



tax lawyers & architects

HANDBUCH FÜR DEN BAU VON IMMOBILIEN IN SPANIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

TLACORP 2023

Dieses Dokument wurde von Tla Corp SLP erstellt. Die darin enthaltenen Informationen oder Kommentare stellen keine Beratung dar.

Die geistigen Eigentumsrechte liegen bei Tla Corp SLP. Die Vervielfältigung, Verbreitung, Übertragung und jede andere Art der Nutzung dieses Dokuments, weder im Ganzen noch in extrahierter Form, in jeglichem Medium ist ohne vorherige Genehmigung der Autoren verboten .

Die erste Ausgabe dieses Dokuments erfolgte im November 2023



Eines der Gründungsziele von **TLA CORP SLP** ist die Bereitstellung kompetenter, spezialisierter und qualitativ hochwertiger Dienstleistungen für ausländische Investoren in Spanien, unabhängig von der Größe der Investition und ihrer Phase. Unsere Leistungen reichen von der Beratung vor dem Erwerb einer Immobilie in Spanien, sei es privat oder geschäftlich, über die entsprechende steuerliche und rechtliche Planung der Investition, über die Durchführung des Investitionsvorhabens bis hin zur Leitung der privaten oder geschäftlichen Tätigkeit des Ausländers in Spanien. Mehr als 20 Jahre Praxis, mehr als 30 Profis an Bord.

Wir decken verschiedene **Dienstleistungen** in folgenden Bereichen ab:

- **Immobilienrecht** : Steuerliche und rechtliche Beratung und Planung beim Kauf und Verkauf von Immobilien in Spanien, Durchführung des Kauf- und Verkaufsprozesses und Unterstützung des Käufers/Verkäufers in jeder einzelnen Phase des Kaufs oder Verkaufs seiner Immobilien in Spanien.
- **Immobilieninvestitionen** – Unternehmensinvestitionen: Steuerliche und rechtliche Untersuchung der Investition – „Due Diligence“, Beratung und Vertretung bei der Entwicklung des Investitions- oder Bauprojekts und rechtliche Unterstützung bei der Kommerzialisierung der Vermögenswerte.
- **Internationales Erbrecht und Erbrecht**
- **Steuerberatung für Anleger und Privatpersonen**
- **Einwanderungsgesetz**
- Beratung und Registrierung von **Touristenvermietungen**
- **Wirtschafts-, Gesellschafts-, Zivil- und Arbeitsrecht**

Wir bieten diese Dienstleistungen im **gesamten spanischen Gebiet** und in **Englisch, Französisch, Niederländisch und Deutsch** an.

TLA CORP SLP

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG

2.- ART UND KLASSIFIZIERUNG VON GRUNDSTÜCKEN IN SPANIEN

- „Stadtland“ – städtisches Land
- „ Urbanisierbares Land “ – Erschließung von Grundstücken für Urbanisierungen
- „Nicht bebaubares Land “ – nicht bebaubares – geschütztes – rustikales Land

3.- BAUEN AUF STÄDTISCHEM GRUNDSTÜCK – SCHRITTE, DIE ZU BEFOLGEN SIND, UM EIN HAUS AUF STÄDTISCHEM GRUNDSTÜCK IN SPANIEN ZU BAUEN

SCHRITT 1: WISSEN, OB IHR PROJEKT ENTWICKELT WERDEN KANN

- URBANISIERUNGSKOSTEN
- STUDIE DER UMGEBUNG

SCHRITT 2: BAUPROZESS

- DER ARCHITEKT
- „DECENAL INSURANCE“ ODER ZEHN JAHRE VERSICHERUNG:“
- DER BAUARBEITER
- WENN SIE IHREN BAU FINANZIEREN MÜSSEN – SITUATION FÜR HYPOTHEKENZWECKE – SELBSTFÖRDERER-HYPOTHEK (Mortgage Promotor oder Auto-Promoter)

SCHRITT 3: DAS HAUS IST GEBAUT: DOKUMENTE

- Endgültige Werkslizenz – Endgültige Werkslizenz oder Zertifikat
- *New Works Declaration – New Works Declaration (DON)*
- Ausgaben und Steuern
- Kataster

4.- BAUEN AUF LUSTIGEM LAND - SCHRITTE ZUM BAU EINES HAUSES AUF STÄDTISCHEM GRUNDSTÜCK IN SPANIEN

SCHRITT 1: WISSEN, OB IHR PROJEKT ENTWICKELT WERDEN KANN

- URBANISIERUNGSKOSTEN
- STUDIE DER UMGEBUNG

SCHRITT 2: BAUPROZESS

5.- KONSTRUKTION UND RECHTLICHE KONZEPTE

- Benötige ich eine Baugenehmigung, um mein Haus zu sanieren?
- *Es gibt keine Eigentumsurkunde oder Urkunde für das Land, oder die Ausdehnung oder Grenzen des Landes sind nicht korrekt.*
- Das Grundstück ist ordnungsgemäß eingetragen , das bestehende Haus erscheint jedoch nicht in den Urkunden
- Was ist „ FUERA DE ORDENACIÓN“ – AUS DER NORMATIVEN?
- Was sind SEMI-KONSOLIDIERTE URBANISATIONEN?

1. EINLEITUNG

Spanien ist eines der führenden Länder der Welt, wenn es um Immobilien und Immobilienentwicklung für ausländische Investoren geht. Gebiete wie Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Costa Blanca, Murcia, Costa Cálida, Almería, Málaga, Costa del Sol, Granada usw. sind häufig gewählt von ausländisch Investoren Zu in Immobilien investieren Markt .

Als Experten für Immobilien- und Baurecht unterstützen wir unsere Mandanten bei dem komplizierten, aber spannenden Prozess des Baus ihrer spanischen Immobilien auf der Suche nach einem „Platz an der Sonne“. Unser Ziel ist es, unsere Mandanten in diesem Prozess zu schützen und sie im Sinne einer strengen Spezialisierung zu unterstützen, indem wir einen qualitativ hochwertigen Service durch unsere qualifizierten spanischen Rechtsanwälte bieten.

Bei **TLAcorp** verfügen wir über ein erfahrenes Team spanischer Anwälte und Anwälte, die auf Baurecht spezialisiert sind, darunter auch Architekten und technische Unterstützung. Wir alle verfügen über gute Englisch- und Französischkenntnisse, aber auch über Deutsch, Niederländisch und Russisch.

Unser spanisches Anwaltsteam TLAcorp vertritt Investoren, die am Bauprozess spanischer Immobilien beteiligt sind. Darüber hinaus unterstützt unsere Anwaltskanzlei Mandanten, die möglicherweise Rechtsstreitigkeiten mit den verschiedenen Bauträgern oder Maklern haben, die am Bau ihrer Immobilien in Spanien beteiligt sind.

Manchmal entsteht das Problem, wenn der Eigentümer einer spanischen Immobilie feststellt, dass der Bau oder ein Teil davon illegal ist.

In anderen Fällen besteht das Problem darin, dass der Bau der spanischen Immobilie nicht ordnungsgemäß abgeschlossen ist, Baumängel aufweist oder rechtliche Unterlagen wie die ordnungsgemäße Baugenehmigung oder Wohnbescheinigung usw. fehlen.

Es gibt andere Fälle, in denen das Problem von den Versorgungsanschlüssen der Immobilie wie Wasser, Strom, Gas usw. herrührt.

Wir verfügen über umfangreiche Erfahrung im Umgang mit einer Vielzahl strittiger Bauangelegenheiten. Bei diesen Fällen handelt es sich in der Regel um Mehrparteienklagen, bei denen es um Mängelansprüche, Zahlungsverzug sowie Ansprüche im Zusammenhang mit der Ausführung fachmännischer Bauleistungen gehen kann .

Unsere Arbeit umfasst alle Aspekte des Entwurfs, der Verhandlung und des Abschlusses von Bauverträgen, der Ernennung von Fachleuten sowie der Redaktion und Kontrolle der Dokumentation.

Unsere unbestrittene Philosophie besteht darin, **Probleme und Streitigkeiten zu lösen und** zu vermeiden, dass sie in teuren und zeitraubenden Rechtsstreitigkeiten enden, sei es durch Vergleichsverhandlungen oder durch alternative Streitbeilegung. Wenn jedoch ein Rechtsstreit erforderlich ist, wird unser Team spanischer Anwälte Ihren Fall mit der nötigen Energie verteidigen oder weiterverfolgen um Ihre Interessen zu gewährleisten und zu schützen, einschließlich, falls erforderlich, dringender gerichtlicher Anträge auf einstweilige Verfügung.

2.- BAUEN AUF STÄDTISCHEM GRUNDSTÜCK – ZU BEFOLGENDE SCHRITTE, UM EIN HAUS AUF STÄDTISCHEM GRUNDSTÜCK IN SPANIEN ZU BAUEN

1.- ERSTER SCHRITT: WISSEN, OB IHR PROJEKT ENTWICKELT WERDEN KANN

Das Gebäude Lizenz " oder „ Gebäude Genehmigung " oder „ Bau" Lizenz " (Baulizenz , Baugenehmigung oder Hauptbaulizenz).

Wie bereits erwähnt, sollten Sie, wenn Sie die Absicht haben, ein Projekt in einem der „URBAN“-Gebiete zu entwickeln, zunächst bei der zuständigen Behörde

(hauptsächlich beim Rathaus oder Rat = „Rathaus“) nachfragen oder sich alternativ beraten lassen. Holen Sie sich den Rat von Rechtsanwälten, die auf Bauwesen und Stadtentwicklung spezialisiert sind.

Bevor Sie mit den fortgeschrittenen Schritten des Prozesses fortfahren, ist es daher wichtig, dass Sie sich ordnungsgemäß über die örtlichen Vorschriften und Beschränkungen des Gebiets sowie über die Möglichkeiten zur Entwicklung und Durchführung Ihres Projekts informieren. Wie auch in anderen Ländern wird die Genehmigung oder Ihr Projekt offiziell genehmigt, wenn Sie vom Rathaus die „Baulizenz“ oder „Baugenehmigung“ erhalten.

Der erste Schritt besteht also **darin, herauszufinden, ob die örtlichen Vorschriften den Bau eines Hauses auf diesem Grundstück genehmigen und welche spezifischen Überlegungen dazu gelten.**

URBANISIERUNGSKOSTEN

In Städten oder urbanisierten Gebieten ist es obligatorisch, die gesamte notwendige Infrastruktur zu installieren, um leere Räume in „Städte“ oder „Urbanisierungen“ umzuwandeln. Daher werden unter anderem folgende Aktionen ausgeführt:

- Externe Straßen und Kommunikationsinfrastruktur: Anbindung an Autobahn, Bahn, Flughäfen usw.
- Interne Straßen und Kommunikation: Gehwege, Straßen, Fußgängerzonen, Parks, öffentliche Gärten usw.
- Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Internet usw.

Normalerweise kann ein Grundstück bebaut werden, wenn die oben genannte Infrastruktur fertiggestellt ist. Daher ist es grundsätzlich nicht möglich, auf einem Grundstück zu bauen, auf dem die Urbanisierungsinfrastruktur fertiggestellt werden muss.

In manchen Fällen wurde das Gebiet jedoch so betrachtet, dass, obwohl der Großteil der Urbanisierungsinfrastruktur fertig ist, einige Punkte noch nicht fertiggestellt sind und diese dem Moment überlassen bleiben, in dem der Eigentümer beschließt, darauf zu bauen. Beispielsweise ist es durchaus üblich, dass der Eigentümer die Urbanisierungskosten für die Vorderseite des Grundstücks trägt (der Eigentümer

muss einen Teil seines Grundstücks für die öffentliche Straße „abgeben“) oder sogar für die Installation (und Bezahlung) des Gehwegs usw. verantwortlich ist wie Fußgängerzonen usw.

Solche Anforderungen können, wenn sie nicht entdeckt werden, wirtschaftliche Schäden für diejenigen verursachen, die nicht wussten, wann sie solche Grundstücke zum Bauen gekauft haben. Daher ist es zwingend erforderlich, die Dienste von Baurechtsspezialisten in Anspruch zu nehmen, um die notwendigen Informationen über das Grundstück zu erhalten und die genauen Möglichkeiten und Bedingungen für die Bebauung des Grundstücks zu bestätigen.

STUDIE DER UMGEBUNG

Es kommt häufig vor, dass in neu entwickelten Gebieten, in denen die Urbanisierung und die Entwicklung zugenommen haben, leere Grundstücke zu finden sind sind noch nicht abgeschlossen. Es ist schwierig zu wissen, wie das Gebiet nach seiner Fertigstellung aussehen wird und welche Art von Grundstücken, Bauten und Installationen in dem Gebiet ausgeführt werden.

Daher ist es auch wichtig, sich an einen Baufachanwalt zu wenden, um detaillierte Informationen über die zukünftigen Entwicklungen in der Region zu erhalten, um unerwünschte Überraschungen in der Zukunft zu vermeiden.

Daher empfehlen wir Ihnen, vor dem KAUF des Grundstücks oder vor einer Entscheidung über die Transaktion daran zu denken, eine **VORSTUDIE DES PROJEKTS** mit örtlichen Anwälten, Architekten, Bauunternehmern oder dem bautechnischen Personal der Bauabteilung des zu konsultieren Rathaus (*Abteilung bzw. Abteilung für Stadtplanung*). Dies macht die Investition sicherer, da Sie schließlich eine konkrete Vorstellung haben und sich über die Bedingungen und Einschränkungen für den Bau auf diesem Grundstück im Klaren sind, bevor Sie mit dem Kauf des Grundstücks fortfahren. Es wird mehr als empfohlen, eine Studie durch einen Anwalt **für Bauwesen** zu erstellen und, wenn möglich, Rücksprache mit dem Architekten, der das Projekt und den Bau entwickeln wird.

Bitte Sie Ihren Anwalt in dieser Vorstudie außerdem, nicht nur die spezifischen Baurechte auf dem Grundstück zu bestätigen, sondern auch herauszufinden, welche anderen Entwicklungen auf diesem Gebiet geplant sind, zum Beispiel neue Straßen,

Autobahnen, Bahnlinien , Industrieparks , Gewerbegebiete usw. oder sogar eine Urbanisierung.

Diese Informationen erhalten Sie bei Ihrem Anwalt bei Treffen im Rathaus, Studium der örtlichen Vorschriften und auch beim Rathaus mit einem Dokument namens „CÉDULA URBANÍSTICA“.

Sobald Sie genau wissen, welche Art von Gebäude auf diesem Grundstück gebaut werden darf , müssen Sie die Dienste eines Architekten in Anspruch nehmen, um das **BAUPROJEKT** oder **GEBÄUDEPROJEKT zu entwickeln** .

Bei dem Bauvorhaben muss Ihr Architekt Ihre Vorstellungen und Vorlieben an die spezifischen Vorschriften des Rathauses in diesem Bereich anpassen. Ihr Architekt wird Sie also durch diesen Prozess begleiten und Sie über die verschiedenen Möglichkeiten informieren, Ihr „ideales Haus“ in ein Bauwerk umzuwandeln, das den örtlichen Vorschriften entspricht.

Das Wichtigste ist, dass Ihr Architekt jedes Detail spezifiziert. Lassen Sie Ihren Architekten die Pläne so detailliert wie möglich durchgehen. Versuchen Sie sich vorzustellen, wie die Aussicht aus den verschiedenen Fenstern sein wird, welche Bettengrößen die Gästezimmer aushalten usw.

Mit einfachen Worten: Versuchen Sie, von Ihrem Architekten möglichst viele Informationen darüber zu erhalten, wie das endgültige Haus aussehen wird. **Versuchen Sie, das Haus einzurichten und zu bewohnen, solange es noch auf dem Papier steht** . Möglicherweise sind Sie nicht vor Ort, um Dinge zu bemerken, die Sie über Jahre hinweg stören könnten, wie zum Beispiel ein Fenster in einem Schlafzimmer, das nicht in der Mitte steht, oder Oberlichter, die sich nicht genau über der Stelle befinden, an der sich die Waschbecken im Badezimmer befinden.

Sobald das Projekt abgeschlossen ist, muss Ihr Architekt für das Bauprojekt beim örtlichen Rathaus in der Bauabteilung („ *Department of Urbanism* “ oder „ *Concejalía de Urbanismo* “) anwesend sein. Mit der Beantragung der Baugenehmigung müssen Sie eine Kommunalsteuer entrichten, *Steuer um Konstruktionen, Installationen und Arbeiten* , die für alle Entwicklungen gelten, die eine Baugenehmigung benötigen (unabhängig davon, ob eine Baugenehmigung beantragt/erteilt wurde oder nicht). Diese Steuer kann je nach Rathaus Ihrer Region zwischen 2 % und 4 % der Baukosten betragen.

Anschließend untersuchen sie, wie gut Ihr Projekt zu den spezifischen Bedingungen oder Einschränkungen in der Region passt.

Wenn Ihr Projekt die normativen Anforderungen erfüllt und die Vorschriften und Anforderungen zum Bauen in diesem Bereich erfüllt, werden Sie mit der entsprechenden „ *Baugenehmigung* “ oder „ *Baugenehmigung* “ zum Bauen dort autorisiert, sodass Sie genau dort zum Bauen berechtigt sind das gleiche Grundstück, das dem Rathaus mit dem Projekt übergeben wurde.

Wenn Sie also ein Grundstück in einem dieser Gebiete finden und das Ziel haben, dort ein bestimmtes Bauwerk oder Projekt zu errichten, sollten Sie sich zunächst bei der zuständigen Behörde (hauptsächlich dem Rathaus , Rat = „ Rathaus “) erkundigen, welche sind die Spezifikationen, Anforderungen und Einschränkungen, die Sie dort erstellen müssen.

2.- SCHRITT 2: BAUPROZESS

Sobald Sie die Baugenehmigung erhalten haben, **müssen Sie die Dienste eines Bauunternehmers** oder Bauunternehmers mit der Ausführung des Projekts und dem Bau des Hauses beauftragen.

Dieser Bauunternehmer muss den Anweisungen des Architekten folgen, um den Bau wie geplant auszuführen.

DER ARCHITEKT:

An dieser Stelle ist es sehr wichtig, auf die Arbeit des Architekten zu achten. Wenn ein spanischer Architekt mit der Ausführung des Bauprojekts beauftragt wird, wird er seine Arbeit abschließen, sobald das Projekt vorliegt. Sie können ihn aber auch damit beauftragen, die vom Bauunternehmer ausgeführten Arbeiten zu „**kontrollieren**“ und sicherzustellen, dass alle Bauschritte gemäß den Projektvorgaben ausgeführt werden. Auf Spanisch das _ es „*Arbeitskontrolle*“ oder „*Technische Überwachung der Arbeit*“. Natürlich sind die Honorare des Architekten höher, wenn der Architekt diese Arbeiten übernimmt, aber die Baugarantien sind höher, da die Arbeiten des Bauunternehmers regelmäßig vom Architekten überprüft werden.

Es ist sehr wichtig, dass der Architekt bei der offiziellen Architektenkammer der Region registriert ist.

Dann müssen Sie einen Architekten beauftragen und mit ihm einen Vertrag vereinbaren, in dem genau festgelegt ist, wofür er verantwortlich ist, sowie Zeitpläne und Kosten für die Gebäude. *Im Honorar des Architekten ist die Erstellung der „Qualitätsspezifikationsliste der Materialien“ enthalten.* Es muss detailliert sein und beispielsweise die Formel für den Beton, die Art der Materialien und die Größe der Rohre, Pläne usw. enthalten.

Der Architekt beauftragt einen *Gutachter*, einen qualifizierten Architekturingenieur, der das Gebäude überwacht, Inspektionen vor Ort durchführt und sicherstellt, dass das Gebäude gemäß den erforderlichen Standards gebaut wird. Er wird die Architektenzertifikate ausstellen, die erforderlich sind, um das spanische *Zertifikat „Fin de Obra“* (*Abschlusszertifikat – oder endgültige Baugenehmigung*) und die *Erstbezugslizenz* (*genannt Erstbezugslizenz oder Wohnbescheinigung*) zu erhalten.

Sie müssen eine genaue Spezifikation für das Gebäude erstellen und dann **einen zuverlässigen Bauunternehmer finden**. Ihr Architekt kann dafür und für die Aufsicht die Verantwortung übernehmen. Sie müssen einem Fertigstellungstermin zustimmen, mit einer Strafklausel zu Ihren Gunsten bei verspäteter Fertigstellung. Dies muss in einen rechtsverbindlichen Vertrag aufgenommen werden, der mit dem Bauträger unterzeichnet werden muss.

„SEGURO DECENAL“ ODER ZEHN JAHRE VERSICHERUNG:

An dieser Stelle ist es auch sehr wichtig, dass Sie darüber nachdenken, was als *SEGURO DECENAL* oder ZEHN JAHRE VERSICHERUNG bezeichnet wird.

