

Was mangelhaft aussieht ist nicht immer mangelhaft

Baumängel in Theorie und Praxis

Der Werkmangel, der die Mängelhaftung des Unternehmers begründet, besteht in einer Abweichung des Werkes vom Vertrag. Das heisst, dass dann von einem Baumangel gesprochen werden kann, wenn der Unternehmer das Werk nicht wie vereinbart abliefern kann. Im Konfliktfall gehen die Meinungen über die Vertragsabweichungen gelegentlich sehr weit auseinander.

Samuel Huwiler
und Guy Lanfrancioni*

Jedem Werk, das mangelhaft ist, fehlt eine bestimmte Eigenschaft, die es gemäss Vertrag haben sollte. Diese Vertragsabweichung begründet den Werkmangel. Der Werkmangel ist somit ein vertragswidriger Zustand des Werkes, der darin besteht, dass dem Werk eine vertraglich geforderte Eigenschaft fehlt. Nach geläufiger Formulierung weicht der Ist-Zustand des mangelhaften Werkes von der vertraglichen Soll-Beschaffenheit ab. Der Begriff des Mangels setzt sich folglich aus einer rechtlichen und einer technischen Komponente zusammen: Bei der Beurteilung von Baumängeln geht es zum einen darum, im Rahmen einer technischen Beurteilung den Ist-Zustand mit dem Soll-Zustand eines Bauteils zu vergleichen. Zum anderen muss daraus abgeleitet werden, ob bei einer allfälligen Abweichung auch ein Mangel im rechtlichen Sinne besteht oder nicht. Zur Verdeutlichung dient folgendes Beispiel:

Beispiel Holzfassade

Familie Schweizer hat kürzlich ein modernes Einfamilienhaus mit einer Holzfassade bauen lassen. Bereits in den ersten Jahren hat das Wetter dieser Fassade stark zugesetzt.

Eine ungeschützte Holzfassade hat eine kürzere Lebensdauer als beispielsweise ein verputztes Mauerwerk. Aus den Regeln der Baukunde geht in vielfacher Weise hervor, dass ungeschützte Holzfassaden problematisch sein können. Das heisst, dass die Lebensdauer nicht dem entspricht, was ein Bauherr in Treu und Glauben erwarten darf. Fazit: Eine klare Abweichung des Ist- vom Soll-Zustand.

Stellt sich nun aber heraus, dass der Architekt mit dem Unternehmer gemeinsam mit seinem Auftraggeber verschiedene Fassadensysteme evaluiert, die Vor- und Nachteile der einzelnen Materialien sorgfältig abgewogen hat und sich der Bauherr im Bewusstsein aller Konsequenzen dennoch für die ungeschützte Holzfassade

entschieden hat, kann nicht von einer Abweichung des Vertrages (also von einem Mangel im rechtlichen Sinn) gesprochen werden. Der Unternehmer hat schliesslich genau das ausgeführt, was dem Wunsch der Bauherrschaft entsprochen hatte. In diesem Fall besteht kein Mangel, obwohl die ungeschützte Holzfassade nicht dem Stand der Technik entspricht.

Gebrauchstauglichkeit ein Muss

Der Begriff «Gebrauchstauglichkeit» ist in mehreren Normen definiert: Aus der Norm SIA 260 «Grundlagen der Projektierung von Tragwerken» geht folgende Formulierung hervor: «Fähigkeit eines Tragwerks und seiner Bauteile, die Funktionstüchtigkeit und das Aussehen des Bauwerks sowie den Komfort der das Bauwerk nutzenden Personen entsprechend den Gebrauchsgrenzen zu gewährleisten. Grenzzustände der Gebrauchstauglichkeit betreffen: Die Funktionstüchtigkeit des Bauwerks, den Komfort der Personen, die das Bauwerk nutzen, und das Aussehen des Bauwerks.» Der Unternehmer, welcher sich verpflichtet, ein Werk mit bestimmten Eigenschaften abzuliefern, muss dafür sorgen, dass das Werk nicht nur wie beschrieben erstellt wird, sondern auch über eine angemessene Lebensdauer verfügt und gut aussieht. Der Unternehmer haftet, wenn seinem Werk diese Eigenschaften fehlen.

Unternehmer haftet für Mängel

Besteht nun eine Vertragsabweichung, so leuchtet ohne weiteres ein, dass durch Herstellung und Ablieferung eines mangelhaften Werkes der Vertrag nicht richtig erfüllt wird. Wie nach Gesetz, so haftet der Unternehmer auch nach den Bestimmungen der SIA-Norm 118 für die Mängel seines Werkes, womit dem Bauherrn bei Mangelhaftigkeit des Werkes bestimmte Mängelrechte zustehen. In Art. 166 Abs. 1 hat die SIA-Norm 118 den gesetzlichen Begriff des Werkmangels übernommen. Sie umschreibt darin den Mangel als eine Abweichung des Werkes vom Vertrag.

