

Baumängel beim Haus- oder Wohnungskauf



Inhalt

Wie rüge ich die Baumängel richtig?	3
Mängel nach der Abnahme oder Übergabe	3
Mängelbehebung	4
Nachbesserung	4
Minderung.....	4
Wandelung.....	4
Geplante Revision des Baumängelrechts.....	5
Vernehmlassungsentwurf	5
Zu beachten bei einer Baumängelrüge	5
Bestimmungen der SIA-Norm 118	6

Kaum ein Bauwerk wird ohne Mängel übergeben. Deshalb stellt sich die wichtige Frage, wann und wie Baumängel richtig gerügt werden.

Wie rüge ich die Baumängel richtig?

Als erstes ist zu klären, ob die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vertraglich vereinbart wurde. Das Vorgehen bei Baumängeln ist bei einer Unterstellung unter die SIA-Norm 118 anders, als wenn der Vertrag unter die werkvertraglichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) fällt (SIA = Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein).

Der **Abnahme des Werkes** kommt bezüglich der Mängelrüge eine entscheidende Bedeutung zu. Bei vereinbarter SIA-Norm 118 erfolgt sie auf Anzeige des Unternehmers, das Bauwerk beendet zu haben. Im Rahmen der gemeinsamen Abnahme sollte ein schriftliches Mängelprotokoll erstellt werden, welches die Mängelrüge ersetzt. Werden Mängel entdeckt, aber nicht gerügt, gelten diese als genehmigt. Es empfiehlt sich, dem Unternehmer zur Behebung der Mängel eine Frist zu setzen.

Fällt der Werkvertrag, mangels einer vertraglichen Unterstellung unter SIA-Norm 118, unter die Regeln des OR, ist eine Abnahme nicht vorgesehen. Der Unternehmer hat das Werk dem Besteller lediglich zu übergeben und es findet grundsätzlich keine gemeinsame Prüfung statt. Der Besteller hat dann „sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist“, das Werk zu prüfen und entdeckte Mängel zu rügen. Die Prüfung hat umgehend zu erfolgen, wobei die Umstände im konkreten Fall zu berücksichtigen (z.B. Beizug eines Dritten etc.) sind. Werden Mängel entdeckt, sind diese innert Wochenfrist beim Unternehmer anzuzeigen und zu rügen.

Mängel nach der Abnahme oder Übergabe

Nach der Abnahme oder der Übernahme können weitere Mängel zum Vorschein kommen. Bei vereinbarter SIA-Norm 118 steht dem Besteller nach der Abnahme eine Rügefrist von zwei Jahren zu. Er darf alle nach der Abnahme entdeckten Mängel jederzeit innerhalb dieser zweijährigen Frist rügen (eine Ausnahme gilt für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens sofort gerügt werden müssen). Dadurch bringt die Vereinbarung der Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 für den Besteller in den ersten zwei Jahren einen wesentlichen Vorteil, da bei deren Fehlen, gemäss OR entdeckte Mängel immer innert Wochenfrist gerügt werden müssen. Zudem gewährt die SIA-Norm 118 dem Besteller eine Umkehr der Beweislast. Gemäss OR muss der Besteller neben der Rechtzeitigkeit der Mängelrüge auch das Vorliegen eines Mangels beweisen. Bei vereinbarter SIA-Norm 118 ist der Besteller für alle während der zweijährigen Rügefrist gerügten Mängel von der Beweislast befreit. Der Unternehmer muss also beweisen, dass sein Werk mängelfrei ist.

Nach **Ablauf der zweijährigen Rügefrist** (ersetzt Garantiefrist) gemäss der SIA-Norm 118 liegt die Beweislast für neu entdeckte Mängel - wie bei der Anwendbarkeit des OR - wieder beim Besteller. Zudem sind die danach entdeckten Mängel, man spricht dann von verdeckten Mängeln, wie unter dem OR innert Wochenfrist dem Unternehmer anzuzeigen und zu rügen. Dem Besteller wird empfohlen, zur Beweissicherung eine Zustandsaufnahme zu machen und dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels zu setzen.

Unabhängig davon, ob die Mängel gemäss der SIA-Norm 118 oder gemäss OR rechtzeitig und rechtmässig gerügt wurden, tritt nach Ablauf von fünf Jahren nach der Abnahme/Übergabe des Werkes die **Verjährung** ein. Danach kann der Besteller seine Ansprüche gegenüber dem Unternehmer rechtlich nicht mehr durchsetzen. Eine Ausnahme gilt für arglistig bzw. absichtlich verschwiegene Mängel. Sie verjähren sowohl gemäss OR als auch gemäss SIA-Norm 118 erst nach zehn Jahren. Zu beachten ist, dass für nachbesserte Werkteile die Verjährungs- und auch die Rügefrist wieder neu zu laufen beginnt. Die Verjährung kann nur mit einer gerichtlichen Klage oder einem Schlichtungsverfahren vor dem Friedensrichter oder aber mit einer gegenseitigen Vereinbarung (Verjährungsverzicht) unterbrochen werden.