Wenn Sie von einem spanischen Bauträger oder Bauträger einen Off-Plan-Kauf tätigen oder eine neue Immobilie bauen (was jetzt der Fall ist), muss der Bauträger oder Bauträger zusammen mit dem Architekten garantieren, dass die wesentlichen und wichtigsten Teile der Immobilie vorhanden sind. Der Bau wird mindestens zehn Jahre lang sicher sein.

Um diese Verantwortung zu bestätigen, zwingen die spanischen Vorschriften die Entwickler neuer Gebäude dazu, die wichtigsten Teile der Konstruktion, wie

Fundamente, interne Struktur, Behälter usw., sicherzustellen. Sonstige Mängel, die die Wohnbarkeit der Immobilie beeinträchtigen, sind für 3 Jahre versichert. Für sonstige geringfügige Mängel gilt eine Garantiedauer von 1 Jahr. In den letzten beiden Fällen ist kein Versicherungsschutz erforderlich, aber wenn ein Bauunternehmer diesen als zusätzliche Garantie anbieten kann, ist es natürlich besser.

Außerdem stellt es eine zusätzliche Garantie für den Bau dar, da dieselbe Versicherungsgesellschaft den Bauunternehmer dazu zwingen wird, bestimmte Qualitätsprüfungen zu bestehen, um die Qualität der Materialien und der am Grundstück durchgeführten Arbeiten zu überprüfen, um die ordnungsgemäße Police auszustellen.

Die spanische Zehnjahresversicherung (oder „Seguro Decenal“) ist obligatorisch und obligatorisch, wenn der Bauträger ein Unternehmen ist, dessen Tätigkeit darin besteht, Häuser zum Verkauf zu bauen.

jedoch freiwillig, wenn es sich bei dem Bauträger um einen bestimmten Eigentümer handelt, in der Regel um den Eigentümer des Grundstücks. Dies wird in Spanien „Autopromotor“ genannt, übersetzt als „Selbstpromotor“ oder „Selbstentwickler“. Dies ist der Fall, wenn jemand ein Grundstück in Spanien mit der Absicht kauft, für ihn ein Haus zu bauen, er aber nicht die Tätigkeit ausübt, etwas zum Verkauf zu kaufen. In diesen Fällen sehen die spanischen Gesetze für diese Personen die Möglichkeit vor, diese Versicherung nicht zu beantragen, da die spanische Regierung davon ausgeht, dass eine Person, wenn sie etwas zum Wohnen baut, die nötige Sorgfalt walten lassen wird, um den Bau auf sichere Weise zu gewährleisten. Der Einzelne kann also entscheiden, ob er Kosten sparen möchte, indem er die Zahlung dieser Versicherung vermeidet; oder zum Beispiel diese Versicherung abzuschließen, um einen besseren Schutz vor Bauproblemen und Mängeln zu haben.

Sie sich jedoch als Selbstvermarkter dafür entscheiden, diese Versicherung nicht zu beantragen, wenn Sie das Haus in Zukunft an andere Käufer verkaufen möchten, sind Sie nach spanischem Recht verpflichtet, die eventuellen Käufer darüber zu informieren, dass der Bau nicht durch diese Garantie abgedeckt ist, und sie müssen dies ausdrücklich als wesentliche Voraussetzung für den Verkauf anerkennen. Aus Sicht eines späteren Käufers wird es immer die bessere Option sein, eine Immobilie mit dieser Versicherung zu kaufen. Sie müssen daher ordnungsgemäß informiert werden und bestätigen, dass die Immobilie nicht auf diese Weise versichert ist.

DER BAUARBEITER

Als Bauträger müssen Sie die Dienste eines Bauunternehmers in Anspruch nehmen, um den Bau gemäß dem Projekt und unter Befolgung der Anweisungen des Architekten auszuführen. **Einer der wichtigsten Bestandteile beim Bau einer Immobilie ist der Bauvertrag mit dem Bauherrn**. Der Bauunternehmer wird immer versuchen, seine Interessen zu wahren, und wenn Sie keine Erfahrung mit derartigen Verträgen haben, kann es sein, dass Ihre Immobilie von schlechterer Qualität ist als erwartet, oder dass die Bauzeit doppelt so lange dauert wie versprochen oder sogar noch schlimmer.

Um sich zu schützen, stellen Sie immer sicher, dass Ihr Anwalt den Vertrag erstellt oder den vom Bauunternehmer vorgeschlagenen Vertrag direkt aushandelt.

Die wichtigsten Elemente des Vertrags bestehen darin, sicherzustellen, dass der Vertrag Folgendes berücksichtigt:

- Der vollständige Name und die CIF-Nummer (*Steuernummer des Unternehmens*) des Bauunternehmens und des Eigentümers sind enthalten.
- Dass die Konstruktion so detailliert wie möglich nach den Plänen und der Baubeschreibung des Architekten ausgeführt wird und auch eine detaillierte Liste der Materialien und Qualitäten enthält („ *Gedächtnis der Qualitäten* “).
- Diese Extras (wie Garage oder Pool usw.) sind im Preis inbegriffen
- Dass ein Start- und Enddatum im Vertrag enthalten ist, wobei auch Vertragsstrafen bei verspäteter Fertigstellung berücksichtigt werden .
- Zahlungsbedingungen (Neue Immobilien zahlen mehr als 20–30 % vor Baubeginn und legen alle restlichen Zahlungen auf verschiedene Bauphasen fest. Es kann auch empfohlen werden, 5–10 % des Preises für die Reparatur einzubehalten etwaige Mängel nach Fertigstellung des Gebäudes).
- Diese Bescheinigungen des Architekten, des Elektrikers und des Rathauses müssen bei der letzten Zahlung vorgelegt werden.
- Mit der Transaktion verbundene Steuern, mit Erläuterung und Angabe der Höhe der IVA (Mehrwertsteuer) und der Stempelsteuer („ *Actos Jurídicos* “) *Dokumentiert* “), Notar, Grundbuchgebühren usw.

Weitere Aspekte, die wir empfehlen, mit dem Bauherrn abzustimmen :

- Um sicherzustellen, dass der Bauunternehmer die letzten Schritte des Prozesses hinsichtlich der Dokumentation organisiert. Dies bedeutet, dass der Bauunternehmer selbst die *Bescheinigung über die endgültigen Arbeiten* oder die *Erklärung über den Neubau* oder die *horizontale Aufteilung* und, was am wichtigsten ist, die *Lizenz zur Beschäftigung – Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de Habitabilidad)* erhält. Diese Elemente sind in **ländlichen Gebieten**, in denen es häufig nicht genügend Strom- oder Wasseranschlüsse für die Stromversorgung gibt, äußerst wichtig.
- Um dies zu gewährleisten, erhalten Sie, sobald Sie die Restzahlung für den Baupreis geleistet haben, den **Wasser- und Stromzähler angeschlossen** und die Verträge werden auf Ihren Privatnamen unterzeichnet.

Warum sollte man den Bauunternehmer um diese Dinge bitten?

Denn es kommt sehr häufig vor, dass der Bauunternehmer den Fall verlässt, sobald er den Bau abgeschlossen hat oder sobald er die endgültige Baugenehmigung – CFO (Certificate Final Works) und die New Building Declaration-DON (Declaración de Obra Nueva) erhalten hat.

Mit diesen Bescheinigungen erklärt der Bauherr, dass das neue Gebäude fertig ist (mit dem CFO), und dass der Bau abgeschlossen und bereits im Grundbuch eingetragen ist (DON).

Zu diesem Zeitpunkt ist die endgültige behördliche Erklärung des Gebäudes jedoch noch nicht abgeschlossen. **Es bleibt noch das Wohnzertifikat – CH (Cédula de Habitabilidad oder Erstbezugserlaubnis) zu erhalten. Dieses Dokument ist sehr wichtig, da Sie es benötigen, um die Wasserversorgung und die Stromverträge von der „Werks“-Versorgung auf die „Heim“-Nutzung umzustellen.**

Wir werden dieses Konzept näher erläutern:

Bei einer strengen Auslegung des Vertrags mit dem Bauträger beendet dieser seine Tätigkeit in dem Moment, in dem die Immobilie physisch fertiggestellt ist und als „Haus“ im Grundbuch eingetragen wird (Registrierung der Immobilie). Este es erhalten mit Die zwei Unterlagen genannt über :

- *Endgültige Baugenehmigung (Certificate Final Works), ein Dokument, in dem der Architekt, der den Bau geplant hat, bescheinigt, dass das Gebäude bereits fertiggestellt ist und dass sowohl das Projekt als auch die Baugenehmigung eingehalten werden ;*
- *Neubauerklärung-DON (Declaración de Obra Nueva), wobei es sich um den Prozess der Eintragung des neuen Gebäudes in das Grundbuch (Registrierung des Eigentums) auf dem bestehenden Grundstück handelt.*

Zu diesem Zeitpunkt haben Sie als Bauträger das Haus fertiggestellt und ordnungsgemäß im Grundbuch eingetragen. Außerdem gibt es auf dem Grundstück Strom und Wasser. Sie können also davon ausgehen, dass die Immobilie zum Bewohnen bereit ist ... ABER ... NICHT. Zu Ihrer Information, die Immobilie ist noch nicht fertig. Damit Sie dort wohnen können, handelt es sich bei der Immobilie noch nicht um ein „Haus“, sondern um eine „Konstruktion“, denn um ein „Haus“ zu sein, benötigen Sie folgende Dinge:

- **ZERTIFIKAT DER RAUM-/BESETZUNGLIZENZ („CÉDULA DE HABITABILIDAD oder LICENCIA DE OCUPACION:** Dies ist die Bestätigung des Rathauses, dass die Immobilie zum Bewohnen bereit ist, und sie wird angewendet, sobald die Immobilie mit der endgültigen *Baugenehmigung Obra fertiggestellt ist*) und eingetragen im Grundbuch mit der Neubauerklärung-DON (*Declaración de Obra Nueva*). Sie benötigen dieses Dokument, um die Erlaubnis des Rathauses einzuholen, in dem Haus zu wohnen. Bevor Sie es erhalten, müssen Sie einen Bauantrag stellen. aber kein „Haus“. **Dieses Dokument wird benötigt, um die individuelle Versorgung mit den wichtigsten Versorgungseinrichtungen auf Ihren Namen und mit der Verbrauchsnutzung für ein „Haus “ zu erhalten.**
- **ZERTIFIKAT ÜBER DEN STROMANSCHLUSS (Bulletin of Electricity) :** Bevor der Bauunternehmer die Wohnbescheinigung erhält, kann es im Gebäude zu einer Wasser- und Stromversorgung kommen, denn es ist normal, dass der Bauherr diese Versorgung erhält, um die Arbeiten am Haus durchzuführen (z. B die Maut, Maschinen usw.). Die vom Bauträger erhaltene Lieferung ist jedoch eine Lieferung für „Bauarbeiten“, nicht jedoch für den „Haus“-Verbrauch. Manchmal bleiben Käufer oder Bauträger viele Jahre lang auf ihren Grundstücken mit Strom- und Wasserversorgung zur „Baunutzung“ zurück, weil der Bauherr nicht über die ordnungsgemäße Wohnbescheinigung (CH) verfügt . Sie verfügen über Wasser und Strom, sind jedoch in einem sehr schlechten Zustand und teurer als die normale Versorgung eines Hauses. Um

also sicherzustellen, dass Sie als Käufer oder Bauträger vom Bauherrn die ordnungsgemäße CH erhalten, wird empfohlen, einen Teil der Zahlung des mit dem Käufer vereinbarten Preises bei der CH zu begleichen erhalten wird. Auf diese Weise wird der Builder gezwungen, richtig zu arbeiten und sein Bestes zu geben, um dieses Dokument so schnell wie möglich zu erhalten.

