

Radio Munot / Immo-Service, Sendung vom 2. Oktober 2017

Vorgehen bei baulichen Mängeln

Viele Schweizerinnen und Schweizer haben sich in den vergangenen Jahren den Traum vom Eigenheim erfüllt und sich eine Eigentumswohnung geleistet. Nicht oft kommt bereits einige Monate nach Einzug in die neue Wohnung oder das Haus die Ernüchterung. Bauliche Mängel und noch nicht beendete Arbeiten am Gebäude oder in der Wohnung zehren an den Nerven der Stockwerkeigentümer. Heute möchten wir mit Marc Manser darüber sprechen, was es dabei zu beachten gilt und wie man in solchen Situation korrekt vorgehen sollte.

Marc Manser, was gilt es denn in Bezug auf bauliche Mängel zu beachten?

Hallo André. Bauliche Mängel sind leider ein wichtiges Thema, welches in vielen Fällen viel Zeit in Anspruch und letztendlich für einen Stockwerkeigentümer auch mit erheblichem Kostenaufwand verbunden sein kann. Wir stellen in der Praxis fest, dass diese Thematiken aufgrund verschiedener Umstände zugenommen haben. Oft können bauliche Mängel zu Frust der neuen Eigentümer gegenüber dem Bauherrn oder sogar gegenüber den involvierten Handwerkern führen. Dabei gilt es gerade für uns, als professionelle Verwaltung, einen kühlen Kopf zu bewahren, die rechtlichen Rahmenbedingungen genauestens zu prüfen und falls nötig, Fachexperten beizuziehen. Das wichtigste zu Beginn sind jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Wie sehen diese denn konkret aus?

Grundsätzlich ist die Haftung für Mängel von Bauwerken im Obligationenrecht geregelt. Es werden jedoch in fast allen Kaufverträgen die Mängelgarantien gemäss der SIA Norm 118 vereinbart.

Diese Norm wird jeweils von der SIA, also dem schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein herausgegeben. Diese Norm ist die wichtigste Werkvertragsgrundlage der schweizer Bauwirtschaft und enthält spezifischere Regelungen als die Gesetzesartikel des Obligationenrechtes. Im Werk- oder Kaufvertrag muss jedoch explizit festgehalten sein, dass die Mängelrechte nach dieser SIA-Norm gewährleistet werden.

Wenn ein Eigentümer seine rechtlichen Mängelansprüche prüfen möchte, benötigt er jeweils seinen Kaufvertrag sowie einen allfälligen dazugehörigen Baubeschrieb. In diesen beiden Dokumenten ist festgehalten, in welcher Form die Mängelgarantien gewährleistet werden.

Du hast vorhin die SIA-Norm 118 angesprochen. In diesem Zusammenhang habe ich auch schon von einer 2- und einer 5-Jahresgarantie gehört. Was hat es denn damit auf sich?

Diese beiden Garantiefrieten sind eine der zentralsten Elemente dieser Norm. Wie du richtig gesagt hast, spricht man dabei von zwei verschiedenen Fristen.

Die Garantiefrist läuft grundsätzlich ab dem Tag der Bauabnahme, also oft ab der Übergabe der Wohnung an den Eigentümer. Für die allgemeinen Teile der Liegenschaft (also das Treppenhaus, das Dach, die Fassade oder auch die Einstellhalle) wird jeweils ein separater Abnahmetermin, welcher meist durch die Verwaltung koordiniert wird, vereinbart.

Ab dem Tag der Abnahme gilt, gemäss der SIA-Norm 118, eine Garantiefrist von zwei Jahren für die sogenannten offenen Mängel und eine Garantiefrist von weiteren drei Jahren, also bis fünf Jahre nach Abnahme, für die sogenannten verdeckten Mängel.

In den ersten zwei Jahren können Mängel jederzeit gemeldet, also gerügt, werden. Der Ersteller muss sich dann darum bemühen, dass dieser Mangel so bald wie möglich behoben wird oder beweisen, dass es sich dabei um keinen Mangel handelt. In den nächsten drei Jahren müssen Mängel dann jeweils sofort nach Entdeckung gerügt werden. Während dieser Zeit kehrt die Beweispflicht um. Also wenn der Ersteller der Meinung ist, dass es sich um keinen Mangel handelt, muss der Eigentümer beweisen dass es sich dabei um einen handelt.

Pause

Vor der Pause habe ich mit Marc Manser über die rechtlichen Grundlagen bei baulichen Mängeln in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus gesprochen. Marc, wie muss ich als Eigentümer denn nun konkret vorgehen, wenn ich z.B. kurz nach meinem Einzug in die Wohnung einen Riss im Fenster entdecke?

