



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono dos Santos, 29
Bloco 3, Escritório B
8600-678 Lagos

Portugal

Email: anwalt@rathenau.com

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

Gewährleistungsrechte bei Immobilien im portugiesischen Werkvertragsrecht (B2B)

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Gewährleistungsansprüche bei der Errichtung von Gebäuden in Portugal sind in der Praxis oft entscheidend, wenn nach der Fertigstellung plötzlich Feuchtigkeit, Schimmel, Risse oder andere Bauschäden auftreten.

Die Regenzeit der letzten Monate hat vielerorts erhebliche Schwachstellen an Gebäuden sichtbar gemacht, etwa durch Wassereintritt über Dächer und Terrassen oder durch massive Durchfeuchtungen von Wänden und Kellern. In solchen Fällen stellt sich regelmäßig die Frage, welche Rechte Bauherren gegenüber dem Werkunternehmer haben, welche Schritte einzuhalten sind und welche Fristen gelten. Dr. Alexander Rathenau, Rechtsanwalt und *Advogado*, erläutert nachfolgend die Rechtslage zu Gewährleistungsansprüchen bei der Erstellung von Gebäuden nach portugiesischem Recht, wobei die folgenden Ausführungen Verträge zwischen Gewerbetreibenden (B2B) betreffen.

Das portugiesische Werkvertragsrecht (*empreitada*) stellt das Verhältnis zwischen Besteller und Unternehmer auf ein System klarer Pflichten und Rechte. Gleichzeitig ist dieses System durch strenge Fristen geprägt. Wer Mängel zwar erkennt, aber untätig bleibt oder sich über längere Zeit mit bloßen Reparaturversuchen zufriedengibt, riskiert den Verlust seiner Rechte. Gerade bei Bauwerken, bei denen Schäden häufig erst nach Monaten oder Jahren sichtbar werden, kommt den gesetzlichen Verfallsfristen eine zentrale Bedeutung zu.

Bereits vor der Abnahme trifft den Besteller eine Prüfpflicht. Nach *Art. 1218 Abs. 1 Código Civil* (CC) muss der Besteller das Werk vor der Abnahme daraufhin überprüfen, ob es vertragsgemäß hergestellt wurde und frei von Mängeln ist. Jede Partei kann verlangen, dass diese Überprüfung durch Sachverständige erfolgt, wobei die Kosten jeweils von der Partei zu tragen sind, die die Begutachtung verlangt. Unterlässt der Besteller die Überprüfung oder teilt er dem Unternehmer das Ergebnis nicht mit, gilt das Werk als abgenommen. Damit wird deutlich, dass der Gesetzgeber eine aktive Rolle des Bestellers erwartet: Die Abnahme soll nicht bloß formell erfolgen, sondern setzt eine tatsächliche Kontrolle voraus.

Diese Abnahme hat erhebliche Konsequenzen. *Art. 1219 Abs. 1 CC* bestimmt, dass der Unternehmer nicht für Mängel haftet, wenn der Besteller das Werk in Kenntnis der Mängel vorbehaltlos abgenommen hat.

Noch strenger ist die Vermutung des *Art. 1219 Abs. 2*: Offenkundige Mängel gelten als bekannt, unabhängig davon, ob der Besteller tatsächlich geprüft hat. Gerade bei Immobilien ist dies besonders relevant, weil sichtbare Schäden – etwa feuchte Stellen, Risse oder offensichtliche Ausführungsfehler – später häufig nicht mehr als „unbekannt“ geltend gemacht werden können.



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Für Bauwerke enthält das Gesetz sodann eine entscheidende Sonderregelung: *Art. 1225 CC*. Diese Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass Immobilien ihrer Natur nach für eine lange Dauer bestimmt sind und gravierende Mängel häufig erst im Laufe der Zeit auftreten.

Art. 1225 Abs. 1 CC sieht daher eine Haftung des Werkunternehmers für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Übergabe vor, wenn das Bauwerk ganz oder teilweise einstürzt oder erhebliche Mängel zeigt, die auf Fehler des Bodens oder der Bauausführung zurückzuführen sind.

Wesentlich ist hierbei, dass bei Immobilien nicht die kurzen Fristen des allgemeinen Werkvertragsrechts maßgeblich sind, sondern die besonderen Fristen des *Art. 1225 CC*. Nach *Art. 1225 Abs. 2 CC* muss der Besteller den Mangel innerhalb eines Jahres ab dessen Kenntnis anzeigen.

Der Gesetzgeber gewährt dem Bauherrn damit einen deutlich längeren Zeitraum als bei gewöhnlichen Werkleistungen. Zugleich bestimmt *Art. 1225 Abs. 2 CC*, dass der Anspruch auf Schadensersatz innerhalb eines Jahres nach Erhebung der Mängelrüge gerichtlich geltend zu machen ist. Diese beiden Jahresfristen sind zwingend zu beachten, da es sich nicht um eine bloße Verjährung handelt, sondern um eine Verfallsfrist (*caducidade*). Wer zu spät reklamiert oder nach der Reklamation zu lange mit der gerichtlichen Durchsetzung wartet, verliert seinen Anspruch endgültig.