Daher empfehlen wir Ihnen, wie oben erläutert, dringend, sich als Bauträger oder Käufer eine Garantie dafür einzuholen, dass der Bauherr Ihnen die Immobilie so übergibt, dass sie mit dem CH bewohnbar ist und über die richtige Wasser- und Stromversorgung verfügt (als „Haus“). Und zwar mit der Gewissheit, dass Sie damit in Zukunft keine Probleme mehr haben werden.

Der Bauherr kennt die Gegend, er kennt den Architekten, auch das Rathaus, und er wird diese Dokumente dreimal schneller und günstiger erhalten als Sie. Und wenn er von Ihnen beauftragt werden möchte, muss er nur diese Artikel besorgen. Wenn er sich weigert, es zu tun, ist es ein vernünftiges Argument, sich jemand anderen anzusehen.

WENN SIE IHREN BAU FINANZIEREN MÜSSEN – SITUATION FÜR HYPOTHEKENZWECKE – SELBSTFÖRDERER-HYPOTHEK (Mortgage Promotor oder Auto-Promoter)

Es kommt sehr häufig vor, dass Sie als Bauträger eine Hypothek beantragen müssen, um den Bau der Immobilie zu finanzieren. In diesem Fall gibt es eine spezielle Hypothek, die von der Bank angeboten wird, um genügend finanzielle Mittel für den Bau der Immobilie zu erhalten. Dies wird als „Promoter-Hypothek“ oder „Self-Promoter- Hypothek “ (Préstamo o Hipoteca Promotor o Auto-Promoter) bezeichnet. Die Situation ist folgende: Sie haben das Grundstück, eine erste Idee für das mit dem Architekten geplante Haus und haben nun den Bauunternehmer gefunden, der den Bau durchführt. Aber Sie brauchen Geld und müssen einen Kredit beantragen, um das Haus zu bauen. Dann gehen Sie zu Ihrer Bank und fragen nach finanziellen Möglichkeiten. Nachdem Sie Ihre persönliche und wirtschaftliche Situation untersucht haben, um zu bestätigen, dass Sie ein guter Kunde für die Rückzahlung der Hypothekenzahlungen sind, akzeptiert die Bank und bietet Ihnen an, Ihnen das Geld für das Projekt zu leihen. Allerdings wird Ihnen die Bank nicht gleich zu Beginn den vollen Betrag der Baukosten auszahlen, sondern sie wird Ihnen die Mittel schrittweise auszahlen. Welche Schritte?, die sich aus der gleichen Entwicklung der Konstruktion ergeben.

beispielsweise vor, dass Sie für die Fertigstellung der Arbeiten 100.000 € benötigen . Die Bank gibt Ihnen 20 % für den Kauf des Grundstücks und 20 % für die Errichtung der Fundamente, wenn das Bauwerk fertiggestellt ist; 30 % nach Fertigstellung des Daches usw. und der Rest, wenn der Architekt die „Bescheinigung der endgültigen Baugenehmigung“ oder die Nivel de Final de Obra-Genehmigung ausstellt. Ihre Bank wird von Ihrem Architekten eine Modernisierung der Gebäude verlangen, um eine Bescheinigung auszustellen, die bestätigt, dass die Arbeiten zufriedenstellend abgeschlossen sind. Dann bringen Sie diese Bescheinigung zur Bank und sie leiht Ihnen den entsprechenden Prozentsatz für diesen Schritt im Verhältnis zum Gesamtbetrag. Ihre Bank bittet Sie möglicherweise, das Grundstück auf Ihren Namen zu belegen, bevor Sie die Hypothek bewilligen, und das Haus im Grundbuch als „im Bau befindliches Haus“ anzugeben. Dies liegt daran, dass Ihnen der Bauunternehmer manchmal eines der Grundstücke anbietet, die auf seinen Namen lauten, damit Sie dort bauen können, und das Grundstück bis zur Fertigstellung im Namen des Bauunternehmers bleibt. **Damit Sie der Bank eine bessere Garantie geben können, kann sie verlangen, dass das Grundstück in Ihren Namen geändert wird und das Grundbuchamt darüber informiert wird, dass auf diesem Grundstück ein Haus gebaut wird. Wenn dies der Fall ist, müssen Sie zum Notar gehen und die Grundbuchurkunde auf Ihren Namen ausstellen lassen. Mit der Grundstücksurkunde auf Ihren Namen müssen Sie zusammen mit dem Bauprojekt und der Baugenehmigung zum Grundbuchamt gehen. Auf diese Weise wird das Grundbuchamt das Haus „im Bau“ auf diesem Grundstück haben.**

3.- DRITTER SCHRITT . DAS HAUS IST GEBAUT: DOKUMENTE

Endgültige Werkslizenz – Endgültige Werkslizenz oder Zertifikat

Wie bereits erläutert, ist es nach Abschluss der Arbeiten erforderlich, dass jemand bestätigt, dass die Arbeit abgeschlossen ist. Das ist die Arbeit des Architekten. Er ist verpflichtet, das Gebäude zu besichtigen und zu überprüfen , ob die Arbeiten vollständig abgeschlossen sind und die Anweisungen und Spezifikationen sowohl seines Projekts als auch der erhaltenen Baugenehmigung befolgt. Dies erfolgt durch **das Abschlusszeugnis** .

Doch inzwischen ist der Bau nicht im Grundbuch eingetragen. Es gibt also ein Verfahren zur Registrierung des Baus im Grundbuch, das als **Neubauerklärung bezeichnet wird** . Durch diesen Vorgang wird der Bau im Grundbuch eingetragen.

New Works Declaration – New Works Declaration (DON)

Dies ist ein Prozess, der vor einem spanischen Notar durchgeführt wird, der die Urkunden für das Haus auf dem bereits bestehenden Grundstück oder Grundstück vorbereitet.

Um den DON für neue Häuser vorzubereiten, ist es notwendig, die Bewohnbarkeitsbescheinigung (CH) gemäß den im Jahr 2007 verabschiedeten spanischen Landgesetzen (Ley del Suelo de 2007) zu erhalten. Vor 2007 konnten neue Häuser ohne CH im Grundbuch eingetragen werden.

Aufgrund des DON erstellt der Notar die Urkunden des Hauses und sie werden ordnungsgemäß beim Grundbuchamt eingetragen.

Um die Registrierung einer Immobilie abzuschließen, werden daher folgende Dokumente benötigt:

- Das Bauprojekt von Ihrem Architekten.
- Das Gebäude Lizenz
- Endgültige Werkslizenz – (CFO) *Endgültige Werkslizenz oder Zertifikat*
- Neues Gebäude Erklärung -DON (*Neubauerklärung*).
- Zehnjährige Versicherung – *Dies* ist freiwillig

Spesen und Steuern

zwei Konzepte zu unterscheiden , die auf dem Markt am weitesten verbreitet sind, wenn jemand ein einzelnes Grundstück zum Bauen kauft:

1.- Das endgültige Gebäude von einem Projektträger oder Bauträger kaufen . Dann die Position eines normalen „Käufers“ außerhalb des Plans einnehmen. Das bedeutet, dass der Bauträger die Rolle des Bauträgers übernimmt und Ihnen die Immobilie nach Abschluss der Arbeiten anbietet.

Auf diese Weise zahlen Sie dem Bauträger den Preis stufenweise, solange der Arbeitsprozess voranschreitet. Und nach Abschluss der Arbeiten erhalten Sie den Besitz des Gebäudes.

Nach diesem Konzept:

- Der Bauunternehmer ist der „Promoter“: Das bedeutet, dass die Baugenehmigung auf „seinen“ Namen lautet und nicht auf „Ihren“.
- Sie sind nicht Eigentümer des Grundstücks. Es bleibt bis zum Ende des Bauprozesses in den Händen des Bauherrn.
- Im Falle eines Scheiterns des Bauvorhabens können Sie die Beträge, die Sie für den Erwerb des Grundstücks oder der derzeit errichteten bestehenden Gebäude gezahlt haben, nicht zurückerhalten. Das, was Sie haben, ist eine „Schuld“ gegenüber dem Baumeister.
- Der Bauherr ist gezwungen, eine „Baugarantie“ abzuschließen, um sicherzustellen, dass die als Kaufpreis gezahlten Beträge auf einem garantierten Bankkonto gesichert sind. Sollte das Projekt scheitern, können Sie es also ganz einfach direkt von der Bank zurückerhalten.
- Der Bauherr ist gezwungen, eine „Zehn-Jahres-Versicherung“ abzuschließen, um die strukturellen Mängel des Gebäudes für 10 Jahre abzudecken.

Wenn die Immobilie fertig ist, zahlen Sie also den Endpreis der Immobilie, und wenn Sie eine Immobilie außerhalb des Plans kaufen würden, kommen folgende Kosten hinzu:

- 10 % Mehrwertsteuer auf den Gesamtverkaufspreis.
- Notar- und Grundbuchgebühren für den Verkauf.
- 1-2 % Stempelsteuer auf den Verkaufspreis.

2.- Die Position des Eigenförderers einnehmen: In diesem Fall sind SIE und nicht der Bauunternehmer derjenige, der die Position des Förderers des Bauprojekts einnimmt.

