

Kauf von neu erstelltem Stockwerkeigentum

SIA-Norm 118 – auch im Interesse der Käuferschaft?



Thomas Röthlisberger
Rechtsanwalt, Fachanwalt SIV
Bau- und Immobilienrecht,
Vize Rechtsanwältin, Baden

In Bauwerkverträgen wird oftmals die Anwendbarkeit der Norm 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) vereinbart. Obwohl auf Werkverträge zugeschnitten, wird die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 regelmässig auch in Kaufverträgen für noch im Bau befindliches Stockwerkeigentum für die Gewährleistung der Verkäuferschaft vereinbart. Dies ist sicherlich im Interesse der Verkäuferschaft, damit in der gesamten Vertragskette, also vom Subunternehmer über den Generalunternehmer bis zur Käuferschaft einer Wohnung im Stockwerkeigentum die gleichen Gewährleistungsbestimmungen zur Anwendung gelangen. Der Frage, ob dies auch im Interesse der Käuferschaft ist, wird nachfolgend nachgegangen.

Der Begriff des Sachmangels gemäss SIA-Norm 118 stimmt mit dem gesetzlichen Begriff im Wesentlichen überein. Nach Art. 166 Abs. 1 und 2 SIA-Norm 118 handelt es sich dabei um eine Abweichung des Werks vom Vertrag. Darunter fallen jedoch nicht nur vertraglich zugesicherte oder sonst wie vereinbarte Eigenschaften des Werks, sondern auch Eigenschaften, welche die Käuferschaft auch ohne besondere Vereinbarung in guten Treuen erwarten darf, zum Beispiel die Tauglich-

keit des Werks für den vertraglich vorausgesetzten oder üblichen Gebrauch. Das Werk muss somit auch in technischer Hinsicht einwandfrei erstellt werden, sodass es den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht.

Sowohl nach Gesetz (Art. 221 in Verbindung mit Art. 201 Abs. 1 und 2 OR) als auch nach SIA-Norm 118 (Art. 163 SIA-Norm 118) besteht bei der Übernahme des Kaufobjekts eine strenge Prüf- und Rügeobliegenheit. Die Käuferschaft muss bei der Übernahme die Beschaffenheit des Kaufobjekts prüfen und erkannte sowie offensichtliche Mängel der Verkäuferschaft anzeigen, ansonsten das Kaufobjekt in Bezug auf diese Mängel als genehmigt gilt. Bei Vernachlässigung der Prüfung können somit offensichtliche Mängel, welche durch die Käuferschaft nicht angezeigt werden, nachträglich nicht mehr geltend gemacht werden. Die Prüf- und Rügeobliegenheit bezieht sich nicht nur auf die gekaufte Stockwerkeinheit (Wohnung). Auch die gemeinschaftlichen Gebäudeteile wie zum Beispiel Fassaden und Tiefgarage sind durch die Käuferschaft auf offensichtliche Mängel hin zu prüfen.

Grosszügigere Rügefrist

Einen klaren Vorteil im Vergleich zum Gesetz bietet die SIA-Norm 118 der Käuferschaft jedoch nach der Abnahme des Kaufobjekts, jedenfalls während den ersten zwei Jahren. In diesem Zeitraum können Mängel aller Art in Abweichung vom Gesetz ohne Einhaltung einer bestimmten Frist jederzeit gerügt werden (Art. 172 und 173 Abs. 1 SIA-Norm 118). Nach Gesetz muss die Mängelrüge dagegen sofort nach Entdeckung des Mangels erfolgen, andernfalls das Kaufobjekt auch hinsichtlich eines solchen Mangels als genehmigt gilt (Art. 201 Abs. 3 OR). «Sofort» heisst

gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts innert sieben bis zehn Tagen. Dass dies unangemessen streng ist, hat der Gesetzgeber erkannt. Die noch nicht in Kraft getretene Revision des Obligationenrechts betreffend Baumängel sieht deshalb neu eine Rügefrist von 60 Tagen vor.

Vor Ablauf der zweijährigen Rügefrist gemäss SIA-Norm 118 hat die Käuferschaft nochmals Gelegenheit, zwischenzeitlich entdeckte sowie neu entstandene offensichtliche Mängel im Rahmen einer Schlussprüfung gegenüber der Verkäuferschaft zu rügen (Art. 177 SIA-Norm 118). Auch bei Ablauf der zweijährigen Rügefrist gilt eine strenge Prüfobliegenheit: Offensichtliche Mängel in der Stockwerkeinheit und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen müssen vor Ablauf dieser Frist der Verkäuferschaft angezeigt werden, ansonsten können sie nicht mehr geltend gemacht werden.

