

Baumängel: Bauherren sollen besser geschützt werden

Wenn es Streit um Baupfusch gibt, sitzen die Bauherren und Immobilienkäufer häufig am kürzeren Hebel. Um ihre Position zu stärken, will der Bundesrat das Bauvertragsrecht ändern. Neu regeln will er etwa die Rügefrist und die Haftung von Verkäufern oder Generalunternehmen für Baumängel.

Von Stefan Gyr

Wird auf dem Bau gepfuscht, haben die Bauherren oft Mühe, sich für ihre Rechte zu wehren. Denn das Gesetz schützt sie zu wenig. Immer wieder kämpfen Hauskäufer jahrelang erfolglos um die Behebung von Mängeln mit teilweise hohen Schadenssummen. Sie müssen sich mit Dutzenden von Firmen herumschlagen, von denen sich niemand verantwortlich fühlt. Die Hausverkäuferin verweist für die Mängelbehebung an das Generalunternehmen. Dieses wiederum

schiebt die Verantwortung den Handwerkern zu – und die wollen sich der Sache nicht annehmen, weil sie nicht Vertragspartner der Käuferschaft sind. Zu solchen Fällen kann es kommen, wenn Immobilienverkäufer oder Generalunternehmen im Bauvertrag die Haftung für Baumängel wegbedingen.

Schon seit Jahren gibt es Bemühungen, die Rechte der Bauherrschaften zu stärken. Im Bundeshaus hagelte es Vorstösse, die eine verbesserte Rechtsstellung der Bau-

herren und damit vor allem der Haus- und Stockwerkeigentümer verlangten. Im April 2009 forderte zum Beispiel die damalige SP-Nationalrätin Hildegard Fässler in einer Motion «vertiefte Abklärungen zur Verstärkung des Schutzes von Baufrauen und Bauherren bei der Behebung von Baumängeln».

Zu überprüfen seien namentlich «die heute geltenden Rüge- und Garantiefrieten und die Haftung des Unternehmers für verdeckte Mängel». Der Bundesrat emp-

fahl, die Motion anzunehmen, was der National- und der Ständerat 2011 auch taten. Das Bundesamt für Justiz holte darauf beim Institut für schweizerisches und internationales Baurecht an der Universität Freiburg ein Gutachten ein. Dieses verneinte das Bedürfnis nach grundlegenden Neuerungen, schlug aber einige Änderungen vor.

Seither wird um eine Lösung gerungen. Mehrmals wurde ein Revisionsentwurf angekündigt und wieder verschoben. Die Überarbeitung des Bauvertragsrechts habe wegen «der technischen und juristischen Schwierigkeit der Materie» viel Zeit erfordert, erklärte das Bundesamt für Justiz auf Medienanfragen. Zudem sei es anspruchsvoll gewesen, die widerstreitenden Interessen der beteiligten Parteien unter einen Hut zu bringen und eine mehrheitsfähige Lösung zu finden, die auch etwas nützt. Im August 2020 war es dann endlich so weit: Der Bundesrat schickte einen Entwurf in die Vernehmlassung.

Seitdem ist es um die Revision des Bauvertragsrechts still geworden. Die Auswertung der Vernehmlassung und die Ausarbeitung des Entwurfs und der Botschaft seien im Gange, sagt auf Anfrage des Baublatts David Oppliger, wissenschaftlicher Mitarbeiter im Fachbereich Zivilrecht und Zivilprozessrecht im Bundesamt für Justiz. Das Ziel sei es, den Entwurf und die Botschaft zusammen mit den Vernehmlassungsergebnissen noch dieses Jahr an das Parlament zu überweisen.

Verzicht auf umfassende Revision

Für den Bundesrat ist das geltende Bauvertragsrecht «grundsätzlich praxistauglich und ausgewogen», wie er in seinem Bericht zum Revisionsentwurf schreibt. Bei Baumängeln seien Bauherren aber teilweise ungenügend geschützt. Dies habe eine Gesamtüberprüfung gezeigt. Die Landesregierung schlägt deshalb eine Neuregelung dieser kritischen Einzelpunkte im Obligationenrecht vor, will aber auf eine umfassende Revision verzichten.

Baumängel müssen heute grundsätzlich «sofort» gerügt werden. Gemäss der langjährigen Rechtsprechung des Bundesgericht bedeutet das: innert sieben Kalendertagen. Diese Rechtslage wurde immer wieder bemängelt und sogar als «Verwirrungsfalle» bezeichnet. Die kurze Rügefrist und die Folgen für die Bauherren, wenn sie nicht eingehalten wird, seien «weder praktikabel noch sachlich gerechtfertigt», erklärt der Bundesrat. Er schlägt deshalb neu eine Frist von 60 Tagen zur Rüge von Mängeln bei unbeweglichen Werken vor. Diese Rügefrist soll nicht



Die heutige Rechtslage benachteiligt Hauskäufer oder Bauherren bei Baumängeln.

nur für Werk-, sondern auch für Grundstückkaufverträge gelten. Die neue Regelung soll dispositiv sein, das heisst nicht als zwingendes Recht eingeführt werden. Die Parteien können damit weiterhin vertraglich davon abweichen.

