Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 7-8

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Pleiten, Pech und Pannen

Angesichts des in der Baubranche stets wachsenden Zeit- und Preisdruckes treten Baumängel immer öfter auf. Einstürzende Wände, toxische Immissionen aus verwendeten Chemikalien, Wassereinbrüche oder falsch verlegte Kabelstränge sind nur wenige Beispiele von möglichen Baumängeln. Wie soll der Bauherr vorgehen, wenn er die Verantwortlichen rechtlich belangen will?

Während sich der Bauherr bei Schäden an Dritten, z.B. Passanten oder Mietern, durch den Abschluss einer Versicherung vor den finanziellen Folgen schützen kann, muss er für selbst erlittene Schäden zunächst selbst aufkommen. In einem zweiten Schritt kann er aber versuchen, den Generalunternehmer, den Architekten oder den Handwerker für den Schaden aus dem Baumangel zu belangen.

Verursacher eruieren. Dabei steht der Bauherrn zunächst vor einer rein praktischen Hürde. Die banal erscheinende Frage: «Wer hat den Schaden verursacht?», ist in der Praxis oftmals nicht oder nur sehr schwer zu beantworten. Nicht selten sieht sich der Bauherr in Schadenfällen gezwungen, die Ursache unter Beizug von Fachleuten (Bauexperten, Umweltchemiker, Materialprüfungsanstalten usw.) herauszufinden. Wenn die Ursache einmal feststeht, gilt es zu eruieren, wer sie zu verantworten hat. Auch dies ist nicht immer eine einfache Aufgabe.

In der Folge kann auf Fragen und Probleme im Zusammenhang mit der Sachverhaltsermittlung nicht eingegangen werden. Es wird nachfolgend von der Voraussetzung ausgegangen, der Bauherr kenne die Ursache das Mangels, wisse, wer ihn verursacht hat und könne dies auch beweisen. Trotzdem muss an dieser Stelle bereits ein erstes Zwischenfazit gezogen werden: Kann der Bauherr die Ursache, die zum Baumangel geführt hat, nicht eruieren oder kann er nicht beweisen, wer diese Ursache verschuldet hat, muss er für den Schaden alleine aufkommen.

Anspruchsgrundlagen. Grundlage für die Errichtung oder die Sanierung eines Bauwerkes ist bei kleineren Aufträgen mit einer Baufirma oder einem Handwerker regelmässig ein Werkvertrag. Wird ein Generalunternehmer beigezogen, was bei grösseren Bauprojekten oft der Fall ist, wird ein so genannter GU-Vertrag abgeschlossen. Der Werkvertrag wird im Gesetz in Art. 363 ff. des Obligationenrechts (OR) geregelt. Das Obligationenrecht ist aber nur so weit anwendbar, als die Vertragsparteien nicht andere, abweichende Vereinbarungen vorgesehen haben. Ausgenommen davon sind zwingende Gesetzesbestimmungen, die in Verträgen nicht rechtsgültig verändert oder aufgehoben werden können. Im Werkvertrag können die Parteien zum Beispiel auch nachfolgende Regelungen als Vertragsbestandteile erklären:

1. SIA-Normen (insbesondere SIA-Norm 118)[1]
2. Angebote, Offerten, Pläne, Baubeschrieb und Leistungsverzeichnisse des Unternehmers
3. Normen anderer Fachverbände
4. Suva-Vorschriften und Vorschriften der Herstellerfirmen.

Im Falle von Normkollisionen stellt sich im Streitfall die Frage, welche Bestimmung vorgeht. Haben die Parteien im Vertrag keine Regelung getroffen und wurde SIA-Norm 118 als anwendbar erklärt, so ergibt sich die Nor- ▶

menhierarchie aus Art. 21 Abs. 1 SIA-Norm 118. Andernfalls müsste die Normenhierarchie durch Vertragsauslegung ermittelt werden. Aus dieser – in der Praxis häufig anzutreffenden – rechtlichen Konstellation ergeben sich im Schadenfall nachfolgende Anspruchsgrundlagen gegen den Schadenverursacher:

1. Werkvertrag
2. SIA-Norm 118
3. Obligationenrecht (Art. 363 ff.)
4. Haftung aus dem Produktehaftpflichtgesetz[2]
5. Allfällige weitere Anspruchsgrundlagen (z.B. aus unerlaubter Handlung. Art. 41 ff. OR)

