

Vorgehen bei Baumängeln

Bauen ist ein komplexes Zusammenspiel von Planern und verschiedensten Bauunternehmern an einem gemeinsamen Werk. Baumängel können da leicht entstehen und verschiedene Ursachen haben. Bei der Mängelbehebung bringt oft erst das Zusammenspiel von Bauexperte und Bauanwalt den Erfolg.



Peter Rütimann ist Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in Winterthur/Zürich (www.bauanwaelte.ch) und Abteilungspräsident am Zürcher Baurekursgericht

Ein Baumangel liegt dann vor, wenn ein Werk nicht den vertraglich vereinbarten Eigenschaften entspricht. Wenn sich diese Eigenschaften nicht aus dem Werkvertrag ergeben, liegen Mängel vor, wenn das Werk nicht der Wertqualität einer normalen Beschaffenheit gemäss den Standards des Angebots entspricht. Und Mängel liegen auch dann vor, wenn ein Werk für den vorgesehenen Gebrauch nicht tauglich ist.

Entspricht die Ausführung eines Bauteils Ihres Hauses nicht Ihren Vorstellungen, ist somit anhand der Verträge und der Auslegung der Pläne und bautechnischen Begriffe zu prüfen, ob überhaupt ein Baumangel beanstandet werden kann. Liegt tatsächlich ein Baumangel vor, stellt sich die Frage nach der Ursache und nach der Verantwortlichkeit.

Nicht selten kommen als Verursacher mehrere Bauhandwerker in Frage. Bauen Sie mit einem Architekten, der ein gut eingespieltes Handwerkerteam bezieht, werden sich diese insbesondere bei kleineren Mängeln untereinander absprechen und die Mängel beheben.

In vielen Fällen allerdings versucht jeder beteiligte Handwerker, die Schuld auf den anderen abzuwälzen und wird auch auf eingehend begründete Mängelrügen recht einsilbig antworten.

Bauexperte und Bauanwalt

Übernehmen wir ein Baumängelmandat, nehmen wir in den allermeisten Fällen Kontakt mit einem unserer Baufachexperten auf. Wir geben ihm die Fragen auf die Expertise mit, von denen wir glauben, dass die Antworten uns in einem Baumängelprozess die entscheidenden Argumente liefern. Der Experte wird mit seinem Fachwissen und seiner Erfahrung einen Mangel umschreiben, seine Ursachen ergründen und die Verantwortlichkeiten eruieren.

In seiner Expertise wird der Baufachmann oft Sanierungsmöglichkeiten aufzeigen und möglicherweise sogar einen Vorschlag für die Kostenaufteilung unterbreiten. In sehr vielen Fällen ermöglicht uns erst die Expertise des Baufachmanns, unsere Klienten bei einer Baumängelangelegenheit kompetent zu beraten. Auch wenn ein

Inserat Bautec 1/3 quer

solches Gutachten nur ein Parteigutachten ist, hilft es uns oft entscheidend dabei, die Faktenlage richtig einzuschätzen.

Unsere Aufgabe als Bauanwältin ist es dann, der Bauherrschaft den besten Weg zur raschen und vollständigen Mängelbehebung aufzuzeigen. Es ist anhand der Vertragsverhältnisse festzustellen, ob der Generalunternehmer oder direkt der Bauhandwerker in die Pflicht zu nehmen ist. In vielen Fällen können wir ohne rechtliche Umwege von jenem Handwerker die Mängelbehebung verlangen, dessen Werkteil der Mangel betrifft. Nach Art. 368 OR hat er nämlich die Pflicht, einen Mangel unabhängig von seinem Verschulden zu beheben.

Schwieriger wird es, wenn der verantwortliche Bauhandwerker in der Zwischenzeit in Konkurs gefallen ist. Bei einem kleineren Baumangel deckt die Versicherung des Unternehmers via Garantieschein den Schaden. Andernfalls ist zu prüfen, ob beispielsweise die Bauleitung solidarisch haftet, weil sie ihre Leitungs- und Kontrollaufgabe zu wenig genau wahrgenommen hat.

Expertise und Gegenexpertise

Expertisen sind die Auslegung von Baunormen und die Anwendung von Bauverfahren aus dem Lehrbuch auf die gebaute Praxis. Trotz objektiver Massstäbe fallen Expertisen oft überraschend unterschiedlich aus. Das mag daran liegen, dass Expertisen auch von der Lebens- und Berufserfahrung des Experten geprägt sind, und in vielen Fällen werden Experten von einer Partei allein beauftragt und für die Expertise instruiert. Dieses Briefing fällt dann naturgemäss oft recht einseitig aus. Solchen Parteigutachten wird von den Gerichten üblicherweise sehr wenig Beweiskraft zugestanden.

Es dient deshalb der Akzeptanz eines Gutachtens, wenn es gemeinsam mit der Gegenpartei eingeholt wird. In solchen Fällen werden sich beide Parteien über die Fragen an den Gutachter einigen und die Kosten werden üblicherweise in Relation zur Verantwortlichkeit verteilt. Sinnvoll ist es, in einer Übereinkunft mit der Gegenpartei von vornherein zu vereinbaren, dass beide Seiten das Ergebnis der Expertise rechtsverbindlich anerkennen.

Vorsorgliche Beweisaufnahme

In dringlichen Fällen, in denen die Beweissicherung gefährdet ist, weil beispielsweise eine Stützmauer vom Einstürzen bedroht ist, oder weil dringend weitergebaut werden muss, kann in Anwendung von Art. 158 Abs. 1 lit. b ZPO unabhängig davon, ob schon ein Prozess anhängig gemacht wurde, eine vorsorgliche Beweissicherung durch das Gericht verlangt werden. Auch das Gericht wird einen Fachexperten bestimmen und die Gegenseite wird das Recht haben, zum vorgeschlagenen Experten und den Fragen an den Gutachter Stellung zu nehmen. Einem gerichtlich angeordneten Gutachten kommt die volle Beweiskraft zu. Allerdings trägt vorerst die Bauherrschaft die entstandenen Gerichts- und Gutachterkosten, unabhängig davon, ob das Gericht einen Mangel bestätigt.

Bei Baumängeln sind Bauexperte und Bauanwalt stark auf die Expertise des jeweils anderen angewiesen und ihr professionelles Zusammenspiel ist für den Ausgang einer Mängelbehebung oft entscheidend. ☺

Inserat Bautec 1/3 quer