



Baumängel: Herausforderungen nach einem Neubau

Der Kauf eines Neubaus ist eine bedeutende Investition. Umso wichtiger ist es, bei der Feststellung von Baumängeln korrekt vorzugehen. In der Schweiz sind die Rechte und Pflichten von Käufer- und Verkäuferschaft in solchen Fällen klar geregelt.

Feststellung von Baumängeln

- **Gründliche Inspektion:** Bei der Übergabe des Bauwerks ist eine umfassende Prüfung entscheidend. Dokumentieren Sie alle entdeckten Mängel detailliert.
- **Experten hinzuziehen:** Um eine fundierte Einschätzung der Mängel zu erhalten, kann es notwendig sein, unabhängige Bauexperten oder zertifizierte Sachverständige hinzuzuziehen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- **Schweizerisches Obligationenrecht (OR):** Die Regelungen zum Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) sind insbesondere für die Mängelrechte und -fristen relevant.
- **Gewährleistungsfrist:** Gemäss OR hat die Käuferschaft bei einem Bauwerk in der Regel fünf Jahre Zeit, um Mängelansprüche geltend zu machen.

Mängelanzeige

Die Mängelanzeige ist ein kritischer Prozess, der sicherstellt, dass Ihre Ansprüche aufgrund von Baumängeln wirksam durchgesetzt werden können. Sie hilft, eine schnelle und zufriedenstellende Lösung für das Problem zu erreichen.

- **Unverzügliche Meldung:** Mängel müssen direkt nach ihrer Entdeckung gemeldet werden. Dies ist entscheidend, um Ihre Rechte nicht zu verlieren. Verzögerungen können dazu führen, dass Ansprüche verirken. Das schweizerische Obligationenrecht schreibt vor, dass offensichtliche Mängel sofort bei der Abnahme gerügt werden müssen, während verdeckte Mängel unverzüglich nach ihrer Entdeckung zu melden sind.
- **Schriftliche Form:** Mängel sollten immer schriftlich gemeldet werden. Dies dient der Dokumentation und ist oft rechtlich notwendig, um Ansprüche geltend zu machen. Nennen Sie genaue Details des Mangels, das Datum, an dem Sie den Mangel entdeckt haben, sowie die möglichen Auswirkungen, die der Mangel hat.
- **Präzise Beschreibung des Mangels:** Beschreiben Sie jeden Mangel detailliert und klar. Informationen wie der genaue Ort des Mangels, das Ausmass der Schäden und wie der Mangel die Nutzung der Immobilie beeinträchtigt, sollten enthalten sein. Fotos und andere Beweismittel können die Mängelrüge unterstützen und sind besonders hilfreich, um Missverständnisse zu vermeiden.
- **Fristsetzung zur Behebung:** Es ist sinnvoll, eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel zu setzen. Die Dauer der Frist kann je nach Art und Schwere des Mangels variieren. Informieren Sie sich über branchenübliche Fristen oder konsultieren Sie eine Fachperson, um eine angemessene Fristdauer zu bestimmen.
- **Kommunikation mit beteiligten Parteien:** Informieren Sie zusätzlich zu Bauunternehmer:innen oder Verkäufer:innen relevante Parteien wie Architekturschaffende, vorherige Eigentümer:innen oder Verwaltungsgesellschaften, falls diese in den Bau oder die Verwaltung der Immobilie involviert waren.
- **Folgekommunikation:** Bleiben Sie nach der ersten Mängelanzeige in regelmässigem Kontakt mit der Bauunternehmer- oder Verkäuferschaft. Halten Sie alle Kommunikationen schriftlich fest und dokumentieren Sie den Fortschritt oder die Antworten, die Sie erhalten.



Mängelbehebung

Die Behebung der anlässlich der Bauabnahme festgestellten Mängel zieht sich häufig in die Länge. Dies ist oft eine mühsame Angelegenheit für Bauverantwortliche und Käuferschaft, da die schleppende Mängelbehebung viel Hartnäckigkeit und Geduld erfordert, bis alle festgestellten Mängel behoben sind.

- **Nachbesserungsrecht:** Unternehmer:innen haben das Recht, die gerügten Mängel innerhalb einer vereinbarten Frist zu beheben. Diese Nachbesserung ist üblicherweise der erste Schritt vor weiteren rechtlichen Massnahmen.
- **Weitere Rechte bei erfolgloser Nachbesserung:** Wenn trotz aller Bemühungen keine Fortschritte bei der Mängelbehebung erzielt werden, sollten Sie rechtliche Schritte zur Durchsetzung Ihrer vertraglichen Ansprüche in Erwägung ziehen.

Die häufigsten Baumängel, die bei Bauprojekten auftreten können:

1 Feuchtigkeitsschäden:

Eindringendes Wasser durch undichte Dächer, undichte Fenster, unzureichende Abdichtungen oder mangelhafte Drainagesysteme kann zu Schimmelbildung, Holzschäden und anderen Feuchtigkeitsproblemen führen.

