

## Neues Haus und schon die ersten Schäden: Was jetzt?

Die Garantie décennale sichert Bauherren und Käufer neuer Immobilien bei auftretenden Mängeln ab. Das gilt aber nicht ausnahmslos.



Ein Riss in der Wand ist nicht selten ein Indiz für einen größeren Baufehler. Foto: Shutterstock



**Uwe Hentschel**  
Redakteur

16.09.2023



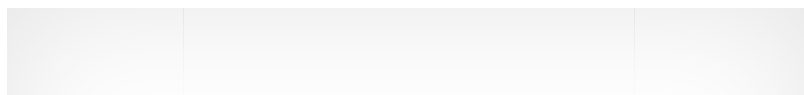
Hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und die in Luxemburg ohnehin schon hohen Grundstücks- und Immobilienpreise sorgen dafür, dass für viele Menschen der Traum vom Eigenheim vorerst einmal ausgeträumt ist. In einer weitaus besseren Position sind hingegen diejenigen, die von der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre profitieren konnten und deshalb bereits in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus leben.

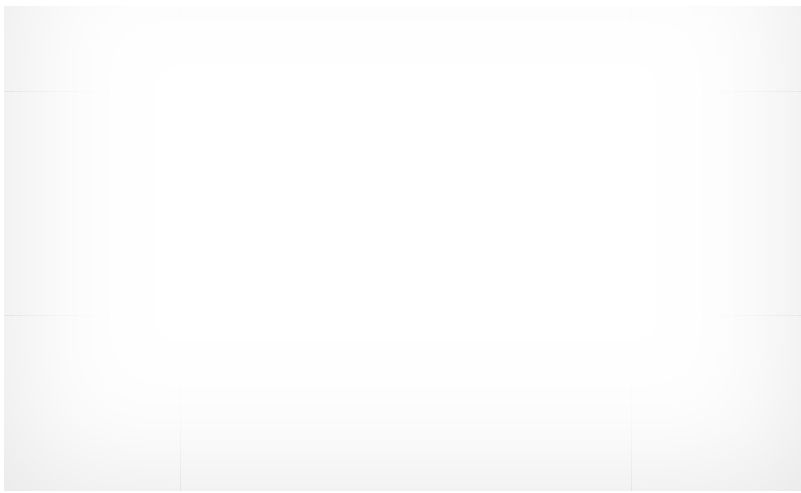
Ärgerlich wird es für sie allerdings dann, wenn die ersten Mängel auftreten. Die zehnjährige Garantie (Garantie décennale) kommt Bauherren und Immobilienbesitzern dabei entgegen. Entscheidend ist aber zunächst einmal, um welche Art von Mangel es sich dabei handelt.

### Was genau ist eigentlich ein baulicher Mangel?

Bei Mängeln, die in Zusammenhang mit Immobilien auftauchen, muss man zunächst einmal unterscheiden zwischen tatsächlichen Mängeln und Vertragswidrigkeiten. Eine Vertragswidrigkeit liegt beispielsweise vor, wenn ein Haus laut Entwurf des Architekten eine 30 Zentimeter dicke Wand haben soll, die Wand aber tatsächlich nur eine Stärke von 25 Zentimetern hat. Von einem Mangel ist hingegen dann die Rede, wenn die Wand zwar die geforderten 30 Zentimeter hat, dabei aber Fehler in der Wärme- oder Schallisolierung aufweist.

PUBLICITÉ





„Bei Immobilien spricht man von einer Vertragswidrigkeit, wenn die Konstruktion zwar korrekt ist, aber nicht den Vertragsbestimmungen entspricht“, so der Luxemburger Konsumentenschutz (ULC). Das heißt: „Die verkaufte oder gebaute Immobilie muss in jedem Fall und in jeder Hinsicht mit dem übereinstimmen, was im Vertrag versprochen wurde.“ Das heißt aber auch, dass der Bauherr oder Immobilienkäufer umgehend darauf hinweisen muss, sobald er diesen Missstand entdeckt. Wenn also etwa eine Holztür bestellt, aber eine Tür aus Kunststoff eingebaut wird, so ist das umgehend zu reklamieren. Da der Bauherr sonst später keine Rechtsmittel einlegen kann.



