

PR-BERICHT

DIE ANDALUSISCHE UNART, KEINE FEHLER ZUGEBEN ZU KÖNNEN

Mängel und Abnahme – ein Bericht von Benno Bühler, eingetragener Architekt in der Architektenkammer Málaga

GEHÖREN Sie auch zu den Geplagten, die sich über Feuchtigkeitsschäden am gerade gebauten Haus ärgern müssen? Dies und natürlich eine Vielzahl von anderen Mängeln sind ein natürlicher Prozess im Bauen, oftmals am Tage der Abnahme durch Architekt, Bauherr und Bauunternehmung nicht zu bemerken. Das dumme daran ist nur, dass der an und für sich normale Prozess von auftretenden Mängeln nur selten jemanden interessiert, der (technische) Architekt verweist richtigerweise auf den Bauunternehmer und anstatt Mängel zu beseitigen – wie man es erwarten sollte – hört man allerlei Ausreden, die der Sache jedoch nicht dienlich sind.

Es fällt anscheinend immer noch schwer zu sagen, «ja, hier ist ein Problem, wir beheben umgehend diesen Mangel», was wahrscheinlich das einfachste wäre. Was sagt nun also das Gesetz (Ley de Ordenación de Edificación LOE und Código Técnico de Edificación CTE) zum Thema der Gewährleistungen am Bau Beteiligten? Wichtigstes Prinzip für eine Gewährleistung ist die Abnahme: Ist das Bauwerk fertig gestellt, schreiten alle Beteiligten das Bauwerk ab und

verfassen ein Protokoll (Recepción provisional), in dem aufgenommen wird, welche (sichtbaren) Mängel noch behoben werden müssen, bevor eine definitive Abnahme erfolgen kann (Recepción definitiva).

Garantiezeit

Vom Zeitpunkt der Abnahme fängt nun die Garantiezeit an. Für schwere Mängel (Struktur) sind das zehn Jahre für alle anderen drei Jahre, inklusive Feuchtigkeitsschäden. Ausnahme: Die Feuchtigkeitsschäden treten auf, weil sich Setzungen aufgetan haben, und die Setzungen die Abdichtungsbahn zerstört haben. Dann gelten zehn Jahre Garantie.

Wie kommt man also nun zu seinem Recht, wenn der Bauunternehmer kurz vor der Pleite steht und Ihnen mit ehrlichen Augen mitteilt, dass es sich bei der Schimmelbildung an Ihren Innenwänden lediglich um Kondensationsfeuchtigkeit handelt ... und deswegen nicht in seinen Aufgabenbereich fällt? Oder dass ein Schwimmbad, das auffallend viel Wasser verliert, Produkt der 'Verdunstung' ist. Oder der Bauunternehmer sich erst gar nicht die Mühe macht, zu erscheinen?

Wichtig ist bei der relativ kurzen Garantiezeit Ansprüche

zügig und formal korrekt und fristgerecht geltend zu machen. Ab dem Geltendmachen der Ansprüche verschiebt sich der Ablauf der Garantiezeit, das heißt ab einem ordentlichen zugestellten Bürofax oder eingeschriebenen Brief, kann der Bauunternehmer nicht 'aussitzen', was man nicht aussitzen kann. Kommt er selbst nach schriftlicher Aufforderung seinen Pflichten nicht nach, muss unter Umständen ein Gutachten erstellt werden, um ihn notfalls zur Schadensbehebung zu zwingen. Mithilfe eines Gutachtens muss der Bauunternehmer den Schaden in der gesetzten Frist beheben, sonst droht Ersatzvornahme – also Mängelbehebung durch eine andere Baufirma auf Kosten der garantieleistenden Baufirma.

