

Merkblatt:

Letzte wesentliche Arbeiten

- Von der Beantwortung der Frage, wann die letzte wesentliche Arbeit zur Vollendung der werkvertraglichen Leistung erbracht wurde, hängt der Zeitpunkt ab, an dem die Dreimonatsfrist zu laufen beginnt und wann die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch nicht mehr möglich ist.
- Als Vollendungsarbeiten werden im Sinne von Art. 839 ZGB lediglich Arbeiten betrachtet, welche zur werkvertraglichen Erfüllung der Leistung des Bauhandwerkers notwendig waren. Es ist daher bei der Fristberechnung (Feststellung des Fristbeginns) nicht auf jede erbrachte Arbeit abstellbar, sondern lediglich auf die „wesentlichen“ Arbeiten. Ob die erbrachten Arbeiten wesentliche waren, hängt vom Willen der Werkvertragsparteien und davon ab, ob die als letztes erbrachten Leistungen in den vereinbarten Umfang der Leistungen des Bauhandwerkers gehören. Zur Beurteilung dieser Fragen ist das folgende als Indizien nicht ausser Acht zu lassen:
 - Zu welcher Zeit hat der Unternehmer die Leistung erbracht (nach Räumung der Baustelle -> siehe „Merkblatt: Abnahmeprotokoll vs. Arbeitsrapport“)?
 - Erfolgten die strittigen Arbeiten nach einer Unterbrechung der Arbeiten?
 - Waren die erbrachten Arbeiten lediglich Mängelbehebungen?
 - Hatten diese Arbeiten gemessen an den werkvertraglich definierten Arbeiten einen lediglich geringfügigen oder nebensächlichen Stellenwert oder waren diese zur Vertragserfüllung klar notwendig?

Das Zutreffen einer der vorgehend erwähnten Umstände lassen Vermuten, dass es sich bei der zuletzt ausgeführten Arbeit um keine Vollendungsarbeiten gehandelt haben könnte.