

Drum prüfe, wer sich bindet

Von den Prüf- und Rügeobliegenheiten

Dr. iur. Thomas Röthlisberger

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht,
Voser Rechtsanwälte, Baden

Übersicht

- I. Bedeutung der Prüf- und Rügeobliegenheiten
- II. Prüfobliegenheit
- III. Rügeobliegenheit
- IV. Verjährung der Mängelrechte
- V. Empfehlungen

I. Bedeutung der Prüf- und Rügeobliegenheiten

Häufige Ursache von Bauprozessen:

- Werkmängel
- Prüf- und Rügeobliegenheiten
- Ausübung der Sachgewährleistungsrechte

I. Bedeutung der Prüf- und Rügeobliegenheiten

- Sachgewährleistung setzt die Beachtung der Prüf- und Rügeobliegenheiten voraus
- Sind Obliegenheiten des Bestellers
- Vernachlässigung sanktioniert das Gesetz mit der unwiderlegbaren Vermutung der Genehmigung des Werkes

I. Bedeutung der Prüf- und Rügeobliegenheiten

- Mängelrechte des Bestellers verwirken unwiderruflich
- Unternehmer-Interessen werden in den Vordergrund gestellt

Drum prüfe, wer sich für die Sachgewährleistungsfrist bindet!

II. Prüfobliegenheit Nach Gesetz

Art. 370 Abs. 1 OR für den Werkvertrag:

„Wird das abgelieferte Werk vom Besteller ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt, so ist der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der Abnahme und ordnungsgemässen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden.“

II. Prüfobliegenheit

Nach Gesetz

- Rüge von offensichtlichen und erkennbaren Mängeln
- Mängel, die ohne weiteres ins Auge fallen
- Mängel, die offen zu Tage treten
- Mängel, die bei sorgfältiger Prüfung erkennbar sind

II. Prüfobliegenheit

Nach Art. 163 SIA-Norm 118

Verzicht auf die Geltendmachung von Mängeln wird bei solchen Mängeln angenommen, die bei der gemeinsamen Prüfung offensichtlich waren, jedoch nicht geltend gemacht wurden.

II. Prüfbliedgenheit

Vergleich zwischen Gesetz und SIA-Norm 118

- Nach Gesetz: Erkannte, offensichtliche und erkennbare Mängel bei Abnahme rügen
- Nach SIA-Norm 118: Erkannte und offensichtliche Mängel bei Abnahme rügen, nicht zwingend jedoch erkennbare
- Gesetz theoretisch strenger, aber wo liegt in der Praxis der Unterschied?

II. Prüfbliedenheit

Vergleich zwischen Gesetz und SIA-Norm 118

Bger 4A_646/2016 vom 08.03.2017:

Wer Chromstahl-Fittings bestellt, aber Rotguss-Fittings erhält, muss dies bei der Abnahme auch nach der SIA-Norm 118 geltend machen, selbst wenn bei der Abnahme nur etwa 12 von einer Vielzahl von Rotguss-Fittings sichtbar sind!

II. Prüfbliagenheit

Prüfbliagenheit nach Gesetz und SIA-Norm 118

STRENG!



III. Rügeobliegenheit

Nach Gesetz

Art. 370 Abs. 3 OR für den Werkvertrag:

«Treten die Mängel erst später zu Tage, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls das Werk auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.»

III. Rügeobliegenheit

Rügefrist nach Gesetz

BGE 4C.82/2004 vom 3. Mai 2004 (E.2.3)

- Obliegenheit der Sofortrüge
- Eine siebentägige Rügefrist ist gemäss BGER grundsätzlich angemessen!
- Unabhängig davon, ob ein Zuwarten zu einem grösseren Schaden führen kann

III. Rügeobliegenheit

Rügefrist nach Gesetz

STRENG!



III. Rügeobliegenheit

Rügefrist nach SIA-Norm 118

- Ist nichts anderes vereinbart, so besteht eine Rügefrist von zwei Jahren, welche ab dem Tag der Abnahme zu laufen beginnt (Art. 172 SIA-Norm 118)
- Schlussprüfung vor Ablauf der Rügefrist (Art. 177 SIA-Norm 118)
- Rüge von erkennbaren Mängeln innerhalb Rügefrist (bei der Abnahme erkannte oder offensichtliche Mängel mussten bereits bei der Abnahme gerügt werden)

III. Rügeobliegenheit

Rügefrist nach SIA-Norm 118

ENTSPANNT (2 JAHRE)



III. Rügeobliegenheit

Haftung für verdeckte Mängel nach SIA-Norm 118

- Entdeckung nach Ablauf Rügefrist (vorher nicht erkennbar)
- Haftung, sofern sie vom Bauherrn sofort nach der Entdeckung gerügt werden (Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118)
- Sofort heisst gemäss BGer innert sieben Tagen

III. Rügeobliegenheit

Rügefrist für verdeckte Mängel nach SIA-Norm 118

STRENG!



III. Rügeobliegenheit

Inhalt der Mängelrüge

- Anzeige der entdeckten Mängel
- Jeden Mangel rügen
- Erscheinungsform: „Risse in der Hausmauer“
- Lage: „Südfassade, Erdgeschoss“
- Haftbar machen des Unternehmers
- Blosser Information ist keine Mängelrüge
- Zustellung einer Expertise durch den Experten ist keine Mängelrüge

III. Rügeobliegenheit

Form und Adressat der Mängelrüge

- Keine besondere Gültigkeitsform, aber Vorsicht: Beweislast
- Im unterzeichneten Abnahmeprotokoll
- Per Einschreiben
- Verantwortlicher Unternehmer und/oder Planer

IV. Verjährung der Mängelrechte

- Verjährung bei Bauwerken innert fünf Jahren seit der Abnahme (Art. 371 Abs. 2 OR bzw. Art. 180 Abs 1 SIA-Norm 118)
- (Verjährung innert 10 Jahren für absichtlich verschwiegene Mängel)
- Unterbrechung der Verjährung vor Eintritt der Verjährung; auch für gerügte Mängel
- Verjährungsverzichtserklärung
- Nachbesserungsanspruch → Schlichtungsgesuch oder Klage

V. Empfehlungen

- Vereinbarung der SIA-Norm 118 für die Mängelhaftung
- Sorgfältige Prüfung bei der Abnahme mit Protokoll oder Mängelrüge (bei STWE auch gemeinschaftliche Gebäudeteile prüfen)
- Nach Abnahme neu entdeckte Mängel immer innert sieben Tagen rügen, sofern nicht sicher eine längere Rügefrist gilt
- Verjährungsunterbrechung vor Ablauf der Gewährleistungsfrist (auch für gerügte Mängel)

Danke für Ihr Interesse!

Dr. Thomas Röthlisberger
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht