

# FENSTER IM FOKUS

Rechte kennen – Pflichten wahrnehmen –  
Kompetenz ausstrahlen

FFF – vom (Datum) in (Ort)





lic. iur. Raphael Rigling

seit 2015 Anwalt bei Baumberger Rechtsanwälte AG, Winterthur  
spezialisiert auf alle Fragen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts

nebenamtliche Tätigkeit als Vizepräsident einer mittelgrossen Wohnbaugenossenschaft in Winterthur; ehemals Vorsitzender der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen des Bezirks Dielsdorf/ZH

Kontakt: [rigling@baumberger-rechtsanwaelte.ch](mailto:rigling@baumberger-rechtsanwaelte.ch), Tel. 052 245 01 45



lic. iur. Patrick Schütz

seit 2018 Anwalt bei Baumberger Rechtsanwälte AG, Winterthur  
spezialisiert auf alle Fragen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts

Mitglied Fachgruppe für Beschaffungs- und Vertragsgrundlagen des Schweizerischen  
Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

Mitglied SVÖB Schweizerische Vereinigung für öffentliches Beschaffungswesen

Kontakt: [schuetz@baumberger-rechtsanwaelte.ch](mailto:schuetz@baumberger-rechtsanwaelte.ch), Tel. 052 245 01 45



**MLaw Rafael Schweizer**

seit 2016 Anwalt bei Baumberger Rechtsanwälte AG, Winterthur  
spezialisiert auf alle Fragen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts

Kontakt: [schweizer@baumberger-rechtsanwaelte.ch](mailto:schweizer@baumberger-rechtsanwaelte.ch), Tel. 052 245 01 45

1 Vertragswesen



2 Regiearbeiten



3 Beschädigungen vor der Abnahme



4 Fehlerhafte Vorarbeiten, Bauverzögerungen



5 Garantie / Nachbesserung / Verjährung





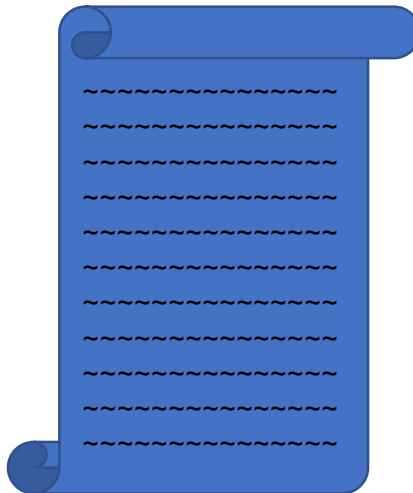
Sobald eine Frage auftaucht, dürfen Sie diese gerne stellen.

Hinweis: Die Ausführungen zur SIA Norm 118 beziehen sich auf die aktuellste Fassung von 2013.

# I. VERTRAGSWESEN

## A. Allgemein

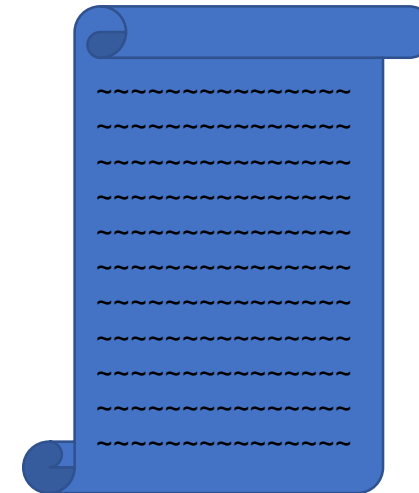
## Mein Vertrag



«Hüten Sie sich  
vor zu guten  
Verträgen»



## Deren Vertrag



Was ist zu prüfen?



# I. VERTRAGSWESEN

## B. Vertrags- / Ansprechpartner

Wer ist mein Vertragspartner?



Auftraggeber	Auftragnehmer
	A Bauherr/Eigentümer A* vertreten durch Architekt/Bauleiter
	B GU/TU
	C Monteur, im Verhältnis zu Hersteller
Auftragnehmer	Auftraggeber
	D Hersteller, im Verhältnis zum Monteur

Briefkopf Monteur

Adresse Bauherr

Sehr geehrter Herr Bauherr

Sie haben sich für die Produkte des «Fensterlieferanten» entschieden.

Als Beilage erhalten Sie unsere Auftragsbestätigung, die Sie bitte im Doppel und unterschrieben umgehend per E-Mail an den «Fensterlieferanten» retournieren.

Wir werden uns ca. 10 Tage vor Montagebeginn mit Ihnen in Verbindung setzen, um den definitiven Montagetermin zu vereinbaren.

Freundliche Grüsse

Ihr Monteur

Wer sind die Vertragsparteien?



- Thema: Reichweite der Bevollmächtigung des Architekten/Bauleiters betreffend Vertragsinhalt/ -änderungen
  - Grundsatz: uneingeschränkt (Anschein / Duldung)
  - Ausnahme: bekannt, dass Vollmacht beschränkt oder zweifelhaft ist

- Grundsatz: Nur auf den GU/TU hören!  
Der Eigentümer/Vertragspartner des GU/TU ist irrelevant.
- Ausnahmen: GU/TU ist konkursanfällig  
Bauhandwerkerpfandrecht



# I. VERTRAGSWESEN

## C. Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind in der nachstehenden Reihenfolge:

- (1) Vertrag mit Anhängen (inkl. Leistungsverzeichnis?)
- (2) Offerte vom .....
- (3) Pläne .....
- (4) SIA Norm 118
- (5) Alle weiteren Normen der SIA, insbesondere die SIA Norm 118/331, 331 .....