Schäden sollten immer umgehend reklamiert werden. Foto: Shutterstock

Bei Mängeln muss dann wiederum unterschieden werden, ob es sich um offensichtliche oder aber versteckte Mängel handelt. Letztere sind solche, die nur ein Fachmann erkennen kann. Sind aber beispielsweise in der Außenwand große Risse, und ist dieser Schaden bei der Übergabe auch ohne Sachkenntnisse gut zu erkennen, so muss das sofort reklamiert werden. Der Verkäufer beziehungsweise das Unternehmen ist nämlich nicht für offensichtliche Mängel haftbar, von denen sich der Käufer selbst hätte überzeugen können. Nach der Rechtsprechung muss der Verkäufer allerdings auch beweisen, dass die Mängel zum Zeitpunkt der Übergabe offensichtlich waren, falls er sich im Nachhinein von jeglicher Garantie befreien will.

#### **Für welche Mängel kommt die Garantie décennale auf und welche nicht?**

„Da kann man grob sagen, dass damit alles abgedeckt ist, was zum Rohbau gehört“, erklärt Christoph Neisius vom Europäischen Verbraucherzentrum und nennt als Beispiele Wände, Gebälk, Treppen, Decken, Wasserleitungen, Fenster, Außentüren oder das Dach. „Zudem gibt es Gerichtsurteile, wonach auch die Fassade dazugehört“, fügt der Jurist hinzu. „Im Grunde also alles, was fest mit dem Gebäude verbunden ist.“ Es gebe jedoch einen gewissen Definitionsspielraum, was dann im Zweifelsfall gerichtlich geprüft werden müsse.

PUBLICITÉ



Gemäß juristischer Definition liegt ein Garantie-Mangel dann vor, wenn die Stabilität- und Sicherheitsfunktion oder aber die Nutzbarkeit des Gebäudes eingeschränkt ist. Laut ULC muss der Schaden so groß sein, „dass er die Immobilie für den Zweck, für den sie bestimmt ist, ungeeignet macht und seine Festigkeit beeinträchtigt, ohne dass er jedoch die Sicherheit des Gebäudes gefährdet“. Es reicht demnach aus, wenn es durch den Mangel zu gravierenden Folgen kommen kann. Das Gebäude muss also nicht einsturzgefährdet sein.

Für kleinere Arbeiten hingegen gilt nur eine zweijährige Garantie. Als Beispiele nennt der Konsumentenschutz Innenverkleidungen, Türen und Fensterrahmen oder aber Heizkörper. Aber: Es gibt aber auch Fälle, in denen diese Bauteile ebenfalls unter die zehnjährige Garantie fallen können. Und zwar dann, wenn die Schäden eine Folge von Mängeln im Rohbau sind. Wenn sich also die Türrahmen verziehen, weil die Wände aufgrund von Baumängeln feucht sind, dann müsste dieser Schaden auch übernommen werden.

#### **Kann man aufgrund von Baumängeln den Kauf einer Immobilie rückgängig machen?**

Treten bei einer neu gekauften Immobilie gravierende Schäden auf, so hat der geschädigte Hauseigentümer zunächst einmal keinen Anspruch darauf, den Kauf rückgängig zu machen oder aber den Kaufpreis im Nachhinein zu reduzieren. Für den Verkäufer besteht lediglich die Pflicht, diese Mängel zu beheben.

