

Pfusch am Bau

Wie ein Hausbesitzer aus Mazarrón gegen ein Bauunternehmen zu Felde zog und siegte

**Sandra Gyurasits
Mazarrón**

Quer über die Wände ziehen sich 1,5 Zentimeter breite Risse. Dorothea Rudolf kann problemlos ihre Finger hineinstecken. Sie hat die gewaltigen Spalten in den Mauern im Schlafzimmer, im Bad und im Flur mit hübschen Tüchern abgehängt. Eigentlich sollte das Chalet in der Siedlung El Alamillo in Puerto de Mazarrón das Traumhaus im Süden der Familie Rudolf aus Röttingen werden. Doch es wurde zum Albraum.

Günter Rudolf erzählt im Beisein seiner Rechtsanwälte Josef Gläser aus Bad Mergentheim und Narciso Fernández Díaz aus Madrid die Geschichte, die mit einem geplatzten Wasserschlauch beginnt. Grob zusammengefasst folgen ergebnislose Auseinandersetzungen mit der Baufirma, Schuldzuweisungen, schließlich ein Gutachten, das eindeutig schwere Fehler am Bau beweist, und – und das ist das Besondere an diesem Fall – ein Vergleich, der den Hausbesitzer entschädigt.

Wie alles beginnt

Der Fall nimmt im September 2003 seinen Anfang. „Ich hatte selbst ein Bewässerungssystem in unserem Garten verlegt. Dabei muss wohl eine Leitung oder eine Düse geplatzt sein“, sagt Günter Rudolf. Vier Tage lang sickert unbemerkt Wasser in die Erde – mit ungeahnten Folgen. Der Boden setzt sich um 30 Zentimeter, auch auf den Nachbargrundstücken. Kurze Zeit später tauchen die Risse in den Wänden auf. „Die Menge an Wasser, die aus der defekten Leitung gelaufen ist, entspricht der Menge, die bei einem Regenguss niedergeht“, sagt Günter Rudolf. „Es kann doch nicht



Dorothea Rudolf zeigt den Riss im Schlafzimmer. Fotos: S. Gyurasits

sein, dass sich ein Boden deshalb setzt.“

Seine Zweifel sind berechtigt. Der wahre Grund wird später in einem Gutachten dokumentiert. Doch zunächst verständigt der Deutsche die Baufirma Consolmed, die die Siedlung konstruierte. Vertreter des Unternehmens und der Architekt lassen die Bodenplatte, auf der das Haus der Rudolfs errichtet wurde, freilegen, um zu prüfen, ob sie gebrochen ist, und nehmen Fotos auf. Schließlich wirft Consolmed Günter Rudolf

solmed gehört zu den größten Gewerbesteuerzahlern der Gemeinde.“ Zeit, einen Anwalt einzuschalten, entscheidet Günter Rudolf, obwohl der die Angelegenheit lieber mit der Firma selbst geregelt hätte. 2004 beauftragt er einen deutschen Juristen in Puerto de Mazarrón.

Dann erzählen ihm Nachbarn, dass Consolmed ihnen empfohlen habe, gegen Günter Rudolf zu klagen, da er auch an der Absenkung des Bodens auf ihren Grundstücken schuld sei. „Die Baufirma hat ihnen sogar angeboten, den Anwalt zu bezahlen, und ihnen seine Telefonnummer gegeben. Es war die Nummer meines Anwalts. Daraufhin habe ich die Zusammenarbeit gekündigt.“

Die Wende

Günter Rudolf gibt nicht auf und sucht einen Anwalt in Deutschland, weit weg vom Ort des Geschehens. Josef Gläser, der wie sein Mandant aus dem Würzburger Raum stammt, arbeitet seit acht Jahren mit seinem spanischen Kollegen Narciso Fernández zusammen. Während Josef Gläser unter anderem spanische Firmen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche in Deutschland vertritt, verhandelt Narciso Fernández auf spanischem Boden.

„Das ist unser Erfolgsrezept“, sagt Josef Gläser. Obwohl er die Sprache fließend spricht, würde er nicht vor ein spanisches Gericht treten. „90 Prozent der Spielregeln stehen nicht im Gesetzbuch. Wenn man sie nicht genau kennt, kann man nicht das Beste für seinen Mandanten herausholen.“ Das Duo nimmt die Verhandlungen mit Consolmed auf. „Wir wurden ohne Ende hingehalten“, sagt Josef Gläser. Bis das Bauunternehmen im April 2006 einen Vergleich vor-

vor, die Schäden wegen der defekten Bewässerungsanlage selbst verursacht zu haben.