Im Fall von Widersprüchen gilt vorstehende Reihenfolge und im Weiteren gehen neuere Dokumente älteren vor.

## Grundsatz: Keep it simple

Beispiel aus AGB:

Ziff. 1.1 Grundlagen

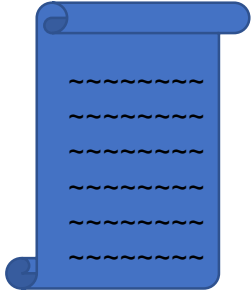
Es gelten die SIA Normen, vorab SIA 118, SIA 331, SIA 118/331 sowie die Vorschriften des SIGaB, sofern in diesen AGB und allfälligen Merkblättern keine anders lautenden Regelungen getroffen sind. Bei Widersprüchen gehen diese AGB anderen Bestimmungen vor.

Welche Normen gelten hier?

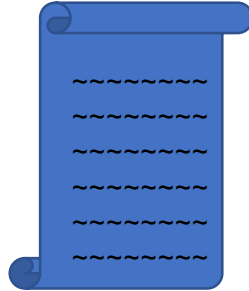




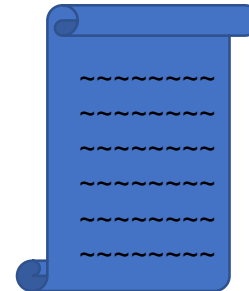
Werkvertrag



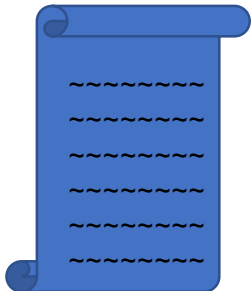
Besondere Bestimmungen Bauprojekt



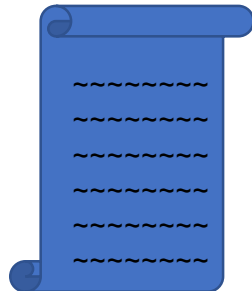
AGB



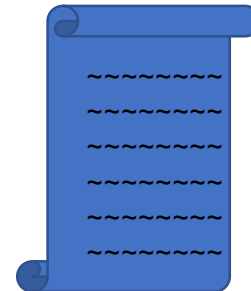
Offerte



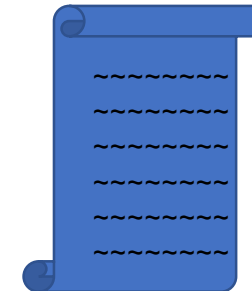
Ausschreibungsunterlagen



SIA 118



SIA 118/331



Wissen Sie, wann was gilt, weil es irgendwo steht?

A



## Rechtliches

- Prüfpflichten
- Kündigungsbestimmungen
- Verzugsfolgen
- Gerichtsstand

B



## Sachliches

Das Werk erstellt:

- wer
- wann
- wie

## Basic

SIA 118 wichtig und muss effektiv vereinbart werden (dito 118/331)  
OR als Auffangnetz

## Pro

Eigene AGB, vom Rechtsbeistand geprüft oder  
AGBs von Fachverbänden zur Verfügung gestellt





- Pauschale Verweise
  - auf «sämtliche», «übliche», «weitere» Normen
- Mix von bzw. mit fremden AGBs



- Keep it simple
  - **SIA 118, SIA 118/331**
  - Geprüfte AGB

Was wird da gebaut?