Darüber hinaus stellt *Art. 1225 Abs. 3 CC* klar, dass diese Sonderregelung nicht nur für Schadensersatz gilt, sondern auch für die klassischen Gewährleistungsrechte auf Mängelbeseitigung und Neuherstellung nach *Art. 1221 CC*. Damit ist eindeutig, dass bei Immobilien die fünfjährige Haftung und die einjährigen Anzeige- und Klagefristen das zentrale System bilden.

Sind Mängel rechtzeitig angezeigt, richtet sich die inhaltliche Rechtsfolge zunächst nach *Art. 1221 CC*. Der Besteller kann grundsätzlich verlangen, dass der Unternehmer die Mängel beseitigt. Können die Mängel nicht behoben werden, kann der Besteller sogar die Neuherstellung verlangen. Dieses System folgt dem Gedanken, dass der Unternehmer zunächst Gelegenheit zur Nacherfüllung erhalten soll. Erst wenn diese Nacherfüllung nicht erfolgt oder fehlschlägt, kommen Preisminderung oder Rücktritt nach *Art. 1222 CC* in Betracht, sofern die Immobilie aufgrund des Mangels für ihre bestimmungsgemäße Nutzung ungeeignet ist. Ergänzend bleibt der Anspruch auf Schadensersatz nach *Art. 1223 CC* möglich, insbesondere bei Folgeschäden wie Schimmel, zerstörten Innenausbauten oder Nutzungsausfall.

In der Praxis kommt es jedoch häufig zu einer typischen Problemlage: Der Unternehmer reagiert zwar auf eine Mängelanzeige, unternimmt auch Reparaturversuche, beseitigt den Mangel aber nicht dauerhaft. Gerade bei Feuchtigkeitsschäden ist dieses Muster äußerst verbreitet. Der Unternehmer streicht feuchte Stellen über, setzt punktuell Silikonfugen, ersetzt einzelne Dachziegel oder bessert Putz aus. Kurzzeitig scheint das Problem behoben, doch nach der nächsten Regenperiode tritt das Wasser erneut ein, oft sogar stärker als zuvor.

Der Bauherr befindet sich dann in einer rechtlich und wirtschaftlich gefährlichen Situation: Einerseits ist er gezwungen, die Immobilie weiterhin zu nutzen oder sie leer stehen zu lassen, andererseits läuft die Zeit. Je länger er auf erfolglose Reparaturversuche vertraut, desto näher rücken die Verfallsfristen heran.



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Ein anschauliches Beispiel hierfür liefert das Urteil des *Supremo Tribunal de Justiça (STJ)* vom 14. Januar 2025 (Az. 1553/20.2T8PVZ.P1.S1). In dem Fall hatte ein Unternehmen zwei Lagerhallen errichten lassen, die für den Betrieb und die Lagerung empfindlicher Güter vorgesehen waren.

Bereits nach kurzer Zeit kam es zu massiven Infiltrationen: Regenwasser drang über Dachflächen und Fassaden ein und verursachte Feuchtigkeitsschäden im Inneren. Der Besteller reklamierte wiederholt und forderte den Unternehmer mehrfach zur Beseitigung auf. Der Unternehmer führte tatsächlich Reparaturen durch, doch diese waren nicht nachhaltig.

Über einen längeren Zeitraum traten die gleichen Schäden immer wieder auf, insbesondere während der Regenzeiten. Der Unternehmer beseitigte lediglich die sichtbaren Symptome, nicht jedoch die Ursachen der Durchfeuchtung. Die Immobilie blieb dadurch nur eingeschränkt nutzbar, und der Besteller verlor objektiv das Vertrauen, dass der Unternehmer überhaupt noch in der Lage sei, den Mangel ordnungsgemäß zu beheben.

Das *STJ* stellte in diesem Zusammenhang klar, dass wiederholte, erfolglose Reparaturversuche dazu führen können, dass der Besteller nicht mehr verpflichtet ist, dem Unternehmer endlos weitere Chancen zur Nachbesserung einzuräumen. Wenn sich über einen längeren Zeitraum zeigt, dass der Unternehmer den Mangel nicht beseitigt, kann dies als endgültige Nichterfüllung gewertet werden.

In einer solchen Situation ist der Besteller berechtigt, die erforderlichen Arbeiten durch ein Drittunternehmen durchführen zu lassen und die Kosten als Schadensersatz vom Unternehmer zu verlangen. Damit schützt die Rechtsprechung Bauherren vor dem in der Praxis häufigen Szenario, dass Unternehmer durch oberflächliche Reparaturen Zeit gewinnen, ohne den vertraglich geschuldeten Erfolg zu erbringen.

Gerade bei Immobilien ist diese Rechtsprechung von erheblicher Bedeutung. Denn typische Baumängel – insbesondere Abdichtungs- und Feuchtigkeitsprobleme – können sich über Jahre ziehen und führen nicht selten zu Schäden im Bereich von Zehntausenden oder sogar Hunderttausenden Euro. Wer in solchen Fällen als Bauherr nicht konsequent dokumentiert, nicht schriftlich reklamiert und nicht rechtzeitig rechtliche Schritte einleitet, riskiert nicht nur den Verlust von Gewährleistungsansprüchen, sondern auch erhebliche wirtschaftliche Schäden.

Zu beachten ist, dass bei Werkverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher deutlich weitergehende Gewährleistungsrechte zugunsten des Verbrauchers bestehen.