

Mängelbehebung und Garantiefristen – was ist bei Bauarbeiten zu beachten?

Als Unternehmer haften Sie für die „Mängelfreiheit“ der von Ihnen erstellten Werke innerhalb der dafür vorgeschriebenen „Garantiefristen“. Oft ist unklar, welche Verpflichtungen Sie hierunter im Einzelfall treffen.

Nachfolgend werden die entsprechenden Obliegenheiten und Rügevorschriften im Einzelnen dargestellt, unterteilt jeweils nach SIA- bzw. OR-Regelungen.

	SIA Norm 118 (Ausgabe 1977/1991)	OR
Geltung	Die Regelungen der SIA Norm 118 gelten bei den Verträgen, in denen die Anwendung der Norm durch Verweis im Vertrag explizit vereinbart wurde.	Wo keine anderweitige Regelung vereinbart wurde, gelten die Vorschriften des OR.
Mangel	Art. 166 SIA Norm 118: Abweichung des Werkes vom Vertrag: es fehlt eine zugesicherte oder sonst wie vereinbarte Eigenschaft oder eine solche, die der Bauherr erwarten durfte (fachgerechte Leistung).	Art. 367 Abs. 1 OR:
Mängel-rechte des Bestellers	Zunächst nur Recht auf Nachbesserung durch den Unternehmer innert angemessener Frist (Art. 169 Abs. 1 SIA Norm 118) = Unternehmer muss auf eigene Kosten (d.h. ohne Entgelt für den zusätzlichen Arbeitsaufwand und allfällige zusätzliche Materialkosten) die Nachbesserung vornehmen. Nur wenn der Unternehmer nicht oder nicht rechtzeitig Mängel behebt, stehen dem Besteller weitere Rechte zu: Ausführung durch Besteller oder Dritten auf Kosten des Unternehmers (Art. 169 Abs. 1 Ziff. 1 SIA Norm 118). Minderung (Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA Norm 118) = der ursprünglich vereinbarte Preis wird herabgesetzt um die Höhe des verminderten Wertes des Objektes. Rücktritt vom Vertrag , wobei dies nur zulässig ist, „wenn die Entfernung des Werkes nicht mit unverhältnismässigen Nachteilen für den Unternehmer verbunden ist und die Annahme dem Bauherrn nicht zugemutet werden kann“ (Art. 169 Abs. 1 Ziff. 3 SIA Norm 118). Bei ausdrücklicher Weigerung des Unternehmers auf Nachbesserung , stehen dem Bauherrn die Mängelrechte gemäss Art. 169 Abs. 1 Ziffer 1-3 SIA Norm 118 schon vor Ablauf der Verbesserungsfrist zu (Art. 169 Abs. 2 SIA Norm 118).	Dem Besteller stehen alternativ folgende Mängelrechte zu: Nachbesserung (Art. 368 Abs. 2 OR) = Unternehmer muss auf eigene Kosten (d.h. ohne Entgelt für den zusätzlichen Arbeitsaufwand und allfällige zusätzliche Materialkosten) die Nachbesserung vornehmen. Minderung (Art. 368 Abs. 2 OR) = der ursprünglich vereinbarte Preis wird herabgesetzt um die Höhe des verminderten Wertes des Objektes. Die Minderung wird durchgeführt, wenn eine Nachbesserung nicht oder nur unverhältnismässig möglich ist. Wandelung (Art. 368 Abs. 1 und 3 OR) = der Vertrag wird rückwirkend aufgelöst. Dies ist nur zulässig, wenn das Werk völlig unbrauchbar ist. Folge: Geld & Material zurück (Ausnahme: bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet wurden und nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, entfällt das Recht auf Wandelung). Wenn das Werk erheblich mangelhaft oder wegen massiver Vertragsabweichung für den Besteller unbrauchbar ist, kann dieser die Annahme des Werkes von vornherein verweigern (Art. 368 Abs. 1 OR).