Die Haftung aufgrund des Produktehaftpflichtgesetzes ist dann gegeben, wenn der entstandene Schaden aus der Verwendung eines bestimmbaren Produktes entstanden ist. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn ein giftiger Farbanstrich aufgetragen wurde oder falsch gemischter Beton Verwendung gefunden hat. Das Produktehaftpflichtgesetz ist hingegen regelmässig nicht anwendbar, wenn ein korrekt erstelltes Produkt vom Unternehmer unfachmännisch verwendet wird. Die Haftung aus unerlaubter Handlung findet nur in den Fällen Anwendung, in denen kein vertraglicher Anspruch gegeben ist.

Vorgehen bei Baumängeln. Im Schadenfall dürfte sich das Vorgehen nicht direkt aus dem Werkvertrag ergeben. Der Werkvertrag wird für diese Fälle auf das Obligationenrecht oder die SIA-Norm 118 verweisen. Fehlt ein solcher Verweis, so ist Art. 363 ff. OR (Werkvertragsrecht) anwendbar.

Art. 367 OR verpflichtet den Bauherrn, das Bauwerk nach Ablieferung sobald als möglich zu prüfen und festgestellte Mängel zu rügen. Stellt der Bauherr derart erhebliche Mängel am Bauwerk fest, dass es für ihn unbrauchbar ist, oder kann ihm die Annahme billigerweise nicht zugemutet werden, so darf er die Annahme verweigern und bei Verschulden Schadenersatz fordern (Art. 368 Abs. 1 OR). Bei kleineren Mängeln kann der Bauherr einen Minderwert geltend machen oder unentgeltliche Verbesserung vom Unternehmer verlangen. Die unentgeltliche Verbesserung kann der Bauherr jedoch dann nicht verlangen, wenn sie dem Unternehmer übermässige Kosten verursacht. Auch bei minderen Mängeln steht dem Bauherrn bei Verschulden des Unternehmers ein Schadenersatzrecht zu (Art. 368 Abs. 2 OR).

Von zentraler Bedeutung bei der Errichtung oder Sanierung von Bauwerken, die fest mit dem Grund und Boden des Bauherrn verbunden sind, ist Art. 368 Abs. 3 OR. Diese Bestimmung sieht vor, dass der Bauherr lediglich Ansprüche aus Art. 368 Abs. 2 OR stellen kann, wenn sich das Bauwerk nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernen lässt. Die herrschende Lehre und Rechtsprechung erachtet diese Bestimmung jedoch dann als nicht anwendbar, wenn das errichtete Werk für den Bauherrn vollkommen unbrauchbar ist. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn ein neu gebautes Haus einsturzgefährdet ist, weil zu flüssiger Beton verwendet wurde.

Wurde die SIA-Norm 118 für anwendbar erklärt, sind die Art. 165 ff. von Bedeutung. Die Rechte des Bauherrn sind in Art. 169 SIA-Norm 118 geregelt. Zunächst steht dem Bauherrn nach SIA-Norm 118 einzig das Recht zu, dem Unternehmer eine angemessene Frist anzusetzen, um den Mangel zu beseitigen. Beseitigt der Unternehmer den Mangel nicht, so stehen dem Bauherrn folgende Wahlmöglichkeiten offen:

1. Erneut Verbesserung des Mangels zu verlangen, sofern die Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursacht. Der Bauherr kann die Verbesserung statt durch den Unternehmer auch durch einen Dritten ausführen lassen oder die Arbeiten selbst vornehmen. In beiden Fällen muss aber der fehlbare Unternehmer die Kosten tragen (siehe auch Art. 170 SIA-Norm 118).
2. Einen Minderwert des Werkes geltend machen und von der Vergütung an den Unternehmer in Abzug bringen.
3. Vom Werkvertrag zurücktreten. Der Vertragsrücktritt ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Entfernung des Werkes nicht mit unverhältnismässigen Nachteilen für den Unternehmer verbunden ist und die Annahme des Werkes dem Bauherrn nicht zugemutet werden kann. Tritt der Bauherr vom Vertrag zurück, muss er keine Vergütung leisten. Das Werk steht diesfalls dem Unternehmer zu, welcher es vom Grundstück des Bauherrn auf eigene Kosten entfernen kann.

