

ABGESICHERT vor Bauschäden

BEI NEUBAUTEN
SCHAFFT DIE
„SEGURO DECENAL“
BESONDERE
SICHERHEIT

LUTZ MINKNER

Von 1960 bis 2000 waren Mallorca und die Küstenregionen des Festlandes durch einen Bauboom geprägt. Diese Zeiten begünstigten einen Wildwuchs in der Bauwirtschaft: Vielerorts zogen unseriöse Baufirmen mit Billigmaterialien Neubauten hoch, die staatliche Kontrolle war nicht vorhanden oder versagte, geschädigte Käufer blieben meist auf dem Schaden sitzen, weil Bauträger, Handwerksfirmen und Architekten nach einem oft langwierigen Prozess ihre Tätigkeit eingestellt hatten und in den Registern gelöscht waren.

Verbraucherschutzverbände und die Politik schafften eine spürbare Verbesserung der Käuferrechte mit dem Spezialbaugesetz Ley 38/1999, dem Ley de Ordenacion de la Edificacion. Aufgrund dieses Gesetzes ist jeder Bauherr seit dem Jahr 2000 verpflichtet, eine



Experte Lutz Minkner ist Jurist und Chef von Minkner & Partner (www.minkner.com). FOTO: M&P

„Seguro Decenal“ (Decenal-Versicherung) abzuschließen, die den Käufer für die Dauer von zehn Jahren bei Bauschäden schützt. Nur mit Vorlage der Decenal-Versicherung wird ein Neubau finanziert und im Grundbuch eingetragen. Im Falle von Bauschäden während der zehnjährigen Haftungszeit kann sich der Käufer mit seinem Schadenersatzanspruch direkt an die Versicherung wenden, die prüft und zahlt und dann die Verantwortlichen (Bauträger, ausführende Firmen, Architekt und Bauleiter) Regress nimmt. Sachverständige der Versicherung begleiten das gesamte Baugeschehen, um das Risiko zu beurteilen.

Die Versicherungsleistungen orientieren sich an der gesetzlichen Haftung der Bauträger. Diese beträgt ein Jahr für Mängel bei der Ausführung oder der Fertigstellung des Bauwerkes, drei Jahre für Mängel an Gebäudebestandteilen, die die Wohnbarkeit beeinträchtigen, und zehn Jahre für Mängel am Fundament, an Trägern, Balken und tragenden Mauern, die die mechanische Resistenz und die Stabilität des Gebäudes gefährden. Inzwischen gibt es zur Auslegung des Gesetzes umfangreiche Rechtsprechung, die den Schutz des Käufers durch genauere Definition der im Gesetz genannten Haftungsursachen erweitert.