

Planen und Bauen

# Garantiefallen im Garantiefall

Wenn beim Bauen etwas schief geht, stehen der Bauherrschaft verschiedene Wege zur Verfügung, um zu ihrem Recht zu kommen. Wer sich aber schon mit Mängeln, Schäden oder gar Mängelfolgeschäden konfrontiert sah, weiss, dass Recht haben und Recht erhalten nicht immer das Gleiche ist. Es lohnt sich deshalb, vor der Unterzeichnung von Kauf- und Werkverträgen der Garantiefrage genau nachzugehen.

Samuel Huwiler  
und Guy Lanfranco\*

Wer ein neues Haus baut oder ein bestehendes umbaut, schliesst mit verschiedenen Unternehmern Werkverträge und mit dem Architekten und den Ingenieuren Verträge für Architektur- oder Ingenieurleistungen ab. Allenfalls wird auch mit einer einzigen Partei ein General- oder Totalunternehmervertrag abgeschlossen, wobei der General- oder Totalunternehmer seinerseits mit den Unternehmern, Architekten oder Ingenieuren Verträge abschliesst. In der Regel ist die Garantie in diesen Verträgen ausführlich geregelt.

Werkverträge basieren grundsätzlich auf dem Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 363 ff OR). Die weitergehende Norm SIA 118 (allg. Bedingungen für Bauarbeiten) gilt nur, wenn diese ausdrücklich als Vertragsgegenstand vereinbart wurde. Architektur- und Ingenieurleistungen unterliegen ebenfalls dem Obligationenrecht oder wiederum, falls vereinbart, der Norm SIA 102 (Architekturleistungen) oder 103 (Ingenieurleistungen).

## GARANTIE BEIM ARCHITEKTUR- UND INGENIEURVERTRAG

- Die Haftung der Architekten und Ingenieure ist in den Normen SIA 102 und 103 einheitlich geregelt.
- Schadenersatz ist geschuldet bei verschuldeter fehlerhafter Auftrags-erfüllung, insbesondere bei:
  - Verletzung der Sorgfalts- und Treuepflicht
  - Nichtbeachtung oder Verletzung anerkannter Regeln seines Fachgebietes
  - Mangelnde Koordination oder Beaufsichtigung
  - ungenügende Kostenerfassung
  - Nichteinhaltung von verbindlich vereinbarten Fristen und Terminen
  - Ansprüche aus dem Vertrag verjähren innert zehn Jahren, Ansprüche aus Mängeln des Bauwerkes innert fünf Jahren.



Falls es bei einem Bau zu Mängeln kommt, stehen der Bauherrschaft grundsätzlich drei Mängelrechte zur Verfügung.

Bild: comet photoshopping

Werkverträge sowie Verträge für Architektur- und Ingenieurleistungen sind grundsätzlich auch dann gültig, wenn sie mündlich abgeschlossen wurden. Falls es nun im Zusammenhang mit der Realisation eines Neuo- oder Umbaus zu Mängeln kommt, stehen der Bauherrschaft drei Mängelrechte zur Verfügung (Kasten).

Falls diese Mängel zu Schäden am Gebäude führen, wird der Verantwortliche bei Verschulden schadenersatzpflichtig. Zur Deckung dieser Art von Schäden schliessen sowohl Unternehmer wie auch Architekten und Ingenieure entsprechende Haftpflichtversicherungen ab. Diesbezüglich gilt, dass der Abschluss einer Haftpflichtversicherung nicht etwa obligatorisch ist und – leider auch heute noch – nicht immer als selbstverständlich betrachtet werden darf. Die Besteller sind folglich gut beraten, wenn sie bei Unternehmern, Architekten und Ingenieuren das Vorhandensein einer ausreichenden Haftpflichtversicherung sorgfältig prüfen. Nebstdem gilt

es zu beachten, dass Unternehmer ihre eigene Arbeit nicht versichern können. Schäden an dem von ihnen selber bearbeiteten Werk müssen die Unternehmer selber bezahlen.

Für den Fall, dass Unternehmer ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, werden zu Gunsten der Bauherrschaft von Versicherungen, Banken oder Verbänden Garantiescheine ausgestellt. Dabei bürgt die ausstellende Stelle in der Regel ab Ausstellungsdatum während zwei Jahren für den Unternehmer bis zu einem Maximalbetrag von 10 % des Werklohnes. Wenn diese Garantiescheine nicht mit der Schlussrechnung geliefert werden, muss der Besteller oder der von ihm beauftragte Architekt dieses Dokument einfordern.

In der Praxis zeigt sich aber, dass der Umgang mit solchen Garantiescheinen seine Tücken haben kann.

### Schlussfolgerungen

Sowohl im Fall, dass der Bauherr mit dem Architekten und den Unter-

nehmern direkte Verträge abschliesst wie auch im Fall „Generalunternehmer“ ist es ratsam, den Garantiefragen genau nachzugehen. Im Fall 1 ist es unerlässlich, nebst der Abrechnung auch schriftliche Abnahmeprotokolle und Garantiescheine zu verlangen. Der Garantieschein sollte mindestens 10 % der Auftragssumme verbürgen und mindestens zwei, besser fünf Jahre dauern. Im Fall 2 ist beim Abschluss des Generalunternehmervertrages zu vereinbaren, dass dem Bauherrn Kopien der Abnahmeprotokolle sowie Kopien der Garantiescheine zukommen. Wirkungsvolle Massnahmen sind natürlich immer auch Barrückbehalte. Diese zu vereinbaren, ist in der Praxis aber nicht immer einfach.

\*S. Huwiler ist Fürsprecher und Partner des Anwaltsbüros advokatur56 in Bern, G. Lanfranco ist dipl. Architekt HTL/STV und arbeitet in Vorb als sachverständiger Gutachter bei Bauschäden und Baustreitigkeiten.