Ich empfehle dabei den Eigentümern ein Foto des aufgetretenen Risses zu machen, wobei auch der genaue Ort in der Wohnung klar ersichtlich sein sollte. Danach sollte der Mangel umgehend gerügt werden. Gerade dabei ist es wichtig, dass man mit der Mitteilung an den Ersteller nicht allzu lange zuwartet.

Wir empfehlen dabei, die Mängelrüge möglichst schriftlich per Einschreiben dem Ersteller zu zusenden. Dabei ist es wichtig, dass das Schreiben an die richtige Adresse zugestellt wird. Ebenfalls sollte dem Ersteller eine Frist zur Behebung des Mangels gesetzt werden. Dieses Vorgehen ist wichtig, damit die fristgerechte Mitteilung später, bei allfälligen rechtlichen Streitigkeiten, belegt werden kann.

Ein Ersteller, welcher seiner Pflichten pflichtbewusst nachkommt, wird dich danach kontaktieren. Allenfalls den Eingang der Meldung schriftlich bestätigen, diesen evtl. vor Ort besichtigen und dann das Unternehmen, welches das Fenster eingebaut hat, mit dem Austausch des Glases beauftragen.

Ich kann mir gut vorstellen, dass sich da bei einem Mehrfamilienhaus mit vielen, verschiedenen Wohnungen diverse Mängel oder noch nicht erledigte Arbeiten ansammeln können. Wie behältst du, als Immobilienbewirtschafter, dabei den Überblick?

Ja das ist so. Gerade in den letzten Jahren haben viele grosse Generalunternehmer oder sogar Totalunternehmer Überbauungen erstellt. Leider mussten wir immer wieder feststellen, dass diese Ihren Pflichten nicht nachkommen. Zudem werden auch in den Kaufverträgen je länger je mehr die Mängelgarantien für die Zeit nach dem zweiten Jahr bis Ablauf der 5-Jahresgarantie direkt an die verschiedenen Handwerker abgetreten, was zu weiteren Problemen führt.

Grundsätzlich weisen wir zuerst einmal daraufhin, dass wir mit der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft beauftragt sind. Wir kümmern uns also lediglich um sämtliche Mängel, welche in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft auftreten (also wie vorhin angesprochen, im Treppenhaus, an der Fassade, in der Einstellhalle etc.). Die Mängel in den jeweiligen Wohnungen müssen die Eigentümer direkt beim Bauherrn rügen. Die Mängel oder die noch nicht fertiggestellten Arbeiten werden, in der Regel, am Bauabnahmetermin der allgemeinen Teile aufgenommen und dann eine Liste erstellt. Diese wird dann laufend geführt (also Stand der Arbeiten, erledigt etc.), sodass wir den Überblick behalten. Zudem organisieren wir jeweils vor Ablauf der 2-Jahresgarantie einen 2-Jährigen Mängelgarantieabnahmetermin. An diesem werden nochmals sämtliche Handwerker aufgeboden und so können die Arbeiten gleich zusammen erledigt werden.

Ich sehe, da gibt es jeweils ja doch noch einiges zu beheben und zu koordinieren. Was sind denn dabei so deine persönlichen Erfahrungen oder Tipps, die du unseren Hörern mit auf den Weg geben kannst?

Das ist so. Persönlich habe ich aber auch den Eindruck, dass es wieder etwas gebessert hat. Heute werden wieder vermehrt regionale Handwerker mit den Arbeiten beauftragt und auch die Ersteller hüten sich vor einem jahrelangen, rechtlichen Streit welcher nicht nur viel Geld sondern auch viel Zeit kostet.

Ich empfehle den Eigentümern jeweils unbedingt die Fristen im Auge zu behalten. Falls es doch einmal zu Streitigkeiten kommt, lohnt es sich, einen Fachexperten (z.B. einen Architekten oder einen Bauphysiker) mit einer unabhängigen Expertise zu beauftragen. Diese Einschätzung wird oft von beiden Seiten anerkannt. Viele Eigentümer ziehen oft relativ rasch einen Anwalt bei. Dabei muss man sich einfach bewusst sein, dass diese Kosten sehr teuer werden können. Ich persönlich würde erst ab einem Streitwert von über CHF 20'000.00 bis CHF 30'000.00 einen Anwalt beiziehen, da die Anwaltskosten vorher meist fast teurer kommen als die Reparatur des Schadens selbst. Zudem hilft es oft auch das persönliche Gespräch mit dem Ersteller zu suchen. Aber auch dabei gilt es, das vereinbarte Vorgehen möglichst schriftlich festzuhalten.