„Nur, wenn der verkaufende Bauunternehmer die Reparatur des bestehenden Mangels verweigert oder die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu lange hinauszögert oder sich die Reparatur als unmöglich erweist, können die üblichen Sanktionen verhängt werden“, erklärt dazu der Luxemburger Konsumentenschutz. In diesem Fall könnte also ein Gericht im Rahmen eines Verfahrens zu dem Schluss kommen, dass der Geschädigte Anspruch auf die Rückabwicklung des Immobiliengeschäfts hat.

#### **Gilt diese Garantie nur für luxemburgische Unternehmen?**

„Auch wenn ausländische Unternehmen in Luxemburg bauen, muss die zehnjährige Garantie gewährt werden“, sagt Neisius. Und das könne man vertraglich auch nicht ausschließen. In solchen Fällen ist dann bei Uneinigkeiten mit dem Schadensverantwortlichen auch nicht der Luxemburger Konsumentenschutz der Ansprechpartner, sondern das Europäische Verbraucherzentrum.

***„Die häufigsten Probleme, die bei uns aufschlagen, betreffen Mängel an der Fassade und am Dach.“***

**Christoph Neisius**

Europäisches Verbraucherzentrum

„Wir haben des Öfteren Fälle aus den Nachbarländern, in denen Firmen in Luxemburg gearbeitet haben, die dann auch unter die Garantie décennale fallen“, sagt der Jurist des Verbraucherzentrums. „Die häufigsten Probleme, die bei uns aufschlagen, betreffen Mängel an der Fassade und am Dach.“

**Welche Möglichkeiten hat man als Bauherr, wenn nach wenigen Jahren Mängel auftreten, das Unternehmen aber inzwischen insolvent ist?**

„Die ganz kurze Antwort ist: Leider Pech gehabt!“, sagt Neisius. Die Garantie werde schließlich vom Bauunternehmen gegeben. „Und wenn das Bauunternehmen nicht mehr existiert, dann ist es in Luxemburg so, dass dann eben auch kein Ansprechpartner mehr da ist“, erklärt er. Es gebe aber auch entsprechende Versicherungen, die in solchen Fällen für den Schaden aufkämen. „Das ist in Frankreich Pflicht, da muss die Firma diese Garantie selbst abschließen“, so der Jurist. Im Fall einer Insolvenz erhalte der Verbraucher dann eine Versicherungsnummer und könne sich dann mit den Ansprüchen an die Versicherung wenden.

In Luxemburg hingegen besteht keine Versicherungspflicht für Bauunternehmer. „Der Versicherungsmarkt bietet jedoch spezifische Versicherungen an“, so die Chambre des Métiers, die ähnlich wie der ULC einen Leitfaden auf Grundlage des Baurechts erstellt hat. Die zehnjährige Versicherung deckt demnach alle am Bauprozess Beteiligten ab. Wie die Handwerkskammer erklärt, führt der Versicherer vor Erteilung der Garantie eine Prüfung durch oder benennt einen technischen Prüfer. Die Versicherung hat dabei genau wie die Garantie eine Laufzeit von zehn Jahren.

Schäden am Rohbau sind immer ein Fall für die Garantie décennale. Foto: Shutterstock

Nach Angaben der Auskunftsei Creditreform gab es in der luxemburgischen Baubranche allein im ersten Halbjahr dieses Jahres 102 Insolvenzen und damit mehr als doppelt so viele wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Fall einer Insolvenz kann der von Schäden betroffene Immobilienkäufer also nur darauf hoffen, dass das Unternehmen entsprechend versichert ist.

**Macht es beim Schaden einen Unterschied, ob man einen Generalunternehmer für den Hausbau beauftragt hat oder aber jeweils unterschiedliche Betriebe für die einzelnen Gewerke?**

„Im Grunde macht es keinen Unterschied, was die Garantie betrifft“, erklärt der Mitarbeiter der Europäischen Verbraucherzentrale. „Es macht für mich als Bauherr aber einen Unterschied, ob ich es mir einfach mache oder nicht.“ Wenn man einen Generalunternehmer beauftrage, so sei dieser bei Mängeln immer der alleinige Ansprechpartner. „Wenn ich aber die Gewerke einzeln in Auftrag gebe, macht es das vom Ablauf her etwas umständlicher“, sagt Neisius. Die Rechte, die man als Immobilienbesitzer habe, seien aber die gleichen.

