

E-Mail nicht korrekt dargestellt? Klicken Sie bitte [hier](#).



NEWSLETTER

01/2018

Liebe Leserinnen und Leser

Aufgrund von technischen Unzulänglichkeiten beim gestrigen Versand des Newsletters 01/2018 des Verbands SPR Schweiz im Zusammenhang mit der Verlinkung der Gerichtsurteile erhalten Sie den besagten Newsletter noch einmal. Diesmal sollten die Verlinkungen einwandfrei funktionieren. Wir entschuldigen uns für die Unannehmlichkeiten und wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Herzliche Grüsse

Sibylle Brunner

Rechtlich gestärkt in ein erfolgreiches 2018

Im Auftrag des Vorstandes hat die Geschäftsstelle des Verbands SPR Schweiz die relevante bundesgerichtliche Rechtsprechung im Bereich Miet- und

Werkvertragsrecht für unsere Mitglieder analysiert.

WELCHE NEUEN URTEILE SIND NUN FÜR SIE RELEVANT?

Auch beim Häuserkauf ist der Schimmelbefall ein Problem

Link zum Entscheid: [Zu BGE 130 III 686](#)

Erkenntnisse aus diesem Fall:

Auch beim Häuserkauf muss mit erheblichem Schimmelpilzbefall und möglichen gesundheitsgefährdenden Konsequenzen gerechnet werden. Somit kann auch beim Häuserkauf der Einsatz eines Schimmelpilzexperten durchaus Sinn machen, um der Käuferschaft die Risiken aufzuzeigen. Ist also vor dem Kauf einer Liegenschaft ein «Schimmelcheck» erforderlich? Die Antwort lautet wohl Ja.

Feuchtigkeit kann auch vom Nachbargrundstück herrühren

Link zum Entscheid: [Zu BGer 5D 148/2013](#)

Erkenntnisse aus diesem Fall:

Der analysierte Fall zeigt, dass Feuchtigkeitsbrücken auch von Nachbargrundstücken verursacht werden können. Deswegen sind in der Analyse des Schimmelpilzexperten auch die Gegebenheiten der Nachbargrundstücke mit zu berücksichtigen.

Schadensminderungspflichten des Mieters und seines Unternehmers

Link zum Entscheid: [Zu BGer 4D 54/2015](#)

Erkenntnisse aus diesem Fall:

Der Entscheid zeigt, dass auch ein vom Mieter beauftragter Unternehmer

Informationspflichten gegenüber dem Vermieter hat. Wir empfehlen, dass SPR Mitglieder, die vom Mieter beauftragt werden, gleichzeitig ihre Erkenntnisse auch dem Vermieter mitteilen. Damit ist sichergestellt, dass auch die Schadensminderungspflichten des Mieters wahrgenommen werden.

Übernutzte Mietsachen führen zu Schimmelpilzbildung

Link zum Entscheid des Mietgerichts ZH:

[Urteil des Mietgerichts ZH MD150006](#)

Link zum Entscheid des Obergerichts ZH:

[Urteil des Obergerichts ZH NG160018](#)

Erkenntnisse aus diesem Fall:

Eine Analyse des Urteils des Mietgerichts des Kantons Zürich sowie des Obergerichts Zürich zeigt einen krassen Fall von Übernutzung einer Liegenschaft. In diesem Fall wurde, trotz bestehender Kältebrücken, eine krasse Übernutzung der Liegenschaft festgestellt, die in diesem Fall zu Schimmelpilzbildungen geführt hat.

WIE KÖNNEN SIE SICH ALS UNTERNEHMER VOR RECHTLICHEN RISIKEN SCHÜTZEN?

