

Dr. J. Blach, EMPA Dübendorf

Bauschäden richtig beurteilen

Bauschäden können vielschichtige Aspekte aufweisen. Neben technischen und juristischen Fragen ist der volkswirtschaftliche Schaden ein bedeutsamer Faktor. Besonders schwerwiegend sind die Folgen für die direkt Betroffenen. Vor allem der Bauherr ist daran interessiert, dass der Schaden schnell und fachmännisch behoben wird. Dabei stellen sich aber vielfältige Probleme.

Der Bauherr erwirbt seine Liegenschaft auf der Grundlage von Verträgen. Durch diese werden auch die Rechte des Bauherrn bei Bauschäden geregelt. Grundlage bildet das Obligationenrecht und fallweise zusätzlich die Norm SIA 118. Im wesentlichen geht es darum, dass der Bauherr bei baulichen Mängeln während fünf Jahren nach der Bauabnahme Garantieansprüche geltend machen kann.

Auch Mängel geltend machen

Was im allgemeinen Sprachgebrauch als Bauschaden bezeichnet wird, ist in der Regel ein Baumangel. Ein Riss in einer Fassade ist ein Baumangel. Er kann zu einem Schaden führen, aber er muss nicht. Der Schaden kann beispielsweise darin bestehen, dass durch den Riss kalte Luft einströmt und deshalb mehr geheizt werden muss. Wenn aber der Riss nur an der Oberfläche vorhanden ist, kann keine kalte Luft durchströmen und es entsteht kein Schaden. Aus technischer Sicht besteht deshalb auch keine Notwendigkeit, dass der Riss saniert wird. Für den Bauherrn ist der Riss indessen ein Ärgernis: Der Riss muss saniert werden! Es ist aber erfahrungsgemäss schwierig, bei solchen sogenannten «optischen Mängeln» (im Gegensatz zu den «technischen Mängeln») seine Ansprüche durchzusetzen. Für den Bauherrn kann es vorteilhaft sein, wenn er als Alternative zur Nachbesserung einen Minderwert geltend macht. Dies Der Begriff des Parteigutachtens bedeutet nicht, dass es sich um ein parteiliches

ist naheliegend, denn bei einem allfälligen Verkauf ist zu erwarten, dass der Käufer wegen des Fassadenrisses einen Preisnachlass fordert. Der Bauherr sollte deshalb einen Minderwert in Höhe der Sanierungskosten geltend machen.

Vom Mangel zum Schaden

Wir bleiben noch beim Beispiel des Fassadenrisses. Fassadenrisse sind besonders problematisch, wenn Regenwasser eindringt. Dadurch können sogenannte Folgeschäden bzw. Folgemängel entstehen. Beispielsweise kann die Wärmedämmung der Fassade reduziert werden, aussen kann sich der Verputz oder der Farbanstrich ablösen, im Innern können an den Wänden Flecken und Schimmelpilze entstehen. Folgeschäden vergrössern den Aufwand für die Sanierung. In diesem Zusammenhang ist es für den Bauherrn wichtig zu wissen, dass er verpflichtet ist, Folgeschäden möglichst zu vermeiden oder zumindest klein zu halten. Er muss deshalb Baumängel, die zu einem Folgeschaden führen können, sofort den Verantwortlichen mitteilen. In Streitfällen kann der Bauherr verpflichtet sein, Sanierungen vorsorglich selbst durchführen zu lassen, um Folgeschäden zu vermeiden. Dies bedeutet nicht nur, dass die Sanierung vom Bauherrn vorfinanziert werden muss, vielmehr können durch die Sanierung die Beweise über den baulichen Mangel verloren gehen. Diese sollten deshalb mit Vorteil im Rahmen eines gerichtlichen Beweissgelegentlich auch der Sanierungskosten.

cherungsverfahrens sichergestellt werden.

Bauherrenrisiko

Viele Baumängel werden von den verantwortlichen Unternehmern oder Planern prompt und anstandslos nachgebessert. Dies gilt vor allem für die «einfachen» Fälle, bei denen die Verantwortung klar ist. Andere Baumängel sind komplex und auf das Zusammenwirken mehrerer Ursachen zurückzuführen. Besonders problematisch sind solche Fälle, bei denen der Bauherr bewusst oder unbewusst besondere Risiken eingegangen ist, so dass die übrigen Parteien erwarten, dass er einen Teil des Schadens selbst übernimmt. Dies gilt beispielsweise, wenn der Bauherr entgegen den Ratschlägen seines Architekten eine bestimmte Konstruktion oder bestimmte Materialien auswählt. Gelegentlich wird auch der Standpunkt vertreten, der Bauherr gehe grundsätzlich ein Risiko ein und trage dafür Mitverantwortung, wenn er neue Materialien oder Konstruktionen wählt, zu denen noch keine langjährigen Erfahrungen vorliegen. Unbestritten ist, dass der Bauherr ein Risiko eingeht, wenn er möglichst schnell möglichst billig bauen möchte. Trifft der Bauherr in diesen Punkten Entscheide, die im Widerspruch zu den Ratschlägen seiner Baufachleute stehen, dann muss er die entsprechende Verantwortung übernehmen.

formuliert die Expertenfragen in der Regel ebenfalls aufgrund der Parteienvor-

Garantieansprüche durchsetzen

Der Bauherr ist normalerweise gut beraten, wenn er bei der Durchsetzung seiner Garantieansprüche möglichst diplomatisch vorgeht. Er sollte alles unternehmen, um eine gütliche Einigung zu erreichen und eine Frontenbildung zu vermeiden. Wenn eine Einigung vom Bauherrn Kompromisse verlangt, kann das immer noch besser sein, als wenn er versucht, in einem Prozess Maximalforderungen durchzusetzen. Bauschadenprozesse sind dafür bekannt, dass der Ausgang schwer voraussehbar ist. Während Experten und Juristen ihre wohlverdienten Honorare entgegennehmen dürfen, muss der Bauherr oft über Jahre in der zermürbenden Ungewissheit leben, ob er am Ende wohl auch Recht bekommen wird.

