

Infoblatt

Wer haftet wie?

Bis Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus übernehmen können, haben viele Akteure die Hände im Spiel: der Verkäufer, Bauhandwerker und Architekten. Wer von diesen muss für einen Mangel einstehen?

Haftung des Verkäufers

Hat der Verkäufer seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Handwerkern nicht an Sie abgetreten und ist im Kaufvertrag auch sonst nichts anderes festgehalten, ist er vollumfänglich für die Mängelfreiheit Ihres Objekts verantwortlich. Dazu gehört nicht nur, dass die Handwerkerleistungen und die verwendeten Materialien von durchschnittlicher Qualität sind, sondern auch, dass die Wohnung, das Haus nach den vorgelegten Plänen gebaut wurde.

Ebenso haftet der Verkäufer dafür, dass Ihnen die versprochenen Rechte eingeräumt werden. Er muss dafür sorgen, dass Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Bei Stockwerkeigentum ist der Verkäufer dafür verantwortlich, dass Sie beispielsweise das ausschliessliche Benutzungsrecht an Ihrem Parkplatz wirklich erhalten. Und sollte die Wohnung ohne Ihr Wissen vermietet sein und der Mieter auf den vereinbarten Bezugstermin nicht ausziehen, haftet der Verkäufer für den daraus entstehenden Schaden.

Die Haftung der Bauhandwerker

Wurde nichts anderes vereinbart, sind die Handwerker verpflichtet, mindestens eine durchschnittliche Handwerksleistung zu erbringen und dabei Materialien von durchschnittlicher Qualität zu verwenden. Als Massstab werden häufig die SIA-Normen herangezogen.

Mit einzelnen Bauhandwerkern haben Sie dann zu tun, wenn Sie beispielsweise den Küchenbauer direkt beauftragt haben. Oder wenn Ihnen der Verkäufer seine Gewährleistungsansprüche im Kaufvertrag abgetreten hat. Auch ein vom Verkäufer beauftragter Handwerker, der bei seiner Arbeit einen Schaden anrichtet – beispielsweise der Maler, der einen Eimer Farbe über Ihren teuren Perserteppich schüttet –, haftet Ihnen gegenüber direkt.

Die Haftung des Architekten

Die Haftung des Architekten ist für Sie vor allem dann wichtig, wenn Sie als Bauherr die Ausgestaltung Ihres Hauses massgebend mitbestimmen, wenn Sie Ihre Liegenschaft umbauen oder sanieren oder wenn Sie eine Wohnung im Rohbau kaufen und den Innenausbau auf eigene Rechnung vornehmen.

Die Verantwortung des Architekten geht weit: Er verfasst in der Regel nicht nur die Pläne, sondern kümmert sich auch um Kostenvoranschläge, die Auswahl der Handwerker und die Terminierung. Ausserdem berät er die Bauherrschaft bei Vertragsabschlüssen.

Meist wird im Architektenvertrag die SIA-Norm 102 als verbindlich erklärt. Sie regelt die Aufgaben des Architekten und seine Stellung gegenüber dem Bauherrn. Bezüglich Haftung sagt die SIA-Norm 102 lediglich, dass der Architekt für eine verschuldet fehlerhafte Auftragserfüllung einzustehen hat. Nach welchen Bestimmungen er haftet und welche Ansprüche der Auftraggeber geltend machen kann, regelt die Norm hingegen nicht. Dafür muss auf das OR zurückgegriffen werden. Das macht die rechtliche Situation komplex, denn je nach Leistung des Architekten kommen entweder die Bestimmungen über den Werkvertrag oder diejenigen über den Auftrag zum Zug.

Wie und wann Sie reagieren müssen, wenn Sie Fehler des Architekten entdecken, hängt also einerseits vom Vertrag ab, den Sie mit ihm abgeschlossen haben – bzw. den der Verkäufer abgeschlossen hat –, andererseits von der Art der Architektenleistung.

Achtung

Angesichts der äusserst komplexen rechtlichen Situation sollten Sie sich, wenn es um Fragen der Architektenhaftung geht, unbedingt von einer Fachperson beraten lassen.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber
«Der Weg zum Eigenheim», den Sie unter folgendem Link finden:
<https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

GUIDER Beobachter

Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen
Fachexperten des Beobachters
www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best