Einen gewissen Vorteil bringt die SIA-Norm 118 der Käuferschaft auch bezüglich der Beweisführung. Wird streitig, ob ein behaupteter Mangel, der während der zweijährigen Rügefrist angezeigt wurde, wirklich eine Vertragsabweichung darstellt, muss – anders als nach Gesetz – die Verkäuferschaft beweisen, dass kein Mangel besteht (Art. 174 Abs. 3 SIA-Norm 118). Diese Beweislastumkehr gilt für jeden Mangel, der während der zweijährigen Rügefrist angezeigt wird, selbst wenn der Streit über die zweijährige Rügefrist hinaus andauert. Die Käuferschaft muss zwar auch hier die Beschaffenheit des gerügten Bauteils nachweisen, was den praktischen Nutzen dieser Klausel beschränkt. Die Verkäuferschaft muss demgegenüber aber beweisen, dass es sich dabei nicht um eine Vertragsabweichung und damit nicht um einen Mangel, son-

dern zum Beispiel um normale Abnutzung oder eine Folge von unsachgemässer Nutzung handelt.

Nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist sind Gesetz und SIA-Norm 118 wieder gleichläufig. Neue Mängel sind jeweils sofort, das heisst aktuell noch innert sieben bis zehn Tagen nach deren Entdeckung zu rügen (Art. 179 Abs. 1 und 2 SIA-Norm 118). Auch die Gewährleistungsfrist ist identisch. Die Mängelrechte verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Kaufobjekts (Art. 219 Abs. 3 OR bzw. Art. 180 Abs. 1 SIA-Norm 118). Für arglistig verschwiegene Mängel gilt in beiden Fällen eine zehnjährige Verjährungsfrist. Der Nachweis eines arglistig verschwiegenen Mangels gelingt in der Praxis jedoch nur selten.

Zusätzliches Mängelrecht

Einen Mehrwert bringt die SIA-Norm 118 der Käuferschaft auch im Bereich der

Mängelrechte. Während das Gesetz der Käuferschaft bei einem Mangel lediglich das Recht auf Minderung des Kaufpreises oder Rückabwicklung des Kaufvertrages einräumt (Art. 205 OR), kommt bei Anwendung der SIA-Norm 118 zusätzlich das Nachbesserungsrecht hinzu, vorerst jedoch als ausschliessliches Mängelrecht. Die Käuferschaft kann demnach zunächst nur die Behebung des Mangels innerhalb angemessener Frist von der Verkäuferschaft verlangen. Nach ungenutztem Ablauf dieser Frist kann die Käuferschaft nebst der Nachbesserung auch andere Mängelrechte geltend machen, namentlich Ersatzvornahme, Minderung oder Wandelung (Art. 169 SIA-Norm 118).

Mängel in der gekauften Stockwerkeinheit kann die Käuferschaft individuell geltend machen, das heisst ohne Einbezug der Stockwerkeigentümergeinschaft. Bei Mängeln an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen muss hingegen die

Stockwerkeigentümergeinschaft mittels eines Beschlusses festlegen, welches Mängelrecht geltend gemacht wird, wenn ein Mangel verkäufereitig nicht auf erste Aufforderung hin behoben wird.

Vorteile auch für Käuferschaft

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Vereinbarung der SIA-Norm 118 für die Gewährleistung bei neu erstelltem Stockwerkeigentum auch im Interesse der Käuferschaft ist. Nach der Abnahme der Stockwerkeinheit kann sie – abweichend vom Gesetz – Mängel während zwei Jahren ohne Einhaltung einer bestimmten Frist jederzeit rügen. Ist streitig, ob ein in dieser Frist gerügter Mangel tatsächlich eine Vertragsabweichung darstellt, muss – ebenfalls abweichend vom Gesetz – die Verkäuferschaft beweisen, dass kein Mangel besteht. Schliesslich wird der Käuferschaft mit dem Anspruch auf Nachbesserung ein zusätzliches Mängelrecht eingeräumt.

Wärmepumpen bringen effizient Wärme ins Haus.

Wir beraten – kompetent und clever!

062 835 45 40

www.ag.ch/energieberatung