

# „Versteckte Mängel“ am Bau: Wann man Anspruch auf Schadenersatz hat

veröffentlicht am [9. 5. 2018](#) von [Anneliese Proissl](#)



Ein Loch in der Decke oder am Dach: Wann muss der Bauunternehmer auch noch nach Jahrzehnten für den Schaden aufkommen?

© istock

**Die Zahl der Bauherrn, die Unternehmen auf versteckte Mängel hin zur Verantwortung ziehen wollen, ist in den vergangenen Jahren sprunghaft angestiegen. Wann die Fristen zu laufen beginnen und wie man zu seinem Recht kommt.**

Die beiden Baurechtsexperten Bernhard Kall und Heinrich Lackner sprachen anlässlich eines Jour Fixe bei Müller Partner und Rechtsanwälte über rechtliche Probleme beim versteckten Mangel.

„Die Praxis zeigen sich Bauschäden oft erst Jahre oder gar Jahrzehnte nach der Übergabe“, weiß Baurechtsprofi Kall. Wie gut stehen in einem solchen Fall die rechtlichen Chancen des Bauherrn, Ansprüche aus einem Bauschaden erfolgreich geltend zu machen? Und welche Möglichkeiten haben Bauunternehmer, solche Ansprüche abzuwehren? „Die Frage der Kosten der Sanierung

eines Baumangels, der erst nach langer Zeit zu Tage tritt, hat in den vergangenen Jahren an Brisanz gewonnen“, so Kall.

## **Verjährungsfrist läuft ab Kenntnis des Schadens**

Fest steht, dass Übergabe eines Bauwerks auch nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nicht alles vorbei ist. Aus „versteckten Mängeln“ können Bauherrn nämlich in den allermeisten Fällen Schadenersatzansprüche ableiten. Für diese gilt, anders als für Gewährleistungsansprüche, eine Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger. Lediglich in Ausnahmefällen wird von den Gerichten anerkannt, dass die Gewährleistungsfrist nicht schon mit der Übergabe, sondern erst mit der Erkennbarkeit des Mangels beginnt. Als Beispiel nennt Kall die Haltbarkeit eines Daches. Wenn man nicht schon bei der Übergabe erkennt, dass das Dach, nicht wie versprochen jahrzehntelang hält, beginnt die Frist zu laufen, wenn ein Mangel erkennbar ist.

## **Wichtige Frage: Hat der Mangel tatsächlich zum Schaden geführt?**

Doch Vorsicht: „Der Unterschied zwischen Schadenersatz- und Gewährleistung ist eklatant“, so Lackner. Bei der Gewährleistung haftet man immer nur für die Sache selbst, nicht aber für Folgeschäden. Der größte Unterschied liegt in der Verlängerung der Haftungsdauer. „Die lange Verjährungsfrist von 30 Jahren ist aber auch eine große Belastung für die ausführenden Bauunternehmer“, bemerkt Lackner. Aber nicht jeder Mangel ist auch ein Schaden, den der Bauherr geltend machen kann. Nicht jeder Defekt oder Beeinträchtigung des Objekts oder einer Leistung ist ein Mangel. Von einem Mangel spricht man immer dann, wenn die vertraglich vereinbarte oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften der Sache oder Leistung nicht vorliegen. Um einen Schadenersatz nachweisen zu können, ist der strenge Beweis der Kausalität notwendig. . So muss klargestellt werden, weshalb der Mangel zum Schaden geführt hat. Ein gewöhnlicher Verschleiß oder ein falscher Gebrauch ist kein Mangel.

Bauherrn kommt hinsichtlich des Verschuldens da die Beweislastumkehr zugute. „Geschädigten Bauherrn ist außerdem zu empfehlen, sich möglichst rasch aktiv um die Ermittlung der Ursachen für einen Bauschaden zu kümmern“ rät Lackner. Sonst droht bei Einbringung Klage bereits die Verjährung.

*Dieser Artikel ist online auf [www.trend.at](http://www.trend.at) erschienen.*