

STUDER

ANWÄLTE UND NOTARE

Darum prüfe, wer kauft oder baut ...

Es kommt immer wieder vor, dass eine gekaufte Sache bzw. ein Werk einen Mangel hat. Dafür hat grundsätzlich der Verkäufer / Unternehmer einzustehen, indem er das Objekt zurücknimmt, den Preis mindert oder den Mangel behebt. Daneben hat der Verkäufer / Unternehmer prinzipiell auch für den durch den Mangel entstandenen Schaden einzustehen.

Das Gesetz spricht dabei von der Sachmängelgewährleistung. Bevor jedoch der Käufer resp. bei einem Werk der Besteller zu seinem Recht kommt, hat er einige Fristen zu beachten. Zentral ist die rechtzeitige Geltendmachung der Mängelrüge, aber auch die relativ kurze Verjährungsfrist bezüglich versteckter Mängel. Die anwendbaren Bestimmungen des Kaufvertrags- und des Werkvertragsrechts ähneln sich inhaltlich sehr. Daher werden sie einheitlich vorgestellt und auf die Besonderheiten hingewiesen.

Rechtzeitige Mängelrüge

Prüfung der Sache

Um die Mängel rechtzeitig rügen zu können, muss der Käufer / Besteller die Sache zuerst prüfen:

1. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen Kaufmännern und Laien. Im kaufmännischen Verkehr wird auf die Branchenübung abgestellt. Die Anforderungen an einen Laien sind diejenigen eines durchschnittlich aufmerksamen Dritten.
2. Es wird nicht verlangt, nach geheimen Mängeln, d.h. Mängeln, die bei einer übungsgemässen Prüfung nicht erkennbar sind, zu fahnden.
3. Im Werkvertragsrecht richtet sich die Methode und Intensität der Prüfung nach der Art und der Bedeutung des jeweiligen Werkes.
4. Die Art der Ware bestimmt die Frist für die Prüfung. Bei verderblichen Lebensmitteln kann es zum Beispiel nur wenige Stunden sein. Eine längere Frist hat man bei technischen Geräten. Das gilt auch für Gegenstände, deren Prüfung erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden kann, weil ihr Einsatz beispielsweise jahreszeitenabhän-



*Pius Koller, Rechtsanwalt,
lic. iur. und dipl. Ing.-Agr. HTL*

gig ist. Eine Frist von einigen Wochen / Monaten wird aber nur in speziellen Fällen akzeptiert.

5. Komplizierte und mit technischem Aufwand verbundene Prüfungen brauchen länger Zeit.

Rüge

1. Die Rüge muss zum Ausdruck bringen, dass der Käufer Gewährleistung verlangt oder die Annahme der Sache verweigert. Die Rüge darf nicht generell gehalten sein, sondern die Mängel müssen genau aufgeführt sein, damit der Verkäufer den Umfang und den Inhalt abschätzen kann. Mögliche Ursachen sind nicht anzugeben.
2. Im Kaufrecht müssen die Mängel sofort nach Entdeckung gerügt werden, sei es bei offenkundigen Mängeln nach Ablieferung oder bei solchen aus der Untersuchung nach der Prüfung.
3. Im Werkvertragsrecht ist unverzüglich zu rügen. In vielen Fällen dürfte eine Frist von ca. sieben Tagen angemessen sein. Grundsätzlich reicht es, den Mangel nach Abschluss der Prüfung anzuzeigen. Besteht jedoch Gefahr, dass der Schaden grösser wird, ist sofort zu rügen.

Sachverständige und Expertisen

1. Ohne Verdachtsmomente braucht es keine Prüfung durch einen Sachverständigen.
2. Bei komplizierten Werken kann der Besteller einen Sachverständigen einsetzen, um bei Fehlen der Sachkenntnisse die Sachfragen zu klären. Verzögert sich die Prüfung, ist die Prüfungsfrist dadurch noch nicht versäumt. Die Anzeige hat aber nach Vorliegen der Expertise umso rascher

zu erfolgen. Der Besteller darf das Ergebnis der Expertise jedoch nicht abwarten, wenn er schon zuvor über genügend Informationen zur Erhebung der Mängelrüge verfügt.

