollständig, mängelfrei und den Normen und Vorschriften entsprechend ausgeführt wurden.

Eine sorgfältige Prüfung und Funktionskontrolle sämtlicher Apparate, Installation und Einrichtungen durch den Bauherrn sind in jedem Fall notwendig.

Denn: Für sämtliche, erkennbaren Mängel oder Vertragsabweichungen,

die bei der Bauabnahme nicht gefunden worden sind, verliert der Bauherr das Recht auf Nachbesserung!

## Was wenn Mängel festgestellt werden?

Diese werden in einem Abnahmeprotokoll festgehalten, welches den Zeitpunkt der Prüfung festhält und von sämtlichen Beteiligten unterzeichnet werden muss.

Der Unternehmer hat ein Nachbesserungsrecht an seinen Arbeiten für die Behebung der festgestellten Mängel. Dieses muss ihm vom Bauherrn gewährt werden.

Ebenfalls muss dem Unternehmer vom Bauherrn eine angemessene Frist für die Nachbesserungsarbeiten zugestanden werden. Eine Abnahme kann somit auch bei unwesentlichen Mängeln erfolgen, wenn diese den Gebrauch des Werkes nicht behindern.

Bei schwerwiegenden Mängeln, die eine in Gebrauchnahme nicht ermöglichen, kann die Abnahme für das Werkteil oder das gesamte Bauwerk zurück gestellt werden.

## Was wenn der Mangel nicht nachbessert werden?

Erfolgt die Nachbesserung durch den Unternehmer nicht, muss der Bauherr nicht tatenlos zusehen, sondern er hat die nachfolgenden drei Möglichkeiten:

1. Er kann zu Lasten des säumigen Unternehmers einen anderen mit den Arbeiten beauftragen. Dabei sind Formalitäten zu beachten.
2. Der Bauherr kann für den Mangel einen Minderwert geltend machen.
3. Ist das Werk anlässlich der Abnahme unbrauchbar, kann der Bauherr die Abnahme verweigern und vom

Unternehmer die Wandelung des Vertrages, die rückwirkende Auflösung des Vertrages verlangen. Eine Forderung, welche jedoch nur in ganz seltenen Fällen durchgesetzt werden kann.

## Was passiert eigentlich rechtlich bei der Abnahme durch den Bauherrn?

Das Gebäude, oder ein einzelner Werkteil geht in die Obhut des Bauherrn über. Er ist somit für allfällige Schäden sowie den allfälligen Untergang des Werkes verantwortlich.

Die Bauversicherungen werden durch die Gebäudeversicherungen des Bauherrn abgelöst, welche auf diesen Zeitpunkt abgeschlossen werden müssen.

Mit dem Zeitpunkt der Abnahme beginnen ebenfalls die jeweiligen Garantiefristen für die einzelnen Arbeitsgattungen zu laufen.

## Welche Fehler passieren bei Bauabnahmen?

Der Bauherr lässt sich bei der Bauabnahme zeitlich unter Druck setzen. Es wird nicht ausreichend Zeit für eine sorgfältige Prüfung einberechnet. Es empfiehlt sich deshalb für die Abnahme einen Bauexperten bei zuziehen, der auf Grund seiner Erfahrung Mängel sofort erkennen kann. Bei Meinungsverschiedenheiten, ob eine Mangel vorliegt oder nicht, kann er auf die entsprechenden Baunormen verweisen.

## Wie geht ein Baufachmann vor?

Er prüft vorgängig die vertraglichen Grundlagen und Baubeschriebe, damit er die Vollständigkeit der Arbeiten prüfen kann und die vereinbarten Normen und Garantiefristen kennt. Empfehlenswert ist eine Vorprüfung des Bauwerkes vor der Abnahme, damit bereits im Vorfeld eine Mängelliste erstellt werden kann.

Der Baufachmann nimmt an der Abnahme teil und berät und unterstützt den Bauherrn. Nach Abschluss der Nachbesserungsarbeiten prüft er diese auf ihre korrekte Ausführung. Anlässlich der der 2-jährigen Garantieabnahme unterstützt er den Bauherrn bei Schlussabnahme.

\*O. Helbling ist Bauherrenberater und Geschäftsführer der hbq-bauberatung, Rapperswil-Jona. Er wird immer wieder für Bauabnahmen beigezogen.

## Weitere Informationen zu diesem Thema sind bei folgenden Adressen erhältlich:

Auf der Homepage des Baublattes [www.baublatt.ch](http://www.baublatt.ch) kann unter Downloads ein «Bauherrenkontrollheft» mit einer Checkliste für die Bauabnahme herunter geladen werden. Weitere Infos finden Sie auch auf der Homepage von Othmar Helbling: [www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch).

## FÜNF WICHTIGE PUNKTE FÜR DIE BAUABNAHME

1. Ausreichend Zeit einberechnen für die Abnahme.
2. Gute Vorbereitung, Verträge und Baubeschriebe nochmals einsehen.
3. Sämtliche Bauteile und Installationen prüfen.
4. Schriftliches, datiertes und unterzeichnetes Abnahmeprotokoll erstellen.
5. Bauexperten für die Bauabnahme beziehen.