



- 1 Privatrecht - Vollstreckung
- 1.2 Obligationenrecht

1.2.40 Abmahnungen

Wer baut, geht bestimmte Risiken ein und hat gewisse rechtliche Normen zu beachten. «Abmahnungen» gehört in den Bereich des Werkvertrages, d.h. in den Bauausführungsvertrag zwischen Bauherrn und Unternehmer, nicht aber in den Baudienstleistungsvertrag wie Architekten- oder Ingenieurvertrag. Diese Unterscheidung ist den Bauherren vielfach nicht bewusst.

Der Unternehmer wird von der Mängelhaftung gemäss Art. 369 OR befreit, wenn er korrekt abgemahnt hat und der Bauherr oder sein Vertreter trotzdem auf der Werk Ausführung beharrt.

Bei der Abmahnung sind gewisse Formen zu beachten. Es genügt nicht, dem Bauherren gegenüber beiläufig zu bemerken, diese oder jene Anordnung führe zu Baumängeln. Schriftliche Abmahnung ist notwendig und zwar vor Beginn der Bauausführung und unter konkreter Bezeichnung des zu erwartenden Mangels. Abmahnung während der Bauausführung ist wirkungslos; es sei denn, ein bestimmter Mangel träte erst während der Bauausführung zu Tage.

Hat der Unternehmer korrekt abgemahnt, kann eine Bauverzögerung eintreten. Für diese kann der Unternehmer nicht verantwortlich gemacht werden. Hält jedoch der Bauherr an der abgemahnten Werksausführung fest, ist der Unternehmer im Sinne von Art. 369 OR mit Bezug auf das abgemahnte Objekt von jeder Mängelhaftung befreit.

Ist der Bauherr selber sachverständig oder wird er durch einen sachverständigen Fachmann (Architekt, Ingenieur) vertreten, darf der Unternehmer den Plänen und Weisungen des Bauherrn vertrauen. Eine Abmahnungspflicht besteht jedoch dann, wenn der Bauherr offensichtlich Laie ist und keinen Fachmann als Vertreter hat.

Zeigen sich im Verlaufe der Bauausführung gravierende Mängel, muss der Unternehmer die Arbeit einstellen und den Bauherrn auf die Mängel aufmerksam machen. Auch daraus darf dem Unternehmer, falls eine Bauverzögerung eintritt, kein Nachteil erwachsen.

Fazit

Der Unternehmer schützt sich selbst vor unangenehmen Regressforderungen, wenn er klar und deutlich abmahnt, ohne Rücksicht auf allfällige Bauverzögerungen oder auf abweichende Meinungen des Bauherrn.