



Urs Bolliger

**Eidg. dipl.
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau**

Region

Immobilien-Ratgeber: Abnahme von Bauarbeiten

Nach der Planungsphase und dem Abschluss der Bauarbeiten müssen das Werk oder die ausgeführten Arbeiten von der Bauherrschaft abgenommen werden. Dazu hat der/die UnternehmerIn der Bauherrschaft die Fertigstellung –anzuzeigen. Die Prüfung und Abnahme müssen anschliessend innerhalb eines –Monats durchgeführt werden. In deren Verlauf ist zu kontrollieren, ob die ausgeführten Arbeiten die vereinbarten Eigenschaften (das vereinbarte Ausmass, die geforderte oder die durch zusätzlich vereinbarte Bestimmungen [SIA-Normen für Bauarbeiten] vorgeschriebene Qualität, die vereinbarte Materialisierung usw.) aufweisen. Spätestens in diesem Zusammenhang zeigt sich, wie ausführlich die Parteien ihre Auftragsvereinbarung abgeschlossen haben.

Bei der Erstellung von Neubauten oder umfassenden Sanierungen eines Bauwerks unter der Leitung eines Planerteams basieren die Verträge im Normalfall auf dem Normenwerk für Bauarbeiten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Diese Grundlagen sollten als Basis auch beim Erwerb eines Objekts im Stockwerkeigentum zur Anwendung kommen. KäuferInnen sollten sich vor dem Kauf bei Bedarf beraten und sich von der Verkäuferschaft detaillierte Unterlagen und Angaben zum «Werk» liefern lassen. Ergänzend dazu sind verbindliche Angaben zu den Eigenschaften der Baumaterialien festzuhalten. So können beispielsweise die Dämm- und Schallschutzwerte von Fenstergläsern oder die Eigenschaften von Werkstoffplatten und deren Beschichtungen oder Bezüge erhebliche qualitative Unterschiede aufweisen, welche im Rahmen allgemeiner Beschreibungen nicht zu erkennen sind. Für die Spezifikation von Farben und «Edelbelägen» wie Parkett, keramischen Platten oder die Gestaltung von Oberflächen an Wänden und Decken usw. sollten entsprechende Muster bereitgestellt werden. Bei Bedarf sind zum Beispiel vom Gipser und Maler entsprechende Oberflächen- und Farbenmuster separat herstellen zu lassen. Wichtig ist, dass sich KäuferInnen nicht nur auf die Visualisierung des Objekts in Dokumentationen verlassen.

Die Prüfung und Abnahme von Arbeiten und Bauwerken muss gut vorbereitet sein. Es sollte darauf geachtet werden, dass der/die BestellerIn bei Bedarf auch Vorabnahmen, von nach der Fertigstellung nicht mehr prüfbar Elementen oder Arbeitsschritten, verlangt. Sind Wände und Decken einmal verputzt und gestrichen, könnte eine beispielsweise fehlerhafte Lage oder Anzahl von Steckdosen und Schaltern nur noch mit einem unverhältnismässigen Aufwand richtiggestellt werden. Die Prüfung der Installationen im Rohzustand ermöglicht eine – wenn nötig erforderliche – Nachbesserung ohne übermässigen Mehraufwand. Die Arbeiten müssen vollständig abgeschlossen, das Bauwerk sauber und betriebsbereit sein. Zur Prüfung und Abnahme des Werks gehört auch, dass der/die PlanerIn dem/der BestellerIn eine vollständige Baudokumentation aushändigt oder ihm/ihr deren Bereitstellung zusichert. Im Rahmen der Abnahme müssen alle erkennbaren Mängel und insbesondere die nicht dem Vertrag entsprechenden Eigenschaften bezüglich Qualität und Materialisierung

gerügt und schriftlich festgehalten werden. Mit dem Abschluss der Abnahme und der –Inbetriebnahme des Werks verwirkt die Geltendmachung einer «Garantie» auf solchen Mängeln. Werden Mängel bei der Abnahme erkannt, hat der/die UnternehmerIn das Recht zur «Nachbesserung». Ist eine solche nicht möglich, obliegt es dem/der BestellerIn ein «Minderung» geltend zu machen. Generell sind die Grundlagen von Art. 367 OR ff. für die Geltendmachung von Mängelrechten zu beachten. Ergänzende Bestimmungen kommen zur Anwendung, wenn die Parteien die SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» als integrierenden Bestandteil zum Vertrag vereinbart haben. Dabei steht dem/der BestellerIn insbesondere das Recht zu, Mängel innerhalb der ersten beiden Jahre seit der Abnahme jederzeit geltend zu machen. Vor Ablauf von zwei Jahren findet dazu zudem eine zweite Prüfung statt. In den folgenden drei Jahren -können KäuferInnen/BestellerInnen verdeckte Mängel weiterhin geltend machen. Diese müssen jedoch detailliert beschrieben und sofort nach der Erkennung angezeigt werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger

Bolliger Neukom Treuhand

Herzogstrasse 14, 5001 Aarau

E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch

www.bntreuhand.ch