

Checkliste Garantieabnahme

Die Garantieabnahme, die eigentliche Schlussprüfung eines Bauwerkes, erfolgt gemäss der SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» auf das Verlangen der einen oder anderen Partei. Für alle Mängel, die innerhalb der zweijährigen Garantiefrist festgestellt wurden, läuft nach zwei Jahren die Garantie ab. Die Garantieabnahme muss daher geplant und sorgfältig vorgenommen werden.

1. **Garantieabnahme** – Vor dem Ablauf der zweijährigen Rügefrist nehmen der Architekt oder der Generalunternehmer die bis dahin entstandenen offensichtlichen Mängel auf. Dabei handelt es sich um Rissbildungen oder Veränderungen an den Baukonstruktionen, welche nach der Bauabnahme entstanden sind.
2. **Einladung** – Die Garantieabnahme hat auf Verlangen der einen oder anderen Partei zu erfolgen. Es empfiehlt sich den Zeitpunkt ca. 3 Monate vor Ablauf der Rügefrist zu wählen, damit ausreichend Vorlauf für die Planung der Garantiewerke bleibt.
3. **Zeitraumen** – Für das Prüfen der Bauteile und das Erfassen der Mängel soll bei einer Eigentumswohnung mit mindestens 1 Stunde und bei einem Einfamilienhaus mit mindestens 1½ Stunden gerechnet werden.
4. **Abnahmeprotokoll** – Der Architekt oder der Generalunternehmer ist dazu angehalten, das Protokoll zu erstellen, welches gegenseitig schriftlich anerkannt werden muss.
5. **Mängelbehebung** – Für die Mängelbehebung sollen je nach Umfang der Arbeiten 1 bis 2 Arbeitstage bestimmt werden, an welchen die Unternehmer Zugang zum Bauwerk erhalten. Dem Architekten oder dem Generalunternehmer obliegt die Organisation und Kontrolle der ausgeführten Arbeiten.
6. **Nachkontrolle** – Sind umfassende Arbeiten an einzelnen Bauteilen, wie etwa der Fassade, vorzunehmen, so empfiehlt sich eine Abnahme der Nachbesserungen, damit klar bestimmt ist, wann die Garantiefrist für die ausgeführten Arbeiten neu zu laufen beginnt.
7. **Schlussdokumentation** – Sollte der Architekt oder der Generalunternehmer die revidierten Ausführungspläne noch nicht abgegeben haben, müssen diese jetzt noch eingefordert werden. Planunterlagen stellen aber ebenso einen Gebäudewert dar, wenn das Gebäude umgebaut oder verkauft werden soll.

8. **Abtretung von Garantiefristen** – Möglicherweise tritt der Generalunternehmer die Garantieansprüche nach der Garantieabnahme an den Immobilienbesitzer ab. Verdeckte Mängel müssen somit vom Eigentümer direkt an den Unternehmern gerügt werden. Prüfen Sie die entsprechende Regelung in Ihrem Bauvertrag vorgängig.
9. **Verdeckte Mängel** – Dies müssen umgehend nach ihrer Feststellung angezeigt werden. Das Bundesgericht hat entschieden, dass dies innerhalb von 7 Tagen der Fall sein muss, damit die Garantieansprüche nicht verloren gehen.
10. **Keine weitere Abnahme** – Vor dem Ablauf der fünfjährigen Garantiefrist ist keine Abnahme mehr geplant. Melden Sie Mängel frühzeitig vor Ablauf der Frist. Denn auch ein eingeschriebener Brief stoppt den Ablauf der Garantiefrist nicht.