Dritte Person

Wir werden oft beauftragt, solche Gutachten zu erstellen. Ich versuche dann in einem persönlichen Gespräch mit allen Parteien auf dem guten Wege die Sache zu lösen, das heißt den Bauunternehmer dazu zu bewegen seiner Garantie nachzukommen. Die Einschaltung einer dritten – unabhängigen – Person wirkt oft Wunder bei verfahrenen Situationen. Es empfiehlt sich aber gerade bei angespannten Verhältnissen zwischen Bauherr und Bauunternehmer ein Gutachten anzufertigen und mit diesem dann frist- und formgerecht Mängel zu rügen, und damit die Garantiezeit nicht verfallen zu lassen. Mehr Informationen erhalten Sie bei:

BBARQUITEC

Anspruchspartner: Benno Bühler.
☎ 952 609 617 und 610 794 443.
Mail: welcome@bbarquitec.net
Web: www.architect-spain.com oder www.haus-bauen.net



DAVID CONSTRUCTION
WIR BAUEN auf Ihr Vertrauen
NEU- & UMBAU
auch **BARRIEREFREI**
M: 678 249 021
T: 952 859 500
marbella@gmx.com
www.marbella.md

Ihr deutscher Ansprechpartner in Sachen Immobilien an der Costa del Sol
Exzellente Beratung und freundlicher Service!
Suchen Sie Ihr Traumhaus...? Nicht warten, handeln!
Martina Melster
Associate Agent
+34 605 986 778
mmelster.eralia@remax.es
Loe Pallas de Santa Maria Golf, Local 12-14, 29004 - Marbella
Tel. 952 831 288 Fax 952 838 782

WESTLOG
UMZÜGE
LOGISTIK
TRANSPORT
INT. KÜHLTRANSPORTE
BEILADUNGEN
PKW/MOTORRAD
Muc-Plank-Straße 28
D-40880 Erkrath
Tel. 0049-211-28 07 18 21
Fax 0049-211-28 07 18 22
Mobil D 0049-172-205 64 88
Mobil E 0034-985 832 100
Mail westlog@fresnet.de

IHR HANDWERKSMEISTER REY LANERI
* Sanitär- und Wasserinstallationen * Elektroboiler
* Installation thermischer Solarkollektoren * Gartenbewässerungsanlagen
* Sanierung, Reparatur & Montage * Neu- und Umbau
WIR BIETEN:
* Qualität & faire Preise * Professionelle & individuelle Beratung
* Pünktlichkeit & Zuverlässigkeit * 30 Jahre Erfahrung in Deutschland
Service rund um die Uhr unter: **Tel: 622 111 235**

holiday rentals Andalusia
with catering apartments villas cottages
Für spezialisierte Andalusien-Portale
Anzeigen für Ihre Immobilien
Kleine Privatmit & Wochenend
www.ferienwohnung-andalusien.net
Mehr Info dazu: 989 081 817 oder
info@ferienwohnung-andalusien.net

Europaweit
UMZÜGE BROCKE
Saarbrücken
Umzüge von u. nach Deutschl. - Spanien-Franz.-ÖB-DK-PL
Komplett- u. Teilladungen
* Pack- und Montageservice
* PKW / Motorrad-Mitnahme
Umzug von A-Z ohne Zwischenstopp
mit 67,4m³
Tel. 0049-6897-7 51 80 und 0049-700 777 0 4444
www.umzuege-brocke.de Email: info@umzuege-brocke.de

SICHERHEIT VOM FACHMANN
* Schweizer Sicherheitssystem
* aktiver Einbruchschutz
* freies Bewegen von Mensch und Tier
* aktive Außenhautüberwachung (funktioniert wie ein "Schutzschild")
Wir zeigen Ihnen gerne vor Ort wie es geht – natürlich unverbindlich!
PERFECT ALARM S.L.
Herr Bernd Martin
Telefon: 608 517 661
Email: perfect.alarm@listener-seguridad.com
Avenida Andalucía, 177-179
29751 Caleta de Vélez (Málaga)
www.listener-spanien.com/andalusien
www.andalusien.eurotec-ibiza.com