

Rechtliche Begriffe	Erklärung
Der Mangel	<p>Ein Mangel des Werkes im Sinne der Norm SIA 118, Art.166, ist eine Abweichung des Werkes vom Vertrag.</p> <p>Der Mangel besteht entweder darin, dass das Werk eine zugesicherte oder sonst wie vereinbarte Eigenschaft nicht aufweist; oder darin, dass ihm eine Eigenschaft fehlt, die der Bauherr auch ohne besondere Vereinbarung in guten Treuen erwarten durfte.</p> <p>In guten Treuen erwarten darf der Besteller nicht nur die vereinbarten Werkeigenschaften, sondern auch jene, die nach dem Inhalt des Vertrages ohne besondere Vereinbarung vorausgesetzt sind. Derart ‚vorausgesetzte‘ Eigenschaften bestehen in zweifacher Hinsicht: a. hinsichtlich der Wertqualität und b. hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit. (P. Gauch, „Der Werkvertrag“, 1985, S. 273)</p> <p>Ist eine Sache mangelhaft kann der Besteller Mängelrechte geltend machen.</p>
Der Mangelfolgeschäden	<p>Das Grundmerkmal des Mangelfolgeschadens besteht darin, dass er seine Ursache in einem Werkmangel des abgelieferten Werkes hat. Er erwächst dem Besteller aus der Mangelhaftigkeit dieses Werkes.</p> <p>Der Mangelfolgeschaden ist der ‚merkantile‘ Minderwert (Geldwert), der trotz tadelloser Mängelbeseitigung zurückbleibt.</p>
Garantie / Verjährung (2 und 5 Jahre)	<p>Der Anspruch des Auftraggebers eines Bauwerkes wegen allfälliger Mängel verjährt gegen den Unternehmer, sowie gegen den Architekten oder Ingenieur, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme. (OR Art. 371, Abs. 2, sinngemäss).</p> <p>Sind im Vertrag die Bedingungen nach SIA 118 erwähnt, so gilt eine Garantiefrist (Rügefrist) von 2 Jahren. In dieser Periode müssen Mängel nicht sofort gerügt werden. (Folgeschäden aus der nicht sofortigen Meldung des Mangels trägt jedoch der Bauherr). Ist streitig, ob ein Mangel vorliegt, liegt die Beweislast beim Unternehmer. Mit Ablauf der Garantiefrist erlischt das Recht des Bauherrn, vorher entdeckte Mängel zu rügen. Hingegen bleiben die Rechte des Bauherrn aus bereits gerügten Mängeln bestehen.</p> <p>Verdeckte Mängel sind solche Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der (2-jährigen) Garantiefrist entdeckt. Der Unternehmer haftet auch für verdeckte Mängel, sofern sie vom Bauherrn sofort nach der Entdeckung gerügt werden. Ist streitig, ob ein solcher Mangel vorliegt, liegt die Beweislast beim Bauherrn.</p> <p>Die Mängelrechte des Bauherrn verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werkes oder Werkteiles.</p> <p>Die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen nach 10 Jahren.</p>

Unterbrechen der Verjährungsfristen

Eine Unterbrechung der Verjährungsfristen kann nur durch folgende Handlungen erfolgen:

gerichtliche Klage oder

Kein Unterbruch der Verjährungsfristen erfolgt durch

Mängelrüge (auch eingeschriebene)

Augenschein

Expertise

Betreibung

Gerichtliches Beweissicherungsverfahren

usw.

Unwesentliche Mängel

Es gibt Veränderungen am Werk die unwesentlich sind und die vom Bauherr akzeptiert werden müssen

Weitergehende Informationen:

Gauch, P.; "Der Werkvertrag", Schulthess Poligraphischer Verlag Zürich, (4. Auflage 1996)

Norm SIA 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“ (Ausgabe 1977/1991)