



FUCHS LEGAL
ABOGADOS · LAW OFFICE · ANWALTSKANZLEI

C/ La Fragua n.3 -1-C - El Morche (Torrox-Costa)

Tel 952 967 300 · info@fuchslegal.com

Zivilrecht · Strafrecht · Verwaltungsrecht · Immobilien - u. Baurecht
Aussergerichtliche Vertretung

KOSTENLOSE ERSTBERATUNG

Amtssprachen: Deutsch, Spanisch, Englisch, Französisch

Mitglied der Rechtsanwaltskammer Málaga · Korrespondenzanwälte in Deutschland

www.fuchslegal.com · Deutsche Rechtsanwältin (Universität Málaga): Regina Fuchs

BAUMÄNGEL

Für Baugenehmigungen, die nach dem 6. Mai 2000 erteilt worden sind, findet das spanische Bauordnungsgesetz (LOE 38/1999) Anwendung. Für vor diesem Datum erteilte Baugenehmigungen gilt der Artikel 1591 des spanischen Zivilgesetzbuches. Die Unterschiede in der Anwendung werden später erklärt. Das Bauordnungsgesetz bezieht sich auf Neubauten, Erweiterungen und Renovierungs- und Reparaturarbeiten. Beteiligte am Bauprozess Das Gesetz beschreibt erstmals die am Bauprozess Beteiligten und deren Haftung: - Bauträger - Projektgenieur - Bauunternehmer - Bauleiter Grundsätzlich ist für Schäden am Bauwerk der Bauträger und Bauunternehmer und für Schäden, die den Boden oder die Bauleitung betreffen, bzw. Planungsfehler, der Architekt verantwortlich.

Abnahme

Die Abnahme des Bauwerkes ist für die Anwendung der Gewährleistungs- und Verjährungsbestimmungen wichtig, d.h. vor der Abnahme treten die allgemeinen Vertragsbestimmungen des spanischen Zivilgesetzbuches in Kraft und nach der Abnahme das spanische Bauordnungsgesetz. Es gibt verschiedene Formen der Abnahme: - Ausdrückliche vorbehaltlose Abnahme - Ausdrücklich unter Vorbehalt erklärte Abnahme

Stillschweigende Abnahme

Ausserdem werden nicht durchgeführte Arbeiten rechtlich anders behandelt als Mängel. Bei den nicht erstellten Arbeiten hat der Bauherr verschiedene Möglichkeiten: entweder auf Fertigstellung bestehen oder den Vertrag kündigen und die Rückzahlungen geleisteter Beträge verlangen.

Verborgene Mängel

Gemäss Artikel 1.484 des spanischen Zivilgesetzbuches haftet der Verkäufer sowohl bei einem Neubau als auch bei Kauf einer älteren Immobilie bei verborgenen Mängeln für einen Zeitraum von 6 Monaten. Einzige Ausnahme: wenn der Käufer im Immobilien-bzw. Baubereich fachkundig ist, entfällt diese Haftung für versteckte Mängel. Für offensichtliche Mängel gibt es nach Bauabnahme keinen Gewährleistungsanspruch mehr.

Gewährleistungsfrist bei Baumängeln

Das spanische Bauordnungsgesetz unterscheidet für Bauwerke, deren Baugenehmigung nach dem 6. Mai 2000 erteilt wurden, drei Gewährleistungsfristen: - 10 Jahre für

Strukturschäden · 3 Jahre für Schäden, die die Wohnbarkeit beeinträchtigen · 1 Jahr für Schäden, die die Ausbauelemente oder Oberflächengüte betreffen Für Baugenehmigungen, deren Erteilung vor dem 6. Mai 2000 stattfand, gilt der Artikel 1.591 des spanischen Zivilgesetzbuches, der eine Garantie von 10 Jahren für Baumängel jeder Art vorschreibt.

