

# GEWÄHRLEISTUNG UND VERSICHERUNGEN BEIM BAU EINES EINFAMILIENHAUSES DURCH EINEN BAUTRÄGER ODER EINEN PRIVATEN BAUHERRN

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

In der letzten Ausgabe haben wir die verschiedenen Bauphasen beschrieben; hierbei ist die Wohnbarkeitsbescheinigung von grosser Wichtigkeit und der Schlusspunkt, die so genannte Neubauerklärung, die notariell beurkundet und ins Grundbuch eingetragen werden muss.

Der Satzungssatz unseres Juli-Artikels lautete: „Hierauf (auf die Neubauerklärung) sind Steuern zu bezahlen und zwar 1% AJD (Dokumentensteuer), sei Kurzem, krisenbedingt, 1,25% (Tendenz steigend)“.

In der Tat ist zwischen der Juli- und der Augustausgabe die Dokumentensteuer auf 1,5% geklettert. – Dies gilt nur für Andalusien – auf den Balearen bezahlt man noch 1%.

Die Gewährleistungsansprüche: Das früher im Código Civil geregelte Haftungs- und Gewährleistungssystem findet sich heute in einem eigenen Gesetz, dem LOE (Ley de Ordenación de la Edificación).

Hier ist geregelt, wer für Schäden am Bau haftet, binnen welcher Fristen und wie garantiert werden kann, dass die Leistungsfähigkeit des Haftenden zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme gegeben ist.

## 1. Wer haftet?

- Es haften die am Bau Beteiligten:
  - Architekt
  - Bauunternehmer
  - Technischer Architekt (Aparejador)



## 2. Welche Gewährleistungsfristen gibt es?

- a) Die zehnjährige Gewährleistungspflicht gilt für schwere Mängel an der Struktur des Bauwerks (17 Nr. 1a LOE).
- b) Die dreijährige Gewährleistungspflicht. Dies sind Sachschäden, die lediglich einzelne Bauelemente betreffen (17 Nr. 1b LOE).
- c) Die einjährige Gewährleistungspflicht betrifft die Schäden, die nicht unter die zehnbzw. dreijährige Frist fallen (17 Nr. 2 LOE).

Achtung: Gewährleistungsfristen sind nicht das Gleiche wie Verjährungsfristen!

Die Gewährleistungsfristen beginnen mit Abnahme des Bauwerks, die Verjährungsfristen mit Eintritt des Mangels. Falls der Mangel zunächst unentdeckt bleibt, beginnt die Verjährungsfrist mit der Kenntnis des Mangels.

3. Die Zehnjahresversicherung (seguro decenal) muss vom Bauherrn (Promotor) abgeschlossen werden, um den Erwerber zu schützen (gesetzliche Verpflichtung). Mit der Versicherung muss vor Baubeginn Kontakt aufge-

nommen werden. Während der Bauphase wird dann von den Ingenieuren der Versicherung geprüft, ob die Struktur richtig gesetzt wird. Sie betreuen Sie während der genannten Bauphase und stellen zum Schluss ein Zertifikat aus, mit welchem dann die Zehnjahrespolice unterzeichnet werden kann.

Der gewerbliche Promotor muss diese Versicherung haben, dem privaten Promotor als Häuslebauer bleibt dies freigestellt. Schwierig wird es nur, falls der private Bauherr innerhalb der zehn Jahre wei-

terverkauft. Der Käufer wird nach der „seguro decenal“ fragen und falls sie nicht vorliegt, einen Bankaval als Sicherheit verlangen, oder einen Teil des Kaufpreises zurückhalten bis die Zehnjahresfrist abgelaufen ist.

4. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung empfiehlt sich. Sie ist im Gegensatz zum „seguro decenal“ nicht gesetzlich vorgeschrieben und betrifft die Bauphase.

5. Nach Abschluss der Bauphase empfehlen sich zwei weitere Versicherungen:

- a) Die Gebäudebrandversicherung ist im Gegensatz zu Deutschland nicht gesetzlich vorgeschrieben. Wenn Sie allerdings eine Hypothek benötigen, wird die Bank die Darlehenssumme versichern.
- b) Hausratversicherung.

Zusammenfassung: Die Zehnjahresversicherung ist die gesetzlich vorgeschriebene Versicherung für gewerbliche Promotoren. Lassen Sie sich die Police zeigen, wenn Sie vom Promotor kaufen.



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