Beweislast beim Bauherrn

In unserer Rechtsordnung gilt der Grundsatz, dass derjenige, der ein Recht aus einer Tatsache ableitet, diese Tatsache auch beweisen muss. Das Gesetz sieht jedoch in zahlreichen Fällen vor, dass diese Beweislast umgekehrt wird. Bevor die Frage nach Minderung oder Schadenersatz gestellt werden kann, muss abgeklärt werden, ob das abgelieferte Werk überhaupt mangelhaft ist. Die Mangelhaftigkeit ist Voraussetzung für die Ausübung



Eine ungeschützte Holzfassade hat eine kürzere Lebensdauer als beispielsweise ein verputztes Mauerwerk.

Bild: picturemaxx.net

von Mängelrechten beim Werkvertrag. Die Frage, wer die Mangelhaftigkeit resp. die Mangelfreiheit zu beweisen hat, ist für den Fall des Misslingens des Beweises elementar: Wenn es nämlich nicht gelingt, das Behauptete zu beweisen, trägt der Belastete die Folgen dafür. Wenn also Familie Schweizer beweislaster ist und es ihr nicht gelingt, die Mangelhaftigkeit der ungeschützten Holzfassade zu beweisen, hat sie keinen Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Schadenersatz. Ist aber der Bauunternehmer beweislaster und es gelingt ihm nicht zu beweisen, dass das Werk mangelfrei ist, so stehen der Familie Schweizer die Mängelrechte zu.

Es ist zulässig, die Beweislast vertraglich anders zwischen den Parteien zu verteilen. Häufig vereinbaren die Parteien beim Bau von Liegenschaften, dass die SIA-Normen zur Anwendung gelangen. Diese Normen weichen z.T. von den gesetzlichen Regelungen des Obligationenrechts ab: Nach Obligationenrecht trifft die Beweislast den Werkbesteller, also in unserem Fallbeispiel Familie Schweizer. Haben Familie Schweizer und der Bauunternehmer dem Werkvertrag jedoch die SIA-Norm 118 zugrunde gelegt, muss der Unternehmer während den ersten zwei Jahren (Garantiefrist) beweisen, dass kein Mangel vorliegt.

Steht fest, dass ein mangelhaftes Werk vorliegt, kann die Bauherrschaft nach Obligationenrecht entweder we-

niger bezahlen (Minderung) oder die unentgeltliche Verbesserung verlangen (Nachbesserung). In beiden Varianten kann sie zusätzlich Schadenersatz verlangen, wenn den Unternehmer ein Verschulden trifft. Nach SIA-Norm 118 hat der Unternehmer ein Recht darauf, den Mangel auf seine Kosten zu beseitigen (Nachbesserung). Auch nach SIA-Norm schuldet der Unternehmer bei Verschulden Schadenersatz. Das Verschulden des Unternehmers wird von Gesetzes wegen sogar vermutet.

Die Mängelrechte des Bauherrn

Werkverträge sowie Verträge für Architektur- und Ingenieurleistungen sind grundsätzlich auch dann gültig, wenn sie mündlich abgeschlossen wurden. Falls es nun im Zusammenhang mit der Realisierung eines Neueder Umbaus zu Mängeln kommt, stehen der Bauherrschaft folgende Mängelrechte zur Verfügung:

→ **Minderung:** Bei der Minderung ist der Bauherr berechtigt, den ihm durch die Mangelhaftigkeit entstandenen Minderwert vom Werklohn in Abzug zu bringen. Der Vorschlag für die Höhe des Minderwertes wird vom Besteller unterbreitet. Sollten sich die Parteien nicht einig werden, muss der Richter den Minderwert festlegen.
→ **Nachbesserung:** Bei der Nachbesserung wird der Unternehmer verpflichtet, die Mängel des Werkes auf eigene Kosten nachzubessern. Allerdings kann vom Unternehmer keine Nach-

besserung verlangt werden, wenn der Aufwand desselben in keinem vernünftigen Verhältnis zur effektiv erreichbaren Verbesserung liegt.

→ **Wandelung:** Wandelung bedeutet, dass der Besteller vom Vertrag zurücktritt und das mangelhafte Werk dem Unternehmer zurück gibt. Die Wandelung stellt aber die Ausnahme dar und kann nur dann verlangt werden, wenn das Werk an so erheblichen Mängeln leidet, dass es für den Besteller absolut unbrauchbar ist oder dass ihm die Annahme nicht zugemutet werden kann.

Umfang der Mängelbehebung

Die Norm SIA 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, hält in Art. 169 Abs. 1 fest: «Bei jedem Mangel hat der Bauherr ... zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer die Beseitigung des Mangels innerhalb angemessener Frist zu erlangen.» Und gemäss Art. 169 Abs. 1 Ziffer 1 kann der Bauherr «... auf der Verbesserung beharren ... wenn die Verbesserung im Verhältnis zu seinem Interesse an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursacht.» Das Interesse des Bauherrn bemisst sich also am Schaden, der ihm erwachsen könnte, wenn der Mangel nicht beseitigt würde. Übermässig sind die Kosten aber schon dann, wenn das Interesse, das der Bauherr an der Mängelbehebung hat, die Kosten der Nachbesserung nicht mehr zu rechtfertigen vermag.

