



RATGEBER RECHT

Baumangel nach vier Jahren behauptet

Ich bin Sanitärinstallateur. Vor vier Jahren installierte ich bei einem Neubau eine Badewanne. Letzte Woche erhielt ich Post von der damaligen Bauherrin. Die Installation sei mangelhaft, ein Wasserschaden sei entstanden. Welche Fristen gelten hier?

Die Mängelrüge ist in grossen wie auch in kleinen Bauprojekten ein häufiger Zankapfel. Wenn Sie als Unternehmer eine Mängelrüge erhalten, müssen Sie zunächst wissen, was Sie mit der Bauherrin beim Vertragsschluss vereinbart haben. Es lohnt sich daher, die Vertragsunterlagen eines Projekts so aufzubewahren, dass Sie diese schnell wieder zur Hand haben.

Wenn Sie – wie dies in vielen Fällen gemacht wird – die SIA-Norm 118 vereinbart haben (das sind die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten des

Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA), so kann die Bauherrin während zwei Jahren seit dem Tag der Werkabnahme Mängel jeglicher Art jederzeit rügen. Nach Ablauf dieser Zweijahresfrist kann die Bauherrin nur noch Mängel rügen, die vorher nicht entdeckt wurden (sogenannte «verdeckte» Mängel). Entdeckt die Bauherrin solche verdeckten Mängel, muss sie diese sofort gegenüber dem Unternehmer rügen. «Sofort» bedeutet in der Regel innert weniger Arbeitstage. Eine solche unverzügliche Rüge von verdeckten Mängeln kann die Bauherrin während fünf Jahren seit der Werkabnahme vornehmen. Danach sind ihre Mängelrechte grundsätzlich verjährt, und eine Mängelrüge macht dann keinen Sinn mehr.

Im Anwendungsbereich der SIA-Norm 118 geht sodann oft vergessen, dass trotz fehlender gemeinsamer Prüfung des Werks dieses als abgenommen gilt:

Von der Abnahme wird nämlich ausgegangen, wenn innert eines Monats seit der Vollendungsanzeige durch den Unternehmer keine gemeinsame Prüfung des Werks stattgefunden hat. Ab dann beginnt die Mängelrüge- und die Verjährungsfrist zu laufen.

Wenn Sie keine besondere Vereinbarung mit der Bauherrin getroffen oder schlicht auf die «gesetzlichen Regeln» verwiesen haben, so kommen die Regeln des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) zur Anwendung. Demnach muss die Bauherrin Mängel sofort nach der Prüfung des Werks rügen. «Versteckte» oder «geheime» Mängel, die bei der Prüfung des Werks nicht erkennbar waren, müssen sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass für eine Mängelrüge der Bauherrin nur wenige Arbeitstage zur Verfügung stehen und solche unverzüglichen Rügen von Bau-

mängeln innert fünf Jahren seit der Abnahme des Werks erfolgen können. Danach sind auch im Anwendungsbereich des OR die Rechte der Bauherrin wegen Baumängeln verjährt, und eine Mängelrüge kommt zu spät.

Wenn es sich in Ihrem Fall also um einen verdeckten oder versteckten Mangel handelt, den die Bauherrin gerade erst entdeckt hat, dann kann sie diesen Mangel durchaus auch vier Jahre nach Abnahme des Werks noch gültig rügen. Wenn es sich aber um einen Mangel handelt, den die Bauherrin schon länger kennt, oder der gar bei der Abnahme des Werks bereits bekannt war, so ist die Mängelrüge der Bauherrin wohl zu spät erfolgt. Ich empfehle Ihnen, in Erfahrung zu bringen, um was für einen Mangel es sich genau handelt und wann dieser erstmals von der Bauherrin entdeckt worden ist.

Im Bereich der Mängelrügefrist ist derzeit übrigens eine Gesetzesrevision am Laufen: Diese sieht vor, die Frist zur Rüge von Mängeln im OR auf 60 Tage festzusetzen, eben weil die heute geltende kurze Frist immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten führt.

RATGEBER RECHT

Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen **Verträge, Familie/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren**. Schreiben Sie an Ratgeber Recht, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch. **RED**

JULIA FISCHER, RECHTSANWÄLTIN, TSCHÜMPERLIN LÖTSCHER SCHWARZ AG, SURSEE, WWW.TLS-PARTNER.CH