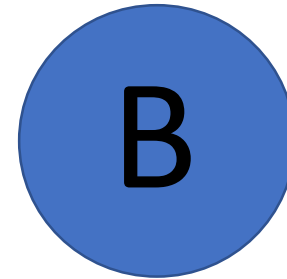
- Pläne
- Beschriebe
- Dokumente



als Teil oder Anhang des  
Vertrages zu vereinbaren

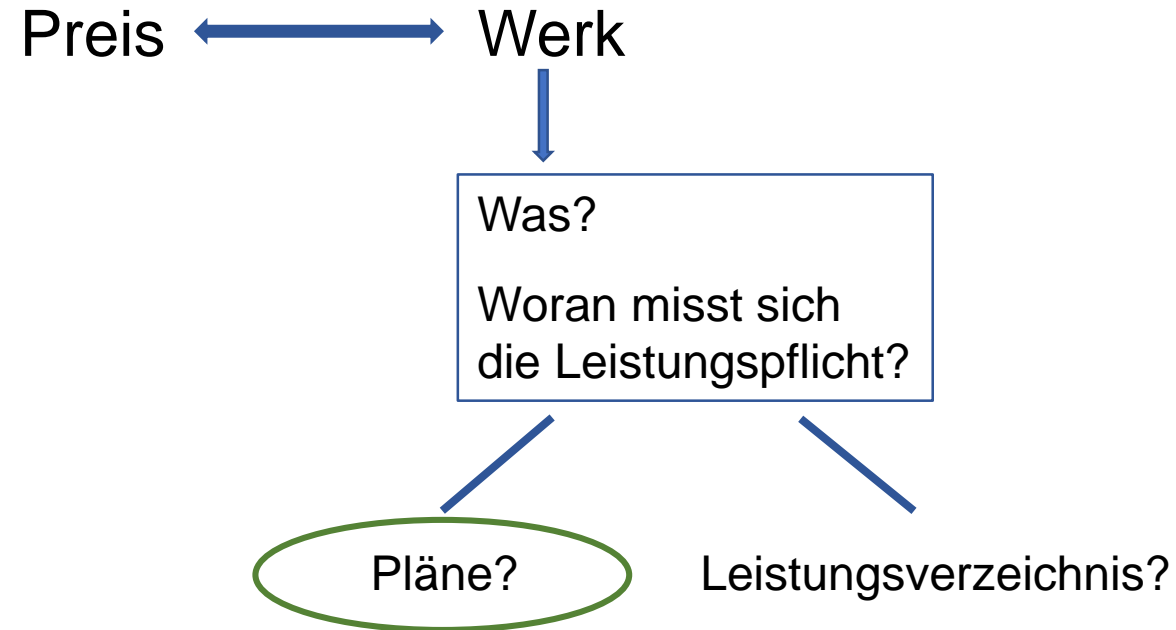
→ meist sind nicht die «rechtlichen» Bestimmungen das  
Problem, sondern wer/wann/was/wie (ver-)bauen soll  
(bzw. hätte verbauen sollen)

→ Versteht ein Richter, was da steht?



# I. VERTRAGSWESEN

## D. Preisabrede



Pauschal bedeutet: gemäss den Plänen, unabhängig von Arbeitsaufwand und Leistungsmengen.

Art. 38 Abs. 2, 40 Abs. 2, 41 Abs. 2 SIA Norm 118; Art. 373 Abs. 1 OR

Pläne (bzw. «Vollständigkeit»)



Leistungsverzeichnis

Was nun?

1. Was gilt vertraglich?

→ Reihenfolge der Bestandteile  
(gem. Werkvertrag, gem. SIA 118)

→ Vollständigkeitsklauseln

2. Ggf. Nachtrag oder Regie, wenn die Leistung nicht im Pauschalpreis beinhaltet ist.





- Beststellungsänderung
- Annahmeverzug
- Behinderungen (Art. 373 Abs. 2 OR)
- Vereinbarung offener Abrechnung über bestimmte im Pauschalpreis enthaltene Einzelleistungen («Budgetpreise»)
  
- Vollständigkeitsklausel
  - verlagert den Streit auf die Ebene, was nach den Regeln der Baukunde notwendigerweise verbaut werden muss

# Preis ist nicht alles!

Zugeständnisse in anderen Bereichen erwirken

- Termine
- Keine Konventionalstrafen
- Lagerplatz
- Abgabe von Plänen
- Keine Vollständigkeitsklausel
- Haftung
- Sicherheiten
- Systemgarantie



## **I. VERTRAGSWESEN Prüfpunkte**

- 1. Vertrags- / Ansprechpartner**
- 2. Vertragsbestandteile**
- 3. Preisabrede**
- 4. Bestellungsänderungen**
- 5. Verzögerungen / Behinderungen**
- 6. Abnahme / Prüfung / Gewährleistung**

## II. REGIEARBEITEN



Wer führt hier die Regie?

Nein, es geht nicht um Filmregie, aber...ein Theater gibt es manchmal trotzdem.

➤ SIA 118:

Im Werkvertrag kann für bestimmte Arbeiten anstelle fester Preise vereinbart werden, dass sie in Regie auszuführen sind. Regiearbeiten werden nach Aufwand vergütet (...).

➤ Literatur:

Vertragsarbeiten, die nach Aufwand vergütet werden (Gauch, Rz. 948).



➤ Bundesgericht:

➤ Regiearbeiten sind nach der Fachsprache der Berufsleute Arbeiten, die **nach Aufwand vergütet** werden und von einem Pauschalpreis oder einer Vergütung nach Ausmass und Einheitspreisen **nicht erfasst** werden (BGer 4C.227/2002).

Regie gemäss Obligationenrecht:

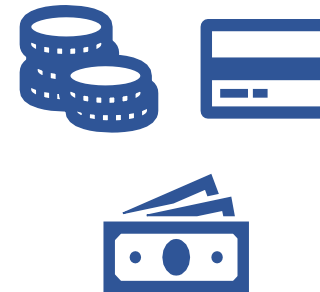
## Art. 374

Ist der Preis zum voraus entweder gar nicht oder nur ungefähr bestimmt worden, so wird er nach Massgabe des Wertes der Arbeit und der Aufwendungen des Unternehmers festgesetzt.

Wie werden diese Aufwendungen berechnet?

- Lehre und Rechtsprechung:  
«cost plus fee» → also Selbstkosten plus Zuschlag für Risiko und Gewinn

- Mehr sagt das Gesetz aber nicht!



Wie viele Artikel stehen in der SIA Norm 118 unter dem Titel «Regie»?

a) 4

b) 14







Es spielt für Regiearbeiten eine grosse Rolle, ob die Norm SIA 118 gilt.

