

Baurechtsskolumne

Die Bedeutung der Abnahme

Bis zur Abnahme trägt der Unternehmer das Risiko für "Untergang oder Beschädigung des Bauwerks". Die Abnahme soll gemeinsam von Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer in einem schriftlichen und von allen Beteiligten unterzeichneten Protokoll festgehalten werden, denn sie entfaltet weitreichende Wirkungen. Das Vorgehen bei der Abnahme eines Werks hängt davon ab, ob das Obligationenrecht (OR) oder die Norm SIA 118 zur Anwendung kommt.

Laut OR Art. 367ff – das heisst, wenn die Norm SIA 118 nicht Vertragsbestandteil ist – gilt das Werk als abgeliefert, sobald der Unternehmer alle Arbeiten vollendet hat und die Baustelle verlässt. Dann muss es der Bauherr „sobald nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich“ auf seine Mängelfreiheit hin prüfen und dabei entdeckte Mängel sofort (zwecks Beweises: schriftlich!) rügen. Bei schwerwiegenden Mängeln kann der Besteller die Abnahme verweigern. Erfolgt weder eine Verweigerung der Abnahme noch eine Mängelrüge, gilt das Werk als abgenommen. Zum Zeitpunkt der Abnahme erkennbare, aber nicht gerügte Mängel gelten als genehmigt, später festgestellte Mängel müssen sofort gerügt werden. Jetzt beginnen die Verjährungsfristen für die Mängelrechte zu laufen: ein Jahr für bewegliche Teile, fünf Jahre für unbewegliche Teile, zehn Jahre für arglistig verschwiegene Mängel.

Bei der Norm SIA 118 (Art. 157 ff) hat der Unternehmer die Vollendung anzuzeigen. Innerhalb von 30 Tagen nach der Anzeige hat eine gemeinsame Prüfung des Werks zu erfolgen. Ohne diese Prüfung gilt das Werk nach Ablauf der 30 Tage als abgenommen, ausser wenn der Unternehmer die Mitwirkung verweigert. Die Abnahme bewirkt den Beginn der Garantie- und Verjährungsfristen. Bei der Garantiefrist handelt es sich um eine Rügefrist, welche dem Bauherrn die Mängelrüge in zweierlei Hinsicht erleichtert: Erstens kann er während zweier Jahre jederzeit (und nicht nur sofort nach Entdeckung) rügen, und zweitens hat der Unternehmer die vertragsgemässe Ausführung zu beweisen (Umkehr der Beweislast). Die Garantiefrist ist keine Verjährungsfrist! Die Verjährungsfrist für Mängelrechte sowohl für bewegliche wie unbewegliche Teile beträgt einheitlich fünf Jahre.

Wird eine Abnahme verweigert oder findet sie wegen Untätigkeit des Unternehmers gar nicht statt, verbleibt das Risiko für Beschädigung oder Untergang des Werks beim Unternehmer, und Garantie- und Verjährungsfristen beginnen nicht zu laufen. Weder das Gesetz noch die SIA-Norm kennen im Übrigen die in der Praxis oft verwendeten Begriffe Zwischen- und Endabnahme. Gefährlich ist hier neben der Begriffsverwirrung, dass meist nicht geklärt ist, welche Rechtsfolgen bezüglich Übergang von Nutzen und Gefahr und Fristenlauf damit verbunden sein sollen. Es ist empfehlenswert, sich an die klaren Begriffe von Gesetz oder Norm zu halten.