Schadensersatz	Art. 171 Abs. 1 SIA Norm 118: Wenn ein Mangel im Einzelfall auf einem Verschulden des Unternehmers beruht, werden die Mängelrechte des Bestellers zusätzlich durch ein Schadensersatzrecht ergänzt.		Art. 368 Abs. 1 OR & Art. 41 ff. OR:
Beginn der Garantiefrist	Mit der Abnahme oder Teilabnahme (= Übergang des Werkes in die Obhut des Bauherrn, Art. 157 ff. SIA Norm 118).		Mit der Abnahme (= Prüfung nach Ablieferung des Werkes, „sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist“, Art. 367 Abs. 1 OR).
Dauer der Garantiefrist (Normal-fall)	Offene Mängel: 2 Jahre (Art. 172 SIA Norm 118).	Verdeckte Mängel: 5 Jahre (Art. 180 Abs. 1 SIA Norm 118).	Für bewegliche Bauwerke: 1 Jahr (Art. 371 Abs. 1 OR iVm. Art. 210 OR). Für unbewegliche Bauwerke: 5 Jahre (Art. 371 Abs. 2 OR).
Dauer der Garantiefrist (bei Arglist)	Art. 180 Abs. 2 SIA Norm 118: Für absichtlich verschwiegene Mängel (auch von Subunternehmern!) haftet der Unternehmer insgesamt 10 Jahre lang; allerdings muss der Bauherr das arglistige Verschweigen des Mangels nachweisen.		Art. 60 Abs. 1 OR:
Erhebung der Mängelrüge	Offene Mängel: Jederzeit, ausser bei Mängeln, die Folgeschäden bewirken können.	Verdeckte Mängel: „Sofort nach der Entdeckung“, Art. 179 Abs. 2 SIA Norm 118; in der Regel innert 3 Tagen.	„Sofort nach der Entdeckung“, Art. 370 Abs. 3 OR. Je nach Art des konkreten Mangels muss innert 3 bis 7 Tagen gerügt werden.
Verlängerung der Garantiefrist	Für während der Garantiefrist instand gestellte Teile eines Werkes beginnt nach der Abnahme die Frist von neuem. Ausnahme: der behobene Mangel war nur ein „unwesentlicher“ (Art. 176 SIA Norm 118).		Bei Anerkennung eines Mangels durch den Unternehmer wird die Verjährung unterbrochen und beginnt danach wieder von neuem (Art. 135 Ziff. 1 OR). Ob durch eine Handlung eine Anerkennung vorliegt, ist im Einzelfall zu klären.
Verwirkung der Mängelrechte	Art. 179 Abs. 2 SIA Norm 118: Die Mängelrechte des Bestellers können allerdings auch „verwirken“. Dies ist dann der Fall, wenn der Besteller einen Mangel erkennt, diesen aber nicht innert der ihm hierfür vorgegebenen Frist ordnungsgemäss rügt. Dann gilt ein Mangel als genehmigt, mit der Folge, dass der Unternehmer diesen nicht mehr beseitigen muss		Art. 370 Abs. 2 OR:
Ablauf der Garantiefrist	Nach Ablauf der Garantiefrist gelten die Mängelrechte des Bestellers als verjährt. Der Unternehmer muss dann gegen einen Anspruch des Bestellers die sog. „Verjährungseinrede“ erheben. Macht er dies, ist er von seiner Mängelbhebungspflicht befreit.		



Ass. iur. Susanne Hirschberg,
LL.M., Rechtsanwältin

Kontakt:

Kanzlei hirschrecht
Susanne Hirschberg, LL.M.,
Ass. iur., Rechtsanwältin
Schaffhauserstrasse 15
Postfach 252
8047 Zürich | Schweiz
Tel. 043 343 1293
Fax 044 383 3513
www.hirschrecht.ch

Fazit:

Die Mängelbehebung während der Garantiefrist ist eine unabdingbare Verpflichtung des Unternehmers. Bei Nichtbeachtung dieser Verpflichtung können im Einzelfall hohe Kosten auf den Unternehmer zukommen. Es sollte daher nicht der Fehler gemacht werden, der Mängelbehebung während der Garantiefrist eine zu niedrige Priorität zuzuordnen.