

Die Mängelrüge im Werkvertragsrecht

Was es bei der Mängelrüge zu beachten gibt

Im Rahmen eines Werkvertrags steht der Bauherr das Recht und die Pflicht zu, Mängel an dem Werk zu rügen. Dabei sind Fristen und formelle Anforderungen zu beachten, um Ansprüche erfolgreich geltend zu machen. Die gesetzlichen Grundlagen finden sich im Obligationenrecht (OR) sowie in der SIA-Norm 118, wobei letztere häufig speziell für Bauverträge herangezogen wird.

Fristen zur Mängelrüge

Nach Art. 367 OR hat der Bauherr Mängel an einem Werk unverzüglich nach deren Entdeckung zu rügen. Diese Rügepflicht ist zwingend, da andernfalls die Rechte auf Nachbesserung, Minderung oder Schadenersatz verloren gehen können.

Die SIA-Norm 118 sieht hingegen längere Fristen vor: Hier hat der Bauherr zwei Jahre nach der Abnahme Zeit, Mängel zu rügen. Für verdeckte Mängel, die erst nach Ablauf der zweijährigen Frist entdeckt werden, gilt eine erweiterte Frist von fünf Jahren ab Abnahme.

Um herauszufinden, welche Fristen im konkreten Fall gelten, ist der Werkvertrag genau zu prüfen.

Form der Mängelrüge

Eine Mängelrüge sollte stets schriftlich (eingeschrieben) erfolgen und die folgenden Punkte umfassen:

1. Beschreibung des Mangels: Eine genaue und detaillierte Darstellung des festgestellten Mangels.
2. Frist zur Behebung: Setzen Sie dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Mängelbehebung.
3. Rechtsfolgen: Weisen Sie auf die Konsequenzen hin, falls der Mangel nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben wird (z.B. Ersatzvornahme oder Schadenersatz).

Risiken einer fehlerhaften oder verspäteten Mängelrüge

Eine fehlerhafte oder verspätete Mängelrüge kann schwerwiegende Konsequenzen haben: Werden Mängel nicht rechtzeitig gerügt, verliert der Bauherr seine Ansprüche auf Nachbesserung, Minderung des Werklohns oder Schadenersatz. Dies kann zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen. Es ist daher essenziell, die Fristen gemäss OR oder der SIA-Norm 118 genau zu beachten und Mängel unverzüglich nach ihrer Entdeckung zu rügen.

Unterschiede zwischen OR und SIA-Norm 118

Die wichtigsten Unterschiede zwischen dem OR und der SIA-Norm 118 liegen in den Rüge- und Verjährungsfristen. Während das OR keine spezifischen Fristen für die Mängelrüge nach der Abnahme festlegt (diese müssen in jedem Falle sofort erfolgen), bietet die SIA-Norm 118 dem Bauherrn mit zwei Jahren eine klare zeitliche Orientierung. Zudem gewährt die SIA-Norm 118 eine längere Verjährungsfrist für verdeckte Mängel von fünf Jahren.

Für Bauherren ist es daher ratsam, bei Werkverträgen ausdrücklich auf die Geltung der SIA-Norm 118 zu bestehen, um von den längeren Rüge- und Verjährungsfristen zu profitieren und rechtliche Sicherheit zu erlangen.

Bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Mängelrüge

Das Bundesgericht hat mehrfach betont, dass eine frist- und formgerechte Mängelrüge von essenzieller Bedeutung ist. Das Bundesgericht hat immer wieder klargestellt, dass eine verspätete Mängelrüge zum Verlust der Mängelrechte führt. In seinem Urteil 4A_399/2018 vom 18. Februar 2019 qualifizierte das Bundesgericht eine Rüge, welche 11 Kalendertage nach tatsächlicher Kenntnis des Mangels erfolgte, gerade noch als «sofort» im Sinne von Art. 201 Abs. 3 OR und damit als rechtzeitig.

Hinsichtlich der Form der Mängelrüge hat das Bundesgericht in seinem Urteil 4D_25/2010 entschieden, dass die einfache Zusendung eines Expertenberichts den Anforderungen an eine Mängelrüge nicht genüge. Das Gericht hob hervor, dass daraus kein Wille des Vertragspartners/Bauherrn ersichtlich gewesen sei, den Unternehmer verantwortlich machen zu wollen.

Empfehlung

Angesichts der vielen Stolpersteine ist es zu empfehlen, sich bereits für die korrekte Mängelrüge rechtlichen Rat einzuholen, um nicht zu riskieren, sich seiner Rechte verlustig zu gehen. Besonders ist dieses Vorgehen bei Mängeln von (potenziell) bedeutender finanzieller Tragweite zu empfehlen.