

Was ist ein Mangel und was ist hinzunehmen?

Mangel oder nicht Mangel, das ist oft die Frage. Wenn der Bauherr bei der Abnahme eines Hauses Mängel geltend macht, entstehen daraus nicht selten Auseinandersetzungen mit dem verantwortlichen Unternehmer. Es geht um die Frage, ob ein Mangel im Rechtssinn vorliegt oder nicht. Die Abgrenzung ist nicht immer einfach. Nicht alles, was z.B. etwas unschön aussieht, ist ein rechtlich relevanter Mangel. Es kann sich auch um einen hinzunehmenden unwesentlichen Makel handeln.

Die Rechtsgrundlagen über die Herstellung eines Hauses sind in aller Regel Werkverträge: Der Unternehmer schuldet dem Bauherrn die Erstellung eines mängelfreien Hauses (Werk). Der Vertragsinhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Obligationenrecht (OR). Die Parteien können jedoch vereinbaren, dass die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) als Spezialregelungen anwendbar sind, insbesondere die SIA-Norm 118 über die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten. Der Begriff des Werkmangels ist in beiden Regelwerken der gleiche. In den meis-

ten Werkverträgen wird die SIA-Norm 118 vereinbart. Der Unterschied von der SIA-Norm zum OR liegt unter anderem in der Beweislast. Werden die Verträge nach SIA 118 abgeschlossen, muss der Unternehmer den Nachweis erbringen, dass es sich um keinen Mangel handelt. Ein Werkmangel kann darin bestehen, dass das Werk vom Vertrag abweicht oder eine vorausgesetzte Eigenschaft nicht enthält.

Die häufigsten Werkmängel bestehen in einer Abweichung vom vertraglich Vereinbarten: So kann das Werk eine Eigenschaft aufweisen, die es gemäss Vertrag nicht haben sollte (z.B. bestimmte Baumaterialien sind verwendet worden, welche der Bauherr ausdrücklich nicht verbaut haben wollte, weil er darauf allergisch ist). Oder es kann dem Werk eine vereinbarte Eigenschaft fehlen (z.B. besondere Wärmedämmung). Um festzustellen, ob das Bauwerk mangelhaft ist, muss der tatsächliche Zustand «Ist» mit den Vertragsgrundlagen «Soll» verglichen werden. Relevant sind vorab der Werkvertrag mit der Baubeschreibung und den Plänen. Diese Dokumente bestimmen den Umfang,

die Qualität und die Funktionalität des Bauprojektes. Ziel ist es, dass beide Parteien von denselben Grundlagen ausgehen. Ein Mangel ist jedoch dort zu verneinen, wo das «Ist» unwesentlich vom «Soll» abweicht. Zu denken ist hierbei an optische Makel, die weder auf die Gebrauchstauglichkeit noch auf den Wert oder die Lebensdauer des Werkes einen Einfluss haben. Ein Werk ist mangelhaft, wenn ihm eine vorausgesetzte Eigenschaft fehlt: Das Werk entspricht nicht dem, was der Bauherr ohne Weiteres erwarten durfte (z.B. Gebrauchstauglichkeit für den vorgesehenen Zweck). Auch hier muss das «Ist» mit dem «Soll» verglichen werden. Der Werkvertrag enthält manchmal Verweisungen auf Normen des Baugewerbes als anerkannten Stand der Technik (Regel der Baukunde). Der Bauherr darf erwarten, dass diese Anforderungen erfüllt werden. In solchen Normen werden namentlich Qualitätsanforderungen für die entsprechenden Baubereiche festgelegt. Grundsätzlich ist ein Werk mängelfrei, wenn es derartigen Regeln entspricht. Dies ist aber nur ein Grundsatz. So liegt nicht automatisch ein Mangel vor, wenn ein Unternehmer diese Regeln nicht eingehalten hat. Er kann

immer noch beweisen, dass er die technischen Anforderungen eingehalten hat und seine Arbeit daher mangelfrei ist. Umgekehrt kann ein Werk trotz Beachtung dieser Regeln mangelhaft sein. Ein Mangel kann auch dann vorliegen, wenn die Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme des Werkes zwar den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen, jedoch innerhalb der Garantiefrist z.B. Risse in einer Wand entstehen.

Mit anderen Worten decken sich der Mangelbegriff und die Nichteinhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde nicht unbedingt. Der Unternehmer schuldet jedenfalls ein mängelfreies Werk und er hat eine gewisse Zeit (Garantiefrist) für seine Leistungen einzustehen. Nach SIA 118 gilt eine zweijährige Rügefrist und eine weitere Frist von drei Jahren, während der die verdeckten Mängel vom Bauherrn gerügt werden können.

Zusammengefasst geht es letztlich immer um die Vertragserfüllung. Die Kernfrage ist, wann eine Abweichung davon einen relevanten Mangel darstellt.



Jürg Rutz
Baumanagement
& Projektleitung

Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau