

Frist und Form der Mängelrüge bei verdeckten Mängeln

Bei der Erstellung eines Gebäudes können Mängel entstehen. Wie ist vorzugehen, wenn erst Wochen nach der Hausübernahme Mängel entdeckt werden? Dann geht es um sogenannte «verdeckte Mängel».



Lukas Pfisterer

Rechtsanwalt, Pfisterer Fretz Munz
Rechtsanwälte, Aarau

Eine Bauherrschaft zog im Juni 2010 in ein neu gekauftes Haus an einem Hang ein. Im Januar 2011 brach der Hang hinter dem Gebäude ab und rutschte gegen das Haus. Der Grund für den Rutsch und die Verantwortlichkeit waren strittig. Bei der Hausübergabe im Juni 2010 war die unsichere Hanglage nicht erkennbar. Es handelte sich also um einen verdeckten Mangel. Die Käufer und Eigentümer meldeten der Bauunternehmung

und Verkäuferschaft den Rutsch unverzüglich und verlangten von ihr etwas später, am 15. April 2011, Auskunft über die Hangsicherung. Als Antwort erhielten die Eigentümer am 26. Juli 2011 eine Offerte zur Erstellung einer Stützmauer. Mit Brief vom 9. August 2011 lehnten die Eigentümer diese Offerte ab und machten die Bauunternehmung für den Hangrutsch haftbar. Diese wies ihre Verantwortung im September 2011 zurück. Die Eigentümer gaben daraufhin im Mai 2012 ein Gutachten in Auftrag. Dieses bestätigte, dass beim Bau Hangsicherungsmassnahmen notwendig gewesen wären. Im Juni 2012 verlangten die Eigentümer von der Bauunternehmung schliesslich die Behebung des Schadens.

Anzeige- und Rügepflicht

Umstritten war, ob die Eigentümer den Hangrutsch korrekt und rechtzeitig bei der Bauunternehmung beanstandet hatten. Der Fall ging bis vor Bundesgericht¹. Dieses stellte klar, dass man dem Unternehmer den

Mangel nicht nur aufzeigen muss (Anzeigepflicht), sondern man auch darzulegen hat, dass man das Werk nicht vertragsgemäss anerkennt und dass man ihn dafür haftbar machen will (Rügepflicht). Eine detaillierte Begründung ist nicht notwendig.

Gemäss Gesetz (Art. 367 Abs. 1 OR) und Rechtsprechung muss ein verdeckter Mangel nach Entdecken sofort geltend gemacht werden, da andernfalls angenommen wird, der Mangel werde akzeptiert. Es besteht eine kurze Bedenkfrist von in der Regel längstens sieben Kalendertagen. Die Frist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn man das Vorhandensein des Mangels mit Sicherheit festgestellt hat, so dass die Mängelrüge genügend detailliert möglich ist. Das setzt voraus, dass die Tragweite des Mangels abgeschätzt werden kann. Dies ist noch nicht erfüllt, wenn lediglich Anzeichen eines Mangels vorliegen. Denn dies würde dazu veranlassen, jede Kleinigkeit zu melden.

ENERGIE
LÖSUNGEN



Solaranlagen



E-Ladestationen



Wärmepumpen

Jetzt
Offerte
einholen



regionalwerke.ch/loesung
056 200 22 22



Regionalwerke
Baden

Die Frist beginnt daher erst zu laufen, wenn der Bauherr erfassen kann (oder könnte), dass ein Mangel tatsächlich eine Vertragsabweichung darstellt und nicht ein übliches Ereignis (wie z. B. ein kleinerer Hangrutsch nach einem starken Regenfall).

Ursache muss erkennbar sein

Daher entschied das Bundesgericht, dass die Eigentümer im Brief vom 15. April 2011, mit welchem sie Auskunft über die Hangsicherung verlangt hatten, die Ursache des Hangrutsches nicht kannten. Sie hätten damals über die Ursache noch gemutmasst. Deshalb habe die Rügefrist noch nicht zu laufen begonnen. Auf das Antwortschreiben vom 26. Juli 2011 (Offerte zur Erstellung einer Mauer) hin hätten die Eigentümer die Bauunternehmung am 9. August 2011 für den Hangrutsch haftbar gemacht. Die Schreiben vom 15. April und 9. August 2011 stellten gemeinsam eine gültige Mängelrüge dar (Anzeige und Rüge).

