

Baumängel - Wenn das neue Haus schon alt ist...

(Infoblatt WA 07, Stand 09/2001, Verband Privater Bauherren, inkl. Checkliste Baumängel)

Schimmel, Mauerrisse, Wassereinträge in der Garage, mangelhafte Lärm- oder Kälteisolation: lauter Probleme, mit denen sich KäuferInnen von Eigentumswohnungen häufig konfrontiert sehen.

Wie damit umgehen?

Vor allem ist es wichtig, sich über die Rechtslage zu informieren und die Rechte von KäuferInnen und EigentümerInnen von Neubauwohnungen zu kennen. Im folgenden werden die wichtigsten Rechte aufgelistet.

Fall 1: Rechte des Käufers/Eigentümers gegenüber dem Verkäufer (der nicht der Bauherr ist) - Garantieleistungen des Verkäufers:

Jeder auftretende Mangel muss dem Verkäufer so bald als möglich mitgeteilt werden. Das Gesetz schreibt eine Frist von acht Tagen ab Feststellung des Mangels vor. Innerhalb dieser Frist ist ein Einschreibebrief mit Rückantwort zu verfassen, in welchem a) der Mangel beschrieben, b) seine Beseitigung innerhalb kürzester Frist (die angegeben werden soll) verlangt, und c) in welchem, im Falle von Untätigkeit vonseiten des Verkäufers, gerichtliche Schritte angekündigt werden. Außerdem sollte eine Schadenersatzforderung angedroht werden, falls Schäden entstanden sind.

Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn der Verkäufer das Vorhandensein des Mangels anerkennt oder diesen verheimlicht hat.

Ein Jahr ab Kauf (es gilt das Datum des notariellen Vertrages) hat der Käufer hingegen Zeit, die Aufhebung des Vertrages, die Herabsetzung des Preises oder den Schadenersatz zu fordern.

Damit die Termine nicht verfallen, kann man innerhalb Jahresfrist einen weiteren, gleichlautenden Einschreibebrief verschicken.

Die Anwendung dieses vom Gesetz vorgesehenen Käuferschutzes ist allerdings nicht einfach zu handhaben, einerseits, weil die Termine sehr eng gesteckt sind und andererseits, weil die Baumängel erst nach der einjährigen Terminfrist auftreten.

Fall 2: Die Rechte des Käufers/Eigentümers gegenüber dem Verkäufer/Bauunternehmer oder der Baufirma - Garantie des Bauunternehmers:

Effizienter ist hingegen die Garantie des Bauunternehmers, die eine Frist von zehn Jahren vorsieht.

Oft sind die Mängel, die der Käufer oder die Käuferin nach Einzug in die Wohnung feststellt, von solcher Tragweite, dass sie die Wohnqualität signifikant beeinträchtigen.

Solche Baumängel kommen, wie gesagt, oft erst nach dem ersten Jahr zum Vorschein. Für diese Fälle gibt es einen sehr wichtigen Artikel im Zivilgesetzbuch, den Art. 1669, der die Verantwortlichkeit des Bauunternehmers für grobe Baumängel vorsieht. Die Verantwortung gilt gegenüber dem Auftraggeber des Baues und seinem Rechtsnachfolger, also dem Käufer der Immobilie.

Diese Langzeitgarantie von zehn Jahren bedeutet umgekehrt aber auch, dass der Bauunternehmer nach Ablauf der Zehnjahresfrist nicht mehr für Baumängel zur Verantwortung gezogen werden kann.

