
Checkliste Baumängel: Ihre Rechte

Sie können hier Ihre Rechtsposition durch eigenes Beantworten der Fragen feststellen.

1. Werk- oder Kaufvertrag?

[Erklären, wann was vorliegt.]

- Werkvertrag: ⇒ 2.
- Kaufvertrag: ⇒ 10.

2. Werkvertrag: Worauf verweist der Vertrag?

- 2.1. Gesetzliche Ordnung gemäss OR 363ff., 368 ⇒ 3.1
- 2.2. Ordnung gemäss SIA ⇒ 7.
- 2.3. andere Ordnung gemäss Vertrag ⇒ Ende, da keine schematische Information möglich.

3. Abnahme ist erfolgt?

- 3.1. Eine Abnahme und Prüfung ist erfolgt ⇒ 4.
- 3.2. Eine Abnahme und Prüfung ist (noch) nicht erfolgt ⇒ 8.
- 3.3. Eine Abnahme ist erfolgt. Eine Mängelrüge ist bereits mitgeteilt worden. Eine Nachbesserung blieb ohne Wirkung. ⇒ 6.

4. Verjährung?

- 4.1. Die Abnahme liegt weniger als 5 Jahre zurück. ⇒ 5.
- 4.2. Die Abnahme liegt mehr als 5 Jahre zurück: Ist der Mangel absichtlich herbeigeführt worden?
 - ja ⇒ 5.3 oder 5.4.
 - nein ⇒ Ende. Behebung auf eigene Kosten.

5. Mängelrechte

- 5.1. Ist eine Abmahnung erfolgt (OR 369, Begriff erklären)?
 - ja / nein ⇒ 5.2, ...
- 5.2. alternativ Minderung oder Nachbesserung (OR 368 II) ⇒ 5.3, 5.4
- 5.3. **Minderung**: Beschreiben des Vorgehens bei Minderung
- 5.4. **Nachbesserung**: ist der Mangel behebbar (keine übermässigen Kosten!)?
 - ja ⇒ 5.5 / nein ⇒ 5.3
- 5.5. Beschreiben des Vorgehens bei Nachbesserung

6. Ersatzvornahme

6.1. Ersatzvornahme: der Besteller kann auf Kosten des Unternehmers einen Dritten mit der Erstellung des Werks bzw. dessen Nachbesserung beauftragen.

7. SIA-Ordnung: Abnahme erfolgt?

7.1. Eine Abnahme und Prüfung ist erfolgt. ⇒ 8.

7.2. Eine Abnahme und Prüfung ist (noch) nicht erfolgt ⇒ 8.

7.3. Eine Abnahme ist erfolgt. Eine Mängelrüge ist bereits mitgeteilt worden. Eine Nachbesserung blieb ohne Wirkung. ⇒ 6.1

8. Lagen bei Abnahme ...

- ... keine Mängel vor? ⇒ 8.1
- ... unwesentliche Mängel vor? ⇒ 8.2
- ... wesentliche Mängel? ⇒ 8.3

8.1. Das Gebäude ist abgenommen. Es laufen die Fristen (SIA 172, 180). ⇒ 9.

8.2. Das Gebäude ist trotzdem abgenommen. Aber Fristansetzung durch den Bauherrn. Vorgehen erläutern. ⇒ 9.

8.3. Keine Abnahme. Fristen beginnen nicht zu laufen. Fristansetzung zur Behebung. Vorgehen erläutern. ⇒ 9.

9. Mängelrechte nach SIA

9.1. Ist Nachbesserung verlangt worden?

- ja: ⇒ .., nein ⇒ 9.1

9.2. Nachbesserung verlangen. Erläutern.

9.3. Ist eine Frist angesetzt worden?

- ja ⇒ 9.4, nein ⇒ 9.3

9.4. Frist ansetzen, erläutern.

9.5. Der Mangel besteht trotz Nachbesserung innert Frist. Vorgehen erläutern. (SIA 169)

10. Was ist im Kaufvertrag bez. Gewährleistung vereinbart worden?

10.1. Gesetzliche Regel. ⇒ 11.

10.2. Von der gesetzlichen Regel abweichend:

- Ist bei der Beurkundung darauf hingewiesen worden?
- Ja ⇒ Ende, da keine schematische Information mögl.
- nein ⇒ Rechtsberatung aufsuchen, Prüfung der (Teil-)Nichtigkeit

10.3. Regeln Werkvertrag nach OR ⇒ 3.

10.4. SIA-Regeln ⇒ 9.

11. Regeln nach OR 197/217