

Pflichten und Rechte bei Werken im GaLaBau

Nach Abschluss des Werkvertrages schuldet der Unternehmer dem Besteller die Herstellung und Ablieferung eines Werkes. Doch was, wenn das Werk nicht wie vereinbart abgeliefert wurde? In g'plus 6/2012 wurden Begriff und Arten des Werkmangels sowie die Obliegenheiten des Bestellers aufgezeigt. Dieser zweite Beitrag befasst sich mit den Rechten des Bestellers.

Text: **Rolf Ringger***, Zürich

Art. 368 OR hält die drei verschiedenen Rechte des Bestellers bei Mängeln fest: das Wandelungsrecht, das Minderungsrecht und das Nachbesserungsrecht. Hinzu kann ein allfälliger Anspruch des Bestellers auf Schadenersatz kommen.

Das Gesetz unterscheidet zwischen erheblichen und minder erheblichen Mängeln. Ersterer liegt vor, wenn das Werk für den Besteller unbrauchbar oder zumindest unannehmbar ist, z.B. dann, wenn die vorgenommene Bepflanzung einer Gartenanlage gegen kommunale Vorschriften verstösst (exotische Pflanzen statt einheimische Sorten). Ist das Werk trotz Vertragsabweichung für den Besteller brauchbar und annehmbar, so

spricht man von einem minder erheblichen Mangel. Dies liegt dann vor, wenn beispielsweise ein gemäss Vertrag 25 Meter langer Schwimmteich bloss ein paar Zentimeter zu kurz geraten ist.

Auflösung des Werkvertrages

Liegt ein erheblicher Mangel vor, so kann der Besteller die Annahme des Werkes verweigern und den Werkvertrag auflösen. Dadurch erlöschen die gegenseitigen Forderungen der Parteien und es entstehen für das bereits Erbrachte Rückleistungspflichten. In der Praxis kommt die Wandelung eher selten vor; sie ist auch dort ausgeschlossen, wo Werke auf dem Grundstück des Bestellers errichtet worden sind und nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können. Ist bei-

spielsweise ein Schwimmteich wegen mangelhafter Ausführung absolut nicht zu gebrauchen, kann der Grundeigentümer die Wandelung des Vertrages verlangen.

Herabsetzung des Werklohnes

Gemäss Art. 368 Abs. 2 OR kann der Besteller bei Mangelhaftigkeit des Werkes «einen dem Minderwert des Werkes entsprechenden Abzug am Lohn machen». Weist ein Werk die einen oder anderen Mängel auf, ist aber dennoch brauchbar, kann der Besteller vom geschuldeten Werklohn einen bestimmten Betrag abziehen. Dieser muss dem Minderwert des Werkes entsprechen. Auch hier erfolgt die Herabsetzung des Werklohns durch eine einseitige Erklärung des Bestellers. Es bedarf weder

Für jede Ladung.



einer Zustimmung des Unternehmers noch ist ein Gerichtsurteil erforderlich. Für den Fall, dass der Besteller mehr geleistet hat, als er nach der Herabsetzung des Werklohnes schuldet, kann er diesen Betrag zurückfordern.

Unentgeltliche Mängelbehebung

Praktisch gesehen, ist es für den Besteller am besten, wenn der Unternehmer die Mängel am Werk nachträglich behebt. Liegen bloss minder erhebliche Mängel vor, kann der Besteller vom Unternehmer die unentgeltliche Nachbesserung des Werkes verlangen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Nachbesserung dem Unternehmer im Verhältnis zum Wandelungs- oder Minderungsrecht nicht übermässige Kosten verursacht. Wurde beispielsweise eine Pflasterung für eine Gartenterrasse 0,4 Meter zu weit von der Eingangstür ausgeführt, stellt dies für den Besteller keinen erheblichen Mangel dar, da die Pflasterung brauchbar ist. Mit der Nachbesserung könnte die zwischen der Eingangstür und der Gartenterrasse entstandene Lücke durch eine zusätzliche Pflasterung ausgebessert werden.