Innerhalb der Zehnjahresfrist sieht der Art. 1669 des ZGB folgende Regelung vor: Die Anzeige schwerer Baumängel muss innerhalb eines Jahres ab Entdeckung

erfolgen oder ab dem Moment, in welchem der Käufer sich ein Bild über das Ausmaß des Mangels gemacht hat, über dessen Auswirkung auf die Wohnbarkeit des Gebäudes oder der Wohnung und darüber, ob tatsächlich die schlechte Ausführung der Arbeiten zu den Mängeln geführt hat. Diese Formulierung lässt dem betroffenen Käufer also viel Zeit, um der Baufirma eine gutbegründete Anzeige zukommen zu lassen. Diese muss selbstverständlich per Einschreibebrief mit Rückantwort erfolgen. Der Anspruch des Eigentümers auf eine Klage verjährt nach einem Jahr ab der Anzeige.

"Schwere Baumängel" - was ist das?

"Schwere Baumängel" im Sinne des Art. 1669 sind nicht jene Mängel, welche die Stabilität des Gebäudes beeinflussen, wie etwa große Risse oder Bodensenkungen. Für diese Art von Mängeln spricht das Gesetz explizit von "Gefahr der Zerstörung". Unter "schwere Baumängel" hingegen versteht der Gesetzgeber all jene Mängel, die auch nur einen Gebäudeteil betreffen aber sich dennoch auf das gesamte Gebäude auswirken und die Wohnbarkeit beeinträchtigen (so ein Urteil des Kassationsgerichtshofes).

Die Mängel müssen so schwerwiegend sein, dass sie die Wohnqualität empfindlich stören, wie z. B. Wassereinträge, Feuchtigkeit und Schimmel, Risse oder ein schwerer Defekt an der Heizanlage.

Die Schwere der Mängel wird normalerweise vom Richter festgestellt und beurteilt. Er beauftragt einen gerichtlich vereidigten Sachverständigen mit deren Erhebung.

Fall 3: Es existiert ein Kaufvorvertrag, die Baufirma hat die Wohnung aber bereits übergeben:

Auch für diesen Fall bietet das Gesetz gute Ansätze. Und auch für diesen Fall gilt: Einschreibebrief mit Rückantwort an den Bauunternehmer mit Beschreibung der Baumängel und Aufforderung zur Behebung innerhalb kurzer Zeit.

Die Fristen für die Anzeige sind hier nicht so eng, weil die Regeln für Aufhebbarkeit des Vertrages wegen Nichterfüllung (Art. 1453 ZGB) gelten. Es ist jedenfalls ratsam, die Anzeige so bald als möglich zu machen.

Wenn die Baufirma nicht angemessen auf die Vorwürfe reagiert und kein Angebot für Preisnachlass oder Wiedergutmachung vorlegt, kann die versprechende Kaufpartei (denn um eine solche handelt es sich im Falle eines Kaufvorvertrages) eine Aufhebung des Vertrages wegen Nichterfüllung verlangen und zusätzlich Schadenersatzforderungen erheben.

Die Klage auf Haftung für alle vorhandenen Mängel kann zugleich mit der Klage auf Vertragsauflösung termingerecht eingebracht werden.

Der Richter prüft die Vorwürfe der Nichterfüllung und erklärt den Vertrag gegebenenfalls für nichtig. Die Verkäuferseite wird dazu verurteilt, eventuelle Akontozahlungen mit Zinsen zurückzuzahlen, zusätzlich zu eventuell entstandenen weiteren Spesen, die alle belegt werden müssen. Schwarzgeldzahlungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Fall 4: Mehrfamilienhäuser: was sind Gemeinschaftsanteile?

Bei schweren Baumängeln, die sowohl die Gemeinschaftsanteile, als auch private Teile eines Mehrfamilienhauses betreffen, können der private Eigentümer und die Hausverwaltung gemeinsam auf das Gesetz verweisen.

Wenn die Hausverwaltung nicht tätig wird, so können die einzelnen Eigentümer vor Gericht gehen und ihre Rechte auch bezüglich der Gemeinschaftsteile geltend

machen. Umgekehrt kann eine Hausverwaltung auch ohne das Einverständnis aller Eigentümer zugunsten der Gemeinschaftsteile gegen die Baufirma klagen.