**Inwieweit ist man als Bauherr in der Beweispflicht, und wer kommt gegebenenfalls für die Kosten eines Gutachtens auf?**

„In der Beweispflicht bin ich immer dann, wenn ich etwas haben möchte“, sagt Neisius. „Wenn ich also einen Schaden habe und diesen von einem Unternehmen ohne eigene Kosten repariert haben möchte, muss ich im Zweifel nachweisen, dass ein Schaden besteht und dieser dann auch unter die Garantie fällt.“ Und wenn dabei dann ein Gutachten erforderlich werde, hänge es bei der Kostenübernahme davon ab, in welchem Stadium sich das Verfahren befinde.

Lesen Sie auch: [Wenn schon im Neubau die Schäden auftauchen](#)

„Wenn das Gutachten nicht innerhalb eines Gerichtsverfahrens angefertigt wird, dann muss

zunächst einmal der zahlen, der es in Auftrag gibt – in diesem Fall also der Bauherr“, erklärt der Jurist. Sollte sich dann herausstellen, dass der Schaden tatsächlich unter die Garantie fällt, dann könne man darüber nachdenken, im Rahmen des Schadenersatzes auch die Kosten für das Gutachten vom Unternehmen einzufordern.

„In der Praxis hatten wir schon die Fälle, dass sich Bauherr und Unternehmen darauf verständigt haben, die Kosten für ein Gutachten erst einmal hälftig zu übernehmen“, sagt der Mitarbeiter der Verbraucherzentrale. Grundsätzlich sollte man immer erst einmal mit dem Verantwortlichen nach einer Lösung suchen, fügt er hinzu. „Und wenn dann innerhalb eines Gerichtsverfahrens ein Gutachten eingefordert wird, dann entscheidet der Richter, wer die Kosten dafür trägt.“

Immobilien

---

## Neueste Artikel

09:11

Das Kropemannsfest in Redingen feiert Jubiläum 

07:20

Joel aus Differdingen überzeugt die „The Voice of Germany“-Coaches


07:11

Tödlicher Verkehrsunfall bei Dalheim

06:32

Sophia Loren: Hüft-OP nach Sturz +++ Messner gelassen nach Verlust von Rekord-Titeln in Guinness-Buch

06:05

Marc Hirschi: „Immer wenn ich in Luxemburg bin, bin ich erfolgreich“ 

06:00

Besuchen Sie dieses Jahr ein Oktoberfest?

---

## Die Redaktion empfiehlt

## Logement

# Une nouvelle maison et déjà les premiers dommages: que faire ?

La garantie décennale couvre les maîtres d'ouvrage et les acheteurs de nouveaux biens immobiliers en cas de défauts. Mais cela ne vaut pas sans exception.



Il n'est pas rare qu'une fissure dans un mur soit l'indice d'un défaut de construction important.  
© PHOTO: Shutterstock

