



Mängelrecht, was ist wesentlich?

Für einen Werkvertrag beträgt die Verjährung der Mängelrechte für unbewegliche Bauwerke nach OR fünf Jahre. Mängel müssen immer sofort gerügt werden und zudem ist der Bauherr in der Pflicht zu beweisen, dass ein Mangel überhaupt besteht. Wenn ein Bauhandwerker nicht explizit vermerkt, dass die SIA-Normen gelten, ist der Bauherr/Besteller leider im Nachteil der Beweispflicht.

Sind im Vertrag die Bedingungen nach SIA-Norm 118 erwähnt, so gelten **die ersten 2 Jahre als Garantiefrist**. In dieser Periode müssen Mängel nicht sofort gerügt werden (ausser es entstehen Folgeschäden) und die Beweislast liegt beim Unternehmer. Dies ist sehr wichtig und zu Gunsten vom Bauherr/Besteller. Nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist besteht noch eine zusätzliche 3-jährige Rügefrist, während der alle Mängel sofort nach dem Entdecken gerügt werden müssen (sog. verdeckte Mängel). **Die Beweislast liegt beim Bauherrn.**

Es ist SIA-Norm 118 vereinbart, somit gilt:

Art 174 Abs. 3 der SIA-Norm 118 besagt wörtlich: „*Wird streitig, ob ein behaupteter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Unternehmer.*“

Die Garantiefrist der SIA-Norm 118 (Art. 172 ff.) ist eine vertragliche **Rügefrist**. Mängel welche den normalen Gebrauch der Sache (Haus) nicht in Frage stellen, werden im Zuge der 2-Jahresgarantie-Mängelbehebung abgearbeitet. Der Bauherr/Besteller/Käufer muss die Mängel melden = Mängelrüge. Der Bauersteller kann bei einer Besichtigung erklären, dass er den Mangel anerkennt oder eben nicht (es gibt auch Toleranzen oder Gebrauchsabnützungen). Dies gilt für die ersten 2 Jahre ab Schlüsselübergabe resp. Abnahmeprotokoll.

Anschliessend läuft noch die Garantiefrist für versteckte Mängel, resp. noch 3 Jahre nach Ablauf der 2-Jahresgarantie. Der Bauherr/Besteller/Käufer ist jedoch in der Pflicht zu beweisen, dass es ein Mangel ist.

Sog. versteckte Mängel haben ihre Ursache mehrheitlich in Fehler wofür der Architekt oder Ingenieur haftet. Dafür haben diese eine Haftpflichtversicherung, welche bei Planungsmängel zum Tragen kommt. Der GU ist nur ein Vermittler zwischen Bauherr/Besteller/Käufer und Architekt/Ingenieur/Unternehmer. Dieser mögliche versteckte Mangel muss in jedem Fall vom Bauherr/Besteller/Käufer ausdrücklich bewiesen werden.

Der Generalunternehmer schliesst einen Werkvertrag mit dem Besteller/Käufer ab, somit ist er „Unternehmer“ und in der der Haftung. Dies egal ob es den Unternehmer etc. noch gibt oder nicht. Es gelten dazu neben SIA-Norm 118 (vorrangig sofern im Werkvertrag genannt) und OR.

Grundsätzlich sollten Garantien für Handwerkerleistungen nicht an die Käufer abgetreten werden, auch wenn dies in der Branche oft der Fall ist. Ist ein GU-Werkvertrag auf der SIA-Norm 118 abgestützt, übernimmt der Generalunternehmer stellvertretend für seine Subunternehmer auch nach der Fertigstellung des Bauwerks noch die Garantiehafung.

Definition Generalunternehmer:

„Die Generalunternehmung verwirklicht alleinverantwortlich die schlüsselfertige Erstellung von nutzungsfähigen Bauwerken, unter Übernahme von Kosten-, Termin- **und Qualitätsgarantien.**“ [Brandenberger/Ruosch – 1996]

„Ein Unternehmen, welches mit anerkannter Sachkompetenz eine oder mehrere Bauleistungen erbringt, und welches die Fertigstellung eines Bauwerkes in der Gesamtheit all seiner Funktionen und Techniken gewährleistet, und zwar entsprechend und gemäss einer vollständigen Baubeschreibung, zu einem Preis für alle Leistungen und zu einem bestimmten Zeitpunkt, im Rahmen eines Vertrages.“ [Europäische Charta der Generalunternehmer – 1992]

Für GU-/TU-Verträge gibt es **keine** speziellen gesetzlichen Vorschriften; die Begriffe sind aus der Praxis heraus entwickelt worden. **Es sind so genannte Werkverträge (Obligationenrecht/OR), denen meist SIA-Normen zugrunde gelegt werden.**

Falls im Werkvertrag zwischen dem Bauherrn und dem Unternehmer die SIA-Normen als anwendbar erklärt wurden, kommen diese zur Geltung. Andernfalls gelten die Rügefristen nach OR Art. 371.

Prüfen: Gibt es für GU eine Haftpflichtversicherung zur Abdeckung von sog. versteckten Mängeln, sofern es den ausführenden Unternehmer nicht mehr gibt?

Wichtig: Präzise Abnahmeprotokolle bei Schlüsselübergabe ausfertigen, gleiches auch für die 2-Jahresgarantieabnahme. Diese Protokolle sind immer die Grundlage bei später auftretenden Konflikten.

Ingenieure und Architekten auf deren Haftpflichtversicherung prüfen, bei Subunternehmer selbstverständlich.

Mängelbehebung / Nachbesserung, auch gut zu wissen...

BGE 116 (1990) II 312, Erwägung 3 c, besagt wörtlich: "Der Besteller hat sich weder mit einem Flickwerk noch mit einer blossen Behelfslösung zu begnügen" (unter Berufung auf Gauch, Werkvertrag, 3. Aufl., Rz 1218 und Rz 1245/6). Daraus folgt, dass der Besteller auch nicht verpflichtet ist, den Unternehmer einen "Pfusch" ausführen zu lassen und das Recht auf eine einwandfreie Nachbesserung hat.

Scheitert die Nachbesserung oder wird diese verweigert, so muss entsprechend abgemahnt und die Bevorschussung der Ersatzvornahme, angedroht werden. Immer unter gehöriger Fristsetzung. Um die Summe für die Bevorschussung zu bestimmen, muss eine Offerte für die Nachbesserung vorliegen. Diese Summe kann dann eingeklagt werden (**BGE 128 III 416**).

Noch besser die Konfliktregelung in die Werkverträge aufnehmen...

Jeder Vertrag sollte eine Mediationsklausel beinhalten. Einen Prozess führen kostet immer viel Geld und Nerven. Gerade die Mediation oder das mediative Handeln ist in diesem Kontext die beste Alternative.

Beispiel:

„Alle sich aus dem oder in Verbindung mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Differenzen sind durch Mediation nach den Mediationsregeln der Schweizer Kammer für Wirtschaftsmediation beizulegen. Nur wenn die Mediation erfolglos ist wird der Gerichtsweg eingeschlagen.“

Baubegleitungs-Coaching der besonderen Art...

Auf der Basis von Supervision begleite ich die Bauherrschaft bei einem Bauvorhaben. Doch auch für Bauleiter in einer schwierigen Situation stehe ich als Supervisor zur Verfügung.