## DIE MÄNGELRECHTE DER BAUHERRSCHAFT

→ **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 auszubessern.

Allerdings kann vom Unternehmer keine Nachbesserung 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 zurückgibt.

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 unbrauchbar ist oder dass ihm die Annahme nicht zugemutet werden kann.

## WERKVERTRAG NACH NORM SIA 118

→ **Mängelrechte:** Wandelung, Minderung und Nachbesserung, wobei der Bauherr bei der erstmaligen Mängelrüge nur Nachbesserung verlangen kann.

→ **Rügefrist:** Während der Rügefrist von zwei Jahren kann der Besteller Mängel aller Art jederzeit rügen.

→ **Beweislast:** Für Mängel, die während der zweijährigen Rügefrist erhoben werden, haftet der Unternehmer und bei Streitigkeiten darüber, ob überhaupt ein Mangel vorliegt oder nicht, liegt die Beweislast beim Unternehmer.

→ **Verjährung:** Die Mängelrechte verjähren nach fünf Jahren seit Abnahme des Werkes.

## WERKVERTRAG NACH OR

→ **Mängelrechte:** Wahlfreiheit zwischen Wandelung, Minderung und Nachbesserung.

→ **Rügefrist:** Ein verdeckter Mangel muss sofort nach dessen Entdeckung gerügt werden.

→ **Beweislast:** Der Besteller muss die Mangelhaftigkeit des abgelieferten Werkes beweisen.

→ **Verjährung:** Die Mängelrechte verjähren (bei unbeweglichen Bauwerken) nach fünf Jahren seit Abnahme des Werkes.

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, untersteht der Werkvertrag den Bestimmungen des Obligationenrechtes (Art. 363 ff OR).

## FALLBEISPIEL 1: ABGESTÜRZTER DECKENPUTZ – DIE TÜCKEN DES GARANTIESCHEINES

### Ausgangslage

Familie Schweizer hat sich den Traum eines Einfamilienhauses realisiert und dieses durch einen Architekten planen und verschiedene Handwerker bauen lassen. Drei Jahre nach Bezug des Hauses stürzt ein Teil der Gipsdecke ab. Die Analyse durch einen sachverständigen Experten zeigt, dass die sogenannte Haftbrücke (Schicht zwischen Betondecke und Gipsputz) mangelhaft verarbeitet wurde und zu den genannten Schäden geführt hat.

### Problematik

Da es sich beim vorliegenden Schadenereignis um einen verdeck-

ten Mangel handelt, muss die Decke vom entsprechenden Unternehmer saniert werden. Ausserdem muss diese Unternehmung allfällige Schäden, welche durch die abgestürzten Teile entstanden sind, bei Verschulden ersetzen.

Falls die Unternehmung ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, kann vom seinerzeit ausgestellten Garantieschein kein Gebrauch mehr gemacht werden, weil dieser nur für eine Dauer von zwei Jahren ausgestellt wurde. Dies, obwohl die Verjährung für verdeckte Mängel fünf Jahre dauert.

### Ausgangslage

In diesem Fall wird von der gleichen bautechnischen Problemstellung ausgegangen wie im Fall 1. Im Unterschied zum Fall 1 hat Familie Schweizer aber für die Realisierung ihres Einfamilienhauses einen Vertrag mit einem Generalunternehmer abgeschlossen, welcher das Haus, resp. die Wohnung schlüsselfertig erstellt hat. Der Werkvertrag besteht im Wesentlichen aus einem Beschrieb der Räume und des Innenausbaus, welcher durch entsprechende Pläne dokumentiert wird. Bei der Variante „Generalunternehmung“ ist die

## FALLBEISPIEL 2: ABGESTÜRZTER DECKENPUTZ – DIE TÜCKEN DES GENERALUNTERNEHMERVERTRAGES

Vergabe der Planungs- und Bauleistungsarbeiten sowie das Abschliessen von Werkverträgen mit den Unternehmern Sache des Generalunternehmers. Der Bauherr selber hat in der Regel keine Möglichkeit der Einflussnahme.

### Problematik

Da es sich beim vorliegenden Schadenereignis wiederum um einen verdeckten Mangel handelt, muss die abgestürzte Decke vom entsprechenden Unternehmer saniert werden. Auch hier muss diese Unternehmung bei Verschulden den Folgeschaden ersetzen. In den

meisten Werkverträgen für schlüsselfertige Objekte werden die Mängelrechte, welche zwischen der Generalunternehmung und den beigezogenen Unternehmern (Unterakkordanten) bestehen, dem Bauherrn abgetreten. Das heisst, dass sich der Bauherr für die Durchsetzung seiner Ansprüche direkt an den Unterakkordanten zu wenden hat, obwohl zwischen Bauherr und Unterakkordant gar keine vertragliche Beziehung besteht. Durch diese Situation werden die Vorteile des „Systems Generalunternehmer“ relativiert: Der Bauherr sieht sich in diesem Fall nicht nur mit einer einzigen Partei, dem

Generalunternehmer, konfrontiert, sondern mit einem oder mehrerer seiner Unterakkordanten. Im schlimmsten Fall sind dem Bauherrn diese beigezogenen Unterakkordanten nicht einmal bekannt. Vertragsdokumente wie Offerte, Werkvertrag, Abrechnung, Abnahmeprotokoll, Garantieschein, u.s.w. werden nämlich meistens vom Generalunternehmer aufbewahrt.

Falls der Bauherr und Generalunternehmer bereits im Streit liegen, ist es nicht immer einfach, innert nützlicher Frist an diese Dokumente zu gelangen.