

Fristen bei Baumängeln nach SIA-Normen

Ich beabsichtige ein Einfamilienhaus zu bauen. Unser Generalunternehmer will die SIA-Normen vereinbaren, da dies auch für uns im Vergleich zu den gesetzlichen Regeln Vorteile mit sich bringe, weil die Fristen für die Geltendmachung von Mängeln länger seien. Stimmt das?

Bei den Fristen nach Obligationenrecht oder SIA-Normen ist zwischen Rüge- und Verjährungsfristen zu unterscheiden. Rügefrist bedeutet, bis wann der Bauherr sämtliche Mängel (z.B. Beschädigungen, undichte Stellen, falsche Teile oder Montage) wirksam beim Unternehmer rügen muss. Die Mängel sollten immer per Einschreiben mit einer detaillierten Beschreibung dem zuständigen Unternehmen angezeigt werden. Wird die Rügefrist verpasst, sind die Gewährleistungsrechte endgültig verwirkt, auch wenn letztere selbst noch nicht verjährt sind. Nach dem Werkvertragsrecht gilt eine strenge Rügefrist, da jeder entdeckte Mangel sofort nach dessen Entdeckung dem Unternehmer anzuzeigen ist (also innerhalb weniger Tage!) resp. offensichtliche Mängel bereits bei der Abnahme des Hauses, da sie andernfalls als genehmigt gelten. Nach der SIA-Norm 118 können hingegen offensichtliche wie auch verdeckte Mängel innerhalb von zwei Jahren zu jedem Zeitpunkt gerügt werden. Freilich kann es die Schadensminderungspflicht gebieten, dass man nach Entdeckung des Mangels

nicht zuerst ein Jahr wartet, da man ansonsten den weiteren Schaden selbst zu tragen hat, der bei unverzüglicher Behebung des Mangels hätte vermieden werden können. Nach Ablauf dieser zwei Jahre können verdeckte Mängel gemäss der SIA-Norm 118 zwar noch während drei weiteren Jahren gerügt werden; aber die Rüge muss sofort nach Entdeckung des Mangels erfolgen. Die Verjährungsfrist definiert den Zeitraum, innert welchem der Bauherr seine Ansprüche (z.B. Nachbesserung, Preisreduktion) wegen Mängeln des Werkes geltend machen muss. Beim Bau eines Hauses tritt die Verjährung sowohl nach den gesetzlichen Regeln wie auch nach der SIA-Norm 118 fünf Jahre nach der Werkabnahme ein. Innerhalb dieser fünf Jahre muss die Verjährungsfrist unterbrochen werden, und zwar mittels Betreibung, Schuldanerkennung oder Verjährungsverzichtserklärung der Gegenseite oder durch Einreichung eines Schlichtungsgesuches bzw. einer Klage. Wird die Verjährungsfrist nicht innerhalb von fünf Jahren unterbrochen, kann der

Unternehmer gegenüber dem Bauherr die Einrede der Verjährung erheben. Die Fristenregelung nach den SIA-Normen ist also vorteilhafter als nach Obligationenrecht. Ein weiterer Vorteil der SIA-Normen ist, dass für die Mängel, die innerhalb der zweijährigen Rügefrist geltend gemacht werden, die Beweislast beim Unternehmer liegt, d.h., er muss beweisen, dass kein Mangel vorliegt. Nach den gesetzlichen Regeln müsste hingegen der Bauherr beweisen, dass überhaupt ein Mangel vorliegt.



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

11. August 2019

KÜNG

Rechtsanwälte & Notare