

## Die Mängelhaftung des Bauunternehmers

**Das Thema Mängel ist in der Baupraxis allgegenwärtig, denn bei fast allen Bauvorhaben gibt es Mängel. Der Grund ist nicht immer, aber oft auch der Kosten- und Zeitdruck der Bauunternehmer. Bei diesem Thema ist seitens Bauherrschaft besondere Vorsicht geboten.**

Ein Mangel ist eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit des Werks – beim Bauen: des Bauwerks. Der Mangel kann ein Riss in der Wand, ein falsch montiertes Geländer oder ein Leck in der Wasserleitung sein. Die Ausprägungen des Mangels sind ganz verschieden. Grundsätzlich ist der Bauunternehmer verpflichtet, der Bauherrschaft ein mängelfreies Bauwerk zu übergeben, also die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit des Werkes zu erfüllen und sie während der Verjährungsfrist von fünf Jahren zu gewährleisten.

Je nachdem, wie erheblich der Mangel von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit abweicht, stehen der Bauherrschaft gemäss Obligationen-



Baumängel können häufig vorkommen; diese sind umgehend zu rügen. Bild: Adobe Stock

recht verschiedene Mängelrechte zur Verfügung. In den Fällen, in denen die Mängel minder erheblich sind, hat die Bauherrschaft die Wahl zwischen dem Recht, die Vergütung herabzusetzen (sog. Minderung), und dem Nachbesserungsrecht. Wählt die Bauherrschaft das Nachbesserungsrecht, so kann sie verlangen, dass der Unternehmer den

Mangel behebt, sofern die Mängelbehebung dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht. Würde die Mängelbehebung übermässige Kosten verursachen, verbleibt der Bauherrschaft also das Minderungsrecht. Macht die Bauherrschaft vom Minderungsrecht Gebrauch, so hat sie das Recht, dem Unternehmer einen Abzug vom Werk-

lohn zu machen, der dem Minderwert des Werkes entspricht. Leidet das Werk dagegen an erheblichen Mängeln, so steht ihr zusätzlich noch das Recht zu, den Vertrag rückwirkend aufzuheben (sog. Wandelung). Durch die Wandelung entstehen gegenseitige Rückleistungspflichten. So hat der Unternehmer bereits geleistete Zahlungen und die Bauherrschaft das Werk zurückzuerstatten. In der Baupraxis ist ein solcher Fall kaum je anzutreffen, da die Entfernung des Werks vom Grundstück oft unverhältnismässig ist.

In der SIA-Norm 118, einem privaten Regelwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, finden sich für die Mängelhaftung sehr gute und klare Regelungen, die oftmals in die Werkverträge übernommen werden. Wer Rechte aus der SIA-Norm 118 geltend macht, muss deren vertragliche Übernahme jedoch beweisen. Bei Vorliegen eines Mangels hat die Bauherrschaft gegenüber dem Unternehmer hier zunächst einzig das Recht auf Nachbesserung. Erst wenn sie ausbleibt, stehen der Bauherrschaft sämtliche Wahlrechte zur Verfügung, also die Minderung, die Wandelung und (weiterhin)

«Oft führt der Zeit- und Kostendruck der Bauunternehmer zu Baumängeln.»

die Nachbesserung. Nach der Abnahme hat die Bauherrschaft während der ersten beiden Jahre Zeit, alle offenen Mängel jederzeit geltend machen. Das ist eine bedeutende Besserstellung des Bauherrn gegenüber dem Gesetzesrecht, wo eine Mängelrüge immer sofort erfolgen muss. Nach Ablauf der zwei Jahre dürfen verdeckte Mängel weitere drei Jahre gerügt werden, wobei diese Mängel umgehend nach der Entdeckung gerügt werden müssen.

■ Jürg Niklaus, Dübendorf



Dr. Jürg Niklaus  
Rechtsanwalt, Dübendorf