Gesetz: ein «halber» Artikel – SIA Norm 118: 14 Artikel unter dem Titel «Regie»



Die Anwendung der SIA Norm 118 muss vertraglich vereinbart werden, sonst gilt sie nicht!

Steht folgender Satz in der Norm SIA 118?

Regiearbeiten, die im Werkvertrag nicht vereinbart sind, darf der Unternehmer (...) nur mit Zustimmung der Bauleitung ausführen.

a) **Ja**

b) Nein



Ist folgende Aussage gemäss der Norm SIA 118 korrekt?

Für Regiearbeiten erstellt der Unternehmer nach Abschluss und Beendigung der Regiearbeiten einen von ihm unterzeichneten Rapport.

a) Ja

b) Nein

Gemäss SIA 118 müssen  
Regierapporte **täglich** der  
Bauleitung abgegeben werden.



Ist folgende Aussage gemäss der Norm SIA 118 korrekt?

Ohne anderslautende Vereinbarung gilt ein gewährter Rabatt auch für Regiearbeiten.

a) Ja

b) Nein

Gemäss der Norm SIA 118 gilt ein Rabatt für Regiearbeiten **nicht**, ausser es wird anders vereinbart.



Ist folgende Aussage gemäss der Norm SIA 118 korrekt?

Für Regiearbeiten reicht der Unternehmer der Bauleitung monatlich die Rechnung ein.

a) **Ja**

b) Nein





Achtung auf spezielle Vertragsklauseln:



Mehr als 5 Tage zurückliegende Rapporte werden nicht mehr anerkannt und ein allfälliger Entschädigungsanspruch entfällt.

Sind die Voraussetzungen der vorstehenden (Regie-) Bedingungen nicht vollumfänglich erfüllt, ist für die trotzdem geleisteten Arbeiten keine Vergütung oder anderweitige Entschädigung geschuldet.



Achtung auf spezielle Vertragsklauseln:



Für Regiearbeiten ist vorgängig bei der Bauleitung ein **schriftlicher** Antrag einzuholen. Nachträglich eingereichte Regierapporte werden nicht mehr akzeptiert.

Die Unterzeichnung von Rapporten durch die Bauleitung bedeutet die Bestätigung der Ausführung der darin vermerkten Arbeiten, sie bedeutet nicht die vorweggenommene Anerkennung der Rechnungsstellung. Die Zustimmung der Bauherrschaft zu den von der Bauleitung unterzeichneten Rapporten bleibt, entgegen der Norm SIA 118 Art. 33 Abs. 2, ausdrücklich vorbehalten.

# Preis ist nicht alles!

Zugeständnisse in anderen Bereichen erwirken,  
zum Beispiel:

- Kein Rabatt auf Regierechnungen
- Keine ultrakurzen Fristen zum Einreichen der Regierapporte
- Kein Vorbehalt der späteren Zustimmung durch die Bauherrschaft
- Mündliche Zustimmungen der Bauleitung sind ausreichend







## III. BESCHÄDIGUNGEN VOR DER ABNAHME

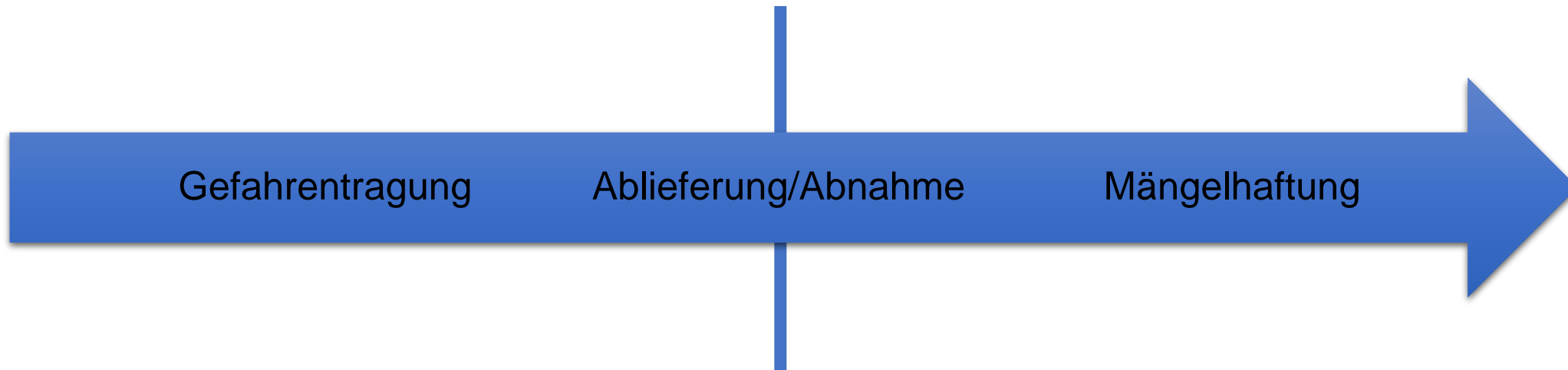
Ablieferung und Abnahme bezeichnen ein- und denselben Vorgang, von zwei Seiten aus betrachtet. Die Ablieferung fällt mit der Abnahme zusammen.

## SIA Norm 118:

### Art. 157

<sup>2</sup> Mit der Abnahme ist das Werk (oder der Werkteil) abgeliefert. Es geht in die Obhut des Bauherrn über; dieser trägt fortan die Gefahr. Sowohl die Rüge- als auch die Verjährungsfrist für Mängelrechte des Bauherrn beginnen zu laufen (Art. 172 Abs. 2, Art. 180 Abs. 1).





Gefahrentragung bedeutet Risikoverteilung bei zufälligem Untergang des Leistungsgegenstands. Geht das Werk vor Übergabe durch Zufall unter, (erhält der Unternehmer) damit grundsätzlich weder Werklohn noch Ersatz seiner Auslagen (Huguenin, Rz. 3201).

Nach der SIA 118: (Teilweiser) Untergang durch Zufall (Art. 187 SIA 118)



Der Gipser beschädigt ein bereits eingebautes Fenster. Eine Abnahme hat noch nicht stattgefunden. Der Gipser lehnt eine Haftung ab. Der Bauherr besteht auf einem Ersatz des kaputten Fensters, will aber kein neues Fenster bezahlen. Darf der Bauherr vom Fensterlieferanten verlangen, dass dieser das Fenster kostenlos ersetzt?

a) **Ja**

b) Nein

Praktisches Vorgehen:

- Versuch einer Einigung
- Anmeldung bei der Bauwesenversicherung, falls vorhanden





Die Gefahrentragung / Haftung für den Zufall beinhaltet grundsätzlich auch eine Haftung für Schäden, die andere Unternehmer verursachen.

- Vorgängig abklären: Hat der Bauherr eine Bauwesenversicherung abgeschlossen?
- Vertragliche Verpflichtung des Bauherrn, vor Baubeginn eine Bauwesenversicherung abzuschliessen
- Zustand Fenster vor Verlassen der Baustelle mit dem Bauleiter dokumentieren





- Falls möglich: Im Werkvertrag festhalten, dass die Vergütung auch bei zufälligem Untergang geschuldet ist / dass Vergütung keine Neulieferung wegen Beschädigungen nach Fertigstellung der Arbeiten beinhaltet
- Was auch immer hilft: schnell Rechnung stellen
- Rechnungen vor der Abnahme stellen und eventuell Akontozahlungen verlangen



- Vorabnahmen mit dem Bauleiter

Gemäss Art. 157 Abs. 1 SIA 118 nur für einen «in sich geschlossenen Werkteil»

- Bei Fenstern und Fassaden?
- Rechtlich unklar
- Bei Fassaden eher kein Anspruch auf Abnahme
- Aber möglich, sofern vertraglich vereinbart



# Preis ist nicht alles!

Zugeständnisse in anderen Bereichen erwirken

- Separate Abnahmen für Fenster und Fassaden vereinbaren
- Auch z.B. pro Stockwerk



## IV. FEHLERHAFTE VORARBEITEN, BAUVERZÖGERUNGEN

### A. Fehlerhafte Vorarbeiten

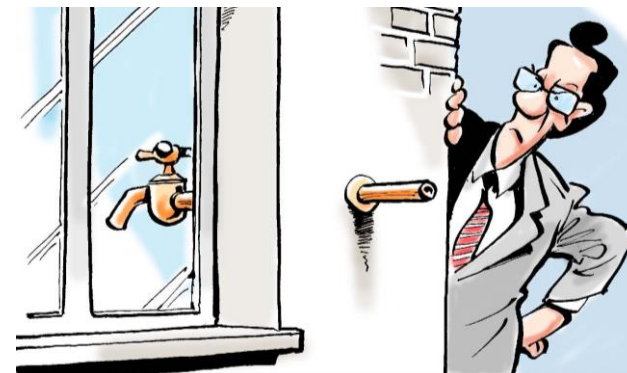
Ausgangslage:

Gemäss Werkvertrag haben Sie ab dem 30. September 2019 mit den Arbeiten (Montage der Fenster) auf der Nordfassade im Erdgeschoss eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses zu beginnen.

Ihr Montageleiter kommt am 30. September 2019 auf die Baustelle und stellt fest, dass zahlreiche vorgesehene Öffnungen im Mauerwerk zu gross dimensioniert sind, andere wiederum zu klein und dass die Fensterbrüstungen Löcher aufweisen.

Was soll der Montageleiter als Erstes tun?

Wen informiert der Montageleiter?





- Verhältnisse, ...
  - ... welche einen Werkmangel bewirken
- oder
- ... die Ablieferung über den vereinbarten Termin hinaus verzögern (**können**)

Wie weit geht Ihre Abmahnungspflicht?

- Umfang der Abmahnungspflicht richtet sich nach Sachverstand und Fachkenntnis des Unternehmers auf der einen Seite und des Bauherrn auf der anderen Seite
- An Sie als fachkundige Unternehmer werden höhere Anforderungen gestellt
- Nutzen Sie Ihr Knowhow gegenüber (unerfahrenen) Vertragspartnern

Wie hat eine korrekte Abmahnung zu erfolgen?