**Uwe Hentschel**

Journaliste

18/09/2023



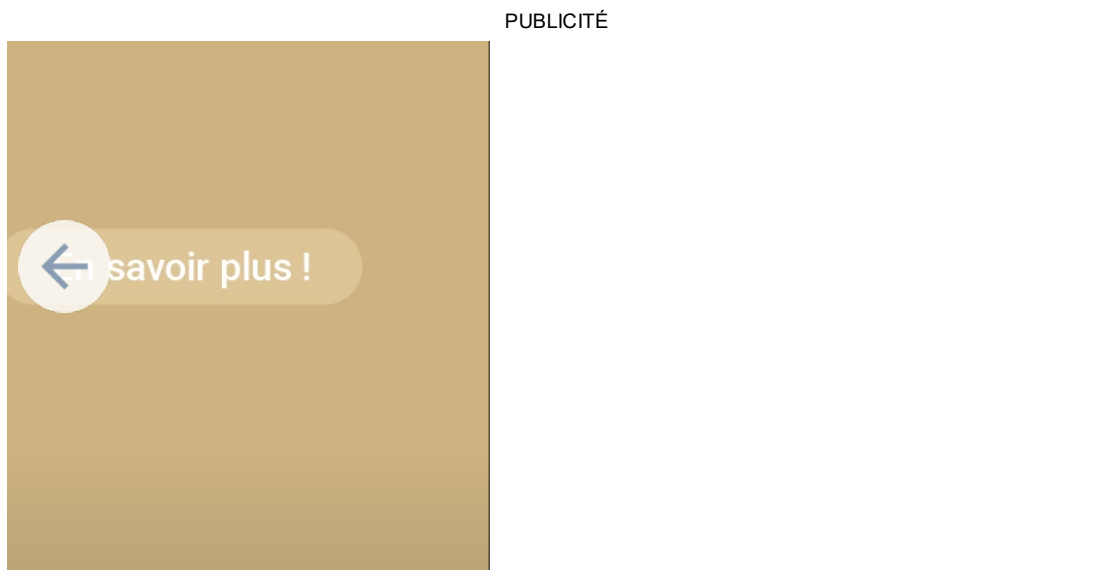
Les taux d'intérêt élevés, la hausse des coûts de construction et les prix déjà élevés des terrains et des biens immobiliers au Luxembourg font que pour beaucoup de personnes, le rêve d'une maison individuelle s'est envolé pour le moment. En revanche, ceux qui ont pu profiter de la phase de taux d'intérêt bas de ces dernières années et qui vivent donc déjà dans leur propre appartement ou maison sont dans une bien meilleure position.

**Lire aussi : [La solution face à la pénurie de terrains? «Exproprier les propriétaires cupides», pour un ancien ministre](#)**

Les choses se gâtent toutefois pour eux lorsque des défauts de construction

apparaissent. La garantie décennale est un avantage pour les maîtres d'ouvrage et les propriétaires de biens immobiliers. Mais il est tout d'abord essentiel de savoir de quel type de défaut il s'agit.

## Qu'est-ce qu'un défaut de construction ?



En ce qui concerne les défauts liés à l'immobilier, il convient tout d'abord de faire la distinction entre les défauts réels et les défauts de conformité. Il y a par exemple non-conformité lorsque, selon le projet de l'architecte, une maison doit avoir un mur de 30 centimètres d'épaisseur, mais que le mur n'a en réalité que 25 centimètres d'épaisseur. En revanche, on parle de défaut lorsque le mur a bien les 30 centimètres requis, mais qu'il présente des défauts d'isolation thermique ou acoustique.

«En matière d'immobilier, on parle de défaut de conformité lorsque la construction, bien que correcte, n'est pas conforme aux dispositions contractuelles», explique l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC). Cela signifie que «le bien immobilier vendu ou construit doit être en tout cas et à tous égards conforme à ce qui a été promis dans le contrat.» Mais cela signifie également que le maître d'ouvrage ou l'acheteur d'un bien immobilier doit le signaler immédiatement dès qu'il découvre cette anomalie. Ainsi, si une porte en bois est commandée mais qu'une porte en plastique est installée, il faut immédiatement faire une réclamation. Sinon, le maître d'ouvrage ne pourra pas faire appel ultérieurement.