Probleme und Gutachten

In komplexen Fällen ist es den Beteiligten oft nicht möglich, eine gütliche Einigung zu erzielen. Dies ist der Zeitpunkt, wo es sinnvoll ist, einen externen Experten beizuziehen. Es gibt verschiedene Arten von Gutachten mit unterschiedlichem Stellenwert.

Gutachten handelt. Auch ein Parteigutachten soll den Ansprüchen der Neutralität und Objektivität genügen. Vielmehr wird zum Ausdruck gebracht, dass das Gutachten im Auftrag einer Partei, also z.B. für den Bauherrn, den Unternehmer, den Architekten usw. erstellt wird. Das Parteigutachten kann von der Gegenpartei bestritten werden. Die Gegenpartei kann ihrerseits ein Parteigutachten in Auftrag geben. Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass dem Experten oft nicht alle notwendigen Informationen zur Verfügung stehen. Welcher Bauherr ist im Besitz von allen technischen Dokumenten zu seinem Gebäude oder weiss beispielsweise, an welchem Tag welche Arbeiten durchgeführt wurden: Aus all dem ist ersichtlich, dass die Bedeutung eines Parteigutachtens nicht überbewertet werden darf! Im Fall des einvernehmlichen Gutachtens einigen sich die Parteien auf einen gemeinsamen Experten und über die zu beantwortenden Expertenfragen. Sie legen fest, wie die Kosten der Expertise aufzuteilen sind. Das Gutachten soll ermöglichen, eine aussergerichtliche Einigung zu erzielen. Die Parteien sind gegenüber dem Experten zur Auskunft verpflichtet. Umgekehrt hat ihnen der Experte das rechtliche Gehör einzuräumen, das heisst, sie haben das Recht, sich in der Sache zu äussern. Der Experte hat ihre Aussagen entgegenzunehmen und in der Expertise zu berücksichtigen. Die Formulierung des Expertenauftrags ist Sache der Parteien. In komplizierten Fällen kann es vorteilhaft sein, wenn die Fragen zusammen mit dem Experten formuliert werden. Üblich ist eine Dokumentation des Istzustands der bemängelten Sache, die Beurteilung der Mängel und deren Ursache sowie die Beurteilung der Sanierungsmöglichkeiten,

Das Gutachten im Einvernehmen der Parteien hat sich bei Bauschäden allgemein gut bewährt. Der Sachverhalt wird von einem unbeteiligten Dritten neutral und fachmännisch dargestellt und beurteilt. Wenn die Parteien ernsthaft an einer gütlichen Einigung interessiert sind, dann bietet das Gutachten in einer festgefahrenen Situation die Chance eines Neubeginns. Die Parteien haben die Möglichkeit, den einen oder anderen Aspekt nun etwas differenzierter auszulegen und so ohne Gesichtsverlust einen Kompromiss auszuarbeiten. Die Kompromissbereitschaft kann dadurch erhöht werden, dass die Parteien Chancen und Risiken eines Prozesses durch das Gutachten besser abschätzen können.

Wenn sich die Parteien aufgrund des Gutachtens nicht einigen können, besteht die Möglichkeit, dass sie den gleichen oder einen weiteren Experten als Schiedsrichter beauftragen. Als letzter Schritt bleibt die Einleitung eines ordentlichen Gerichtsverfahrens.

Das Gutachten im Beweissicherungsverfahren ermöglicht es dem Bauherrn, auch dann zu einem rechtsverbindlichen Gutachten zu kommen, wenn ein Gutachten im Einvernehmen der Parteien nicht möglich ist. Der Bauherr stellt beim zuständigen (Bezirks-) Gericht ein Gesuch für eine Expertise zur Sicherung der Beweise.

Der Gang zum Gericht bedeutet in diesem Fall nicht, dass ein Prozessverfahren eingeleitet wird. Der Bauherr verkündet den Gegenparteien nicht den Streit. Es gibt keinen «Kläger» und «Beklagten», sondern «Gesuchsteller» und «Gesuchsgegner». Wenn das Gericht dem Gesuch des Bauherrn entspricht, bestimmt es, in der Regel auf Vorschlag der Parteien, einen Experten und beauftragt diesen mit der Erstellung des Gutachtens. Es

schläge.

Das fertige Gutachten wird vom Gericht entgegengenommen und an die Parteien weitergeleitet, welche auch die Kosten der Expertise zu tragen haben. Ein Urteil wird nicht gefällt, vielmehr ist es auch bei diesem Vorgehen Sache der Parteien, gestützt auf das Gutachten eine gütliche Einigung herbeizuführen.

Das im Beweissicherungsverfahren erstellte Gutachten setzt den Bauherrn in die Lage, die dringend notwendige Sanierung eines Mangels selbst vornehmen zu lassen und beispielsweise Folgeschäden zu vermeiden. Die Beweise sind auf diese Weise für alle Zeiten, insbesondere auch für einen allfälligen späteren Prozess, sichergestellt, weshalb diese Art von Gutachten auch als «Expertise zum ewigen Gedächtnis» bezeichnet wird. Der ordentliche Prozess ist allerdings auch in diesem Fall der letzte Ausweg, den man eigentlich vermeiden möchte.

Quelle: Dr. J. Blaich, EMPA Dübendorf, „Der Schweizerische Hauseigentümer“ Nr. 22/1996