

# Die Mängelrüge im (Bau-)Werkvertragsrecht

## Was es bei der Mängelrüge zu beachten gibt

Im Rahmen eines (Bau-)Werkvertrags steht der Bauherrschaft das Recht und die Pflicht zu, Mängel an dem Werk zu rügen. Dabei sind Fristen und inhaltliche Anforderungen zu beachten, um Ansprüche erfolgreich geltend zu machen. Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Obligationenrecht (OR) sowie in der SIA-Norm 118, wobei letztere häufig speziell für Bauwerkverträge herangezogen wird und nur Gültigkeit hat, sofern dies von den Parteien vereinbart wurde.

### Fristen zur Mängelrüge

Nach Art. 367 OR hat der Bauherr das Werk, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, zu prüfen und allfällige Mängel zu rügen. Die Frist für die Mängelrüge bei einem Bauwerkvertrag beträgt 60 Tage. Mängel eines Bauwerks, die bei der Abnahme und ordnungsgemässen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung zu rügen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

Die SIA-Norm 118 sieht hingegen längere Fristen vor: Hier hat der Bauherr zwei Jahre nach der Abnahme Zeit, Mängel jederzeit zu rügen. Verdeckte Mängel, die erst nach Ablauf der zweijährigen Frist entdeckt werden, können innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung gerügt werden.

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

### Form der Mängelrüge und inhaltliche Anforderungen

Weder das Gesetz noch die SIA-Norm 118 sehen eine besondere Form für die Mängelrüge vor. Diese kann daher auch formfrei, insbesondere mündlich, erfolgen. Zu Beweis Zwecken sollte eine Mängelrüge jedoch stets schriftlich und eingeschrieben erfolgen. Die Mängelrüge muss folgende Punkte umfassen:

1. Beschreibung des Mangels: Eine genaue, detaillierte und örtlich bestimmte Darstellung des festgestellten Mangels.
2. Haftung: Dem Unternehmer muss klar sein, dass er für den Mangel haftbar gemacht wird.
3. Frist zur Behebung: Dem Unternehmer muss eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt werden.

### Risiken einer fehlerhaften oder verspäteten Mängelrüge

Eine fehlerhafte oder verspätete Mängelrüge kann schwerwiegende Konsequenzen haben: Werden Mängel nicht rechtzeitig und genügend gerügt, verliert der Bauherr seine Ansprüche aus Mängelhaftung. 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

Während bei Bauwerkverträgen nach OR Mängel innert 60 Tagen nach der Abnahme oder bei verdeckten Mängel innert 60 Tagen nach der Entdeckung gerügt werden müssen, können bei Bauwerkverträgen unter der Geltung der SIA-Norm 118 Mängel während der zweijährigen Rügefrist jederzeit gerügt werden. Nach dem Ablauf der zweijährigen Rügefrist gilt die zwingende gesetzliche Regelung, dass verdeckte Mängel innert 60 Tagen nach Entdeckung gerügt werden können. Sowohl nach OR wie auch nach der SIA-Norm 118 verjähren die Mängelrechte nach fünf Jahren.

Für Bauherren ist es daher ratsam, bei Werkverträgen ausdrücklich auf die Geltung der SIA-Norm 118 zu bestehen, um von den längeren Rügefristen zu profitieren.

### 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.