

Gesetzliche Fristen für Gewährleistung und Schadenersatz bei Baumängeln

Das Bauen bringt verschiedenste Herausforderungen mit sich, die es zu meistern gilt. Eine davon sind Baumängel, vor allem dann, wenn sie sich erst einige Zeit nach Abschluss der Arbeiten offenbaren. Wie lange kann ich Mängel geltend machen und welche Ansprüche stehen mir zu? Dazu ein paar Anhaltspunkte.



Christoph Büchel,
Wilhelm & Büchel Rechtsanwälte

Im Allgemeinen gilt, was vereinbart ist, auch für die Fristen zur Geltendmachung von Mängeln. Fehlt eine Vereinbarung oder ist sie ungültig, gelten die gesetzlichen Fristen. Nur um diese geht es hier. Zu beachten ist, dass mit Konsumenten keine kürzeren als die vom Gesetz vorgesehenen Gewährleistungsfristen vereinbart werden dürfen.

Für unbewegliche Sachen beträgt die Gewährleistungsfrist («Garantie») drei Jahre. Als unbeweglich gelten nicht nur Fundament, Mauer, Boden, Decke, Dach, sondern auch eingebaute Sachen wie Fliesen, Installationen usw.

Die Frist läuft ab Übergabe (Abnahme) der Sache. Tritt der Mangel binnen sechs Monaten ab Übergabe auf, so gilt die Vermutung, dass er bereits bei der Übergabe vorhanden war. Bei späterem Auftreten oder späterer Rüge muss der Übernehmer beweisen, dass der Mangel bereits bei der Übergabe vorhanden war. Sodann hat der Übernehmer zunächst die Wahl zwischen Nachbesserung oder Austausch der mangelhaften Sache. Ist beides nicht möglich oder unzumutbar, besteht bei geringfügigen Mängeln der Anspruch auf Preisminderung, sonst auf Vertragsaufhebung.

Tritt ein Mangel erst nach drei Jahren ab Übergabe auf oder wird er erst dann entdeckt, sind Gewährleistungsansprüche verjährt. Stattdessen kann ein Anspruch auf Schadenersatz bestehen. Läuft die Gewährleistungsfrist noch, kann der Übernehmer zwischen Gewährleistung und Schadenersatz wählen.

Schadenersatz muss binnen drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger geltend gemacht werden. Die Frist läuft also nicht schon ab Übergabe der Sache. Ab Übergabe der Sache läuft aber die Maximalfrist von 30 Jahren zur Geltendmachung von Scha-

denersatz. Wird ein Bauman-gel zum Beispiel nach 15 Jahren entdeckt, so läuft ab Entdeckung des Schadens und Kenntnis des Schädigers die Dreijahresfrist.

Diese lange Frist ist ein wichtiger Vorteil des Schadenersatzrechts. Im Unterschied zur Gewährleistung muss dem Übergeber allerdings ein Verschulden nachgewiesen werden. Bis zehn Jahre nach der Übergabe wird das Verschulden des Übergebers vermutet, danach muss der Übernehmer das Verschulden des Übergebers beweisen. Im Unterschied zur Gewährleistung erfasst das Schadener-

satzrecht auch Mangelfolgeschäden (z.B. das Leck im Dach beschädigt den Fussboden) oder Begleitschäden (z.B. Beschädigung von anderen Bauteilen bei der Arbeitsausführung). Auch beim Schadenersatz geht der Anspruch zunächst auf Nachbesserung oder Austausch. Kommt beides nicht infrage, besteht Anspruch auf Schadenersatz in Geld.

