

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Mängelrechte

13. Januar 2022

In verschiedener Form können ImmobilieneigentümerInnen mit Fragen oder der Geltendmachung von Mängelrechten betroffen sein. Dabei müssen die Grundlagen bezüglich des Vertragstyps und Inhalts, Formvorschriften sowie Termine und Fristen berücksichtigt werden. Beim Kauf einer Sache (z. B. eines Haushaltgeräts) haftet die Verkäuferin im Rahmen einer gesetzlichen Gewährleistungspflicht während zwei Jahren für die vereinbarten Zusicherungen sowie die Mängelfreiheit der Sache. Erbringt eine Unternehmerin aufgrund eines einfachen Auftrags eine Leistung (z. B. Hauswartsoder Reinigungsarbeiten), so haftet sie der Auftraggeberin hauptsächlich im Rahmen der Leistungsvereinbarung und der Sorgfaltspflicht. Verursacht sie bei der Ausführung der Leistung einen Schaden, ist von einer Haftpflicht auszugehen. Im Gegensatz zur Sachgewährleistung haftet die Schadenverursacherin im Haftpflichtfall der Geschädigten grundsätzlich für die Deckung des Zeitwerts. Mehrschichtiger werden die Abläufe beim Grundstückskauf und bei der Geltendmachung von Mängeln aus Werkverträgen.

Einleitend können folgende Hinweise ausgeführt werden: Beim Grundstückskauf werden die

Gewährleistungspflichten der Verkäuferin üblicherweise wegbedungen. Davon ausgeschlossen sind «arglistig» verschwiegene Mängel. Solche werden angenommen, wenn die Verkäuferschaft solche kannte und sie davon ausgehen musste, dass die Käuferschaft diese nicht erkennen konnte. Für solche Mängel haftet die Verkäuferschaft der Käuferschaft auch nach dem Übergang des Eigentums an der Sache.

Beim Erwerb einer Liegenschaft ab Plan sind vorab folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Prüfen Sie den Abschluss eines gemischten Vertrages (Werk- und Kaufvertrag).*
- Unterschreiben Sie Verträge nur zusammen mit den wesentlichen Vertragsbestandteilen (Pläne, detaillierter Baubeschrieb, Materialspezifikationen, Bemusterungen, Terminplan usw.).*
- Achten Sie darauf, dass die SIA-Norm 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, als integrierender Bestandteil des Vertrags gilt und die Verkäuferin die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Unternehmern und Lieferanten nicht abtritt.*
- Vereinbaren Sie, dass bei auftretenden Mängeln ein Teil des Kaufpreises oder Werklohnes zurückbehalten werden kann (Sicherheitsleistung).*

Weist das Haus oder die Wohnung bei der Übernahme Mängel auf, müssen diese schriftlich festgehalten und deren Behebung vereinbart werden. Stellt die Käuferschaft nach der Übernahme weitere Mängel fest, muss sie diese der Verkäuferschaft sofort abmahnen. Gelten die ergänzenden Bestimmungen der SIANorm 118, kann die Käuferschaft anschliessend auftretende Mängel innert zweier Jahre geltend machen. Nach Ablauf der zweijährigen Gewährleistungspflicht kann die Käuferschaft sogenannte «verdeckte Mängel» bis zum Ablauf des fünften Jahres nach Übernahme bei der Verkäuferschaft geltend machen. Da hierzu strenge Regeln bezüglich der Meldepflicht gelten, muss dies sofort (innert 3–5 Tagen) und mit eingeschriebenem Brief erfolgen. Bei allen Mängelrügen müssen die Mängel präzise beschrieben werden (Lage, Grösse, Eigenschaften). Die Erstellung von Fotos mit Datumsstempel ist von Vorteil. Es muss zudem darauf verwiesen werden, dass die Käuferschaft das Werk als nicht vertragskonform erachtet. Bei Mängeln, welche schleichend zum Vorschein kommen, ist darauf zu achten, dass diese auf deren Ausdehnung und Intensität überprüft werden und eine Rüge frühestmöglich erhoben wird.

Abschliessend ist festzuhalten, dass das Erfassen der Beschaffenheit von Bauwerken (Objekt-Abnahme) und die Feststellung von Mängeln sowie deren Geltendmachung komplexe Schritte erfordern, deren Umsetzung breites Fachwissen und eine grosse Berufserfahrung bedingt. Setzen Sie sich in einem solchen Fall daher frühzeitig mit entsprechenden Fachpersonen in Verbindung.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch