

BAUMÄNGEL

RECHTSTIPP SEPTEMBER 2025

Mit der Errichtung von Wohnbauten erfüllen sich viele Menschen einen oft kostspieligen Traum. Gerade im Baubereich kommt es jedoch des Öfteren zu Baumängeln bzw. -schäden, welche durch die ausführenden Firmen verursacht wurden. Ebenjene gilt es gut und zeitnah zu dokumentieren um etwaige Schadenersatz- bzw. Gewährleistungsansprüche geltend machen zu können.



Andreas Schneider
Juristischer Mitarbeiter

§ Welche Ansprüche habe ich bei Baumängeln?

Von einem Baumangel spricht man dann, wenn das Geleistete qualitativ oder quantitativ vom Geschuldeten abweicht. Es handelt sich also um eine Abweichung zwischen dem tatsächlich errichteten Bauwerk und dem vertraglich Vereinbarten.

Das vertraglich Geregelte ergibt sich dabei direkt aus dem Vertrag der beiden Parteien. Zu unterscheiden ist grundsätzlich zwischen einer funktionalen und einer konstruktiven Leistungsbeschreibung. Bei Zweiterer stellt das im Leistungsverzeichnis Aufgelistete dabei den Anspruch an die Ausführung des Gewerkes dar.

§ Wer haftet bei Schäden durch Baufehler?

Für Baumängel bzw. -fehler haftet grundsätzlich der Verursacher. Durch den Baumangel kann in weiterer Folge ein Bauschaden entstehen, welcher den Zustand und die Sicherheit der Immobilie verschlechtert, weshalb der Bauherr Anspruch auf Schadenersatz oder Gewährleistung haben kann.

Entscheidend bei der Geltendmachung von Baumängeln ist die detaillierte und zeitnahe Dokumentation mit Lichtbildern sämtlicher entdeckter Mängel. Diese sollten dem ausführenden Unternehmen bzw. den Bauarbeitern vor Ort schriftlich übermittelt bzw. mitgeteilt werden.

Üblich ist auch die Vereinbarung eines Hafrücklasses, dabei wird ein gewisser Prozentsatz des vereinbarten Werklohnes sichergestellt bzw. zurückbehalten für etwaige Baumängel, die nach Übergabe des Objektes offenkundig werden. Neben der Bargeldzahlung kommt hierfür vor allem auch eine Bankgarantie in Frage.

§ Wie lange gilt die Gewährleistung beim Bau?

Die Gewährleistungsfrist aus Baumängeln gilt 3 Jahre ab Übergabe des Bauobjektes. Der Erwerber muss grundsätzlich den Beweis erbringen, dass der Mangel bereits bei Übergabe der Sache bestanden hat. Innerhalb der ersten 6 Monate ab Übergabe kommt jedoch die sogenannte Beweislastumkehr zu tragen. Hierbei muss der Übergeber dem Übernehmer beweisen, dass der Mangel bei der Übergabe noch nicht bestanden hat. Diese gilt jedoch nur bei Geschäften zwischen Unternehmen und Privaten.

Neben der Gewährleistung können durch Baumängel auch Schadenersatzansprüche schlagend werden. Diese sind 3 Jahre ab Kenntnis von Schaden und Schädiger geltend zu machen, maximal aber 30 Jahre nach Übergabe des Bauobjektes.