

BAURECHT IN SPANIEN

Das Gesetz 38/1999 zur Regelung des Bauwesens *Ley de Ordenación de la Edificación*, das am 6. Mai 2000 in Kraft getreten ist, zielt auf mehr Qualität und Verbraucherschutz bei der Bautätigkeit. Es gilt sowohl für Neubauten als auch für Erweiterungen, Umbauten und Sanierungen.

Das Gesetz definiert **grundlegende Anforderungen an bauliche Anlagen**, und zwar hinsichtlich Funktionalität, Sicherheit und Wohnbarkeit. Diese Voraussetzungen wurden im Detail in einem *Código Técnico de la Edificación* (technisches Baugesetz) ausgeführt. Dieses technische Baugesetz wurde am 17.03.06 durch Königliches Dekret 314/2006 verabschiedet, ist am 29.03.2006 in Kraft getreten und hat eine Vielzahl von grundlegenden technischen Vorschriften auf dem Gebiet der Gebäudeerrichtung ersetzt.

Ein wesentlicher Aspekt des Gesetzes zur Regelung des Bauwesens ist die Definition der verschiedenen **Baubeteiligten**, einschließlich ihrer Pflichten und Haftung. Eine abgestufte **Haftung** der verschiedenen Baubeteiligten für Schäden, die aus Mängeln und Fehlern am Bau entstehen, wurde eingeführt, und zwar haften

- alle an der Errichtung des Baus beteiligten Personen 10 Jahre lang für strukturelle Schäden;
- ebenfalls alle am Bau beteiligten Personen 3 Jahre für Schäden, die die Bewohnbarkeit beeinträchtigen;
- nur der Bauunternehmer haftet 1 Jahr lang für Schäden infolge von Mängeln oder Fehlern an Fertigstellungs- oder Ausbau-Elementen.

Die Fristen beginnen mit der **Abnahme** des Bauwerks zu laufen. Dabei ist eine stillschweigende Abnahme vorgesehen, wenn der Bauträger/Bauherr an der Abnahme nicht teilnimmt und binnen 30 Tagen nach Anzeige der Fertigstellung keine Einwendungen erhebt.

Art. 1591 des Zivilgesetzbuchs sah bereits die Haftung der am Bauen Beteiligten vor, allerdings kam es in der Praxis wegen Insolvenz der entsprechenden Firmen nur selten zu einer Reparatur der Schäden. Die wichtigste Neuregelung des Gesetzes besteht deshalb in der Einführung von **Sicherheiten für diese Haftung**

- Abschluss einer obligatorischen Versicherung durch den Bauträger für 10 Jahre zur Deckung von Schäden struktureller Art (*seguro decenal*)
- Eine obligatorische Versicherung für 3 Jahre für Schäden hinsichtlich der Wohnbarkeit sowie der Abschluss einer obligatorischen Versicherung durch den Bauunternehmer für 1 Jahr zur Deckung der Schäden, für die er wie oben beschrieben haftet oder wahlweise Einbehalt eines Teils der Vergütung des Bauunternehmers zur Deckung seiner Haftung sind ebenfalls vorgeschrieben, aber noch nicht in Kraft gesetzt.

Um die Stellung der Sicherheiten zu kontrollieren, wird die Vorlage entsprechender Nachweise verlangt, wenn die Baumaßnahmen ins Eigentumsregister oder die Auflösung des Bauträger-Unternehmens ins Handelsregister eingetragen werden soll.

Schließlich sieht das Gesetz zur Regelung des Bauwesens noch vor, dass dem Eigentümer das sog. Gebäudebuch (*libro del edificio*) ausgehändigt wird, in dem die notwendigen Unterlagen über behördliche Verfahren wie auch Informationen zur Nutzung und Instandhaltung des Gebäudes enthalten sein müssen.

Mit dem ergänzenden technischen Baugesetz werden die Vorschriften zur korrekten Bauweise, welche die Kriterien des Bauwesengesetzes erfüllen, konkretisiert. Im

„Registro de la Edificación“ kann man sich über die Verfahren informieren, die von Gesetzes wegen als geeignet betrachtet werden, die Anforderungen zu erfüllen. Allerdings wird nicht ausgeschlossen, dass man auch mit anderen Techniken gesetzeskonform bauen kann.

Interessant ist auch ein weiteres Detail: Bei allen Neubauten müssen zu einem gewissen Prozentsatz alternative Energien zum Einsatz kommen. Dieser Prozentsatz schwankt je nach Autonomer Region (Comunidad Autónoma), in der man bauen will. Es ist zu beachten, dass im regionalen Baurecht möglicherweise über die beiden gerade beschriebenen nationalen Gesetze hinaus andere oder weitere Vorschriften zum Bauen gemacht werden.

Beatriz Alfonso-Landgraf

Abogada ■ spanische Rechtsanwältin

Asesora Fiscal ■ spanische Steuerberaterin

Leopoldstr. 87 ■ D-80802 München

T +49 (0)89 330 793 76

muc@alfonso-landgraf.eu

www.alfonso-landgraf.eu