Nach diesem Konzept:

- SIE sind der „Promoter“: Das bedeutet, dass die Baugenehmigung auf „Ihren“ Namen lautet.
- Sie sind Eigentümer des Grundstücks. Es bleibt in Ihren Händen, bis Sie sich entscheiden, es zu verkaufen.
- Sollte der Bau scheitern oder es zu einem Rechtsstreit mit dem Bauherrn kommen, behalten Sie stets das Grundstück und die aktuell errichteten Bestandsbauten.

- Der Bauunternehmer ist NICHT gezwungen , eine „Gebäudegarantie“ abzuschließen, um sicherzustellen, dass die als Kaufpreis gezahlten Beträge auf einem garantierten Bankkonto gesichert sind .
- Der Bauunternehmer ist NICHT gezwungen, die „Zehn-Jahres-Versicherung“ abzuschließen, um die strukturellen Mängel des Gebäudes für 10 Jahre abzudecken. Auf Wunsch kann der Abschluss freiwillig erfolgen.

Das bedeutet, dass Sie die Position des Promoters übernehmen und daher die folgenden Kosten tragen müssen :

- Der Preis des Grundstücks (Denken Sie daran, dass Sie das Grundstück zuerst kaufen müssen)
- Die Honorare für das Projekt des Architekten
- Die Gebühren für die endgültige Baugenehmigung des Architekten
- Die Baukosten und Materialien
- Die Notargebühren für den Grundstückserwerb
- Die Notargebühren für _ die Neubauerklärung - DON
- Die Grundbuchgebühren für die Erklärung des Gebäudes „im Bau “
- Die Grundbuchgebühren für die Eintragung des DON

Steuern für :

- Baugenehmigung: 3-5 % über dem Baubudget. Dieses Budget wird im selben Projekt Ihres Architekten festgelegt
- Zimmerbescheinigung: ca. 200–1.000 € (je nach Region).
- Steuern An Die Land :
 - Wenn es sich bei dem Grundstück um ein rustikales Grundstück handelt oder wenn das Grundstück einer bestimmten Person und nicht einem Unternehmen gehört, fällt eine Übertragungssteuer von 6–10 % auf den Grundstückspreis an. Diese ist zu zahlen, wenn die Grundstücksurkunden auf Ihren Namen übertragen werden.
 - **Wenn das Grundstück einem Unternehmen gehört, fallen 21 % Mehrwertsteuer an.**
- 1-2 % Stempelsteuer auf den Gesamtpreis des Baus. Dies ist das Budget des Hauses, wenn es für DON deklariert wird. Und wenn Sie die Urkunden des DON beim Grundbuchamt einreichen, ist es erforderlich, das Haus über dem Grundstück zu registrieren.

- Mehrwertsteuer (MwSt.) für Honorare für den Bauherrn, den Architekten und für Materialien.
 - Architekt : 21 % MwSt
 - Bauherr : 10 % Mehrwertsteuer
 - Materialien :
 - Wenn Sie Materialien direkt selbst gekauft haben: 21 % Mehrwertsteuer.
 - Bei Materiallieferung durch den Bauherrn: 10 % Mehrwertsteuer

Wie Sie vielleicht bemerkt haben, sind die Unterschiede zwischen dem „Off-Plan-Käufer“ und dem „Selbstdarsteller“ sehr groß , so dass die Entscheidung, das eine oder andere zu übernehmen, eine detaillierte Studie erfordert, die direkt mit Ihrem Rechtsberater besprochen werden muss.

CATASTR (auf Englisch „ Cadaster “) ODER COUNCIL TAX .

In der Position des Selbstdarstellers wird das Kataster über das Land als „rustikal“ bezeichnet. Mit anderen Worten: Das Land zahlt die Gemeindesteuer als „Land“.

Das „ Cadastro “ ist die Institution, die die Liegenschaften für Karten, Zeichnungen, Pläne und für Gemeindesteuerzwecke prüft.

Während das Grundbuchamt und die Urkunde durchaus das Eigentum an einer Immobilie und die Bedingungen dieses Eigentums bestätigen können, z. B. wem die Immobilie gehört, in welchem Prozentsatz, gibt es Einschränkungen oder Gebühren (z. B. Hypothek, öffentliche Auktionen, Gerichtsstreitigkeiten usw.) .), werden Ihnen die Katasterdetails ein besseres Verständnis der Grenzen des Grundstücks (normalerweise in visueller Form) sowie der Größe und Beschreibung des Grundstücks vermitteln.

Wenn Sie jedoch den Bau eines Hauses auf diesem Grundstück abschließen, müssen Sie das Katasteramt (*Steuerbehörde des Rates*) darüber informieren, dass sich auf diesem Grundstück nun ein „Haus“ mit festgelegten Spezifikationen befindet. Wenn Sie dies nicht tun, kann es in Zukunft zu Problemen kommen.

Katasteramt sendet, um über die Änderung zu informieren. Sobald Sie also die Urkunden des DON im Grundbuchamt haben, ist die Arbeit auf diese Weise erledigt.

Aber in anderen Gegenden, wie der Region Valencia, müssen Sie, sobald Sie dem Grundbuchamt die Urkunden der Immobilie mit dem DON vorgelegt haben, eine Kopie des CFO und der Baugenehmigung zum Kataster vorlegen, um sie darüber zu informieren, dass Über dem Land steht jetzt ein Haus. Wenn Sie dies nicht tun, werden sie sich in naher Zukunft mit Ihnen in Verbindung setzen, um ihnen diese Dokumente zur Verfügung zu stellen.

Sobald der Bau ordnungsgemäß im Kataster eingetragen ist, ist die Arbeit abgeschlossen und bald (manchmal dauert es etwa ein bis zwei Jahre) erhalten Sie die Rechnungen von der Gemeindesteuer – SUMA BILLS.

3.- BAUEN SIE IHR HAUS AUF EINEM RUSTIKALEN GRUNDSTÜCK – BEFOLGEN SIE DIE SCHRITTE

1. ERSTER SCHRITT: WISSEN, OB IHR PROJEKT ENTWICKELT WERDEN KANN

Das Gebäude Lizenz " oder „ Gebäude Genehmigung " oder „ Bau" Lizenz " (Baulizenz , Baugenehmigung oder Hauptbaulizenz).

Wie wir bereits erwähnt haben, sollten Sie, wenn Sie beabsichtigen, ein Projekt in einem der „rustikalen Land“-Gebiete zu entwickeln, zunächst die zuständige Behörde (hauptsächlich das Rathaus oder der Rat = „ Rathaus ") konsultieren oder sich alternativ beraten lassen und den Rat von Anwälten einzuholen, die auf Bauwesen und ländliche Entwicklungen spezialisiert sind.

Bevor Sie mit den fortgeschrittenen Schritten des Prozesses fortfahren, ist es daher wichtig, dass Sie sich ordnungsgemäß über die örtlichen Vorschriften und Beschränkungen des Gebiets sowie über die Möglichkeiten zur Entwicklung und Durchführung Ihres Projekts informieren. Wie auch in anderen Ländern wird die Genehmigung oder Ihr Projekt offiziell genehmigt, wenn Sie vom Rathaus die „ Baulizenz" oder „Baugenehmigung" erhalten.

Der erste Schritt besteht also **darin, herauszufinden, ob die örtlichen Vorschriften den Bau eines Hauses auf diesem Grundstück zulassen** .

Zweiter Schritt: WASSER- UND STROMVERSORGUNG :

Wie oben erläutert, sind die Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung Dinge, die den Bürgern, die in städtischen Gebieten leben, garantiert sind urban ". **Aber in ländlichen Gegenden liegt es außerhalb städtischer Gebiete und häufig außerhalb der Hauptanschlüsse für Wasser und Strom.**

Tatsächlich ist das Rathaus nicht verpflichtet, ländliche Gebiete mit Wasser und Strom zu versorgen. Nur in der Stadt. Daher ist es sehr wichtig, die Möglichkeiten zur Wasser- und Stromversorgung auf dem ausgewählten Grundstück sorgfältig zu prüfen.

Beispiel: Wenn in der Nähe des Grundstücks eine Wasser- und Stromversorgung vorhanden ist und diese angeschlossen werden kann, gibt es kein Problem.

Doch manchmal kommt es vor, dass der nächstgelegene Punkt des Strom- oder Wasseranschlusses weit entfernt ist. Das bedeutet also, dass Sie für den Anschluss hohe Kosten und die Kosten für die Versorgung des Grundstücks tragen müssen.

Nur wenn Sie örtliche Elektriker und Klempner oder örtliche Bauunternehmer konsultieren, verfügen Sie über die notwendigen Informationen, um die Möglichkeiten der Wasser- und Stromversorgung sowie die Anschlüsse für dieses Grundstück zu bestätigen.

also von Beginn des Prozesses an berücksichtigen, bevor Sie mit dem Kaufprozess fortfahren.

Es besteht jederzeit die Möglichkeit, Wasser aus einem auf dem Grundstück installierten internen Tank und aus den typisch spanischen „POZOS“ = WASSERBRUNNEN zu beziehen. Ebenso ist es möglich, Strom aus Sonnenkollektoren oder äolischer „Windkraft“ zu gewinnen. Allerdings sind diese Arten von Lieferungen nicht immer von den örtlichen Rathäusern genehmigt, um eine Baugenehmigung zu erteilen . Daher müssen diese Informationen in den sehr frühen Schritten des Kauf-/Bauprozesses berücksichtigt werden.

Daher empfehlen wir Ihnen , vor dem KAUF des Grundstücks oder vor einer Entscheidung über die Transaktion daran zu denken, eine **VORSTUDIE DES PROJEKTS** mit örtlichen Anwälten, Architekten, Bauunternehmern oder dem bautechnischen Personal der Bauabteilung des zu konsultieren Rathaus (*Abteilung bzw. Abteilung für Stadtplanung*). Dies macht die Investition sicherer , da Sie schließlich eine konkrete Vorstellung haben und sich über die Bedingungen und Einschränkungen für den Bau auf diesem Grundstück im Klaren sind, bevor Sie mit dem Kauf des Grundstücks fortfahren. Es wird mehr als empfohlen, eine Studie durch einen Anwalt **für Bauwesen** zu erstellen und, wenn möglich, Rücksprache mit dem Architekten, der das Projekt und den Bau entwickeln wird.

in dieser Vorstudie außerdem , nicht nur die konkreten Baurechte auf dem Grundstück zu bestätigen, sondern auch herauszufinden, welche anderen Entwicklungen auf diesem Gebiet geplant sind, zum Beispiel neue Straßen, Autobahnen, Bahnlinien , Industrieparks , Gewerbegebiete usw. oder sogar eine Urbanisierung.