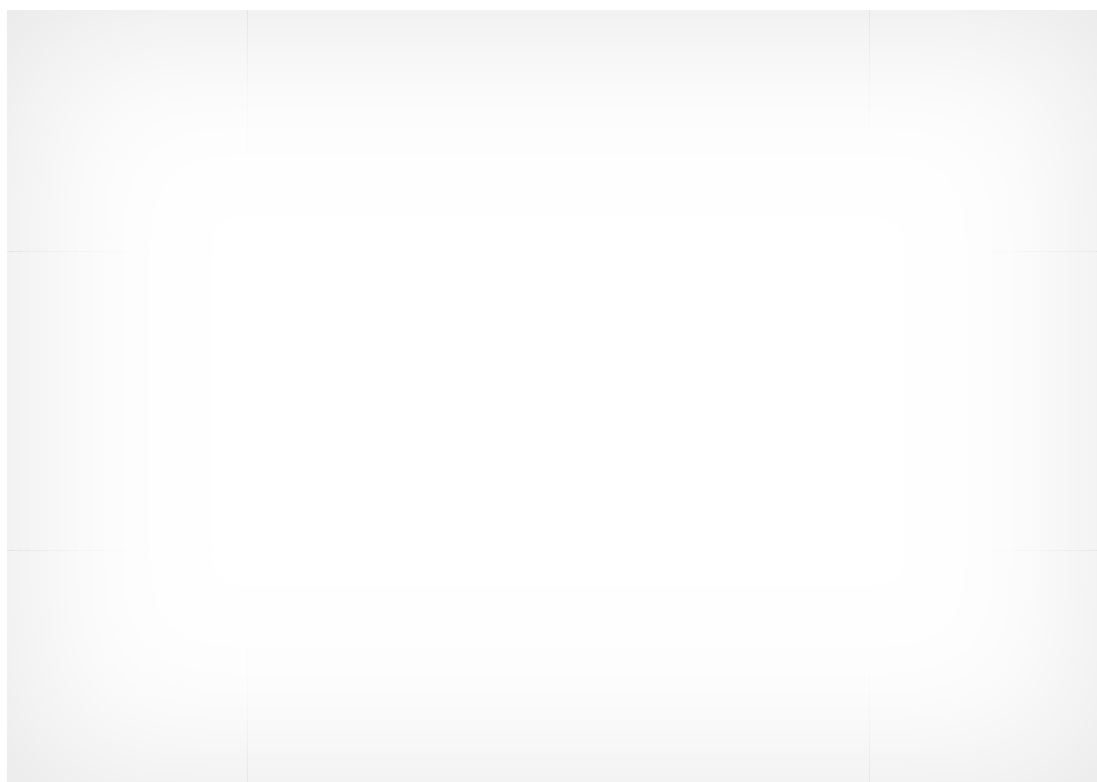


Les dommages doivent toujours faire l'objet d'une réclamation immédiate. © PHOTO: Shutterstock

En ce qui concerne les défauts, il convient de distinguer entre les vices apparents et les vices cachés. Ces derniers sont ceux que seul un spécialiste peut détecter. Si, par exemple, le mur extérieur présente de grandes fissures et que ce dommage est facilement reconnaissable au moment de la livraison, même sans connaissances techniques, il faut immédiatement faire une réclamation. Le vendeur ou l'entreprise n'est en effet pas responsable des défauts apparents dont l'acheteur aurait pu se rendre compte lui-même. Selon la jurisprudence, le vendeur doit toutefois également prouver que les défauts étaient évidents au moment de la livraison s'il souhaite s'exonérer de toute garantie après coup.

## Quels sont les défauts couverts par la garantie décennale ?

PUBLICITÉ





«On peut dire en gros qu'elle couvre tout ce qui fait partie du gros œuvre», explique Christoph Neisius du Centre européen des consommateurs, en citant comme exemples les murs, les charpentes, les escaliers, les plafonds, les conduites d'eau, les fenêtres, les portes extérieures ou le toit. «Il existe aussi des décisions de justice selon lesquelles la façade en fait également partie», ajoute le juriste. «En fait, il s'agit donc de tout ce qui est solidement fixé au bâtiment.» Il existe toutefois une certaine marge de définition, ce qui doit être vérifié par un tribunal en cas de doute.

**Lire aussi : [La concentration des logements se poursuit inexorablement au Luxembourg](#)**

Selon la définition juridique, il y a défaut de garantie lorsque la fonction de stabilité et de sécurité ou l'utilisation du bâtiment est limitée. Selon l'ULC, le dommage doit être «d'une ampleur telle qu'il rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné et qu'il affecte sa solidité, sans toutefois compromettre la sécurité de l'immeuble». Il suffit donc que le défaut puisse avoir des conséquences graves. Il n'est donc pas nécessaire que le bâtiment présente un risque d'effondrement.

En revanche, les petits travaux ne bénéficient que d'une garantie de deux ans. La protection des consommateurs cite comme exemple les revêtements intérieurs, les portes et les cadres de fenêtres ou encore les radiateurs. Mais il existe aussi des cas où ces éléments de construction peuvent également être couverts par la garantie décennale. Et ce, lorsque les dommages sont la conséquence de défauts dans le gros œuvre. Ainsi, si les cadres de porte se déforment parce que les murs sont humides en raison de défauts de construction, ce dommage devrait également être pris en charge.

## **Peut-on annuler l'achat d'un bien immobilier en raison de défauts de construction ?**

Si de graves dommages apparaissent dans un bien immobilier nouvellement acheté, le propriétaire lésé n'a tout d'abord pas le droit d'annuler l'achat ou de réduire le prix d'achat a posteriori. Le vendeur a uniquement l'obligation de remédier à ces défauts.

«Ce n'est que si l'entrepreneur vendeur refuse de réparer le défaut existant ou retarde trop longtemps l'exécution des travaux nécessaires, ou si la réparation s'avère impossible, que les sanctions habituelles peuvent être appliquées», explique à ce sujet la protection des consommateurs luxembourgeoise. Dans ce cas, un tribunal pourrait donc conclure, dans le cadre d'une procédure, que la personne lésée a droit à l'annulation de la transaction immobilière.

**Cette garantie ne s'applique à elle-même qu'aux entreprises**

## Cette garantie ne s'applique-t-elle qu'aux entreprises luxembourgeoises ?

«Même si des entreprises étrangères construisent au Luxembourg, la garantie décennale doit être accordée», explique Christoph Neisius. «Et cela ne peut pas non plus être exclu par contrat», ajoute-t-il. Dans de tels cas, en cas de désaccord avec le responsable du sinistre, l'interlocuteur n'est pas non plus la protection des consommateurs luxembourgeoise, mais le Centre européen des consommateurs.

**«Les problèmes les plus fréquents que nous rencontrons concernent les défauts de la façade et du toit.»**

**Christoph Neisius**

Centre européen des consommateurs

«Nous avons souvent des cas provenant des pays voisins où des entreprises ont travaillé au Luxembourg et qui relèvent alors également de la garantie décennale», explique le juriste du Centre des consommateurs. «Les problèmes les plus fréquents que nous rencontrons concernent les défauts de la façade et du toit.»

## Et en cas de faillite d'une entreprise ?

La réponse est très courte : «Malheureusement, c'est la faute à pas de chance», dit Christoph Neisius. La garantie est en effet donnée par l'entreprise de construction. «Et si l'entreprise de construction n'existe plus, il n'y a plus d'interlocuteur au Luxembourg», explique-t-il. Mais il existe aussi des assurances correspondantes qui prennent en charge les dommages dans de tels cas. «C'est obligatoire en France, où l'entreprise doit souscrire elle-même cette garantie», explique le juriste. En cas d'insolvabilité, le consommateur reçoit alors un numéro d'assurance et peut s'adresser à l'assurance pour faire valoir ses droits.

