



Verbraucherzentrale Südtirol  
Centro Tutela Consumatori Utenti

Die Stimme der VerbraucherInnen  
la voce dei consumatori

**VZS-name**

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

---

## **Baumängel: Wenn das neue Haus schon alt ist ...**

Stand

11/2016

Schimmel, Risse in den Mauern, Wasserinfiltrationen 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.

### **A) 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 erstens der Mangel beschrieben, zweitens seine Beseitigung innerhalb kürzester Frist (die angegeben werden soll) verlangt wird, und in welchem, im Falle von Untätigkeit vonseiten des Verkäufers, gerichtliche Schritte angekündigt werden. Außerdem sollte eine Schadenersatzforderung angedroht werden, falls Schäden entstanden sind.

**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 diese Frist nicht verfällt, kann man innerhalb eines Jahres einen weiteren Einschreibebrief in diesem Sinne verschicken.

Die Anwendung dieses vom Gesetz vorgesehenen Käuferschutzes ist allerdings nicht einfach zu

handhaben, weil einerseits die Termine sehr eng gesteckt sind und andererseits die Baumängel oft erst nach der einjährigen Frist auftreten.

## **B) 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 (die gegebenenfalls auch der Verkäufer der Wohnung sein kann) 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 Bewohnbarkeit 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. Im allgemeinen kann man davon ausgehen, dass die Jahresfrist ab jenem Zeitpunkt beginnt, an welchem der Eigentümer durch ein Gutachten eines Experten sicher sein kann, dass es sich um einen Baumangel handelt.

Der Anspruch des Eigentümers auf eine Klage verjährt nach einem weiteren Jahr ab der Anzeige.

### **"Schwere Baumängel" - was ist das?**

"Schwere Baumängel" im Sinne des Art. 1669 sind nicht nur jene Mängel, die 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 "schweren Baumängeln" versteht der Gesetzgeber all jene Mängel, die auch nur einen Gebäudeteil betreffen aber sich dennoch auf das gesamte Gebäude auswirken und die Bewohnbarkeit 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.

Wenn der Fall vor Gericht landet, wird die Schwere der Mängel vom Richter festgestellt und beurteilt. Er beauftragt einen gerichtlich vereidigten Sachverständigen mit deren Erhebung.

### **C) Es existiert nur ein Kaufvorvertrag, die Baufirma hat uns 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 zum Behebung innerhalb kurzer Zeit.

Die Fristen für die Anzeige sind hier nicht so eng, weil die allgemeinen Regeln für die Nichterfüllung des Vertrages gelten. Es ist jedenfalls ratsam, die Anzeige so bald als möglich zu machen.

Wenn die Baufirma die Mängel nicht behebt oder kein angemessenes 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.

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.

### **D) Mehrfamilienhäuser: Gemeinschaftsanteile und Privateigentum**

Bei schweren Baumängeln, die sowohl die Gemeinschaftsanteile, als auch private Teile eines Mehrfamilienhauses betreffen, können der private Eigentümer und die Hausverwaltung gemeinsam gerichtlich vorgehen (gemäß Art. 1669 Zivilgesetzbuch).

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.
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.

Die Verbraucherzentrale steht für eine Erstberatung zur Verfügung.