Rückschläge

Der ehemalige Bürgermeister von Röttingen und Wachbach beschließt: „Das lasse ich mir nicht bieten“, wendet sich an die Europäische Kommission in Brüssel und nimmt Kontakt zu seinem Amtskollegen, dem Bürgermeister von Mazarrón, Francisco Blaya (Volkspartei, PP), auf. „Aber er konnte auch nichts bewirken. Con-

schlägt. „Sie wollten Günter Rudolf 50.000 Euro zahlen, unter der Voraussetzung, dass er schriftlich seine Schuld eingesteht“, erzählt Josef Gläser. „Das wäre nicht richtig gewesen. Die Geldsumme war zu gering, und Günter Rudolf war auch nicht schuldig.“

Das Gutachten

Rechtsanwälte und Mandant beschließen nun, der Sache auf den Grund zu gehen, im wahrsten Sinne des Wortes. „Wir beauftragten ein Spezialunternehmen aus Albacete, das Bohrungen auf dem Grundstück durchführen sollte, Geologen aus Murcia und einen Gutachter aus Madrid, um herauszufinden, was da unten los ist“, sagt Josef Gläser.

Das Ergebnis erklärt alles: Das Erdreich unterhalb der Bodenplatte besteht aus Bauschutt und Pflanzenresten. „Der Abfall wurde verteilt, eine Raupe fuhr drüber, und das war's“, so der deutsche Anwalt. „Es ist schon schlimm, wenn nicht ordnungsgemäß verdichtet wurde, aber noch schlimmer ist, dass absolut unbrauchbares, nicht verdichtungsfähiges Material benutzt wurde.“ Sein Kollege erklärt: „Wenn die Pflanzenreste verrotten, entstehen Hohlräume, und der Boden setzt sich.“ Damit nicht genug. „Das Haus der Rudolfs steht zudem in einem Trockenfluss, der sich bei Regen mit Wasser füllt“, ergänzt Narciso Fernández.

Die Experten aus Albacete müssen die Bohrungen aufgeben,



Josef Gläser, Dorothea Rudolf, Narciso Fernández und Günter Rudolf (v. l.).

weil sie befürchten, das Haus zu beschädigen. Die Bodenfestigkeit kann nicht geprüft werden, weil die dazu notwendige Maschine schon zu tief in die Erde sackt. „Eigentlich hätte der Architekt vor der Bebauung ein geologisches Gutachten anfordern müssen. Das hat aber nie vorgelegen“, sagt Josef Gläser.

Die Klage

„Die technische Seite war geklärt, jetzt konnten wir den Rechtsstreit antreten“, sagt Josef Gläser. Zunächst konfrontieren sie Consolmed mit den Fakten. Doch das Unternehmen lässt sich auf kein Gespräch ein. „Sie wussten, dass sie uns nicht mehr mit einem Trinkgeld abspesen konnten.“ Im November 2006 reichen die Anwälte von Günter Rudolf Klage ein und legen ihr Gutachten vor, „in dem schonungslos die ganze Wahrheit stand“.

Zur Verhandlung vor dem Gericht von Totana kommt es aber erst im Februar 2010. „Das Gericht stellt einen eigenen Gutachter“, erklärt Josef Gläser. „Er hat zwei Jahre gebraucht um ein 400-seitiges Dokument zu erstellen. So ein umfangreiches Gutachten habe ich noch nie gesehen.“ Josef Gläser vermutet, dass der Sachverständige von Consolmed unter Druck gesetzt wurde und sich deshalb in alle Richtungen absichern wollte.