Diese Informationen erhalten Sie bei Ihrem Anwalt bei Treffen im Rathaus, Studium der örtlichen Vorschriften und auch beim Rathaus mit einem Dokument namens „CÉDULA URBANÍSTICA“.

Sobald Sie genau wissen, welche Art von Gebäude auf diesem Grundstück gebaut werden darf , müssen Sie die Dienste eines Architekten in Anspruch nehmen, um das **BAUPROJEKT oder GEBÄUDEPROJEKT zu entwickeln** .

Bei dem Bauvorhaben muss Ihr Architekt Ihre Vorstellungen und Vorlieben an die spezifischen Vorschriften des Rathauses in diesem Bereich anpassen. Ihr Architekt wird Sie also durch diesen Prozess begleiten und Sie über die verschiedenen Möglichkeiten informieren, Ihr „ideales Haus“ in ein Bauwerk umzuwandeln, das den örtlichen Vorschriften entspricht.

Das Wichtigste ist, dass Ihr Architekt jedes Detail spezifiziert. Lassen Sie Ihren Architekten die Pläne so detailliert wie möglich durchgehen. Versuchen Sie sich vorzustellen, wie die Aussicht aus den verschiedenen Fenstern sein wird, welche Bettengrößen in den Gästezimmern Platz finden usw.

Architekten möglichst viele Informationen darüber zu erhalten , wie das endgültige Haus aussehen wird. **Versuchen Sie, das Haus einzurichten und zu bewohnen,**

solange es noch auf dem Papier steht . Möglicherweise sind Sie nicht vor Ort, um Dinge zu bemerken, die Sie über Jahre hinweg stören könnten, wie zum Beispiel ein Fenster in einem Schlafzimmer, das nicht in der Mitte steht , oder Oberlichter, die sich nicht genau über der Stelle befinden, an der sich die Waschbecken im Badezimmer befinden.

Sobald das Projekt abgeschlossen ist, muss Ihr Architekt für das Bauprojekt beim örtlichen Rathaus in der Bauabteilung („ *Department of Urbanism* “ oder „ *Concejalía de Urbanismo* “) anwesend sein. Mit der Beantragung der Baugenehmigung müssen Sie eine Kommunalsteuer entrichten, *Steuer um Konstruktionen , Installationen und Arbeiten* , die für alle Entwicklungen gelten, die eine Baugenehmigung benötigen (unabhängig davon, ob eine Baugenehmigung beantragt/erteilt wurde oder nicht). Diese Steuer kann je nach Rathaus Ihrer Region zwischen 2 % und 4 % der Baukosten betragen.

Anschließend untersuchen sie, wie gut Ihr Projekt zu den spezifischen Bedingungen oder Einschränkungen in der Region passt.

Wenn Ihr Projekt die normativen Anforderungen erfüllt und die Vorschriften und Anforderungen zum Bauen in diesem Bereich erfüllt, werden Sie mit der entsprechenden „ *Baugenehmigung* “ oder „ *Baugenehmigung* “ zum Bauen dort autorisiert, sodass Sie genau dort zum Bauen berechtigt sind das gleiche Grundstück, das dem Rathaus mit dem Projekt übergeben wurde.

2.- SCHRITT 2: BAUPROZESS UND DOKUMENTE

Wir wenden hier die gleichen Schritte wie in den zuvor und oben genannten Schritten für den Bau in URBAN LAND an.

4. - KONSTRUKTION UND RECHTLICHE KONZEPTE

Benötige ich eine Baugenehmigung, um mein Haus zu sanieren?

Ja, Sie benötigen eine Baugenehmigung, um Ihr Haus zu renovieren . Die Art der für diese Arbeiten erforderlichen Lizenz hängt von den mit der Reform durchzuführenden Arbeiten ab.

Minor Works License – „Arbeitslizenz“ . geringfügig “: Dies ist erforderlich, um Nutzungsänderungen der Räume, Verteilung der Wände usw. vorzunehmen. Um diese Lizenz zu erhalten, ist es nicht notwendig, ein Projekt von einem Architekten zu erstellen, da es von Einzelpersonen angewendet werden kann, die lediglich die Arbeiten erklären und sie bewerten, um die Steuern zu zahlen.

der Immobilie durchzuführenden Arbeiten keine Auswirkungen auf die wesentliche Infrastruktur der Immobilie haben, wie z. B. die Änderung des Daches, der tragenden Balken oder der Struktur des Gebäudes oder der Innentreppen.

Normale Fälle, in denen diese Genehmigung benötigt wird: Sanierung des Daches (nicht um es komplett zu verändern, sondern nur um es zu erneuern). Hier sind einige Fälle dazu anwenden für Este Lizenz :

- Zum Bau einer Garage, eines Schuppens oder eines Lagerhauses
- Zu einen Zaun bauen
- Einen Pool bauen (abhängig von der Gegend)
- Um einen Pferch usw. zu bauen.

Bitte beachten Sie, dass die beschriebenen Fälle und die Bedingungen für den Erhalt der Lizenz je nach Zone oder Region erheblich variieren können.

Hauptbaugenehmigung : Dabei handelt es sich um die gleiche Genehmigung, die auch für den Bau eines Hauses benötigt wird, erläutert im Abschnitt „Bauen auf ländlichen Grundstücken“ und „Bauen auf städtischen Grundstücken“ . Diese Genehmigung ist erforderlich, wenn die an den Bauwerken durchzuführenden Arbeiten wesentliche Teile des Gebäudes betreffen und ein Projekt eines Architekten erfordern. Zum Beispiel, um eine Erweiterung des Hauses (z. B. ein neues Zimmer) zu bauen oder das Dach zu ändern.

- Zu ändern vollständig Die Dach

- Bau eines neuen Raumes zur Erweiterung der Konstruktion
- Eine Garage aus Fliesen und Beton bauen
- Zu Baue eine Sekunde Boden
- Zum Bau eines Pools (abhängig von den Gebieten und Regionen) usw.

Es gibt keine Eigentumsurkunde oder Urkunde für das Land, oder die Ausdehnung oder Grenzen des Landes sind nicht korrekt.

Es kommt häufig vor, dass für einige Immobilien keine schriftliche Urkunde (Eigentumsurkunde) vorliegt und Sie Ihr Recht an der Immobilie durch einen Prozess feststellen müssen, der als „ **Domain File** “ oder „ **Notoriety Act** “ **bekannt ist** . Dies ist komplex und erfordert die Veröffentlichung Ihres Anspruchs im Bulletin Beamter der Provinz (das Amtsblatt). Der Unterschied zwischen beiden Verfahren besteht hauptsächlich darin, dass die „ Domain- Datei “ in einem normalen Verfahren vor den Gerichten erstellt wird und die „acta de notoriedad“ ein Verfahren ist, das vor dem Notar der Region durchgeführt wird. Es ist nicht notwendig zu sagen, dass die „ acta de notoriedad “ immer empfehlenswerter ist, weil sie kürzer, billiger und schneller ist als die andere. Gewöhnlich wird die „ Dominio- Akte “ verwendet, wenn die Lage des Grundstücks und die Eigentumsverhältnisse mit den Nachbarn umstritten oder unklar sind. Und der „ Berühmtheitsakt“ wird verwendet, wenn der Besitz bekannt ist und es Probleme hinsichtlich der Grenzen oder der Größe des Grundstücks gibt.

, dass die Aufzeichnungen des Grundbuchamts und des Katasters übereinstimmen und dass diese mit den örtlichen Gepflogenheiten bezüglich der Grundstücksgrenzen übereinstimmen . Sie dürfen nur einen bestimmten Prozentsatz der Grundstücksfläche bebauen. Sie müssen die Verfügbarkeit von Versorgungseinrichtungen prüfen – insbesondere von Wasser und Strom. Sie müssen die Wegerechten (Wegerechte) prüfen, da diese nicht blockiert werden können. Nachdem Sie Ihre Immobilie „erstellt“ haben, ist es notwendig, sie zum ersten Mal zu registrieren. Für all diese Angelegenheiten benötigen Sie die Dienste Ihres spanischen Anwalts.

Außerdem kommt es häufig vor, dass **die Größe des Grundstücks nicht mit der tatsächlichen Grundstücksgröße übereinstimmt** . Auch in diesen Fällen muss ein „ expedido de dominio “ oder „acta de notoriedad “ erstellt werden , um die

tatsächlichen Grenzen des Grundstücks zu bestätigen und sowohl das spanische Kataster als auch das spanische Grundbuch zu aktualisieren.

Das Grundstück ist ordnungsgemäß eingetragen , das bestehende Haus erscheint jedoch nicht in den Urkunden:

Manchmal kommt es vor, dass das Haus (Bauwerk) selbst **nicht registriert wird** , entweder aus historischen Gründen oder weil derjenige, der es gebaut hat, Steuern und Kosten für die Registrierung vermeiden wollte. In solchen Fällen erscheint im Grundbuch und in den amtlichen Unterlagen in der Regel nur das Grundstück.

In einigen anderen Fällen wird das Bauwerk registriert (erscheint in den Urkunden und im Grundbuchamt), jedoch nicht als „Haus“, vielleicht als Lagerhaus, Schuppen („Herberge“ oder „Lagerhaus“) oder ein anderes ähnliches Bauwerk . Dies reicht nicht aus, um das Bauwerk rechtlich als „Haus“ deklarieren zu lassen. Dieser Sachverhalt hätte bereits im Vorvertragsstadium hervorgehoben werden müssen, da er aus der einfachen Notiz hervorgehen muss.

muss Ihr spanischer Anwalt – oder der Verkäufer – vor dem Kauf der Immobilie das Haus zum ersten Mal registrieren, wenn es noch nicht registriert ist, oder als „Haus2“, wenn es registriert wurde, aber wie jedes andere ähnliche Bauwerk (Schuppen, Lagerhaus usw.) Dies geschieht durch eine sogenannte „**Arbeitserklärung**“ . „**neu**“ (Erklärung neuer Werke). Und dies muss auch dann geschehen, wenn das Haus schon seit Hunderten von Jahren besteht, denn laut Register handelt es sich um eine Erstregistrierung oder zumindest um die Erstregistrierung als Haus.

Die „ Arbeitserklärung “ „Neu “ (DON) ist ein Vorgang der Eintragung eines Gebäudes oder Bauwerks in das Grundbuch. Der Prozess ist sehr ähnlich wie bei einem Neubau , der Unterschied besteht in den erforderlichen Dokumenten und beschränkt sich auf die Ausarbeitung einer Urkunde durch den spanischen Notar, in der das neue Gebäude mit der richtigen Beschreibung der Räume und Dienstleistungen erklärt wird , Größe und Maße, Pläne usw.

genau die gleichen Dokumente, die als wären das Haus neu, und zwar die folgenden:

- Die Urkunden des Landes auf Ihren Namen – Zum Nachweis des Eigentums am Land.

