

attention!

Eine Publikation der suisse.ing Stiftung zu den Themen
Schadenprävention und Qualitätssicherung

Nachvertragliche Mithilfe bei Bauwerksmängeln

Dr. Thomas Siegenthaler

Ein Bauwerk wird abgenommen. Das Ingenieurmandat ist beendet. Jahre später meldet sich die Bauherrschaft, z.B. weil Risse festgestellt wurden. Der Ingenieur schaut sich das an... und schon bestehen unerwartete Vertragspflichten!

Ein Gerichtsurteil

Aufhorchen lässt ein Urteil des Kantonsgerichts Graubünden vom März 2022 (ZK2 20 39): Ein Bau wurde im Herbst 2008 abgenommen. Im Frühling 2013 stellte Bauherrschaft Feuchtigkeitsschäden fest. Die Architektin wurde benachrichtigt und traf sich vor Ort mit der Bauherrschaft zwecks gemeinsamer Feststellung des Schadenbildes. Sie empfahl, die Wasserflecken weiter zu beobachten. Die Mängelrechte gegen die Unternehmer verjährten im Herbst 2013.

Die Bitte der Bauherrschaft, die Architektin möge sich die Feuchtigkeitsschäden anschauen, legte das Gericht als Offerte zum Abschluss eines Vertrages aus, wonach sich die Architektin verpflichtete, die Leitung der Mängelbehebung zu übernehmen. Die Architektin habe diese «Offerte» durch ihren Besuch vor Ort konkludent angenommen.

Diese Pflicht zur Leitung der Mängelbehebung beinhalte auch, dass die Architektin die nötigen Mängelrügen und die Verjährungsunterbrechung vornehmen müsse. Und wenn nicht, hätte die Architektin die Bauherrschaft zumindest informieren müssen, dass sie (die Bauherrschaft) die Rügepflichten und die Verjährungsfristen selber wahren müsse.

Das Gericht liess die Architektin also für den Baumangel haften, weil sie es gegenüber der Bauherrschaft zu vertreten hatte, dass die Mängelrechte gegen die Unternehmer unterdessen verjährt waren.

Lehren aus dem Urteil

1. Im Bereich der Gebäudetechnik (SIA-LHO 108, 2020) und der Architektur (SIA-LHO 102, 2020) ist die Leitung der Mängelbehebung in den ersten zwei Jahren nach der Abnahme Teil der Grundleistungen. *Bei Ablauf dieser Frist sollte die Bauherrschaft also nachweisbar (d.h. schriftlich) darauf hingewiesen werden, dass Sie nun selbst für die Überwachung der Rüge- und Verjährungsfristen besorgt sein müsse.*

Bei Bauingenieurverträgen nach der SIA-LHO 103 (2020) ist die Leitung der Mängelbehebung nach der Inbetriebnahme keine Grundleistung (vgl. Art. 4.3.53).¹ Zumindest zur Vermeidung von Missverständnissen rechtfertigt es sich auch hier, bei der Inbetriebnahme die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ab nun für die Überwachung und Wahrung der Rüge- und Verjährungsfristen selber verantwortlich ist.

¹ Dem Vernehmen nach wird in der gegenwärtigen Revision der SIA LHO geplant, die Mängelrüge nach der Inbetriebnahme für alle LHO in die Teilphase 61 («Betrieb») zu verschieben. Dabei bleibt die gesamte Teilphase 61 eine «besonders zu vereinbarende Leistung».

attention!

2. Wer nachvertraglich wegen eines Mangels zu einem Besichtigungstermin eingeladen wird, muss sich bewusst sein, dass bereits die Teilnahme an einer solchen Besichtigung zu impliziten Vertragspflichten führen kann. Auch wer in anderer Weise nachvertraglich auf Mängel angesprochen wird und dazu irgendwelche Meinungsäusserungen oder Ratschläge abgibt, riskiert bereits, dass ihm das als Übernahme einer Pflicht zu Leitung der Mängelbehebung ausgelegt wird.

Wichtig ist es daher, in solchen Fällen klar und nachweisbar (d.h. schriftlich) zu kommunizieren, dass man eben keine solche Pflicht übernimmt und dass die Überwachung der Fristen und die Wahrung der Rechte (Mängelrügen, Verjährungsunterbrechung) durch den Bauherrn erfolgen muss.

Wenn im vorgenannten Beispiel die Architektin im Nachgang zur Besichtigung des Feuchtigkeitsschadens eine E-Mail mit folgendem Inhalt an die Bauherrschaft geschickt hätte, wäre es kaum möglich gewesen, aus der blossen Teilnahme am Ortstermin eine Vertragspflicht zur Leitung der Mängelbehebung zu konstruieren:

«Sehr geehrter Herr [Bauherr]

Wir haben uns gestern Nachmittag auf Ihren Wunsch das Feuchtigkeitsproblem mit Ihnen angeschaut. Dabei sind wir dahingehend verblieben, dass Sie die Entwicklung weiter beobachten und sich gegebenenfalls wieder bei uns melden.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir uns bis auf Weiteres in dieser Sache nicht als mandatiert erachten. Auch die Überwachung und Wahrung der Rüge- und Verjährungsfristen erfolgt nicht durch uns.

Mit freundlichen Grüssen»