

PRESSEINFORMATION

„Der „versteckte Mangel“: Des einen Freud, des anderen Leid?“

Jour Fixe bei Müller Partner Rechtsanwälte

Wien, 9. Mai 2018. Am 3. Mai 2018 luden die Baurechtsexperten *RA Dr. Bernhard Kall* und *RA Mag. Heinrich Lackner* zum Jour Fixe mit dem Thema **„Der „versteckte Mangel“: Des einen Freud, des anderen Leid?“** in die Räumlichkeiten der Wiener Wirtschaftskanzlei Müller Partner.



„Die Praxis der Bauschäden ist, dass sich ein Schaden oftmals erst Jahre oder gar Jahrzehnte nach der Übergabe zeigt“, hielt *Kall* in seinem Eingangsstatement fest. 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? Diese Frage beschäftigt die Bau- und Immobilienwirtschaft gleichermaßen wie Juristen. Und in der Tat, von wem die Kosten der Sanierung eines Baumangels, der erst nach langer Zeit hervor kommt, zu tragen sind, hat in den vergangenen Jahren merklich an Brisanz gewonnen!

„Den viel besagten versteckten Mangel gibt es nicht“, stellte *Kall* wohl zum Erstaunen so mancher Gäste klar, schränkte sogleich aber ein: *„Das bedeutet nicht, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfristen, in der Regel also 3 Jahre nach der Übergabe, alles vorbei ist!“*. Aus *„versteckten Mängeln“* können Bauherrn nämlich in den allermeisten Fällen Schadenersatzansprüche ableiten und für diese gilt, anders als für Gewährleistungsansprüche, eine Verjährungsfrist von

3 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. *„Zu denken ist an Fälle, in denen von den Bauunternehmern besondere Zusagen gemacht werden, etwa die jahrzehntelange Haltbarkeit eines Daches. Kann man diese Eigenschaft nicht schon bei der Übergabe erkennen, dann beginnt die Frist, wenn ein Mangel hervorkommt und eben erkennbar ist, dass das Dach doch nicht jahrzehntelang hält.“*, nannte Kall ein Beispiel.

„Der Unterschied zwischen Schadenersatz- und Gewährleistung ist eklatant“, eröffnete Lackner den zweiten Teil des Abends und erklärte die wesentlichen Unterschiede zwischen den beiden Rechtsinstituten. Am augenscheinlichsten ist wohl die Verlängerung der Haftungsdauer. *„In der Theorie bedeutet die lange Verjährungsfrist von 30 Jahren natürlich eine große Belastung für die ausführenden Bauunternehmer“*, zeigte Lackner auf und ergänzte *„in der Praxis ist dies jedoch relativ zu sehen“*. Denn nicht jeder Mangel ist auch ein Schaden, den der Bauherr geltend machen kann. Außerdem ist der strenge Beweis der Kausalität zu führen, es ist genau darzulegen, weshalb der Mangel zum Schaden geführt hat. Hierbei kommt dem Bauherrn lediglich hinsichtlich des Verschuldens eine Beweislastumkehr zugute. *„Geschädigten Bauherrn ist außerdem zu empfehlen, sich möglichst rasch aktiv um die Ermittlung der Ursachen für einen Bauschaden zu kümmern“* hielt Lackner abschließend fest, *„denn schon so manchem ist die Erkundigungsobliegenheit zum Verhängnis geworden und die Ansprüche waren bei Klagseinbringung schon verjährt.“*

Im Anschluss an den Jour Fixe tauschten zahlreiche Gäste, darunter Vertreter von Bauherrn, Planungs- und Ziviltechnikerbüros wie auch Vertreter der Bauindustrie und des Baunebengewerbes wie gewohnt in gemütlicher Atmosphäre ihre Erfahrungen aus.

Über Müller Partner Rechtsanwälte GmbH

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH (MPLaw) ist eine Wirtschaftskanzlei mit ganzheitlicher Problemlösungskultur und einer starken Spezialisierung im Bereich des Baurechts. Wir bieten Unternehmen, Institutionen und Privatpersonen, erstklassige anwaltliche Beratung verbunden mit hohem persönlichem Einsatz und zielorientierter Kreativität. Durch die Konzentration auf unsere Fachgebiete können wir Expertise auf herausragendem Niveau bieten. Wir machen nicht alles, aber was wir machen, machen wir exzellent.

In unseren Fachbereichen zählen wir zu den besten Köpfen. Neben der anwaltlichen Kerntätigkeit publizieren wir regelmäßig, tragen bei Fachveranstaltungen vor, engagieren uns in und für Institutionen, die uns inhaltlich nahe stehen. Inhalte aus unserer täglichen Arbeit greifen wir auf, entwickeln sie weiter und gelangen so zu den Problemlösungen der Zukunft. Wir bemühen uns aktiv darum, die Themen von morgen schon heute zu erkennen.

Rückfragehinweis:

Katja Kleinhansl, Bakk.
Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rockhgasse 6
Tel: +43 1 535 8008
k.kleinhansl@mplaw.at
www.mplaw.at