

# VERANTWORTLICHKEIT BEI BAUMÄNGELN

MARÍA DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Nach Bezug des gerade erst erworbenen Hauses stellen Käufer nur allzu häufig fest, daß zwischen der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit einer Sache und der tatsächlich vorgefundenen meilenweite Unterschiede klaffen.

Überboten wird dieser Ärger meist nur noch dann, wenn nach einer gewissen Zeitspanne auch noch erste Baumängel in Erscheinung treten. Entweder weil die Bauarbeiten falsch ausgeführt wurden, oder weil ungeeignetes Material verwendet wurde. Die Konsequenzen reichen von reinen Schönheitsfehlern bis hin zu Mängeln, die sogar zur völligen Unwohnbarkeit und Bauauffälligkeit führen können.

In solchen Fällen fragen sich die Betroffenen natürlich, wer für die Schäden haftbar gemacht werden kann.

Die Erfahrung zeigt, daß meist alle am Bau Beteiligten gleichermaßen von ihrer eigenen Unschuld überzeugt sind. Mit den jeweiligen Gesprächspartnern ändern sich daher auch zwangsläufig die von diesen bezeichneten Ursachen für die Mängel. Der Bauträger versichert glaubhaft, daß der Bauunternehmer verantwortlich sei, der Bauunternehmer seinerseits sieht im Architekten den Schuldigen. Dabei sollte uns diese mühselige Suche nach dem Verantwortlichen gar nicht so sehr belasten.

Der Käufer hat lediglich den Nachweis über den Schaden – beziehungsweise den Mangel – zu führen. Wer dafür verantwortlich ist, muß nicht entschieden werden. Lediglich aus Gründen der Prozeßökonomie ist es angeraten, bei Klageerhebung – sollte dies denn wirklich notwendig sein – den wahren Verursacher zu benennen.

Um den rechtlichen Verantwortlichen und die zu beachtenden Gewährleistungsfristen bestimmen zu können, haben wir uns folgende, alles entscheidende Frage zu stellen:

## IN WELCHEM JAHR WURDE DIE BAUGENEHMIGUNG ERTEILT?

Die Antwort hierauf ist deshalb so wichtig, weil in Abhängigkeit vom Ausstellungsdatum unterschiedliche Gesetze Anwendung finden.



PRÜFEN. Schäden müssen dokumentiert werden / LV



RISS. Wer kann dafür haftbar gemacht werden? / LA VERDAD

## Meist sind alle am Bau Beteiligten von ihrer eigenen Unschuld überzeugt

### BAUGENEHMIGUNG VOR DEM 6. MAI 2000

Wurde die Baugenehmigung vor dem 6. Mai 2000 erteilt, muß der „constructor“ (Bauunternehmer) für diejenigen „vicios leves“ (leichte Mängel) einstehen, die innerhalb der ersten sechs Monate nach Übergabe der Immobilie auftreten.

Für „vicios ruinógenos“ (schwere Baumängel oder ruinöse Mängel beziehungsweise

## Der Käufer muß lediglich den Schaden nachweisen

Baufälligkeit) haftet der Bauunternehmer ab Übergabe zehn Jahre lang. Hierunter fallen all die Mängel, welche die normale Nutzung und den üblichen Gebrauch der Immobilie unmöglich machen – beziehungsweise dessen Wohnbarkeit aufheben. Dies ist aber nicht erst dann der Fall, wenn es sich um besonders extreme, die Sicherheit des Gebäudes bedrohende Mängel handelt. Auch weniger schwerwiegende Fehler, die beispielsweise zu Rohrbrüchen oder Feuchtigkeit in der Immobilie führen, können bisweilen einen ruinösen Mangel darstellen oder in diesen münden. In gleicher Art und Weise haftet der Architekt, wenn der schwere Baumangel auf die Errichtung auf ungeeignetem Boden oder seine mangelhafte Bauleitung zurückzuführen ist.

Obwohl im Gesetz (Art. 1591 des Código Civil) lediglich vom Architekten und Bauunternehmer die Rede ist, hat die Rechtsprechung den Kreis derjenigen, die für solche Schäden haftbar gemacht werden können, noch weiter gezogen. So darf beispielsweise auch gegen den „promotor“ (Bauträger) oder „aparejador“ (Bauingenieur) vorgegangen werden, wenn diesen Versäumnisse angelastet werden können. An einer klaren gesetzlich verankerten Haftung fehlt es allerdings.

