Pascal Lutz* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

Wir haben ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus erstellen lassen und sind nun schriftlich zur Bauabnahme eingeladen worden. Der Ersteller geht von einem mängelfreien Werk aus und sieht diesen Tag persönlich «als Formalität, welche primär zur Überreichung des Blumenstrausses an die Käufer dient». Welche Bedeutung hat die Bauabnahme und was muss dabei beachtet werden?
B. T. aus U.

Ein Neu- oder Umbau, der ohne Mängel übergeben werden kann, ist sehr selten. Umso wichtiger ist eine gründliche Bauabnahme, welche oft eine Nervenprobe für alle frisch gebackenen Eigenheimbesitzer, aber auch für die Bauverantwortlichen darstellt. Bei der Abnahme, durchgeführt nach Vollendung des Kaufobjekts, geht es darum, sichtbare Mängel am Bauwerk festzustellen und zu rügen. Mit der erfolgreichen Abnahme beginnen die Garantie- und Rügefristen zu laufen.
Falls sogenannte offene Mängel – also solche, die bei einer genauen Prüfung zu erkennen sein sollten – im Rahmen der Bauabnahme nicht gerügt werden, gelten diese Mängel als stillschweigend akzeptiert und der entsprechende Mängelbehebungsanspruch verfällt. Daher ist Ihr neues Eigentum sehr genau zu prüfen.
Allfällige Mängel sind genau zu protokollieren und es ist festzuhalten, bis wann diese behoben werden. In der Regel ist ein Frist von 30 Tagen angemessen. Das Protokoll sollte von beiden Seiten unterschrieben werden, damit die Abnahme gegenseitig anerkannt ist.
Da eine ordentliche Bauabnahme gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, empfiehlt es sich, diese im Kaufvertrag, idealerweise gemäss den Bestimmungen der Norm 118 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, zu vereinbaren.
Für die Abnahme ist der Beizug eines Bauprofis, nicht zuletzt zur Durchsetzung der für Sie als Käufer wichtigen Protokolleinträge, dringend zu empfehlen. Unsere Erfahrung zeigt, dass nicht fachkundige Käufer mit entsprechenden Fragestellungen überfordert und den Argumentationen der Bauverantwortlichen daher fachlich nur wenig entgegenzuhalten haben.
Den Blumenstrauss wird Ihnen der Verkäufer sicher trotzdem gerne überreichen.

Bild: lucekkk, fotolia.com

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich, www.immopro.ch