Schadenersatz

Liegt ein Verschulden des Unternehmers vor, hat der Besteller neben dem Wandelungs-, Minderungs- oder Nachbesserungsrecht einen Anspruch auf Schadenersatz. Der Anspruch besteht nur, wenn eine rechtzeitige Mängelrüge erhoben worden ist. Der Schaden-

ersatzanspruch richtet sich auf Ersatz des Mängelfolgeschadens, d.h. auf den Ersatz der weiteren Schäden, welche dem Besteller aus der Mangelhaftigkeit der Werkleistung entstanden sind. Ist beispielsweise ein Schwimmteich im Garten eines Zweifamilienhauses um 0,2 Meter zu wenig breit geraten als vereinbart, besteht kein Anspruch auf Schadenersatz. Mit einer Verkehrswertschätzung der Liegenschaft könnte nachgewiesen werden, dass die gegenüber dem Vertrag abweichende Breite des Schwimmbeckens keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat. Anders ist die Rechtslage, wenn wegen einer mangelhaft angelegten Gartenanlage ein Familienvater zu Tode stürzt. Kann der Unternehmer nicht beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft, haftet er für den Schaden, welchen die Ehefrau und die Kinder des Verstorbenen dadurch erleiden, dass sie ihren Versorger verloren haben.


Verjährung der Mängelrechte

Die Ansprüche des Bestellers aus der Mangelhaftigkeit des Werkes verjähren grundsätzlich bereits ein Jahr nach Ablieferung des Werkes. Dies betrifft den Zeitpunkt der Ablieferung des Werkes, nicht den Zeitpunkt, in welchem der Besteller von den Mängeln Kenntnis erhalten hat. Dadurch können bei versteckten Mängeln die Gewährleistungsansprüche verjähren, bevor diese überhaupt entdeckt werden! Bei unbeweglichen Bauwerken gilt eine

längere Verjährungsfrist von fünf Jahren. Diese Frist gilt gegenüber allen Unternehmern, die an der Errichtung eines unbeweglichen Bauwerkes mitgewirkt haben.

Abweichungen bei Anwendung der SIA-Norm 118

Die SIA-Norm 118 sieht bezüglich der Mängelrechte und der Verjährung wesentliche Abweichungen von der gesetzlichen Regelung vor. Der Besteller hat bei jedem Mangel zunächst einzig das Recht, dass der Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist die Mängel beseitigt (Nachbesserung). Erst wenn der Unternehmer die Mängel nicht innerhalb der vom Bauherrn angesetzten Frist behebt oder sich ausdrücklich weigert, kommen die anderen Mängelrechte (Wandelung, Minderung) zur Anwendung.

Im Gegensatz zur gesetzlichen Regelung gilt nach der SIA-Norm 118 für die Mängelrechte eine einheitliche Verjährungsfrist von fünf Jahren seit Abnahme des Werkes, egal ob es sich um ein bewegliches oder unbewegliches Bauwerk handelt. Gerade im Bereich der Mängelrechte und der Verjährung ist die SIA-Norm 118 nicht sehr unternehmerfreundlich ausgestaltet. 

* Lic. iur. Rolf Ringger ist Partner bei SBRS Rechtsanwälte, Zürich, und Dozent im Lehrgang Schwimmteichbauer an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Wädenswil.

Und jedes Budget.

Der Ford Transit bietet neben seinem grossen und vielseitig nutzbaren Laderaum sensationell tiefe Betriebskosten von nur 27 Rappen/km all-inclusive. Dazu erfüllen alle Ford Transit Modelle die Euro-5-Abgasnorm und sind schnell verfügbar.



TRANSIT START-UP

AB FR. **18'990.-¹** FR./KM **-.27²**



ford.ch/transit

Nettopreise exkl. MWST für gewerbliche Kunden mit Handelsregistereintrag. Angebot bei teilnehmenden Händlern gültig bis 30.6.2012. ¹ Transit 260S Start-up, 100 PS/74 kW, 6-Gang. ² Business Partner Berechnungsbeispiel: Full Service Leasing Fr. 558.-/Monat. Finanzierung mit 3.9% (48 Monate/25'000 km/Jahr) inklusive Wartung/Verschleiss, Versicherung, Reifen.

Copyright © Müller