- Das Bauprojekt Ihres Architekten – Zum Nachweis der Größe, Beschreibung usw. des Hauses und des Gebäudes.
- Die Baugenehmigung – Zum Nachweis, dass die Immobilie die entsprechende Genehmigung der spanischen Behörden erhalten hat.
- Endgültige Baulizenz – (CFO) Endgültige Baulizenz oder Zertifikat – Zum Nachweis, dass die Arbeiten an der spanischen Immobilie abgeschlossen sind
- Zehnjahresversicherung (Seguro Decenal) – Wenn Sie sich endgültig für den Abschluss dieser Versicherung entschieden haben. Wenn nicht, müssen Sie dem Notar mitteilen, dass Sie nicht auf diese Weise vorgegangen sind, um die Käufer zu informieren und die Bestätigung zu erhalten, dass sie damit einverstanden sind.
- Wohnbescheinigung des Rathauses – Zum Nachweis, dass die spanischen Behörden das Gebäude als spanisches „Haus“ betrachten.

Wenn es sich bei dem Haus jedoch nicht um ein neues, sondern um ein altes Haus (mehr als 4–8 Jahre, je nach Region) handelt , sind andere Unterlagen erforderlich. Da das spanische Haus in diesem Fall alt ist, **muss nachgewiesen werden, wie alt es ist** . Hierfür gibt es mehrere Systeme:

Altersbescheinigung eines Architekten oder Ingenieurs oder „ Altersbescheinigung “ : Wenn das Haus weder im Grundbuch noch in anderen offiziellen Registern wie dem spanischen Kataster eingetragen ist , muss jemand diesen Institutionen bestätigen, wie alt das Bauwerk ist , und welches ist seine Größe und Beschreibung (wie viele Quadratmeter, wie viele Stockwerke, wie groß es ist usw.). Zu diesem Zweck ist es in einigen Gegenden Spaniens erforderlich, dass die Immobilie von einem Spezialisten besichtigt wird, der anhand einer persönlichen Begutachtung des Grundstücks das ungefähre Alter des Gebäudes bestätigt, um den Zustand des Hauses zu überprüfen und den Rest zu berücksichtigen Beweise wie Register und Aufzeichnungen im Rathaus sowie andere öffentliche oder private Datenbanken.

Obwohl dies nach spanischem Recht nicht zur Erstellung des DON erforderlich ist, sollten der Zertifizierung des Architekten die **Zeichnungen oder Pläne des Hauses** beiliegen , um die Maße nachzuweisen. Die Pläne werden in Zukunft sehr nützlich sein, das Haus in anderen Registern wie dem Kataster oder dem Rathaus zu registrieren.

Manche Leute verwechseln diese Bescheinigung mit einer „Umfrage“ oder mit der „Bewertung“, die von der Bank erstellt wird, um eine eventuelle Hypothek zu genehmigen. Wie Sie in diesem Bericht sehen können, dient die Altersbescheinigung des Architekten (manchmal auch Ingenieuren) dazu, das Haus zu vermessen, die Beschreibung detailliert darzustellen und auch ein ungefähres Alter der Immobilie anzugeben. Diese Bescheinigung ist sehr spezifisch und dient ausdrücklich dazu, den spanischen Bau im Grundbuchamt im Rahmen des Declaration of New Work-Prozesses anzumelden.

Eine „**Umfrage**“ wird von Fachleuten erstellt, die Architekten sein können oder nicht, die lediglich die Lage des Hauses und den Bestand des Gebäudes angeben, um Mängel in der Konstruktion festzustellen, und sie wird hauptsächlich im Kaufprozess verwendet oder Erwerb einer Immobilie. Tatsächlich wird dies nicht verwendet, wenn Käufer und Verkäufer Spanier sind, aber in Spanien ist es weit verbreitet, wenn der Käufer eine andere Nationalität hat, beispielsweise Briten.

Und schließlich unterscheidet sich die von der Hypothekenbank durchgeführte „**Bewertung**“ von der „Begutachtung“ und der „Altersbescheinigung“, da sie von Fachleuten, in der Regel nicht von Architekten, nur zur „Bewertung“ der Immobilie erstellt wird. Das bedeutet, dass die Bank als Gläubiger des Kredits wissen möchte, wie hoch der Wert des Kredits ist, bevor sie die Mittel für den Kredit bereitstellt, vor allem um zu prüfen, ob die Immobilie über eine ausreichende Garantie zur Deckung des Risikos und der geliehenen Mittel verfügt.

Altersbescheinigung des Rathauses .“ Dienstaltersbescheinigung des Stadtrats . _

_ Hierbei handelt es sich um eine vom Rathaus ausgestellte Bescheinigung. Diese Bescheinigung ist in der Baubeschreibung nicht so ausführlich wie die des Architekten, dient aber dazu, dem spanischen Grundbuchamt und dem Notar das genaue bzw. ungefähre Alter des Bauwerks zu bestätigen.

Bescheinigung des Katasters . „Kataster oder Katasterbescheinigung“ . In einigen Gebieten verfügt das Kataster über eine detaillierte Datenbank der Grundstücke, Bauten und Grundstücke der ländlichen Zonen. Obwohl das Grundbuchamt nicht über die aktuelle Existenz der Immobilie informiert werden kann, kann das Kataster aufgrund seiner „automatischen“ oder „Inspektions“-Tätigkeit (das Grundbuchamt wird nur tätig, wenn die interessierten Parteien über eine bestimmte Transaktion informieren). (es handelt sich nicht um eine eigene Inspektion oder automatisches

Handeln), hat zuvor die Existenz des Hauses erkannt und kann das Alter mit mehr oder weniger Genauigkeit bestätigen. In diesen Fällen und je nach Gebiet akzeptieren Notare und Grundbuchämter im DON-Verfahren die Bescheinigung des Katasters als Nachweis für die Existenz und das Alter der Immobilie.

In beiden Fällen meine ich, im Falle eines relativ neuen oder alten Hauses , werden die erforderlichen Dokumente dem Notar vorgelegt, der die entsprechenden Urkunden ausarbeiten wird, die sogenannte Neubauerklärung , die vom Eigentümer unterzeichnet werden muss von dem Land. Sobald die Urkunden ordnungsgemäß unterzeichnet sind, gelten diese als aktuelle Eigentumsurkunden und die vorherigen, die nur das Grundstück enthielten, werden annulliert.

Sobald Sie alle diese Dokumente haben, müssen Sie sie zum Notar bringen . Der Notar erstellt die Eigentumsurkunde für den Bau und Sie unterzeichnen **diese** . **Dieser** Vorgang wird als **Neubauerklärung bezeichnet** . Dadurch wird erklärt, dass sich auf dem bereits bestehenden Grundstück nun ein Gebäude befindet, bei dem es sich um ein Haus handelt.

Dann müssen Sie diese Dokumente zum Grundbuchamt bringen, um die Eintragung des Grundstücks, nun einschließlich des Hauses, ordnungsgemäß zu ändern, und das Haus wird rechtsgültig fertiggestellt.

Die Ausgaben des DON betragen also hauptsächlich:

- Notargebühren für die Erstellung der DON- Urkunden
- Grundbuchgebühren für die Eintragung des DON in die Grundbucheintragung
- Stempelsteuer – 1, 1,5, 0,2 % (je nach Gebiet) der Bewertung der Immobilie

In diesen Fällen wird dringend empfohlen, mit den Verkäufern zu verhandeln, die das Haus beim richtigen DON registrieren, bevor Sie mit dem Verkauf fortfahren.

Wenn Sie eine Hypothek aufnehmen, kann die Bank die Immobilie erst dann bewerten, wenn das Haus unter Verwendung des DON registriert wurde, da es bis dahin (1) rechtmäßig existiert; und (2) bis zur Registrierung gibt es keine offizielle Bezeichnung darüber, um was für ein Grundstück es sich genau handelt (Größe, Grundstücksfläche und Grenzen usw.). Es kann auch keine Hypothek auf eine Immobilie abschließen, die nicht registriert ist. In diesem Fall gibt es also keine Wahl: Die Anbieter müssen es registrieren, bevor Sie es kaufen können.

Das Grundstück ist in den Urkunden perfekt eingetragen und das Haus erscheint, aber seine vollständige Ausdehnung ist nicht deklariert, oder es gibt andere Elemente, die nicht in den Urkunden deklariert sind, wie Garage, Pool, Lagerhäuser usw.

Diese Fälle kommen in ländlichen Gegenden sehr häufig vor . Dies sind die typischen Fälle, in denen jemand in einer bestimmten Zeit das Grundstück und sogar das Haus einschrieb und deklarierte, andere Teile des Hauses oder andere Elemente jedoch nicht einbezog, da sie später gebaut wurden.

Zum Beispiel der Eigentümer, der nach dem Kauf des Hauses einen Pool oder eine Garage baut oder das Haus um einen neuen Raum, eine neue Veranda, einen neuen Boden, eine neue Terrasse usw. erweitert.

Diese Fälle sind äußerst problematisch, da der Prozess zur Erklärung und Aktualisierung der Urkunden mit der neuen Erweiterung **eine spezifische Untersuchung der Angelegenheit erfordert** .

nachdem gibt es so viele unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten und Anforderungen **Wie groß ist das Land ? WO befindet sich die Immobilie** (Valencia, Almería, Alicante, Murcia, Castellón , Granada, Cádiz, Málaga usw.), mit extrem großen Unterschieden zwischen Regionen und sogar zwischen Städten; **WANN diese Erweiterungen vorgenommen wurden** (4 Jahre zuvor, 10 Jahre, 20 Jahre) und **WIE sie gebaut wurden** (ohne Baugenehmigung, mit Reformgenehmigung usw.), dass es absolut unmöglich ist, einen gültigen Überblick über diese Angelegenheit zu geben, der dies könnte dienen betroffenen Eigentümern als Orientierungshilfe.

Was ist „ FUERA DE ORDENACIÓN “ – AUS DER NORMATIVEN?

„ Fuera de ordenación “ ist ein ALTES Bauwerk oder ein ALTER Teil eines Bauwerks, das ohne Lizenz gebaut wurde, die Baunormen nicht erfüllt und nicht legalisiert werden kann .