Unser Rat:

1. Wenn Baumängel auftreten, sollte man sich sofort mit einem Fachmann in Verbindung setzen (Ingenieur, Architekt, Geometer) und von diesem ein Gutachten anfertigen lassen (Parteigutachten).
2. Außerdem ist es ratsam, keine Zeit zu verlieren und sich auch einem Rechtsexperten anzuvertrauen, damit man bei der Abfassung der Anzeige keine Formfehler macht.

Checkliste Baumängel

Am Sichersten ist Ihre Bauabnahme, wenn Sie einen Fachmann zu Rate ziehen. Sie können sich durch gezieltes Nachfragen bei ihm und bei den jeweiligen Handwerkern absichern und vielleicht vorab auch einige Punkte in Ihre Verträge aufnehmen lassen. Die gefährlichsten Stellen in dieser Liste sollten Sie von einem Fachmann bewerten lassen - und für sich können Sie hier alle Details abhaken, damit Sie keines vergessen.

1. Kellerabdichtung
 1. wasserundurchlässige Sohlenplatte?
 2. Außenwandabdichtung auf Basis von Bitumenlatexbasis, die für drückendes bzw. nicht drückendes Wasser geeignet ist?
 3. Horizontale Sperrschichten auf der Sohlenplatte (aus zementgebundenen Dichtungsschlämmen oder voll eingemörtelten Folien)?
2. Horizontale Sperrschichten in verschiedenen Bauebenen
 1. im Sockelbereich bei ein- und mehrschaligem Mauerwerk?
 2. bei Erkerdächern?
 3. bei Fensterbänken und stürzen bei Verwendung von Verblendmauerwerk?
3. Mängel im Mauerwerk
 1. vollfugige Ausführung?
 2. sachgemäßes Zurechtstutzen von Steinen?
 3. handwerksgerechte Ausbildung von Fugen und Anschlüssen?
 4. erlaubt gestemmte Schlitze?
 5. Verblendfugen nicht zu flach?
4. Rostschutzbehandlung von tragenden Stahlteilen
 1. ausreichender Rostschutz von Stahl?
 2. Geländer und andere Stahlteile genügend geschützt?
 3. außen eingebaute Stahlteile feuerverzinkt?
5. Mangelhafter Einbau von Rollläden
 1. fachgerechter Einbau, keine Kältebrücken, keine Innenputzabbrisse?
 2. einwandfreie Führung?
 3. keine Panzerbeschädigung möglich?

6. Fehler beim Dachgeschossausbau (am Besten mit einem Fachmann überprüfen)
 1. winddicht?
 2. Dampfbremsen und Belüftungsebenen?

7. Mängel bei der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation
 1. wasserführende Rohrleitungen richtig isoliert?
 2. Schallschutzmaßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend?
 3. richtiges Gefälle bei Abflussleitungen?
 4. fachgerecht isolierte Elektroleitungen?
 5. verschraubte, nicht gekrallte Steckdosen?
 6. (alle mit einem Fachmann überprüfen)

8. Geringe Umsetzung der Wärmeschutzverordnung
 1. beheizte Räume durch entsprechende Wärmedämmung von unbeheizten abgetrennt?
 2. ausreichende Außendämmung?

9. Nicht fachgerecht ausgeführte Dehnfugen (am Besten mit einem Fachmann überprüfen)
 1. fachgerechte Dehnfuge im Estrich?
 2. fachgerechte Dehnfuge in den Fliesenbelägen?
 3. fachgerechte Dehnfuge im Bereich von Fenstern?
 4. fachgerechte Dehnfuge im Bereich von Türen?
 5. fachgerechte Dehnfuge im Bereich von sanitären Gegenständen?

10. Mängel an Balkonen und Flachdächern (am Besten mit einem Fachmann überprüfen)
 1. fachgerecht verlegte Balkonbeläge?
 2. fachgerecht eingebaute Abdichtungen?
 3. fachgerecht eingebaute Wärmedämmung bei Loggien