Als weiteres Thema beleuchtet dieser Newsletter die Thematik, wann ein Unternehmer richtig abgemahnt hat bzw. welche Schritte dafür notwendig sind. In vielen Fällen sind auch Schimmelpilzexperten verpflichtet, gegenüber ihren Auftraggebern abzumahnern. Zusammen mit dem sie empfehlen wir die schriftliche Abmahnung. Im Rahmen der Abmahnung und der Erfüllung der Sorgfaltspflichten lassen sich folgende Empfehlungen für die SPR-Mitglieder ableiten (Checkliste):

1. Weisen Sie den Hauseigentümer vor

dem Vertragsabschluss auf folgende Punkte hin (Vorvertragliche Aufklärungspflichten):

- Auf erkennbare übermässige Kostenüberschreitungen;
- Auf voraussichtliche Sanierungskosten;
- dass die vorgesehene Sanierungsausführung unzulänglich ist, insbesondere wenn der Eigentümer nicht das «volle» Programm, sondern eine billigere Variante wünscht;
- in welchem Umfang eine Sanierung möglich ist, d.h. ob der gesamte Befall entfernt werden kann oder nicht;
- dass weitere Arbeiten vorgenommen werden müssen, die der Sanierungsunternehmer gegebenenfalls nicht erbringen kann (Gebäudehülle abdichten, Sanitäranlagen reparieren, Wassereintritt aus Wasserquellen [Teiche, Bäche, etc.] im Umschwung verhindern/beheben).

Immer eine klare und deutliche Offerte erstellen und alle Abweichungen davon schriftlich festhalten! Damit wissen alle, was geschuldet ist. Zudem dient sie gegebenenfalls als Beweismittel.

2. Weisen Sie den Hauseigentümer nach Vertragsabschluss und während der Ausführung der Sanierungsarbeiten auf Folgendes hin:

- Auf die erkennbare übermässige Kostenüberschreitung;
- dass die ursprünglich geplanten Sanierungsarbeiten nicht ausreichen/nicht möglich/passend sind, beispielsweise, wenn der Schimmelbefall erheblich grösser ist als angenommen oder die Gebäudesubstanz in viel schlechterem Zustand ist etc.

- Sollten weitere neue Schimmelschäden in Zukunft auftreten, dann kann eventuell eine schriftliche Anweisung an die Mieterschaft Abhilfe schaffen.

Mahnen Sie ab, wenn der Hauseigentümer nach Abschluss des Vertrages/während der Durchführung der Sanierungsarbeiten neue Anordnungen (Weisungen) erteilt, die zu einem Risiko führen oder führen könnten:

A. Dem Hauseigentümer sofort schriftlich mitteilen, dass bei einer Sanierung entsprechend seinen neuen Anordnungen das Risiko besteht, dass der Schimmelpilz nicht ganz behoben wird oder später wieder auftreten kann.

B. Die angeordneten Arbeiten erst durchführen, wenn der Hauseigentümer bestätigt hat, dass er sie trotz der Risiken so vorgenommen haben will.

Achtung: Wer nicht abmahnt, kann sich haftbar machen. Das heisst der Hauseigentümer kann dann:

- Den Werklohn herabsetzen;
- Eine Nachbesserung verlangen;
- Gegebenenfalls Schadenersatz verlangen (z.B. wenn die Möbel/Bilder später mit Schimmel befallen sind).

3. Klären Sie den Hauseigentümer nach der Durchführung der Sanierung auf über:

- den Gebrauch des sanierten Gebäudes, um künftigen Schimmelbefall zu verhindern oder

- bestehenden nicht zu verschlimmern (Lüften, Möbel nicht zu nahe an die Wände stellen) → Stichwort: schriftliche Anweisung;
- über weitere Arbeiten, die nicht der Sanierungsunternehmer erfüllen kann (siehe oben).

Tipp: Sie als SPR-Mitglieder sind die Experten was die Schimmelpilzsanierung anbelangt! Prüfen Sie daher die Vorschläge Ihres Auftraggebers stets genau und weichen Sie nicht leichtfertig von Ihren Standards ab.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018.

Sollten sich bei der Umsetzung dieser Empfehlungen Fragen ergeben, steht Ihnen die Geschäftsstelle jederzeit sehr gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Beste Grüsse

Sibylle Brunner, Office Manager & Legal Advisor

Sie erhalten diesen Newsletter, weil Sie sich bei unserem Newsletter-Service angemeldet haben.

[Um diesen Newsletter nicht mehr zu erhalten, können Sie sich hier abmelden.](#)

SPR Schweiz, Elfenstrasse 19, Postfach 1010, CH-3000 Bern
6, Tel +41 (0) 84 000 44 99