- **Klare Beschreibung** des fehlerhaften Zustandes oder bestehender Mängel der Vorarbeiten
- Auflistung fehlerhafter Weisungen der Bauleitung
- **Konsequenzen** dieser Mängel oder fehlerhafter Weisungen
- Klare Mitteilung, dass das Werk nach den fehlerhaften Weisungen oder mit den mangelhaften Vorleistungen nicht (mängelfrei) ausgeführt werden kann
- Hinweis auf **Ablehnung der Haftung**, sofern die Arbeiten dennoch ausgeführt werden müssen



Mögliche Konsequenzen bei Verletzung der Abmahnungspflicht:

- Begründung resp. Ausdehnung der eigenen Gewährleistungspflicht für Mängel
- Reduktion des Vergütungsanspruchs
- Schadenersatzpflicht



- Hat der Unternehmer korrekt abgemahnt und beharrt der Besteller auf der Ausführung, treffen die nachteiligen Folgen den Besteller selbst:
  - Fehlerhafte Vorarbeiten werden dem Bauherrn zugerechnet
  - Die Mängelrechte des Bestellers für den abgemahnten Teil entfallen
- Ausnahme: Den Unternehmer trifft ein vertraglich vorwerfbares Verschulden



- Baustelle vor Inangriffnahme der eigenen Arbeiten besichtigen und Vorarbeiten prüfen
- Klärung der Situation, bevor an abgemahnten Teilen weitergearbeitet wird
- Keine Eigeninitiative zur Nachbesserung von erheblich mangelhaften Vorarbeiten (z.B. umfangreichere Spitzarbeiten)
- Bei kleinen Mängeln pragmatisches Vorgehen prüfen
- Bausitzungen nutzen, Missstände vorbringen und protokollieren lassen



# IV. FEHLERHAFTE VORARBEITEN, BAUVERZÖGERUNGEN

## B. Bauverzögerungen

Ausgangslage :

Gemäss Werkvertrag hätten Sie ab dem 30. August 2019 mit Ihren Arbeiten (Montage der Fenster) auf der Nordfassade im Erdgeschoss eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses zu beginnen.

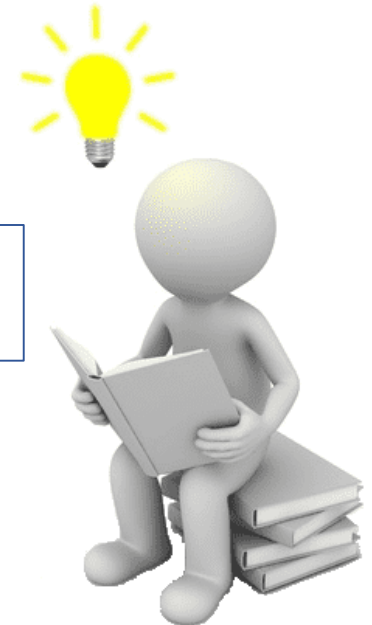
Nachdem am 30. August 2019 vor Ort festgestellt wurde, dass die Vorarbeiten untauglich bzw. fehlerhaft ausgeführt wurden, hat die Bauleitung den Vorunternehmer zur Nachbesserung angehalten. Die Arbeiten nehmen rund 4 Wochen in Anspruch. Sie können die Fenster nicht montieren und müssen diese nun während 4 Wochen lagern und versuchen, die Monteure anderweitig zu beschäftigen.

Können Sie die Lagerkosten auf den Besteller abwälzen?



- Gemäss SIA 118: grundsätzlich ja
- Ausnahmen: Verzögerungen waren vorhersehbar; Bauherrn trifft ein Verschulden (Vorgehen wie bei Bestellungsänderungen)
- Gemäss OR: nur teilweise, kein Ersatz der effektiven Mehraufwendungen

Aber: In der Praxis werden Schadenersatzansprüche durch den Nachweis der effektiven Mehraufwendungen erheblich erschwert



- Prüfen, ob die SIA 118, das OR oder eigene vertragliche Regeln (AGB) zur Anwendung gelangen
- **Falls Bauverzögerung erkennbar, rechtzeitig abmahnen**
- Mehraufwendungen dokumentieren, z.B.
  - Protokoll
  - Fotoaufnahmen
  - Rechnungen Dritter



- Säumnis eines Nebenunternehmers berechtigt Unternehmer regelmässig zur Fristerstreckung für eigene Arbeiten (Art. 96 Abs. 1 SIA 118)
- Die Abmahnung für Verzögerungen ist auch wichtig für die Frage, wen die Haftungsfolgen für Fristüberschreitung treffen (Bauherr oder Unternehmer) (Art. 97 Abs. 1 SIA 118)





## Preis ist nicht alles!

- Vorgängig mit der Bauherrschaft klären, wie mit Verzögerungen umgegangen wird (Lagerplätze?)
- Prüfen, ob Verzögerungen im Werkvertrag thematisiert werden



# V. GARANTIE / GEWÄHRLEISTUNG / NACHBESSERUNG / VERJÄHRUNG

## A. Garantie oder Gewährleistung

- Rechtliche Betrachtung
  - Zusicherung = **Sache weist bestimmte Eigenschaft auf** (sog. unselbständige Garantie)
    - Prüfungs- und Rügeobliegenheit (entsprechend Gewährleistungsansprüchen)
  - Garantieklausel oder separater Garantievertrag = **Versprechen eines künftigen Umstandes** (sog. selbständige Garantie)
    - Keine Prüfungs- und Rügeobliegenheit (grundsätzlich 10-jährige Verjährungsfrist)
- Beispiele von **anderen Erscheinungsformen** im Baugewerbe
  - Bankgarantie (z.B. Erfüllungsgarantie)
  - Systemgarantie des Systemlieferanten



Um welche Garantie handelt es sich bei folgender Vertragsklausel?