Neu regeln will der Bundesrat auch das sogenannte Nachbesserungsrecht. Heute werden in Bauverträgen oft Klauseln vereinbart, die Verkäufer oder Generalunternehmer von der Haftung für Mängel entbinden, die Subunternehmer verursacht haben. Der Bundesrat erachtet vertragliche Klauseln als problematisch, wenn sie einerseits die Haftung von Verkäufern oder Generalunternehmen für Mängel ausschliessen und andererseits die Mängelrechte gegenüber den Subunternehmen an die Käufer oder die Bauherren abtreten. Diese Klauseln benachteiligten eine private Käuferschaft oder Bauherrschaft erheblich.

Private Bauherren oft überfordert

Privatpersonen bauen für gewöhnlich einmal im Leben. Bei der Erfüllung ihres Traums vom Eigenheim sind diese Bauherren meist von der Materie überfordert und verstehen oft nicht, was sie mit den Bauverträgen im Detail unterschreiben. Weil ihnen Fachkenntnisse fehlen, können sie oft gar nicht beurteilen, welcher Planer oder Unternehmer für welchen Baumangel verantwortlich ist. Zudem kann es schwierig und kostspielig sein, Mängelrechte gegenüber mehreren Haftpflichtigen durchzusetzen.

Gemäss den Revisionsvorschlägen des Bundesrats soll das Nachbesserungsrecht für Baumängel künftig von Gesetzes wegen nicht mehr eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können, wenn der Bau

persönlichen oder familiären Zwecken dient. Diese Regel soll auch für Werk- und Grundstückkaufverträge für solche Bauten gelten. Die Frage, wann ein persönlicher oder familiärer Gebrauch eines Baus vorliegt, könnte allerdings Streitpotenzial bergen.

Ersatzsicherheit begrenzt

Schliesslich soll die Situation der Bauherren in einem dritten Punkt verbessert werden: Werden Forderungen eines Bauunternehmens nicht beglichen, erhält das Unternehmen am Grundstück der Bauherrschaft ein sogenanntes Bauhandwerkerpfandrecht. Wenn ihre Zahlungen vom Generalunternehmen nicht an die Subunternehmen weitergeleitet werden, können diese ein solches Pfandrecht geltend machen. Der Bauherrschaft bleibt dann keine andere Wahl, als die Forderung zum zweiten Mal zu begleichen oder eine Ersatzsicherheit zu leisten, um das Pfandrecht abzuwenden. Künftig soll diese Ersatzsicherheit die Verzugszinsen für zehn Jahre abdecken müssen und nicht wie bisher für unbeschränkte Zeit. Damit soll es den Grundeigentümern erleichtert werden, Bankgarantien als Ersatzsicherheiten zu stellen.

Mit der Revision des Bauvertragsrechts solle die Situation von Bauherren ohne spürbare Nachteile für Bauunternehmen verbessert werden, erklärt der Bundesrat. Der Entwurf sei «kompatibel mit den in der Praxis bedeutsamen Normen» des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins (SIA). Die SIA-Norm 118 zum Beispiel regelt die Vertragsbedingungen zwischen Bauherren und Generalunternehmen. Dies allerdings auf freiwilliger Basis: Dass



Wenn Handwerker Wände, Dächer oder Fassaden nicht oder falsch abgedichtet haben, kommt es zu Feuchtigkeitsschäden.



Fehlgeschlagene Fassadensanierung: Der Kampf um die Behebung von Baumängeln ist oft aufreibend.

die SIA-Normen Teil des Bauvertrags sein müssen, wird nirgends vorgeschrieben.

In der Baubranche scheinen die Neuerungen auf Zustimmung zu stossen. Für den Dachverband Bauenschweiz zeigt der Revisionsentwurf «in die richtige Richtung», wie er in einer Medienmitteilung schreibt. Das Ziel von Bauenschweiz sei es, einen Konsumentenschutz im Bauwe-

sen zu verhindern. Ein Bauwerk sei kein Konsumgut, auch nicht für private Bauherren beim Eigenheimbau.