Folgeschäden. Unabhängig von den vorstehend beschriebenen Rechten steht dem Bauherrn zusätzlich das Recht auf Schadenersatz zu, sollte sich aus dem Baumangel weiterer Schaden ergeben haben (so genannter Mangelfolgeschaden; Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118). Zu denken ist dabei z.B. an Mietzinsausfälle bei verspäteter Vermietung, weil die Arbeiten nicht rechtzeitig beendet werden konnten. Von der Schadenersatzpflicht ist der Unternehmer hingegen dann befreit, wenn ihm der Beweis dafür gelingt, dass er für den entstandenen Mangel kein Verschulden trägt. Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 sieht somit vor, dass der Bauherr über Art. 169 SIA-Norm 118 hinaus für Mangelfolgeschäden Schadenersatz einfordern kann. Diese Regelung entspricht den im Gesetz (Art 368 OR und Art. 97 ff. OR) vorgesehenen Haftungsvoraussetzungen.

Der Eintritt eines Mangelfolgeschadens allein genügt somit weder nach Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 noch nach Art. 368 OR, um eine Ersatzpflicht des Unternehmers zu begründen. Das Recht des Bauherrn auf Ersatz des Mangelfolgeschadens setzt zusätzlich voraus, dass dem Unternehmer die Mangelhaftigkeit des Werkes zum Vorwurf gereicht, weil er entweder vorsätzlich oder fahrlässig handelt und die von ihm geforderte Sorgfalt vermissen lässt. Die Unsorgfalt kann auch darin liegen, dass er vertraglich geforderte Qualitätsanforderungen nicht einhält. Dafür muss die unterschrittene Qualitätsanforderung jedoch adäquat kausal[3] für den Schadenseintritt gewesen sein.

Zu beachten ist im Streitfall auch, welche Partei welchen Beweis zu erbringen hat. Obwohl das Recht des Bauherrn auf Ersatz des Mangelfolgeschadens nach Art. 171 Abs. 1 SIA-Norm 118 und Art. 368 OR ein Verschulden des Unternehmers voraussetzt, liegt die Beweislast für dieses Verschulden nicht beim Bauherrn. Denn die Regel des allgemeinen Art. 97 Abs. 1 OR, welche die Beweislast für das Verschulden umkehrt, gilt auch für den Art. 368 OR. Das bedeutet, dass der Unternehmer den Beweis zu erbringen hat, dass ihm keinerlei Verschulden zu Last fällt. Wie eingangs bereits erwähnt, muss der Bauherr dagegen die Ursache des Schadens beweisen und auch belegen können, wer diese Ursache zu verantworten hat. Besser ist die Beweislage für den Bauherrn, wenn SIA-Norm 118 als anwendbar erklärt wurde. In diesem Fall muss der Bauherr lediglich den Zustand beweisen, von dem er behauptet, dass er ein Baumangel sei. Bestreitet der Unternehmer, dass es sich bei diesem Zustand um einen Mangel handelt, so obliegt ihm hiefür der Beweis (Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118).

Juristische Beratung unerlässlich. Streitigkeiten bei Baumängeln gehören zu den komplexeren Problemen im juristischen Alltag. Oftmals resultieren daraus die langwierigsten und aufwändigsten Rechtsstreitigkeiten, die unserem Rechtsdienst zugetragen werden. Dass rechtliche Probleme in diesem Zusammenhang auftreten, lässt sich vorweg kaum vermeiden. Hingegen kann durch eine frühzeitige Inanspruchnahme juristischer Beratung verhindert werden, dass ein einmal entstandener Rechtsstreit unnötige Ausmasse annimmt.

1 Die SIA-Norm 118 ist ein privates Regelwerk, das der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) herausgibt. Das Regelwerk enthält auf 190 Artikel Normen für allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten.

2 Der Gesetzestext des Produktehaftpflichtgesetz kann unter folgendem Link gefunden werden: http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/221.112.944.de.pdf

3 Von adäquater Kausalität wird dann gesprochen, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung die betreffende Ursache geeignet war, den eingetretenen Schaden zu bewirken, so dass der Eintritt desselben als durch die fragliche Tatsache wesentlich begünstigt erscheint.