Durch das am 6. Mai 2000 in Kraft getretene Gesetz zur Regelung der Bautätigkeit (Ley de Ordenación de la Edificación) wurde nunmehr die Rechtsprechung bestätigt und die Rechte des Verbrauchers zum Teil sogar noch erheblich erweitert.

### BAUGENEHMIGUNG NACH DEM 6. MAI 2000

Wurde die Baugenehmigung ab dem 6. Mai 2000 erteilt, ist auf den Kauf das Gesetz zur Regelung der Bautätigkeit anwendbar. Dieses ist so verbraucherfreundlich angelegt, daß mit ihm sowohl die Bauunternehmer als auch die Bauträger gezwungen werden, zugunsten ihrer zukünftigen Käufer eine Versicherung abzuschließen. Sollten Baumängel auftreten, kann die Versicherung für die entstandenen Schäden einstehen. Der Käufer hängt also nicht mehr von der Zahlungsbereitschaft der Bauunternehmer ab.

Doch dies nur am Rande. Uns interessiert aber insbesondere, daß die neue Gesetzeslage sowohl die Gruppe der möglichen Haftungsfälle, als auch die Zahl der haftenden Verantwortlichen erweitert. Alle am Bau Beteiligten können jetzt – so sie verant-

M<sup>a</sup> DEL CUERPO  
HERNÁNDEZ

Die Autorin ist Abogada und Partnerin der deutsch-spanischen Kanzlei Hessler & del Cuerpo, Rechtsanwältin y Abogada, in San Pedro del Pinatar

Kanzlei  
Hessler & Del Cuerpo

C / Archena 3, 2-C  
30740 San Pedro del Pinatar  
Tel.: 968 27 42 98

wortlich sind – der gesetzlichen Haftung unterliegen. Sollte die individuelle Feststellung der Verantwortlichkeit für den Schaden nicht möglich sein, oder ist mehreren die Verursachung des Schadens zuzuordnen, ohne daß man den Grad der Beteiligung jedes Einzelnen hinreichend bestimmen kann, so tritt eine gesamtschuldnerische Haftung ein.

Abhängig von Art und Ursache der Mängel haben die jeweils Verantwortlichen unterschiedlich lange für diese einzustehen.

Drei Jahre lang trifft sie die Verpflichtung für Sachschäden geradzustehen, welche auf Mängel an einzelnen Bauelementen oder Installationen (solche, die zu den gesetzlich vorgeschriebenen Wohnbarkeitsvoraussetzungen gehören) zurückgehen.

Zehn Jahre lang haben sie für diejenigen am Gebäude eintretenden Sachschäden einzustehen, die auf Mängel an Strukturelementen (Fundament, Stützpfiler, tragende Wände) zurückgehen, und zugleich die mechanische Resistenz und Stabilität des Gebäudes gefährden.

Der Bauunternehmer ist außerdem ein Jahr lang für Sachschäden verantwortlich, welche durch kleine Mängel an der Endverarbeitung oder am Finishing des Gebäudes entstanden sind.

## Abschließend folgender Hinweis

M. DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Unabhängig davon, ob das Gesetz zur Regelung der Bautätigkeit auf ihren konkreten Fall anwendbar ist oder nicht – das von uns besprochene Gesetz ergänzt lediglich die im Artikel 1591 des Código Civil geregelte vertragliche Haftung. Diese besteht bei Vertragsverstößen grundsätzlich 15 Jahre lang. Auch bei Baugenehmigungen, die vor dem 6. Mai 2000 datieren, muß der Käufer daher nicht den Verlust aller Rechte befürchten.

## Allgemeine Gewährleistungsfristen bei Baumängeln

### Baugenehmigung vor dem 6. Mai 2000:

Leichte Baumängel: sechs Monate  
Schwere Baumängel: zehn Jahre

### Baugenehmigung ab dem 6. Mai 2000:

Leichte Baumängel: ein Jahr  
Normale Baumängel: drei Jahre  
Schwere Baumängel: zehn Jahre