2 Mangelhafte Wärmedämmung:

Unzureichende oder fehlerhafte Isolierung kann zu Wärmeverlusten führen, was den Energieverbrauch erhöht und den Komfort beeinträchtigt.

3 Risse in Wänden und Decken:

Risse können durch Setzungen, Baustofffehler, unzureichende Bewehrung oder falsche Konstruktionstechniken verursacht werden und können strukturelle Probleme verursachen.

4 Schlechte Ausführung der Bautechnik:

Fehlerhafte Ausführung von Bautechniken wie Mauerwerk, Betonierung oder Verputzarbeiten, kann zu unebenen Oberflächen, Undichtigkeiten oder Instabilität führen.

5 Fehlerhafte Elektroinstallationen:

Fehlerhafte Elektroinstallationen können zu Kurzschlüssen, Überlastungen oder Sicherheitsrisiken führen, insbesondere wenn die elektrischen Anlagen nicht den geltenden Normen und Vorschriften entsprechen.

6 Mangelhafte Sanitärinstallationen:

Undichte Rohrleitungen, verstopfte Abflüsse oder falsch dimensionierte sanitäre Einrichtungen können zu Wasserschäden, Geruchsbelästigungen und Hygieneproblemen führen.

7 Schlechte Luft- und Raumluftqualität:

Mangelnde Belüftung, unzureichende Luftzirkulation oder Luftverschmutzung können zu schlechter Raumluftqualität führen, was sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner und Bewohnerinnen auswirken kann.

8 Falsche Brandschutzmassnahmen:

Mangelhafter Brandschutz, fehlende oder falsch installierte Brandmelder, unzureichende Feuerlöscheinrichtungen oder unangemessene Fluchtwege, können die Sicherheit der Gebäudenutzenden gefährden.

9 Unzureichende Schallschutzmassnahmen:

Mangelhafter Brandschutz, fehlende oder falsch installierte Brandmelder, unzureichende Feuerlöscheinrichtungen oder unangemessene Fluchtwege, können die Sicherheit der Gebäudenutzenden gefährden.

10 Fehlerhafte Bauplanung und -koordination:

Fehlerhafte Bauplanung, unzureichende Koordination zwischen den Gewerken oder mangelnde Qualitätskontrolle während der Bauphase, können zu einer Vielzahl von Baumängeln führen, die die Gesamtleistung des Gebäudes beeinträchtigen können.

Fazit

Der korrekte Umgang mit Baumängeln ist für die Wahrung Ihrer Rechte als Käuferin oder Käufer eines Neubaus in der Schweiz unerlässlich. Durch eine systematische Vorgehensweise und die Nutzung rechtlicher Möglichkeiten, können die meisten Mängel effektiv behoben werden.



smzh-Tipp



Giau Nguyen
Bauherrenvertreterin &
Projektleiterin Immobilien

« Die frühzeitige Erkennung und genaue Dokumentation von Baumängeln sind entscheidend für den Erfolg einer Mängelrüge. Halten Sie die festgestellten Mängel sorgfältig mit Fotos und Protokollen fest und benachrichtigen Sie die Verkäuferschaft zeitnah und klar. Das ist wesentlich. Ich empfehle Ihnen, dies in Zusammenarbeit mit einer Fachexpertin oder einem Fachexperten durchzuführen. Damit stellen Sie sicher, dass alle relevanten Details berücksichtigt werden. So können Sie effektiv auf die Behebung der Mängel bestehen, Ihre Rechte als Käufer:in schützen und die Qualität, Sicherheit und Nachhaltigkeit Ihres Bauprojektes sowie die Zufriedenheit der Gebäudenutzenden gewährleisten. »

smzh für Sie

- **Komplette Unterstützung:** Wir begleiten Sie durch den gesamten Bauprozess, von der Idee über die Finanzierung bis zur Fertigstellung.
- **Baurecht und Baubewilligung:** Wir klären alle baurechtlichen Vorgaben und führen Sie sicher durch den Bewilligungsprozess.
- **Finanzierung und Baukredit:** Wir entwickeln die optimale Finanzierungsstrategie und finden die passenden Partner für Ihr Projekt.
- **Expertise bei Verträgen:** Unsere Fachleute prüfen Baupläne und Bauverträge, um Risiken zu minimieren.
- **Projektbegleitung:** Wir stehen Ihnen während der gesamten Bauphase zur Seite und unterstützen Sie bei Herausforderungen.



Rufen Sie uns unter
+41 43 355 44 55
an oder vereinbaren Sie einen
Termin online

Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa · Aarau · Baden · Basel · Bern · Buchs SG · Chur · Frauenfeld · Luzern · Pfäffikon SZ · St. Gallen · Sursee · Zürich



smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch