

Checkliste

Mängel – so schützen Sie sich

Der Schutz vor Mängeln fängt schon beim Vertragsabschluss an. Prüfen Sie Ihre Vertragspartner und lassen Sie sich Referenzen geben. Wenn Sie Ihr neues Eigenheim von einem Generalunternehmer erwerben, schliessen Sie einen gemischten Werk-/Kaufvertrag ab (beim Thema Mängel geht es vor allem um werkvertragliche Aspekte). Unterschreiben Sie nur Verträge, die einen detaillierten Leistungsbeschreibung enthalten. Lassen Sie Verträge, die Sie nicht genau verstehen, von Fachleuten prüfen. Achten Sie auf folgende Punkte:

- Vereinbaren Sie im Vertrag wenn möglich die SIA-Norm 118 – zum Beispiel mit folgender Formulierung: «Die SIA-Norm 118, Ausgabe 2013, ist Bestandteil dieses Vertrags.» Mehr zur SIA-Norm finden Sie im Infoblatt Gewährleistung.
 - Akzeptieren Sie vor allem bei neueren Objekten keinerlei Einschränkung der Garantie.
 - Achten Sie darauf, dass der Verkäufer seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Handwerkern nicht an Sie abtritt. Sonst können Sie sich bei Mängeln nicht mehr an den Verkäufer halten, sondern müssen selber gegen jede einzelne Handwerksfirma vorgehen. Auch das Risiko, dass ein Handwerker Konkurs geht, tragen Sie dann selber.
 - Vereinbaren Sie, dass Sie bei Mängeln einen Teil des Honorars zurückbehalten können.
 - Prüfen Sie bei der Übernahme das Haus, die Wohnung gemeinsam mit dem Verkäufer. Erstellen Sie ein Mängelprotokoll, und lassen Sie es von ihm unterschreiben. Halten Sie schriftlich fest, bis wann die Mängel behoben sein müssen. Vereinbaren Sie, dass Sie nach Ablauf der Frist die Mängel auf Kosten des Verkäufers von einer anderen Firma beheben lassen können.
 - Falls keine gemeinsame Übernahme stattfindet: Prüfen Sie das Haus, die Wohnung in den ersten Tagen gründlich. Rügen Sie Mängel, die Sie entdecken, sofort und eingeschrieben. Beschreiben Sie den Mangel detailliert. Falls die SIA-Norm 118 vereinbart wurde, haben Sie zwei Jahre Zeit für die Mängelrüge.
 - Behalten Sie den Teil des Kaufpreises zurück, der der vertraglichen Vereinbarung entspricht respektive der mindestens die mutmasslichen Behebungskosten deckt.
 - Wenn Sie später noch Mängel entdecken (verdeckte Mängel): Rügen Sie sie sofort schriftlich und eingeschrieben. Mit der SIA-Norm 118 haben sie zwei Jahre Zeit; noch später entdeckte Mängel müssen Sie ebenfalls sofort rügen.
- Wenn ein Mangel nicht behoben wird: Setzen Sie – nach ein, zwei Monaten bzw. nach Ablauf der vereinbarten Frist – dem Verkäufer oder Handwerker eine Nachfrist und drohen Sie ihm Ersatzvornahme an.
 - Wenn auch die Nachfrist ungenutzt verstreicht, können Sie den Mangel von einem anderen Unternehmen beheben lassen – auf Kosten des Verkäufers oder Handwerkers. Teilen Sie ihm die Ersatzvornahme mit und verlangen Sie Kostenersatz. Achtung: Die Summe einzutreiben, kann schwierig werden. Daher kann eine Klage auf Mangelbehebung zielführender sein.
 - Falls sich die Mangelbehebung hinzieht, achten Sie auf die Verjährungsfrist und unterbrechen Sie rechtzeitig die Verjährung.

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