**Lire aussi : Malgré les coûts de l'énergie élevés, le Luxembourg garde les foyers au chaud**

Au Luxembourg, en revanche, il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les entrepreneurs. «Le marché de l'assurance propose toutefois des assurances spécifiques», indique la Chambre des Métiers qui, à l'instar de l'ULC, a élaboré un guide basé sur le droit de la construction. L'assurance décennale couvre ainsi tous les acteurs du processus de construction. Comme l'explique la Chambre des métiers, l'assureur procède à un contrôle ou désigne un contrôleur technique avant de délivrer la garantie. Tout comme la garantie, l'assurance a une durée de dix ans.

... tout comme la garantie, l'assurance à une durée de dix ans.

Les dommages au gros œuvre relèvent toujours de la garantie décennale. © PHOTO: Shutterstock

Selon les données de l'agence de renseignements Creditreform, le secteur luxembourgeois de la construction a connu 102 insolvabilités rien qu'au premier semestre de cette année, soit plus du double de la même période de l'année précédente. En cas d'insolvabilité, l'acheteur immobilier concerné par les dommages ne peut donc qu'espérer que l'entreprise est assurée en conséquence.

## **Et si on fait appel à différentes entreprises, que se passe-t-il en cas de sinistre ?**

«En fait, cela ne fait aucune différence en ce qui concerne la garantie», explique le collaborateur du Centre européen des consommateurs. «Mais pour moi, en tant que maître d'ouvrage, cela fait une différence si je me simplifie la vie ou non.» Si l'on fait appel à un entrepreneur général, celui-ci est toujours le seul interlocuteur en cas de défauts. «Mais si je commande les différents corps de métier séparément, le processus est un peu plus compliqué», explique Christoph Neisius. Mais les droits dont on dispose en tant que propriétaire d'un bien immobilier sont les mêmes.

## **Dans quelle mesure est-on tenu de fournir des preuves en tant que maître d'ouvrage ?**

«Je suis toujours dans l'obligation de fournir des preuves lorsque je veux obtenir quelque chose», répond Christoph Neisius. «Si j'ai un dommage et que je veux le faire réparer par une entreprise sans frais, je dois prouver en cas de doute qu'il y a un

dommage et que celui-ci est couvert par la garantie.» Et si une expertise est alors nécessaire, la prise en charge des frais dépend du stade de la procédure.

**Lire aussi : [L'État met la main à la poche pour débloquent la construction de 114 logements](#)**

«Si l'expertise n'est pas réalisée dans le cadre d'une procédure judiciaire, c'est d'abord celui qui l'a commandée - dans ce cas, le maître d'ouvrage - qui doit payer», explique le juriste. S'il s'avère ensuite que le dommage relève effectivement de la garantie, on peut alors envisager de réclamer à l'entreprise les frais de l'expertise dans le cadre de l'indemnisation.

«Dans la pratique, nous avons déjà rencontré des cas où le maître d'ouvrage et l'entreprise se sont mis d'accord pour prendre en charge à parts égales les frais d'expertise», explique le collaborateur de l'association de consommateurs. En principe, il faut toujours commencer par chercher une solution avec le responsable, ajoute-t-il. «Et si une expertise est ensuite demandée dans le cadre d'une procédure judiciaire, c'est le juge qui décide qui doit en supporter les frais.»

**Cet article est paru initialement sur le site de [Luxemburger Wort](#).**

*Adaptation: Pascal Mittelberger*

logement

Union luxembourgeoise des consommateurs

construction

---

## Les plus récents

08:06

Accident mortel entre Dalheim et Medingen: une jeune femme de 28 ans tuée

07:42

Accord de principe entre scénaristes et studios à Hollywood pour mettre fin à la grève

07:21

Quand l'école empêche les élèves de réaliser leur rêve

05:58

Sven Clement: «Faire de l'Etat le plus premier promoteur immobilier du pays»

24/09/2023

Sénatoriales: stabilité à droite, revers macroniste et retour du RN