

**Zeitschrift:** Magglingen : Monatszeitschrift der Eidgenössischen Sportschule  
Magglingen mit Jugend + Sport

**Herausgeber:** Eidgenössische Sportschule Magglingen

**Band:** 42 (1985)

**Heft:** 10

**Artikel:** Ein Bauschaden - was nun?

**Autor:** Fleischmann, Theo

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-992529>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

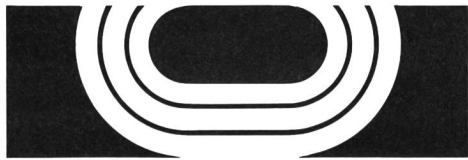
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Ein Bauschaden – was nun?

Theo Fleischmann, Fachstelle Sportanlagen ETS

**Was soll man unternehmen, wenn die Scheiben des ach so teuren Hallenbades blind werden? Soll man einem Unternehmer, der sich nebenbei als Vereinspräsident verdient gemacht hat, einen eingeschriebenen Brief schicken?**

**Die folgenden Zeilen entstammen nicht der Feder eines Juristen; es sind lediglich ein paar Gedanken aus der Baupraxis. Wenn sie helfen, da und dort einem Bauschaden mit den richtigen Massnahmen zu begegnen, ist das Ziel erreicht. Auch die technische Seite von Schadensanierungen kann nicht umfassend besprochen werden. Damit wurden schon ganze Bücher gefüllt. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten sind die kantonalen Instanzen zusammen mit der Fachstelle Sportanlagen der ETS gerne bereit, im Einzelfalle technische Schützenhilfe zu leisten.**



Risse im Belag eines Trockenplatzes.

### Ein Beispiel

Eine kleinere Gemeinde entschloss sich eines Tages, einen bestehenden Sandplatz durch einen Allwetterplatz mit Kunststoffbelag zu ersetzen. Mit dem Sandplatz hatte man kaum je Probleme, nur war der Unterhalt recht kostspielig. Der Ablauf des neuen Allwetterplatzes, ein gelochter Gussdeckel, wurde in einer Ecke des Kunststoff-Feldes plziert. Das Wasser allerdings fand –

physikalischen Gesetzen folgend – den Weg dorthin nur teilweise. Ein beachtlicher Teil blieb liegen, Teile der Oberfläche vermoosten. Der «Allwetterplatz» tat seinen Dienst nur bei trockener Witterung. Die zuständigen Gemeindebehörden beklagten sich in der Folge mit verschiedenen Telefonanrufen beim Unternehmer. Dieser, nicht kleinlich, schenkte der Gemeinde kurzerhand eine Schaumgummiwalze, um jeweils die Regenpfützen austrocknen zu können. Damit erwuchsen der Gemeinde wiederum Unterhaltskosten – sie geriet vom Regen in die Traufe. Was ging hier alles vor?

### Die Beratung

Ein Gussdeckel hat in einer Kunststofffläche nichts zu suchen. Da die Planung Bestandteil der Beratung des ausführenden Unternehmers war, ist dieser Fehler ihm anzulasten. Es dürfte allerdings aussichtslos sein, *nachträglich* daraus ein Recht auf Verschiebung des Schachtes oder den Einbau eines anderen Entwässerungssystems abzuleiten. Der Richter wird gegebenenfalls anerkennen, dass der Unternehmer einen *Ablaufschacht erstellt*, also sein *Werk abgeliefert* hat. Erfolgsaussichten bestünden höchstens bei einem augenfälligen *Unfallrisiko* oder einer entsprechenden Vertragsformulierung.

### Die Mängelrüge

Die Meldung des Mangels erfolgte telefonisch. Es ist praktisch unumgänglich, *die Mängelrüge mit eingeschriebenem Brief* anzubringen. Bei Besprechungen im Zusammenhang mit Schäden ist immer ein *gegenunterzeichnetes Protokoll* zu erstellen. Diese – nicht immer populären – Massnahmen sind auch dann nicht zu umgehen, wenn der Unternehmer «einer aus dem Dorfe» ist, im selben Verein turnt oder sich gar politisch engagiert.

### Garantiefristen

Wichtig ist auch der Zeitpunkt der Mängelrüge. Die SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» nennt eine

- Garantiefrist von 2 Jahren, soweit nicht etwas anderes vereinbart wurde. Mängel können sofort oder am Ende der Frist gemeldet werden.
- Garantiefrist von 5 Jahren für verdeckte Mängel. Diese müssen sofort nach deren Entdeckung gemeldet werden.

Falls dadurch nicht Folgeschäden zu befürchten sind, können innerhalb der beiden ersten Jahre die Mängel auch «gesammelt» und vor Ablauf der Frist gemeinsam gerügt werden.

Vorsicht ist bei Garantien über 10 Jahre und mehr geboten. Sie beinhalten meistens eine Lebensdauer-Klausel. Das kann bedeuten, dass bei einem nach 9 Jahre eintretenden Schaden die Ersatzleistungen nur noch 10 Prozent betragen.

