

Merkblatt:

Abnahmeprotokoll vs. Rapport

- Die Frage des Beginns der Dreimonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hängt im Wesentlichen davon ab, zu welchem Zeitpunkt die letzte Vollendungsarbeit des Bauhandwerkers ausgeführt wurde.
- Werden nun Arbeiten durch den Bauhandwerker noch nach der erfolgten Bauabgabe durchgeführt, so stellt sich regelmässig die Frage, ob das bei der Bauabgabe ausgefertigte Abnahmeprotokoll oder der für die spätere Leistung ausgestellte Arbeitsrapport als Beweis für die Qualität der letzten Arbeit als Vollendungsarbeit stärker gewichtet wird.
- Wenn Arbeiten nach der Bauabgabe durchgeführt werden, so sind für die Bedeutung der Arbeiten als Vollendungsarbeiten zumindest die folgenden Fragen zu klären:
 - Handelte es sich bei den später erledigten Arbeiten lediglich um Mängelbhebungen und nicht um werkvertraglich vereinbarte Leistungen?
 - Dienten die erbrachten Leistungen lediglich noch der Vollkommnung des Werks (zB. Einregulieren von Verschlüssen von Schubladen und Schränken) und nicht der Vollendung?
 - Waren die nach Abnahme vorgenommenen Arbeiten nur gefälligkeitshalber erfolgt, nachdem die vertraglich vereinbarten Leistungen bereits erbracht waren?

In den vorgehend genannten Fällen, liegt keine Vollendungsarbeit vor, welche fristauslösend sein könnte.

- Bei Arbeiten, welche zwar nach Abgabe des Baus erfolgten, jedoch noch zur Vollendung der vertraglich vereinbarten Leistungen gehörten, ist es daher unerlässlich, einen zweifelsfreien Arbeitsrapport dafür vorlegen zu können. Aus diesem sollte die genaue Art der Tätigkeit hervorgehen, um zu belegen, dass die Arbeiten noch zur Leistungsvollendung gehörten. Ist das Verlangen eines solchen Arbeitsrapports möglich, so wird dieser als Beweis dafür, dass die Dreimonatsfrist erst nach Abgabe des Baus ausgelöst wurde, stärker gewichtet, als die Bauabgabeprotokolle.