3. Die Kosten gehen zu Lasten derjenigen Partei, welche die Einsetzung eines Sachverständigen verlangte.

Beweislast

Die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge bzw. der Zeitpunkt der Entdeckung und der genügend bestimmte Inhalt sind vom Käufer / Besteller zu beweisen.

Genehmigung der Mängel

Wird die Mängelrüge nicht, ungenau oder verspätet erhoben, so gelten die Mängel der Kaufsache / des Werkes als genehmigt. Der Anspruch auf Sachmängelgewährleistung ist – bei entsprechender Einrede des Verkäufers / Unternehmers – verwirkt und kann nicht mehr geltend gemacht werden.

Verjährung

Die Verjährung verhindert die Durchsetzung des Anspruchs, wenn der Verkäufer / Unternehmer die Verjährungseinrede explizit geltend macht.

1. Grundsätzlich gilt eine kurze Verjährungsfrist von einem Jahr. Sie beginnt mit Ablieferung der Kaufsache zu laufen. Die einjährige Frist gilt im Werkvertragsrecht für alle Werke, die nicht vom Begriff «unbewegliche Bauwerke» erfasst sind (z.B. Architekturpläne).
2. Bei Grundstücken und Gebäuden resp. unbeweglichen Bauwerken gilt im Kauf- und Werkvertragsrecht eine fünfjährige Verjährungsfrist.
3. Täuscht der Verkäufer den Käufer / Besteller absichtlich, läuft eine Verjährungsfrist von zehn Jahren.

Die Verjährung kann auch eintreten, wenn die Mängel noch gar nicht entdeckt worden sind. Daher kann es wichtig sein, die Verjährung unter den Voraussetzungen von Art. 134 oder 135 OR zu hemmen bzw. zu unterbrechen wie auch den Verkäufer / Besteller einen Verjährungsverzicht unterzeichnen zu lassen.

Garantiefrist

Das im Alltag häufig verwendete Wort Garantiefrist ist kein gesetzlicher Begriff. Es ist gestützt auf den Willen der Vertragsparteien zu ermitteln, ob damit eine reine Rügefrist, Verjährungsfrist oder eine Mischform gemeint ist.

Exkurs: SIA 118

Die SIA-Normen, aufgestellt vom Verband für Ingenieure und Architekten, schaffen für den Besteller günstigere Bedingungen. Sie gelten jedoch nur, wenn sie im Werkvertrag explizit vereinbart wurden, sofern es sich nicht um erfahrene Verhandlungspartner handelt.

1. Nach der Abnahme hat der Bauherr zwei Jahre das Recht, jederzeit Mängelrüge zu erheben. Diese sogenannte Garantiefrist ist somit eine Rügefrist. Im Gegensatz zum Kauf- und Werkvertrag braucht der Bauherr (Besteller) die erkannten Mängel nicht sofort zu rügen. Ist die zweijährige Garantiefrist abgelaufen, können zuvor

entdeckte Mängel nicht mehr gerügt werden und versteckte Mängel müssen sofort mit Entdeckung angezeigt und gerügt werden.

2. Die Verjährungsfrist ist für alle Arten von Werken mit fünf Jahren einheitlich geregelt. Bei absichtlicher Täuschung gilt normal eine zehnjährige Frist.

Fazit

Die Annahme eines Verzichts auf Geltendmachung der Sachmängelgewährleistungsansprüche bei einer nicht, ungenauen oder verpassten Mängelrüge kann für den Käufer / Besteller einschneidende Konsequenzen haben. Daher ist ihm zu empfehlen, in jedem

Falle - vorsorglich - Mängelrüge zu erheben. So hält er sich alle Optionen offen und kann immer noch eine gütliche Einigung mit dem Verkäufer / Unternehmer treffen. Die Verjährungsfrist muss ebenfalls immer beachtet werden und nötigenfalls hat der Käufer / Besteller die entsprechende Verjährungsunterbrechungshandlung einzuleiten (z.B. Betreibung, Verjährungsverzichtserklärung oder Klage).

Für rechtliche Beratungen steht Ihnen das Büro Studer Anwälte und Notare, Bahnhofstrasse 77, 4313 Möhlin, gerne zur Verfügung.

Kontaktmöglichkeiten: 061 855 70 70 oder E-Mail: office@studer-law.com