

BAUPHASEN, GEWÄHRLEISTUNG UND VERSICHERUNGEN BEIM BAU EINES EINFAMILIENHAUSES DURCH EINEN BAUTRÄGER ODER EINEN PRIVATEN BAUHERRN (TEIL I)

von Matthias Wohlfahrt
(Wohlfahrt-Calderón Abogados) und
Benno Bühler (Architekt- bühler & partners)

In drei Artikeln möchten wir uns mit den verschiedenen Bauphasen beschäftigen sowie mit den Gewährleistungsansprüchen, die ein Erwerber einer neu gebauten Immobilie gegen den Bauherrn, Bauunternehmer, Architekten hat und – dies wird der dritte Teil des Artikels sein – wie können/müssen diese Gewährleistungsrisiken versichert werden.

Die verschiedenen Bauphasen möchten wir im Folgenden beschreiben:

Kaufen Sie Ihr Traumgrundstück erst, wenn Sie sich versichert haben, ob und wenn ja, was Sie bauen können.

Dann beantragen Sie die Baugenehmigung bei der Gemeinde.

Der Baubeginn muss spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt sein. Verlängerungen sind möglich.

Binnen weiterer 24 Monate muss der Bau fertig gestellt werden. Auch hier sind bei Angabe von Gründen Verlängerungen möglich.

Wenn der Bau fertig gestellt ist, stellt der Architekt zusammen mit dem Aparejador (technischer Architekt) die so genannte „final de obra“ (Baubeendigungserklärung) aus. Diese „final de obra“ ist nicht zu verwechseln mit der privaten Bauabnahme. Diese „final de obra“ muss dann noch von der Architektenkammer abgezeichnet werden (visado).

Anschließend muss der Bauherr die so genannte „primera ocupación“ (Wohnbarkeitsbescheinigung) bei der Gemeinde beantragen. Der Beantragung beigefügt werden muss eine Erklärung des Elektrikers über Sicherheit und Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage. Die Gemeinde, und hier das Ordnungsamt, haben zu prüfen,



ob das Haus nach dem letzten Stand der Technik gebaut wurde (Statik, Hygiene, Zu- und Abwasser etc.) Natürlich nützt die Gemeinde diese Hürde um festzustellen, ob auch gem. der Baugenehmigung gebaut oder evtl. überbaut wurde. In der Praxis sieht das so aus, dass nach Erteilung der „primera ocupación“ Terrassen geschlossen und zu Wohnräumen umfunktioniert werden, kleine Umbauten ergänzt werden etc. Fragen Sie immer nach der „primera ocupación“, wenn Sie ein Haus erwerben. Als letzter Schritt muss man dann vor dem Notar die so genannte „declaración de obra nueva“ (Neubauerklärung) abgeben. Hierzu muss der Architekt in einer Kurzzu-

sammenfassung den Bau nach Wohnfläche, Nutzfläche etc. beschreiben. Dann wird Alles ins Grundbuch eingetragen, in welchem bisher ja lediglich ein Grundstück vermerkt war. Gleichzeitig sollte Ihr Anwalt die Informationen auch dem Katasteramt weitergeben. Vom Katasteramt holt sich das Finanzamt die Informationen zur Errechnung der Steuern, wie z.B. der Grundsteuer oder auch der Vermögenssteuer. Natürlich setzt der Architekt auch die Gesamtsumme der Baukosten in der Neubauerklärung fest. Hierauf sind Steuern zu bezahlen und zwar 1% AJD (Dokumentensteuer), seit Kurzem, krisenbedingt, 1,25% (Tendenz steigend).

AUF EINER ZEITLINIE WÜRDEN DAS WIE FOLGT AUSSEHEN:

Baugenehmigung

6 Monate

Baubeginn

**Final de obra, visado Architektenkammer
Baufertigstellung**

**Primera ocupación (Bewohnbarkeitsbescheinigung)
mit Erklärung des Elektrikers**

24 Monate

Declaración obra nueva (Neubauerklärung)

**Grundbucheintragung und Info davon an das
Katasteramt.**



Matthias Wohlfahrt
C.C. Guadalmina Alta
Bloque Barclays Bank, 1a planta
29678 San Pedro de Alcántara (Málaga)
Tel. 952 88 08 55 Fax 952 88 02 81
E-Mail: wohlfahrt@wohlfahrt-abogados.com

Benno Bühler
(Architekt bei bühler & partners)
www.architect-spain.com
www.haus-bauen.net
E-mail: info@architect-spain.com
Tel.: 962 609 617