Mängelbehebung

Für die **Mängelbehebung** stehen dem Besteller bei einer rechtzeitigen und formgerechten Mängelrüge wahlweise folgende Rechte zu:

Nachbesserung

Der Unternehmer muss auf eigene Kosten den Mangel beheben. Bei verweigerter Nachbesserung darf der Besteller den Mangel durch einen Dritten auf Kosten des Unternehmers beseitigen lassen (Ersatzvornahme).

Minderung

Der vereinbarte Kaufpreis wird in der Höhe des verminderten Werkes herabgesetzt.

Wandelung

Der Vertrag wird rückwirkend aufgelöst, wenn das Werk völlig unbrauchbar ist und eine Annahme dem Besteller nicht zugemutet werden kann.

Gemäss OR steht es dem Besteller frei, welchen Anspruch er wählen will. Bei vereinbarter SIA-Norm 118 steht dem Unternehmer ein Nachbesserungsanspruch zu. Die Ausübung des Wahlrechts (Gestaltungsrechts) ist unwiderruflich und kann nicht im Nachhinein geändert werden.

In allen drei Fällen kann der Besteller zusätzlich zu den drei Wahlmöglichkeiten Schadenersatz für Mangelfolgeschäden verlangen, sofern den Unternehmer ein Verschulden trifft

(z.B. Gewinneinbussen). Auch hierfür ist eine rechtzeitige Mängelrüge unumgänglich. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre.

Geplante Revision des Baumängelrechts

Nach mehreren politischen Vorstössen in den letzten Jahren hat der Bundesrat im August 2020 mit einer Vernehmlassung die Revision des Baumängelrechts an die Hand genommen. Er will die Situation der Bauherrschaft und damit allen voran der privaten Haus- und Stockwerkeigentümer verbessern.

Vernehmlassungsentwurf

Der Vernehmlassungsentwurf sieht insbesondere folgende Änderungen vor:

- die Verlängerung der kurzen Rügefrist auf 60 Tage.
- die Frist soll nicht nur für Werkverträge, sondern auch für Grundstückkaufverträge gelten, die weniger als ein Jahr vor dem Verkauf neu errichtet wurden. Allerdings soll die Frist dispositiv sein, und könnte somit vertraglich wieder wegbedungen werden.
- wenn der Bau persönlichen oder familiären Zwecken dient, darf das bestehende Nachbesserungsrecht für Baumängel zukünftig nicht mehr vertraglich ausgeschlossen werden. Das Wegbedingungsverbot gilt ebenfalls für Werk- und Grundstückkaufverträge.
- die neuen Regeln sind SIA-Normen kompatibel und sollen die Situation der Bauherren und Käufer von Neubauten verbessern, ohne spürbare Nachteile für Bauunternehmer.
- die Verzugszinsen der Ersatzsicherheit aus dem Bauhandwerkerpfandrecht werden auf zehn Jahre beschränkt.
- im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens macht der Bundesrat im Bereich des Bauhandwerkerpfandrechts zudem weitere Abklärungen zur Vermeidung des bestehenden Doppelzahlungsrisikos.

Zu beachten bei einer Baumängelrüge

Achten Sie hinsichtlich der Baumängelrüge auf folgende Punkte:

- Vereinbaren Sie im Vertrag wenn möglich die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118
- Vereinbaren Sie im Vertrag wenn möglich das Recht, dass Sie bei Mängeln den entsprechenden Teil des Honorars zurückbehalten dürfen.
- Dulden Sie im Vertrag keine Abtretung von Mängelrechten.
- Erstellen Sie bei der Abnahme/Übernahme des Objekts ein schriftliches Mängelprotokoll und setzen Sie eine Frist zur Mängelbehebung.
- Rügen sie danach entdeckte Mängel sofort (Wochenfrist) schriftlich und eingeschrieben (bei der Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 gilt dies erst für entdeckte Mängel nach Ablauf der zweijährigen Frist).

- Rügen Sie im Zweifel präventiv und eventuell auch mehrere Unternehmen, damit kein Rechtsverlust eintritt.
- Die Verjährung nach fünf Jahren nach Abnahme/Übergabe des Werkes kann *nicht* mit einem eingeschriebenen Mahnbrief unterbrochen werden.

Bestimmungen der SIA-Norm 118

Unter folgendem Link finden Sie alle Bestimmungen der SIA-Norm 118.

<https://www.sia.ch/de/dienstleistungen/artikelbeitraege/detail/article/die-revidierte-vertragsnorm-sia-118-liegt-vor/>