### Die Schuldfrage

In den Augen des Richters ist der Mangel eine *Abweichung vom Werkvertrag*. Es lohnt sich deshalb, letzteren seriös auszuarbeiten. Die vorgedruckten Formulare des Schweiz. Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) bilden dazu ein ausgezeichnetes Werkzeug.

Nicht ausdrücklich festgehaltene Abmachungen können auch stillschweigend Gültigkeit haben. Zurück zu unserem Beispiel: Wenn im Werkvertrag ein Wasserablauf vorgesehen ist, darf mit Fug und Recht angenommen werden, das Gefälle werde so gebildet, dass das Wasser dorthin fliesst.



Witterungsschäden nach dem Belagsauftrag. Wer bezahlt?

### Die Behebung des Schadens

Die Lieferung einer Schaumgummiwalze ist eine typische *Symptombekämpfung*. Die *Schadenursache* blieb unberührt. Erwünscht ist natürlich immer die Behebung des Schadens an der Quelle. Ist damit eine *Qualitätsverbesserung* gegenüber dem Werkvertrag verbunden, hat sich der Auftraggeber anteilmässig an den Kosten zu beteiligen. Würde beispielsweise der gerügte Schacht mit Gussdeckel durch eine Ablaufrinne ersetzt, könnte der *Mehraufwand* dem Unternehmer nicht angelastet werden.

Für die Behebung des Schadens ist dem Unternehmer eine Frist zu setzen. Kommt der Unternehmer nach mehrmaliger Mahnung seinen Pflichten nicht nach, kann ein Dritter beauftragt werden. Liegt eine Bank- oder Versicherungsgarantie vor, empfiehlt es sich, diesen Schritt erst nach Rücksprache mit dem Garantiegeber zu tun. Für den sanierten Teil beginnt die Garantiefrist neu zu laufen. Voraussetzung dazu ist, dass der Schaden ein gewisses Ausmass hatte und die Instandstellung formell abgenommen wird.

### Der Bar-Rückbehalt

Es ist im Baugewerbe eine weitverbreitete Taktik, bei Zweifeln an der Qualität des «Werkes», eine letzte Zahlung zurück zu behalten. Ist diese Massnahme nicht ausdrücklich im Werkvertrag vorgesehen, ist sie *rechtlich nicht haltbar*. Vor dem Richter wird es wenig nützen, «am längeren Hebel» gesessen zu haben!

### Rechtsanwalt – Gericht?

Als Bauherr oder Architekt fühlt man sich im Dschungel der Paragraphen bald einmal verloren. Der Gang zum Anwalt wird aktuell. Aber auch dieser Schritt ist gut zu überlegen und bedingt schon ein gewisses Ausmass der Mängel.

Wieder ein Beispiel: Sämtliche Fenster eines Neubaus wiesen einen systematischen Massfehler auf, konnten aber aus

terminlichen Gründen nicht zurückgewiesen werden. Die Montage war auch möglich, nur war das Resultat nicht unbedingt schön. Der Bauherr, erbost und aufgebracht, fand das nötige Gespräch mit dem Lieferanten nicht und gelangte an einen Anwalt. Dieser erkannte sofort, dass der Mangel «nur» ästhetischer Natur war und damit vor dem Richter wenig Chancen hatte. Der Bauherr glaubte trotzdem an sein Recht und zog die Sache weiter. Das Resultat: Der Richter anerkannte die Ablieferung des «Werkes», taxierte den ästhetischen Mangel als gering und dessen Instandstellung als unverhältnismässig. Dem Bauherrn blieben also seine unschönen Fenster. Damit aber nicht genug: Er hatte auch noch Gerichts- und Anwaltskosten in einer Höhe zu berappen, die den Wert der Fenster überstiegen!

### Zusammenfassung

Mitteilungen im Zusammenhang mit Bauschäden haben immer schriftlich zu erfolgen. Am sichersten mit eingeschriebenem Brief oder gegenunterzeichnet. Die Garantiefristen im Bauwesen betragen in der Regel zwei Jahre, für verdeckte Mängel fünf Jahre. Bei der Behebung von Schäden soll, wenn immer möglich, die Ursache eliminiert werden. Bevor der Rechtsweg eingeschlagen wird, ist immer das Gespräch zu suchen. ■

### Literaturhinweis:

- Schweiz. Ingenieur- und Architekten-Verein, Zürich; SIA-Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- Schweiz. Ingenieur- und Architekten-Verein, Zürich; Dokumentation 33 Risiko – Haftung – Versicherung im Bauwesen



Bauschäden, die zur Katastrophe führten: Einsturz der Decke des Hallenbades von Uster am 9. Mai 1985, wobei zwölf Menschen ums Leben kamen.

(Foto Keystone)