La Kanzlei

Abnahme als Ausgangspunkt der französischen Zehnjahreshaftung der Bauunternehmen

Baurecht
Real Estate



Jeanne Faymonville

In seinem Urteil vom 20. Dezember 2024 (Nr. 47.5416) bestätigt der französische Staatsrat, dass die im Baurecht anwendbare zehnjährige Gewährleistungsfrist (sog. „garantie décennale“) mit der Abnahme des Werkes beginnt, auch wenn Vorbehalte bestehen. Diese Entscheidung erhöht die Rechtssicherheit für Bauunternehmen, indem sie den Beginn der Haftungsfrist eindeutig festlegt.

In Frankreich ist die Abnahme für Bauunternehmen ein entscheidender Meilenstein, da sie das Ende der vertraglichen Verpflichtungen und den Beginn der zehnjährigen Gewährleistungsfrist markiert.

Der französische Staatsrat hat in der vorgenannten Entscheidung bestätigt, dass auch bei bestehenden Vorbehalten (z. B. ausstehende Arbeiten oder Mängelbeseitigung) die Gewährleistungsfrist ab der Abnahme zu laufen beginnt. Damit wird verhindert, dass die Haftung des Bauunternehmens durch verspätete Mängelrügen der Bauherren verlängert wird.

Für Bauunternehmen unterstreicht diese Entscheidung die Wichtigkeit einer rechtzeitigen und ordnungsgemäßen Abnahme. Durch die Dokumentation dieses Meilensteins können Bauunternehmen ihre Haftung auf den gesetzlich vorgesehenen Zeitraum beschränken. Vorbehalte sollten klar definiert und möglichst zeitnah geklärt werden, um spätere Streitigkeiten zu minimieren.

Der französische Staatsrat weist schließlich darauf hin, dass auch unvollständige Leistungen unter die zehnjährige garantie décennale fallen können. Dies ist ein Anreiz für die Bauunternehmen, die Arbeiten so weit wie möglich fertig zu stellen, um die Abnahme und damit den Beginn der Gewährleistungsfrist sicherzustellen.

La Kanzlei

2025-01-27

Qivive
Rechtsanwalts GmbH

qivive.com

Köln[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

Paris[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

Lyon[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

Strasbourg[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com