Das Bundesgericht stellte weiter fest, dass die Rügefrist im April 2011 noch nicht abgelaufen war und nach diesem Zeitpunkt weitere Hangrutsche auftraten. Die Eigentümer seien zwar zwischen dem 15. April und dem 9. August 2011 inaktiv geblieben. Dies lag jedoch daran, dass die Bauunternehmung erst am 26. Juli 2011 auf den Brief vom 15. April reagiert habe. Die Bauunternehmung habe den Anschein erweckt, den Schaden zu akzeptieren, indem sie eine Schadenanzeige an ihre Versicherung geschickt und das abgerutschte Material entfernt habe. Daher war die Mängelrüge am 9. August 2011 rechtzeitig. Es sei irrelevant, dass die Eigentümer auf den Brief der Bauunternehmung vom September 2011, worin diese ihre Haftung abgelehnt habe, nicht reagiert hätten. Denn sei die Mängelrüge einmal erfolgt, müsse der Bauherr (hier: Eigentümer) lediglich den Anspruch rechtzeitig gerichtlich geltend machen (Verjährungsfrist beachten); die Vermutung, dass der Mangel akzeptiert sei, könne nicht mehr eintreten.

Im Zweifel für die Mängelrüge

Der Entscheid des Bundesgerichts erscheint gerecht, auch wenn der Zeitraum zwischen der Mangelanzeige im April 2011 und der

Rüge im August 2011 sehr lang war. Aufgrund dieses Verhaltens der Eigentümer entstand jedoch ein langwieriger Prozess, der hätte vermieden werden können. Die Erkenntnis aus diesem Entscheid ist daher einmal mehr: Nach der Hausabnahme sollte jede wesentliche «Abnormalität» im Zweifel als Mangel gerügt werden, auch wenn man noch nicht sicher ist, ob tatsächlich ein Mangel als Vertragsabweichung vorliegt. Besser einmal mehr und etwas früher einen Mangel anzeigen als einmal zu wenig oder zu spät. Eine Mängelrüge kann auch vorsorglich mit dem Vorbehalt späterer Erkenntnisse erfolgen. Eine falsche «Rücksicht» auf den Unternehmer, z. B. aus Freundschaft, kann teure Folgen haben.

Das Obligationenrecht verlangt eine sofortige Rüge. Alternativ zum OR können die Parteien z. B. die SIA-Norm 118 vereinbaren, die im Bauwesen oft genutzt wird. Diese Norm sieht eine Rügefrist von zwei Jahren vor, während der Mängel jederzeit gerügt werden können. Die SIA-Norm 118 muss jedoch ausdrücklich, am besten schriftlich, vereinbart werden.

Rechtsschutzversicherung prüfen

Vom Unternehmer darf zudem über den beanstandeten Mangel Auskunft verlangt werden. Das Gesetz berechtigt darüber hinaus jede Partei, ein Gutachten einholen zu lassen, um einen Mangel festzuhalten und die Ursachen zu klären. Das kann insbesondere im Verfahren der vorsorglichen Beweisführung (Art. 158 Zivilprozessordnung) erfolgen.

Das Urteil des Bundesgerichts zeigt nicht nur das Vorgehen bei verdeckten Mängeln, sondern auch, dass Gerichtsverfahren bei Baumängeln oft Jahre dauern, hier knapp acht Jahre. Es gibt viele Hürden, wie den Beweis des Sachverhalts oder die Einhaltung von Fristen. Ohne technische und juristische Unterstützung ist das kaum zu bewältigen. Zudem kann ein Prozess viel Geld kosten. Vor dem Hauskauf kann sich daher der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung lohnen, welche solche Risiken deckt.

¹ Urteil des Bundesgerichts 4A_293/2017 vom 13. Februar 2018.

Am 20. Oktober
in den Grossen Rat

Christian Rüede

1969, Laufenburg, Ortsteil Sulz

Vizeammann
Instandhaltungsleiter
Präsident Elektrizitätsversorgung Laufenburg
Präsident Landschafts- und Landwirtschaftskommission
Vorstandsmitglied Gemeindeverband
Abfallbeseitigung



Am 20. Oktober
wieder in den Grossen Rat

René Fiechter

Selbstständiger
Unternehmer
Facharzt
Pneumologie FMH
www.lufaz.ch



MIGROL

Bitte kümmere Dich
wieder einmal um mich
– dann bleibe ich Dir
noch lange treu.

In Liebe,
Dein Heizöltank



Gültig bei Neubestellungen bis 13.10.2024 einer MIGROL Tankrevision und Ausführung bis 31.12.2024

Aktion nicht kumulierbar mit anderen Aktionen und Rabatten. Einfach den Coupon-Code „HTR10A24“ bei Ihrer Bestellung angeben (telefonisch oder online).



Jetzt QR-Code scannen oder Offerte anfordern unter migrol-tankrevision.ch oder 044 495 12 12.