Die Garantiefrist beträgt 2 Jahre ab Abnahme. Während dieser Zeit auftretende Mängel müssen uns unverzüglich schriftlich angezeigt werden. Erfolgt dies nicht, entfällt unsere Gewährleistung. Für verdeckte (vorher nicht erkennbare) Mängel haften wir während 5 Jahren. Sie müssen durch den Besteller unverzüglich nach Entdeckung schriftlich gerügt werden.



- Gewährleistung bedeutet etwas anderes als Garantie, obwohl die Begriffe «Gewährleistung» und «Garantie» umgangssprachlich gleichbedeutend verwendet werden
- Das Obligationenrecht spricht von «Gewährleistung» und in der SIA 118 wurde der Begriff der «Garantiefrist» durch «Rügefrist» ersetzt
- **Gewährleistung bedeutet Einstehenmüssen für Mängel bei der Ablieferung des Werks oder für später auftretende (versteckte) Mängel**
- Zu beachten: Vertraglich können die gesetzlichen Vorgaben erweitert, eingeschränkt oder ersetzt werden
- **Vermeiden Sie das Wort «Garantie», wenn Sie «Gewährleistung» meinen**

## Preis ist nicht alles!

- Grosszügige und bestellerfreundliche Gewährleistungsklauseln oder zusätzliche Garantien können als Argument für einen höheren Preis dienen!
- Besteht der Besteller auf einem tiefen Preis, kann dies im Rahmen der Gewährleistung berücksichtigt werden (z.B. kurze Rügefristen, Pflicht zur sofortigen schriftlichen Mängelanzeige etc.)



# V. GARANTIE / GEWÄHRLEISTUNG / NACHBESSERUNG / VERJÄHRUNG

## B. Rügefrist

- Gemäss Art. 367ff. Obligationenrecht: «*Treten die Mängel erst später zu Tage, so muss die Anzeige **sofort nach der Entdeckung** erfolgen, [...]»*
- Gemäss Art. 172ff. SIA 118: «**Während der Rügefrist** kann der Bauherr in Abweichung vom Gesetz (Art. 367 und 370 OR) Mängel aller Art **jederzeit rügen.**»



#33004530



## Welche Rügefrist gilt hier?

Die Garantiefrist beträgt 2 Jahre ab Abnahme. Während dieser Zeit auftretende Mängel müssen uns unverzüglich schriftlich angezeigt werden. Erfolgt dies nicht, entfällt unsere Gewährleistung. Für verdeckte (vorher nicht erkennbare) Mängel haften wir während 5 Jahren. Sie müssen durch den Besteller unverzüglich nach Entdeckung schriftlich gerügt werden.



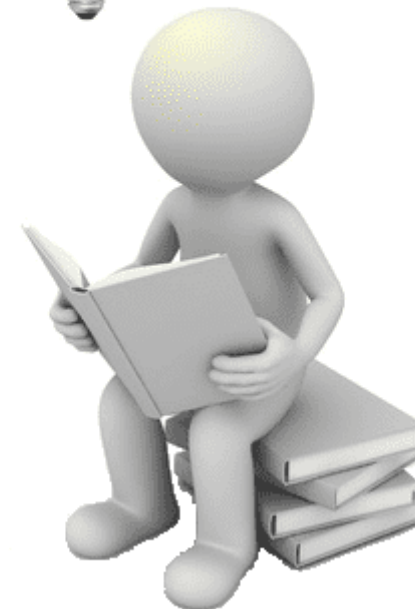
Ein Drittunternehmer liefert Ihnen diverse Einzelteile. Sie verbauen diese und liefern an den Bauherrn. Der Bauherr schickt Ihnen eine Mängelrüge, welche diese Einzelteile betrifft.

Müssen Sie Ihren Lieferanten ebenfalls rügen?

Wenn ja, innert welcher Frist?



Innert 7 Tagen oder innert einer längeren vertraglichen Frist müssen Sie den Lieferanten oder den Subunternehmer rügen!



- Wissen, was gilt (SIA 118, AGB, Obligationenrecht)
- **Die Einhaltung der Rügefrist ist zentral!**
- Nach OR und Rechtsprechung muss eine Mängelrüge grundsätzlich **spätestens innert 7 Tagen** nach Entdeckung des Mangels ausgesprochen werden



# Beispiel einer Mängelrüge

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Arbeiten am obgenannten Objekt hat Ihre Unternehmung verschiedene Fenster produziert und geliefert. An den Dachfenstern und im Bereich der Schwellen der Balkonschiebetüren sind Feuchtigkeitsprobleme aufgetreten bzw. wurde seitens des Eigentümers festgestellt, dass bei den Dachfenstern Wasser zwischen die Fensterscheiben läuft und bei starkem Wind Wasser unterhalb der Schiebetüre in die Wohnung eintritt (vgl. beiliegendes Schreiben inkl. Fotoaufnahmen).

Mängelbeschreibung  
erforderlich

Die Ursache für die eindringende Feuchtigkeit resp. Undichtigkeit und daraus resultierende Folgeschäden, insbesondere Feuchtigkeitsschäden und Verfärbungen, liegt unseres Erachtens bei den von Ihnen vorgefertigten und gelieferten Fenstern, was wir hiermit rügen.

Ursache  
fakultativ

Für die Beseitigung des Mangels und der Folgeschäden erachten wir Ihre Unternehmung als verantwortlich und haftbar. Um diesen Mangel möglichst rasch zu beheben und die Massnahmen im Zusammenhang mit den Folgeschäden regeln zu können, werden wir uns wieder mit Ihnen in Verbindung setzen.

Haftungszuweisung  
erforderlich

Besten Dank für die Kenntnisnahme und freundliche Grüsse

# V. GARANTIE / GEWÄHRLEISTUNG / NACHBESSERUNG / VERJÄHRUNG

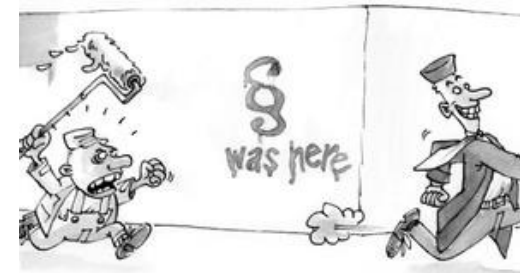
## C. Nachbesserung

Es wurde ein Werkvertrag nach SIA 118 vereinbart. Vor rund 1.5 Jahren wurde ein Mehrfamilienhaus energetisch saniert, d.h. es wurden Fenster mit dreifach Verglasung verbaut, neue Oblichter eingesetzt und die Fassade wurde von aussen gemäss den Vorgaben des Systemlieferanten gedämmt.

Nun zeigen sich im Bereich der Fassaden Risse und weisen die Oblichter Wassereinlagerungen zwischen den einzelnen Glaselementen auf.

Der Bauherrenvertreter, d.h. die Bauleitung, tritt an Sie heran und fordert Sie schriftlich auf, sämtliche Fassaden fachgerecht instand zu stellen und die betroffenen Oblichter zu ersetzen. Gleichzeitig droht der Bauherrenvertreter, die Garantie abzurufen.

Darf der Bauherrenvertreter die Garantie abrufen?



# Mängelrechte (Übersicht)

Mängelrechte	Wandelung	Minderung	Nachbesserung	Ersatz des Mangelfolgeschadens
<b>Voraussetzungen</b>	erhebliche Baumängel	minder erhebliche Baumängel	minder erhebliche Baumängel	Schaden als unmittelbare oder mittelbare Folge der Baumängel
	Unzumutbarkeit der Annahme für den Besteller	Minderwertigkeit	Unmöglichkeit der Nachbesserung	Verschulden des Unternehmers
	Unmöglichkeit der Nachbesserung		Keine Wandelung bei Grund und Boden	
	Keine Wandelung bei Grund und Boden		<b>Hinweise:</b> SIA Norm 118 mit Grundsatz der Nachbesserung	
<b>Wirkung</b>	Vertragsaufhebung ex tunc (Rückabwicklung)	Herabsetzung des Werklohns	<b>Hinweise:</b> SIA Norm 118 mit Grundsatz der Nachbesserung  In der Regel keine Nachbesserung beim Kauf	Schadenersatz

# V. GARANTIE / GEWÄHRLEISTUNG / NACHBESSERUNG / VERJÄHRUNG

## D. Verjährung



Es wurde ein Werkvertrag nach SIA 118 vereinbart. Vor rund 5.5 Jahren wurde ein Mehrfamilienhaus energetisch saniert, d.h. es wurden Fenster mit dreifach Verglasung verbaut, neue Oblichter eingesetzt und die Fassade wurde von aussen gemäss den Vorgaben des Systemlieferanten gedämmt. Nun zeigen sich im Bereich der Fassaden Risse und weisen die Oblichter Wassereinlagerungen zwischen den einzelnen Glaselementen auf.

Der Bauherrenvertreter, d.h. die Bauleitung, tritt an Sie heran und fordert Sie schriftlich auf, sämtliche Fassaden fachgerecht instand zu stellen und die betroffenen Oblichter zu ersetzen.

Müssen Sie die Mängel nach so langer Zeit beheben?

Ändert sich etwas an der Situation, wenn Sie bereits vor rund 4 Jahren vor Ort waren, um Verfärbungen an der Fassade zu beheben?

- Falls die Verjährung eingetreten ist, muss der Unternehmer darauf hinweisen
- Die Verjährung kann insbesondere durch Anerkennung (insb. Nachbesserungshandlungen), Klageeinreichung beim Gericht oder Betreibung des Schuldners unterbrochen werden (vgl. Art. 135 OR)
- Eine Betreibung hilft allerdings nicht im Hinblick auf eine Nachbesserung
- **Merkmale: Vorgängig schriftlich festhalten, falls Mängelbehebungen oder nachträgliche Arbeiten aus Kulanz erfolgen!**



Gibt es noch eine weitere Möglichkeit zur Verlängerung der Verjährung?

Verjährungseinredeverzicht



# Haben Sie noch irgendwelche Fragen?



# Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

