

Rechte und Pflichten des Bauherrn bei Mängeln (Baurechtskolumne 5)

Wo gearbeitet wird, gibt es auch Fehler. Das gilt für Bauarbeiten ganz besonders. Allerdings ist nicht jede Unschönheit auch bereits ein Mangel im rechtlichen Sinne. Massgebend sind die vertraglich vereinbarten Leistungen und Qualitäten. Weicht das Werk von einer vereinbarten, vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft ab, handelt es sich um einen Mangel. Der Bauherr hat je nachdem, ob die Parteien als Vertragsgrundlage die Norm SIA 118 vereinbart haben oder die allgemeinen Regeln des OR gelten, folgende unterschiedlichen Rechte und Pflichten:

Ohne Norm SIA 118 muss der Bauherr das Werk nach Vollendung umgehend prüfen und Mängel sofort rügen. Wartet er zu, hat er seine diesbezüglichen Rechte verwirkt. Bei rechtzeitig gerügten Mängeln hat er die Wahl, entweder deren kostenlose Verbesserung durch den Unternehmer zu verlangen oder eine Minderung des Werklohns und bei Verschulden Schadenersatz geltend zu machen. Bei nicht fest mit dem Grundstück verbundenen Werken hat er ausserdem die Möglichkeit, die Annahme zu verweigern und die Rückabwicklung des Vertrages zu verlangen. Die Verjährungsfrist für die Mängelrechte beträgt nach Gesetz bei beweglichen Werken 1 Jahr, bei unbeweglichen 5 Jahre und für arglistig verschwiegene Mängel 10 Jahre.

Mit der Norm SIA 118 als Vertragsbestandteil muss der Unternehmer die Vollendung des Werks anzeigen, und die Prüfung und Abnahme findet gemeinsam mit dem Bauherrn statt. Erkennbare Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu rügen, andernfalls gelten sie als genehmigt. Während der zweijährigen Garantiefrist (Rügefrist) kann der Bauherr nachträglich festgestellte Mängel jederzeit rügen und zum Vorteil des Bauherrn obliegt es dann dem Unternehmer zu beweisen, dass das Werk vertragskonform ist. Die Unterscheidung zwischen beweglich und unbeweglich entfällt, so dass für beide eine einheitliche Verjährungsfrist von 5 Jahren gilt. Unverändert gilt die zehnjährige Frist für arglistig verschwiegene Mängel.

Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme zu laufen. Erfahrungsgemäss wird meist lange über Ursachen und Verantwortlichkeiten diskutiert, so dass der Bauherr Gefahr läuft, dass seine Mängelrechte inzwischen verjähren. Es ist deshalb dringend zu empfehlen, sich von den möglichen Verursachern entweder einen Verjährungsverzicht ausstellen zu lassen oder rechtzeitig durch Klage beim Friedensrichter (eine Betreibung reicht zur Unterbrechung der Verjährung des Nachbesserungsrechts nicht!) die Verjährung zu unterbrechen. Der Bauherr hat nach neuester Bundesgerichtspraxis die Möglichkeit, dem zur Nachbesserung unwilligen Unternehmer Ersatzvornahme durch einen Drittunternehmer anzudrohen und – falls er trotzdem weiter untätig bleibt – gegen ihn zwecks Bevorschussung der zu erwartenden Kosten Klage einzureichen.