- Ein altes Bauwerk: Das Bauwerk muss früher gebaut werden, als die spanische Verwaltung Zeit hat, gegen das Bauwerk zu reagieren (Abriss+Geldstrafe).
- Vor 2014: 4 Jahre ab Bauzeit
- Nach 2014: 15 Jahre ab Bauzeit
- Es kann derzeit keine Lizenz zur Legalisierung erhalten Artikel

Positive Konsequenzen :

- Es kann PATRIMONIALISIERT werden: Es kann Teil Ihres Erbes oder persönlichen Vermögens sein. Es kann beim Grundbuchamt eingetragen werden, eine Hypothek aufnehmen, verkaufen, vererben usw.
- Es handelt sich um eine Konstruktion, die inzwischen legalisiert und rechtlich gefestigt ist, obwohl sie nicht den normativen Anforderungen entspricht. Aus rechtlicher Sicht kann das Rathaus daher keine Maßnahmen gegen diese Immobilie ergreifen, wenn derzeit keine Zwecke vorliegen, die sich auf die Immobilie auswirken, da sie alt ist und von der Verwaltung nicht abgerissen werden kann.

Negative Konsequenzen:

Aus diesem Grund respektiert das Rathaus auch die bestehenden Bauten, diese können jedoch nicht erweitert werden. Daher können keine Neubauten auf dem Grundstück errichtet werden. Das Rathaus erlaubt Innenreformen dieser Art von Immobilien , jedoch keine Erweiterungen oder den Bau anderer Gebäude wie Garagen usw.

Aufgrund der Tatsache, dass die Immobilie jedoch außerhalb der Vorschriften liegt, wird das Rathaus keine Lizenz zur Sanierung wesentlicher Strukturteile des Gebäudes wie Fundamente, Dach usw. genehmigen. Das Rathaus wird zugeben, das bestehende Haus zu „renovieren“ und die bestehende Struktur zu „reparieren“, aber nicht die alten Teile „zu entfernen“, um neue einzubauen. Kommt es beispielsweise zu einem „Brand“ oder einer Überschwemmung, die das Haus in seiner Struktur beeinträchtigen könnte, kann das Rathaus keine Rechte zum „Wiederaufbau“ des Grundstücks erteilen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Rathaus interne Reformen zur Aufrechterhaltung des Bauwerks zulässt, nicht jedoch strukturelle Reformen von Behältern, Fundamenten, Dachänderungen usw.

Eventuelle Probleme bei der Erneuerung/Antragstellung von CH: Bei Immobilien, die sich in einem außer Betrieb befindlichen Zustand befinden , kann es in Zukunft zu Problemen bei der Erlangung/Renovierung von CH kommen.

Was sind SEMI-KONSOLIDIERTE URBANISATIONEN?

STÄDTISCHEM LAND und **NICHT-URBANISIERBAREM (RUSTIC LAND)** erläutert .

In Bezug auf **STÄDTISCHES GRUNDSTÜCK** erklärten wir, dass es sich dabei um ein Grundstück handelt, auf dem nach bestimmten Spezifikationen gebaut werden darf, die in den „Entwicklungsplänen“ der Stadt oder des Gebiets (Plan General de Ordenación Urbana) oder in bestimmten Urbanisierungsgebieten enthalten sind sogenannte „ Teilpläne “ usw.

Dieses Land verfügt über alle Einrichtungen und Anforderungen, um dort in einer hohen Bevölkerungsdichte zu leben, wie z. B. die richtige Wasser- und Stromversorgung für die Grundstücke und Bauten sowie öffentliche Strom- und Wasserversorgung. Und andere Versorgungsanschlüsse wie Abwasser, Gas, Telekommunikation usw.

Städtisches Land oder „Suelo Urbano“ ist das Land von Städten, Dörfern oder Urbanisationen und wird genutzt, um einen ordnungsgemäßen Zugang über Straßen, mit Gehwegen, Straßen, Gewerbegebieten, Gesundheitsfürsorge, Schulen, Hochschulen, Sportzentren usw. zu gewährleisten.

Aber wenn es um städtische Grundstücke geht, gibt es einen wichtigen Unterschied zwischen „KONSOLIDIERTEN“ und „ NICHT KONSOLIDIERTEN “ oder „HALBKONSOLIDIERTEN“ städtischen Grundstücken.

EIN KONSOLIDIERTES STÄDTISCHES GRUNDSTÜCK ist ein Grundstück, auf dem die gesamte notwendige Urbanisierungsinfrastruktur fertiggestellt wurde und das Grundstück über alle Dienstleistungen verfügt, die als „städtisch“ gelten (Strom, Wasser , Straßenzugang, Abwasser usw.), und bereits alles vorhanden ist der notwendige Raum für die öffentliche Verwaltung, um diese gesamte Urbanisierungsinfrastruktur zu installieren . Dieses Grundstück hat sich an der Bezahlung der Infrastruktur beteiligt und bereits (bei Bedarf) Teile des Grundstücks zur Nutzung für diese öffentliche Infrastruktur zur Verfügung gestellt.

Wenn das Grundstück nicht bebaut ist, handelt es sich um ein Grundstück mit den entsprechenden Baurechten gemäß den geltenden Baugesetzen.

Wenn das Grundstück bereits bebaut ist, handelt es sich bei den bestehenden Gebäuden, wenn sie gemäß den Baugesetzen gebaut werden, um völlig legales Eigentum, da die Eigentumsrechte sowohl für Grundstücke als auch für Gebäude vor der öffentlichen Verwaltung absolut geschützt sind.

Ein **NICHT KONSOLIDIERTES STÄDTISCHES GRUNDSTÜCK** ist das Gegenteil. Ist ein Grundstück „auf dem nicht alle notwendigen Infrastrukturen installiert sind, um als „KONSOLIDIERT“ zu gelten.

Wenn das Grundstück also nicht bebaut ist, wird das Rathaus vor Erhalt der Baugenehmigung die Fertigstellung der Urbanisierungsinfrastruktur in dem Gebiet gemäß den geltenden Baugesetzen beantragen und/oder das Grundstück hat den Raum nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht Verwaltung für die Installation dieser Infrastruktur. Daher können eventuelle Kosten für Urbanisierungen auf dem Grundstück anfallen, und eventuelle Teile des Grundstücks können von den Urbanisierungsregeln betroffen sein und dann gezwungen sein, der öffentlichen Verwaltung „zu spenden“, um eine solche Infrastruktur zu installieren.

Wenn das Grundstück bereits bebaut ist, können eventuelle *Belastungen der Urbanisierung* die Entwicklung und Nutzung dieser Bauten beeinträchtigen, und diese Bauten können auch *betroffen sein, wenn sie sich in der Mitte der zukünftigen Infrastrukturgebiete befinden* . In diesen Fällen handelt es sich um die Fälle, in denen Grundstücke gebaut wurden, bevor die Gebiete in „städtische“ Gebiete umgewandelt wurden (weil sie ziemlich alt waren), oder weil diese Gebäude einfach ohne entsprechende Baugenehmigung errichtet wurden (illegal).

In diesen Fällen werden die Eigentumsrechte an dem Grundstück und den eventuellen Bauten nicht vom Eigentümer konsolidiert. Mit anderen Worten: Die öffentliche Verwaltung kann befugt sein, einen Teil (oder das gesamte Grundstück) des Grundstücks zu erwerben, und die Bebauung kann bei der Anpassung des Grundstücks an die Urbanisierungsanforderungen beeinträchtigt werden. Daher sind sowohl das Grundstück als auch die Bauten nicht vollständig in die Eigentumsrechte des Eigentümers integriert, da beide von den Urbanisierungsanforderungen und -projekten betroffen sein können.

Innerhalb der NICHT KONSOLIDIERTEN Bereiche gibt es auch eine spezielle Klassifizierung **namens HALBKONSOLIDIERT** . Halbkonsolidierte Gebiete sind solche, die sich als „städtisch“ in einem der folgenden Fälle befinden:

- **Es wurden einige Urbanisierungsarbeiten durchgeführt, aber nicht alle.**
- **Einige Teile des Landes werden der öffentlichen Verwaltung für die öffentliche Infrastruktur zur Verfügung gestellt, jedoch nicht alle, die gesetzlich vorgeschrieben sind.**

Dies sind die typischen Fälle, die wir in Gebieten aus Valencia, Alicante (Denia, Campello, Benidoleig, Onda, Javea, Benissa, Moraira, Calpe, Gata de Gorgos usw.) und einigen anderen aus Murcia und Almeria (Almanzora - Tal, Vera usw.), Málaga und Sevilla.

In der Regel handelt es sich dabei um Gebiete, in denen das Land schon immer als „rustikal“ galt und im Laufe der Zeit der Bau von Häusern mit einer hohen Bebauungsdichte voranschritt (gemäß den geltenden Vorschriften mehr als 6-8 pro Hektar). In diesen Gebieten sind diese Bauwerke mehr oder weniger mit einer bestimmten Infrastruktur für Wasser, Strom, öffentliche Zugänge und Straßen ausgestattet. Je nach Fall finden wir möglicherweise Gebiete, in denen die installierte Infrastruktur vollständig ist, und andere Gebiete, in denen sie schlechter ist.

In diesen Fällen sind halbkonsolidierte Konstruktionen zulässig. Und „legal“, weil sie mit der entsprechenden Baugenehmigung gebaut wurden oder weil sie nach dem Bau legalisiert wurden.

In diesen Fällen „konsolidiert“ der Eigentümer also das Eigentum am Bau, nicht jedoch das Eigentum am Grundstück. Die öffentliche Verwaltung kann also nichts gegen den Bau unternehmen, das Grundstück kann jedoch dadurch beeinträchtigt werden, dass Teile davon für städtische Infrastrukturen freigegeben werden oder Urbanisierungsgebühren anfallen.

Typische Probleme, die wir bei diesen Immobilien finden können, sind:

- **Für die Erweiterung oder den Bau von Häusern auf Grundstücken innerhalb dieser Gebiete kann das Rathaus beantragen, dass ein Teil des Grundstücks für die Installation öffentlicher Infrastruktur (Fußgängerzonen,**

Abwasseranschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitungen usw.) zur Verfügung gestellt wird . .)

- **Dass die Eigentümer aufgefordert werden, einen Teil oder die gesamten Kosten für die Urbanisierung des Gebiets zu tragen (Anschluss an Abwasser, Wasser, Strom, Installation moderner Klärgruben, Bereitstellung eines Teils des Landes für öffentliche Straßen usw.).**

TLA CORP

tla

tax · lawyers & architects



tla

tax lawyers & architects

BILBAO, VALENCIA, ALICANTE, MALAGA, MALLORCA

info@tlacorp.es

www.tlacorp.es

+ 34 965 48 81 68