

*Garantieabnahme – Mit der Bauabnahme gehen alle Rechte und Pflichten eines Bauwerks an den Bauherrn oder den Eigentümer über. Die Garantiefrist beginnt damit zu laufen. Gut zu wissen, welche Ansprüche einem Immobilienbesitzer zustehen.*

# Warum die Garantieabnahme nach zwei Jahren so wichtig ist...



In diesem Backsteinhaus in Zürich wurde kürzlich der gesamte Dachstock saniert und mit neuen Dachluken und Fenstern versehen. Auch diese Arbeiten unterliegen einer Garantiefrist.

BILDER HEV

Die Grundlage für die Garantieleistungen eines Unternehmers bildet der Werk- oder Kaufvertrag. Die Garantieleistungen werden in den Verträgen unterschied-

**OTHMAR HELBLING**  
Bauherrenberater, Inhaber der  
hbq Bauberatung GmbH, Rapperswil-Jona

lich geregelt. Nicht immer bildet die SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» den diesbezüglichen Vertragsbestandteil, dann gelten die Bedingungen aus dem Obligationenrecht.

## Garantie SIA-Norm 118

Wurde die SIA-Norm 118 als Vertragsbestandteil vereinbart, beginnt mit der Bauabnahme die zweijährige Garantiefrist, die eigentliche Rügefrist für offensichtliche Mängel, zu laufen. Kleinere Mängel wie feinere Rissbildungen, die sich nicht vergrössern, können vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist gemeldet werden. Mängel, wie etwa der Wassereintritt an einer Dachkonstruktion, müssen hingegen umgehend gemeldet werden, damit Folgeschäden verhindert werden können.

Die Garantiefrist für verdeckte Mängel, die nach der Garantieabnahme auftreten, beträgt fünf Jahre. Diese Mängel müssen umgehend innerhalb von sieben Tagen dem Unternehmer mitgeteilt werden, damit die Garantieansprüche Gültigkeit haben.

Im Gegensatz zum Obligationenrecht können gemäss SIA-Norm 118 kleinere Mängel bis zur Garantieabnahme gesammelt und zusammen angemeldet werden. Der wesentliche Vorteil der Garantieleistungen gemäss der SIA-118 Norm liegt darin,

dass die Beweislast während der ersten zwei Jahre darüber, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, beim Unternehmer liegt. Sicherlich ein Vorteil, muss doch der Bauherr als Baulaie dem Unternehmer nicht den Mängelnachweis erbringen. Erst nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist kehrt sich die Beweislast für die verdeckten Mängel um und obliegt von nun an dem Bauherrn.

## Garantieabnahme – die letzte Gelegenheit

Die Garantieabnahme bildet für den Eigentümer die letzte Möglichkeit, bereits erkannte oder erkennbare Mängel zu rügen, die innerhalb von zwei Jahren nach der Bauabnahme aufgetreten sind. Nimmt der Bauherr dies nicht wahr, verliert er seinen Garantieanspruch für diese Mängel.

Ratsam ist es daher, in jedem Fall zwei bis drei Monate vor Ablauf der Frist beim Architekten oder Generalunternehmer nachzufragen, damit die Schlussabnahme nach zwei Jahren nicht vergessen geht. Denn sämtliche Unternehmer müssen nachweislich spätestens am letzten Tag der Rügefrist Kenntnis der Mängel haben, ansonsten erlöschen die Garantieansprüche.

## Garantieabnahme mit einem Architekten

Im üblichen Leistungsumfang des Architekten gemäss SIA-Ordnung 102 «Leistung und Honorare der Architekten» sind das Einsammeln der Mängel, das Organisieren der Arbeiten, das Aufbieten der Unternehmer und das Überwachen der Garantiearbeiten enthalten. Das Durchsetzen der Garantieansprüche ist jedoch

Sache des Bauherrn oder muss dem Architekten separat vergütet werden. Ist ein Unternehmer konkurs oder weigert er sich, die Garantiearbeiten zu leisten, können je nachdem die Leistungen der Nachbesserungsarbeiten mit einem Bank- oder Versicherungsgarantieschein gedeckt werden.

## Garantieabnahme mit einem Generalunternehmer

Der Generalunternehmer ist üblicherweise für das Erbringen der Garantieleistungen zuständig. Versucht der Generalunternehmer die Schlussprüfung über den Ablauf der Rügefrist hinaus zu verschieben oder weigert er sich, eine Garantieabnahme vorzunehmen, muss der Bauherr den Generalunternehmer rechtzeitig über die vorhandenen Mängel in Kenntnis setzen. So kommt der Bauherr seinen Pflichten innerhalb der zweijährigen Rügefrist und der fünfjährigen Garantiedauer nach.

## Ablauf einer Garantieabnahme

Der Bauherr und der Architekt oder Generalunternehmer nehmen die Schlussprüfung gemeinsam zur Beweissicherung vor. Der Architekt oder der Generalunternehmer erstellt ein Protokoll, welches von beiden Parteien unterzeichnet werden muss. Oftmals gibt die Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt oder nicht und welche Massnahme für die Nachbesserung erfolgen soll, zu Diskussionen Anlass. Die für einen Bauherrn nicht nachvollziehbaren Verweise auf zulässige Toleranzen nach einer SIA-Norm oder die unverhältnismässige Nachbesserung sind oftmals Anlass dafür. Ein Bausachverständiger oder Bauberater kann den Bauherrn an-

lässlich einer solchen Abnahme unterstützen und ihm bei der Durchsetzung seiner Mängelrechte helfen.

## Neubeginn der Garantiefristen

Für die instandgestellten Teile findet gemäss SIA-Norm 118 auf Verlangen des Unternehmers eine Abnahme statt. Es liegt aber vor allem im Interesse des Bauherrn, bei umfassenden Mängelbehebungen eine solche Ab-

nahme vorzunehmen und ebenfalls zu protokollieren. Denn mit der Abnahme der Nachbesserungsarbeiten beginnt die Garantiefrist dieser Werkteile neu zu laufen.

## INFOS

Weitere Infos zur Bauplanung unter:  
[www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch)



Auch bei diesem Neubau eines Mehrfamilienhauses in Wettingen, AG, wird es nach zwei Jahren eine Garantieabnahme geben.

## FENSTER SANIEREN MIT INTERNORM!

**3fach-WÄRMESCHUTZVERGLASUNG – OHNE AUFPREIS**  
mit Edelstahl-Abstandhalter – Aktion vom 1.9. bis 30.11.2010

Mehr Infos bei Ihrem Internorm-Fachhändler,  
im Internet [www.internorm.ch](http://www.internorm.ch) oder am  
Internorm-Fenster-Telefon: 0800 910 920

**Internorm®**