In keinem Fall übermässig sind die Kosten der Nachbesserung:

- Wenn sie geringer sind als der durch den betreffenden Mangel verursachte Minderwert des Werkes.
- Wenn die Mängelbeseitigung nicht mehr kostet, als was der Unternehmer durch die mangelhafte Herstellung des Werkes eingespart hat.
- Wenn der Mangel behoben werden muss, um einen gesetzwidrigen Zustand des Werkes oder eine Gefahr für Leib und Leben zu beseitigen.

Fazit: Ein kleiner Mangel rechtfertigt in der Regel nur einen kleinen Nachbesserungsaufwand, ein grosser Mangel rechtfertigt in der Regel einen grösseren Nachbesserungsaufwand. Damit wird klar, dass kleinere Mängel mit rein ästhetischen Auswirkungen, welche die Funktionalität des Werkes aber nicht beeinträchtigen, nur geringe Kosten für die Behebung eines Mangels rechtfertigen.

Konflikte vermeiden:

Um Diskussionen zu vermeiden, ob im Konfliktfall eine Abweichung zum Vertrag besteht oder nicht, können eine Reihe von Massnahmen getroffen werden:

- Werkverträge immer schriftlich vereinbaren.
- Aufträge anhand von genauen Leistungsbeschreibungen vergeben.
- Erprobte Systeme einsetzen, anstelle einzelner Materialien zu kombinieren, deren Kompatibilität unsicher ist.
- Auf bewährte Konstruktionen zurückgreifen und keine Experimente wagen.
- Referenzen über Unternehmer und Systeme einholen.
- Mehrere Angebote einholen und diese vergleichen.
- Bei grösseren Bauvorhaben für Planung und Bauleitung einen Architekten und Fachingenieur beiziehen und mit diesen schriftliche Verträge abschliessen.
- Generalunternehmerverträge immer einem sachverständigen Juristen zur Prüfung unterbreiten.

Schlussfolgerungen

Bauwerke sind keine Serienprodukte. Jede Konstruktion wird individuell nach den Bedürfnissen der Bestellerschaft erstellt. Das Risiko, dass Baumängel und Schäden entstehen, darf nicht unterschätzt werden. Es lohnt sich deshalb, Verträge genau zu prüfen und mit verlässlichen Partnern zusammenzuarbeiten.

*S. Huwiler ist Fürsprecher und Partner des Anwaltsbüros advokatur56 in Bern; G. Lanfrancioni ist dipl. Architekt FH/SIA/STV und arbeitet in Worb als sachverständiger Gutachter bei Bauschäden und Baustreitigkeiten.

Publireportage

Früh pensionierung – was muss ich wissen?

Mehr als die Hälfte der Schweizerinnen und Schweizer wünschen sich eine frühzeitige Pensionierung. Mit diesem Schritt sind aber zahlreiche Konsequenzen verbunden. Es lohnt sich daher, das Ganze frühzeitig und sorgfältig zu planen. Drei Fragen stehen dabei im Vordergrund: Wie viel Geld benötige ich nach meiner Pensionierung? Wie gross fällt die Einkommenslücke durch die vorzeitige Aufgabe der Erwerbstätigkeit

aus? Und wie kann ich diese Lücke schliessen?

Die AHV ermöglicht maximal zwei Jahre vor der ordentlichen Pensionierung eine Rente. Diese würde bei einem Mann und einer Pensionierung mit Alter 63 lebenslänglich um 13,6 % gekürzt. Bei einer Maximalrente entspricht dies einer Reduktion von CHF 300 auf nur noch CHF 1910 im Monat. Im Bereich der Pensionskassen sind

die möglichen Szenarien noch um einiges vielfältiger. Einzelne Vorsorgeeinrichtungen unterstützen eine Früh pensionierung und gewähren spezielle Überbrückungsrenten, andere tun dies nicht.

Eine Analyse mit Hilfe eines ausgewiesenen Versicherungsfachmanns schafft Klarheit über die Ausgangssituation und damit über die vorhandenen Möglichkeiten und Handlungs-

optionen. Häufig zeigt eine solche Analyse, dass die bestehende Vorsorge nicht ausreicht, um zum gewünschten Zeitpunkt in Pension gehen zu können. Wenn man sich spätestens Anfang 50 Klarheit über seine Vorsorge verschafft, bleibt meist noch genügend Zeit, das nötige Kapital anzusparen. Damit sichert man sich die Freiheit, selbst über sein Pensionierungsdatum entscheiden zu können.



Martin Jutzi, Marketing und Verkauf
Mitglied der Geschäftsleitung

Unsere Berater unterstützen Sie gerne und zeigen anhand Ihrer individuellen Situation, wie Sie den Zeitpunkt Ihrer Pensionierung selbst bestimmen können.

Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0848 841 000 oder auch per E-Mail unter marketing.schweiz@swisslife.ch. Oder besuchen Sie unsere Homepage www.swisslife.ch/50, um einen Berater in Ihrer Nähe zu finden.

Wir freuen uns auf Sie!