

„Vor einer Klage steht erst mal die Mediation“

JOHANNES KRAYER

Baupfusch ist keine mallorquinische Erfindung. Das Wort ist schließlich deutsch. Aber auch auf der Insel kommt es vor, dass Neubauten oder Renovierungen in die Hose gehen oder zumindest stark verbessерungsbedürftig sind. Wer dann die Baufirma für die Fehler verantwortlich machen will, braucht häufig einen langen Atem, wie Soraya de los Reyes Aliaga und Alba Fortunato, Anwältinnen für Immobilienrecht bei der PlattesGroup, erklären.

Wie ist die Bauqualität hier im Allgemeinen?

Alba Fortunato: Ich habe das Gefühl, in den vergangenen Jahren hat die Qualität abgenommen. Es fehlen qualifizierte Fachkräfte, und die Materialien haben sich stark verteuert, das reduziert die Gewinnmargen der Firmen. Speziell bei Neubauten ist zu beobachten, dass es vermehrt zu Baumängeln kommt.

Soraya de los Reyes Aliaga: Die Qualität stimmt nicht mit den Preisen überein, die für die Objekte aufgerufen werden. Und die Insellage macht alles noch ein Stück weit teurer.

Empfehlen Sie eine Überwachung eines Neubaus durch einen unabhängigen Gutachter?

A. F.: Auf jeden Fall. Nicht in dem Sinne, dass er jeden Tag auf der Baustelle ist, denn dann protestieren die Baufirmen irgendwann. Aber am Ende, wenn die Bauabnahme ansteht, ist das sehr wichtig. Damit der Kunde weiß, was er kauft und keine Überraschungen vorfindet.

Was geht auf Mallorca häufig schief?

S. A.: Es treten vor allem Probleme mit Feuchtigkeit auf, aber auch mit der Lüftung. Wenn man beispielsweise im Winter nicht da ist, sollte man das beachten. Wichtige Themen sind auch Klimaanlage und Heizung und allgemein, dass die Installationen für die Größe des Hauses ausgelegt sind. Häufiger gibt es auch Probleme mit Pools, die nicht gut isoliert sind.

Wie kann das bei Neubauten passieren?

S. A.: Ich habe das schon gesehen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang: Die Kunden bekommen das *libro de mantenimiento*. Es ist sehr wichtig, das gut zu verstehen, denn darin ist aufgeführt, wie man das Haus pflegen und unterhalten muss. Auch bei Neubauten muss man teilweise schon nach ein paar Monaten Dinge überprüfen, sonst kann die Baufirma die Verantwortung von sich weisen.

Versuchen sich die Bauträger und Firmen häufig herauszureden?

S. A.: Dieses Problem haben wir normalerweise nicht. Wenn die Mängel innerhalb der

Pfusch am Bau ist auf Mallorca nicht selten. Was Bauherren in solchen Fällen am besten tun, erklären zwei Juristinnen im Interview



Anwältinnen für Immobilienrecht: Soraya Aliaga (oben) und Alba Fortunato.
FOTOS: PRIVAT



Auch in Port d'Andratx wird gerne gebaut. Nicht immer klappt das zufriedenstellend. FOTO: CATI CLADERA/EFE

Garantiefrist auftreten, kommen die Baufirmen üblicherweise und regeln das Problem. Eine andere Frage ist dann häufig, ob der Mangel komplett im Sinne des Kunden behoben ist.

Immer wieder wenden sich Bauherren an uns, die Probleme bei Neubauten oder Renovierungen haben. Häufig sind dabei auch die Baufirmen deutsch. Täuscht der Eindruck?

A. F.: Es gibt viele deutsche Baufirmen, aber wir haben diese Kausalität nicht festgestellt.

S. A.: Es ist sicherlich nicht so, dass nur die eine oder die andere Nationalität schlampig arbeitet, wir haben keine auffällige Häufung bei Deutschen bemerkt. Was wir aber gemerkt haben: Viele Deutsche kommen hierher und vertrauen erst einmal auf ihre Landsleute, weil sie die Sprache verstehen. Und weil sie glauben, dass die Baustandards bei deutschen Firmen möglicherweise höher sind.

Was die Baustandards angeht, hat Mallorca aufgeholt. Außerdem kann man wegen des unterschiedlichen Klimas auf der Insel nicht dieselben Häuser bauen wie in Deutschland.

A. F.: Unter anderem deshalb raten wir auch deutschen Bauherren immer, einen spanischen Sachverständigen zurate zu ziehen, selbst wenn sie kein Spanisch sprechen. Aber spanische Kollegen kennen häufig die hiesigen Regelungen und die Voraussetzungen auf der Insel besser. Vor Gericht wissen sie dann im Ernstfall vielleicht besser, wie sie sich verhalten müssen.

Was können Betroffene tun, wenn Baufirmen pfuschen und sich dann absetzen?

S. A.: Es ist schwierig, wenn die Firmen nicht lokalisierbar sind. Aber man kann natürlich die Rechtswege ausschöpfen und die Firma zur

Verantwortung ziehen. Und dann mit einer anderen Firma die Arbeiten ausführen.

A. F.: Hier muss man beachten, dass seit 2025 aufgrund der Überlastung der Justiz vor einer Klage erst einmal der Versuch einer Mediation stehen muss. Erst wenn die Gegenseite nicht oder negativ reagiert, kann man Klage einreichen. Dann dauert es aber häufig mindestens zwei Jahre, bis der Fall zur Verhandlung kommt.

Wie sieht es aus mit den Erfolgsaussichten vor Gericht?

A. F.: Es kommt auf die Höhe des Betrags und auf die Beweislage an. Wenn ein Gutachter den Mangel bestätigt und der Beschuldigte eine etablierte Baufirma ist, hat man durchaus Chancen.

Welche Rolle spielt die große Nachfrage nach Immobilien?

A. F.: Auf jeden Fall eine Rolle. Es muss alles schnell gehen, der Markt ist heißgelaufen. Man muss schnell unterschreiben, damit nicht jemand anderes das Haus wegknickt.

Wie häufig gibt es inzwischen Probleme mit Bauverstößen?

S. A.: In Neubauten normalerweise keine. Aber in Bestandsbauten vor allem im ländlichen Raum stehen wir oft vor dem Problem.

A. F.: Deutsche Klienten erschrecken häufig, wenn sie feststellen, dass ein illegaler Gebäudeteil existiert. Wir beruhigen sie dann damit, dass die Verstöße häufig verjährt sind.

S. A.: Und dann gibt es noch das Problem, dass die Bauvorschriften strenger geworden sind und dass Dinge, die früher erlaubt waren, heute verboten sind. Das bringt dann den Zustand der Alegalität mit sich.