

## HANDWERKER

# Kein Pardon für Pfusch und Wucher

Unvorhergesehene Mehrkosten und Ärger mit Handwerkern sind vermeidbar – wenn Leistungen und Preise klar abgemacht werden. Und falls Arbeiten mangelhaft ausgeführt wurden, gilt es, die Mängel vorschriftsgemäss zu rügen. Text: Jürg Zulliger

**S**tockwerkeigentümerin Anna Schmid (Name geändert) bestellte einen Handwerker ins Haus, um neue Fenster einbauen zu lassen. Bald stellte sich heraus: Die Arbeit war stümperhaft ausgeführt. «Die Fenster passten hinten und vorne nicht», so die Wohneigentümerin, «die Lücken waren bloss notdürftig mit Holzleisten abgedeckt.» Schmid war zum Verhängnis geworden, dass in der Offerte nicht «exakte Massaufnahme» stand, sondern nur «innere Anschlussfugen oder Deckleisten bis 40 Millimeter».

Patrick Zadrazil, Jurist beim Hauseigentümerverschweizer (HEV), kennt solchen Ärger: «Bevor man den Handwerker kommen lässt, sollte man sich darüber im Klaren sein, was man überhaupt will und bestellt.» Im Idealfall gibt es vorgängig einen Termin vor Ort, bei dem der Handwerker die konkreten Umstände berücksichtigen und die notwendigen Leistungen richtig beurteilen kann. Im Zweifelsfall muss der Besteller nachfragen und von sich aus eine schriftliche Auftragsbestätigung aufsetzen und vom Handwerker unterzeichnen lassen.

Wichtig ist, dass Offerte und Auftragsbestätigung sowohl die Leistungen als auch den vereinbarten Preis klar und ohne Interpretationsspielraum festhalten. Heikel sind vage Angaben, ungefähre Preise oder auch Formulierungen wie «Regie-Preise» oder «sämtliche Arbeiten in Regie». Das heisst nichts anderes als eine Abrechnung nach Stundenaufwand – oft die teuerste Variante. Ausserdem öffnet die Formel teuren Zusatzleistungen und unvorhergesehenen Mehraufwendungen Tür und Tor.

**Doch auch Pauschalpreise schützen nicht** immer vor Mehrkosten. Wenn die Leistungen zu wenig genau definiert sind, was gerade bei Umbauten häufig der Fall ist, werden in der Praxis immer wieder Leistungen separat verrechnet. Typisch sind auch Querelen bezüglich der Frage, ob Wegkosten, Vorbereitungsarbeiten, Entsorgung von

Material und so weiter inbegriffen sind. Dem kann man abhelfen, indem man diese Punkte in der Offerte klar regelt.

Häufiger Anlass zu Diskussionen bietet ausserdem die schleppende Behebung von Mängeln. Deshalb kommt es aus Sicht des Bestellers darauf an, notfalls ein Druckmittel in der Hand zu haben. «Bei Werkverträgen sollte man die Rechnung erst vollständig bezahlen, wenn allfällige Mängel behoben sind», sagt HEV-Fachmann Patrick Zadrazil. «Bis zu diesem Zeitpunkt sind angemessene Zahlungsrückhalte vorzunehmen.» Angemessen bedeutet in diesem Fall: so viel, wie ein Dritter für die Behebung der Mängel verlangen würde. Dass Vorauszahlungen sorgfältig zu prüfen sind, versteht sich von selbst. Um die

## OR oder SIA-Norm 118: Das sind Ihre Mängelrechte

Nach Obligationenrecht (OR) hat der Unternehmer beziehungsweise der Handwerker grundsätzlich drei Möglichkeiten, Mängel zu beheben:

- die unentgeltliche Nachbesserung,
- die Minderung (das heisst, der Preis der Arbeit oder des Objekts wird im Rahmen des verminderten Werts reduziert),
- die Wandelung (bedeutet die Auflösung des Vertrags – Geld und Material werden zurückerstattet).

In vielen Fällen wird in Werkverträgen nicht auf das OR, sondern auf die Norm SIA 118 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) verwiesen. Das komplexe Vertragswerk umfasst gegenüber den Regeln im OR einige Präzisierungen und bringt dem Käufer Vorteile. Nach SIA-Norm 118 gilt zunächst eine Mängelrügefrist von zwei Jahren für offene Mängel; während dieser Zeit kann der Auftraggeber Mängel jederzeit rügen. Das OR hingegen fordert die sofortige Mängelanzeige. Die SIA-Norm sieht zudem eine Umkehr der Beweislast vor: Im Gegensatz zur OR-Vorschrift muss innerhalb der zweijährigen Mängelrügefrist der Handwerker nachweisen, dass kein Mangel vorliegt. Nach der zweijährigen Frist läuft gemäss SIA-Norm 118 die dreijährige Garantiefrist für verdeckte Mängel. In diesem Zeitraum können verdeckte Mängel immer noch gerügt werden, und es kann eine Behebung verlangt werden, wenn die Mängel unverzüglich angezeigt, also schriftlich und korrekt gerügt werden. Insgesamt beträgt die Garantiefrist fünf Jahre – sowohl nach SIA-Norm 118 wie nach OR. Ein Unterschied zum OR besteht ausserdem darin, dass dem Unternehmer bei Mängeln zunächst die Möglichkeit zur unentgeltlichen Nachbesserung gegeben werden muss.

Rechte bei Mängeln richtig wahrnehmen zu können, ist es zudem entscheidend, eine Abnahme des fertigen Bauwerks durchzuführen. Wenn nötig, muss der Auftraggeber Mängel schriftlich und mit eingeschriebener Post rügen und eine Frist zur Behebung setzen (siehe «OR oder SIA-Norm 118: Das sind Ihre Mängelrechte»). ■

## Weitere Infos

- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA): [www.sia.ch](http://www.sia.ch), Telefon 044 283 15 15
- Merkblatt inklusive Musterbrief «Mängelrüge» und wichtige Adressen auf [www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch) (HelpOnline, Merkblatt «Werkmangel – was tun?»)