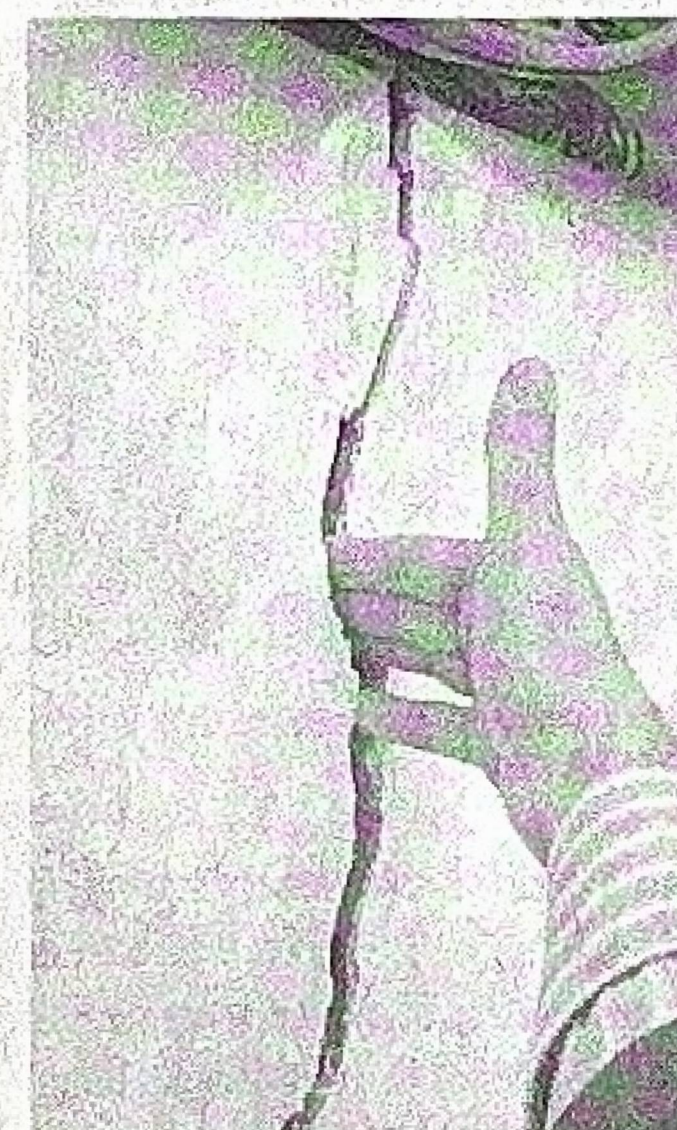
Nach mehreren Verzögerungstaktiken seitens der Baufirma kommt es schließlich zum ent-

scheidenden Vergleich. Die Anwälte beider Seiten versuchen sich zu einigen. „Wir haben gepokert. Es herrschte richtig Westernatmosphäre“, erzählt Josef Gläser. Die Parteien einigen sich auf 160.000 Euro Entschädigung für Günter Rudolf. Das Gericht erkennt den Vergleich an. Im Juni geht das Geld auf Günter Rudolfs Konto ein.

„Viele schrecken davor zurück, vor Gericht zu ziehen, weil sie befürchten, selbst wenn sie gewinnen, doch kein Geld zu sehen, weil das Bauunternehmen pleite gegangen ist.“ Um das zu vermeiden, klagten die Anwälte wegen der Nichteinhaltung des Kaufvertrages, der die Baufirma verpflichtet, ein einwandfreies Haus abzuliefern. Zudem verklagten sie den Architekten, „weil er eine Versicherung haben muss, die dann zahlungspflichtig ist“.

„Ich möchte die Leute ermutigen, sich zu wehren, Firmen, die geschlampt haben, zur Rechenschaft zu ziehen. Wenn wir etwas verändern wollen, müssen wir aktiv werden“, sagt Günter Rudolf und fügt hinzu. „Konstruktionsfehler verjähren nach zehn Jahren.“ Nun will er endlich die Schäden, vor allem die Risse in den Wänden, beheben lassen. Ein deutscher Gutachter, dem Josef Gläser Fotos der Schäden zeigte, meinte, solche Risse habe er in seiner 30-jährigen beruflichen Laufbahn noch nie gesehen.

Kontakt Daten:
Josef Gläser, ☎ 0049-79 31 48 11 80, www.glaeser-rechtsanwaelte.de und Narciso Fernández Díaz, ☎ 913 013 327.



Die Fingerspitzen verschwinden in der Wand.



Gläser Rechtsanwälte

Spezialisiert auf deutsch-spanische Rechtsbeziehungen.

Gänsmarkt 7 D-97980 Bad Mergentheim
Tel. +49 (0) 79 31 48 118 0

Besuchen Sie uns online: www.glaeser-rechtsanwaelte.de