«Dezidiert» spricht sich der Dachverband gegen eine umfassende Revision aus. Eine tiefgreifende Überarbeitung des Bauvertragsrechts ist aus seiner Sicht «nach wie vor nicht notwendig». Zu Unrecht werde von einem verbreiteten Pfusch oder

Missbrauch im Bau ausgegangen. Die überwiegende Mehrzahl der Bauprojekte und Mängelbehebungen gingen reibungslos vonstatten. Weiter verweist Bauenschweiz auf die SIA-Normen. Diese berücksichtigten die Interessen der Bauherren weitgehend. Die SIA-Normen würden in paritätisch zusammengesetzten Kommissionen erarbeitet, seien breit anerkannt und hätten sich in der Praxis bewährt.

Für Anwendung der SIA-Norm 118

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) erachtet die Revisionsvorschläge als «ausgewogen und darum auch annehmbar», wie es in seiner Stellungnahme heisst. Wie Bauenschweiz baut der SBV aber auch auf die SIA-Normen. Die Bestimmungen der SIA-Norm 118 hätten sich in der Praxis flächendeckend durchgesetzt und würden auch von der öffentlichen Hand als Vertragsstandard anerkannt und verwendet. In den einzelnen Werkverträgen würden aber immer öfter Bestimmungen dieses Regelwerks durch höherrangige Vertragsklauseln zulasten der Bauunternehmen entweder wegbedungen oder angepasst. Der SBV sieht hier einen «starken Handlungsbedarf». Er will sich deshalb gemeinsam mit Bauenschweiz ausserhalb des gesetzgeberischen Prozesses für eine «integrale Anwendung» der SIA-Norm 118 einsetzen. ■

ETH-Studie: 15 Mängel pro Bauprojekt

Jährlich werden in Schweiz 1,6 Milliarden Franken ausgegeben, um Baumängel zu beheben. Dies entspricht acht Prozent der Bauinvestitionen im Hochbau. Das ergab eine 2013 veröffentlichte Studie der ETH Zürich, die der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) in Auftrag gegeben hatte. Die Forscher werteten dafür die Gutachten von 1013 zwischen 1992 und 2010 erstellten Neubauten aus sowie die Mängelprotokolle von 54 zwischen 2004 und 2010 errichteten Gebäuden. Zudem führten sie 141 Gespräche mit Experten.

Pro Projekt zählten sie durchschnittlich 15 Mängel, die je 2500 Franken kosteten. Ein Viertel der Schäden stellten sie an den Aussenwänden fest, 19,7 Prozent an Balkonen und Terrassen sowie 14,3 Prozent an Fenstern. Auf Bauteile unter der Erde, Dächer und Fussböden entfielen je gut acht Prozent. Rund 60 Prozent der Schäden wurden verursacht, wenn Wasser durch undichte Stellen an oder in ein Gebäude gelangte.

Gemäss der ETH-Studie entstehen 60 Prozent der Mängel bei der Ausführung der Arbeiten auf der Baustelle. 20 Prozent sind auf Planungsfehler zurückzuführen, sechs Prozent auf Bauleitungsfehler. Die restlichen Prozente verteilen sich auf verschiedene Ursachen. Die Gründe für die Baumängel liegen

zum einen in der zunehmenden Komplexität des Bauens, zum anderen in mangelhaft geschultem Personal sowohl in der Planung und auf dem Bau als auch im Fachhandel. Viele Mängel sind auch dem hohen Grad der Arbeitsteilung in Planung und Bau zuzuschreiben: Planen und arbeiten mehrere Firmen an einem Teil eines Bauwerks, fühlt sich niemand für die Gesamtausführung verantwortlich.

Hinzu kommt bei Bauprojekten der meistens herrschende hohe Zeitdruck. Dies kann sich in fehlender Sorgfalt bei Vergabegesprächen, Offerteneinholung oder Referenzbegutachtung niederschlagen. Ein nicht zu unterschätzender Punkt ist auch eine schlecht oder falsch informierte Bauherrschaft. Das ist teilweise auf eine ungenügende Beratung durch die Architekten zurückzuführen. Dieses Unwissen kann Fehlentscheide zur Folge haben, die wiederum zu steigendem Zeitdruck führen. Auf der Grundlage der Studie haben die ETH Zürich und der Schweizerische Baumeisterverband ein Handbuch mit praktischen Ratschlägen verfasst, damit Baumängel künftig auf ein Minimum begrenzt werden können. (stg)

Mängel im Hochbau – Empfehlungen für Ausführende und Entscheidungsträger; Sacha Menz, Oliver Kriebus; SBV; 176 Seiten; 21,6 x 15,7 Zentimeter; gebunden; ISBN 978-3-9524170-0-3; ca. 48 Franken

Architekten: PONT12 ARCHITECTES SA
Foto: © Vincent Jardy

Der Schweizer Architektur-Award

Jetzt Projekte einreichen

und am Architektur-Wettbewerb teilnehmen: arc-award.ch