Verjährungsfrist

Die Verjährungsfrist ist nicht mit der Gewährleistungsfrist zu verwechseln. Die Verjährungsfrist, die nach Artikel 18 des Gesetzes 2 Jahre beträgt, beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Schäden entstehen und wird mit Kenntnis des Eigentümers von den Schäden gleichgesetzt. Pflichtversicherung für den Bauträger und Bauunternehmer Nach dem spanischen Bauordnungsgesetz ist sowohl der Bauträger als auch der Bauunternehmer verpflichtet, eine Pflichtversicherung abzuschliessen. Der Bauunternehmer muss eine dreijährige Versicherung für die Mängel, die die Wohnbarkeit beeinträchtigen und eine zehnjährige Versicherung für Strukturfehler abschliessen. Der Bauträger hat die Verpflichtung, sich ein Jahr lang gegen Schäden, die die Ausbauelemente oder die Oberflächen betreffen, zu versichern.

Praktische Tipps

Im Falle von Baumängeln sollte zu einem frühen Zeitpunkt anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden, vor allem wegen der oben genannten Verjährungsfrist von 2 Jahren. Ein grundsätzlicher Hinweis: bevor Mängel durch den Bauherrn oder Käufer selbst beseitigt werden, sollte der Eigentümer den Unternehmer mit Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel aufzufordern. Diese Aufforderung muss notariell oder mittels Burofax zugestellt werden. Wenn es zur Klageeinreichung beim Gericht kommen sollte, muss von einem Sachverständigen ein Gutachten über die Baumängel erstellt werden.

Bei Rechtsfragen hinsichtlich Baumängeln oder anderen juristischen Fragen können Sie sich jederzeit an die Kanzlei FUCHS LEGAL in el Morche (Torrox-Costa) wenden. Die Erstberatung ist kostenlos und es besteht keine Verpflichtung zur Mandatserteilung.

Kontaktdaten:

Tel. 952 967 300, info@fuchslegal.com,
www.fuchslegal.com, Tel. 952 967 300

La Marka

café bar

Av América Bl 09 Cdf Madrid (behind), Torrox Costa

CLOSED ON MONDAYS
OPEN FROM 2 p. m. UNTIL LATE

KARAOKE EVERY FRIDAY

ELVA

LIVE MUSIC WITH DAVID

LIVE MUSIC WITH DAVID

DECIIND TIC DAR
10th of APRIL

17th of APRIL

POOL

DARTS

FOOTBALL

WIFI

FULL RANGE OF DRINKS,
COFFEES, TEAS AND SNACKS

lamarcacafe@hotmail.com
www.lamarcafe.com

HÄNDE
... Ausdruck der Seele
"Eine schöne Hand ziert den ganzen Menschen"
PERFEKTE NAGELMODELLAGE auf TITANBASIS (GEL)
vereinbaren Sie Ihren Termin bei:
Gabi Bergel
Td.: 952 53 0668 * mobil: 663 07 60 59

Permanent Make-up

Augenbrauen 140,00 €
Lidstrich oben / unten je 140,00 €
Lidstrich komplett (oben & unten) 250,00 €
Lippenkontur 190,00 €
mit Schattierung 250,00 €

Terminvereinbarung unter 952 527 636
bei Clínica Médica im Hotel Riu Ferrara, loc. 4

GESUNDES HEIZEN

Manfred Rischert * Tel: 608 275 111
Qualität 'made in Germany' !
Ich bin Ihre Infrarot-Heizung. Hängen Sie mich oder eines der vielen anderen Motive an Ihre Wand!?

rischert@live.de

* kostenlose Beratung bei Ihnen Zuhause
* individuelle Gestaltung inklusive eigener Farb- oder Motiv-Auswahl

schon ab **299,-€**

Joe's Sport TREFF

(el cairo)

Bl.86 Rückseite
29793 Torrox-Costa
Tel: 671 847 996
Mo-Fr ab 18°/Sa+So ab 14°
Fußball und andere Sportereignisse auf Großbild-TV

Uschi's Wellness

Oase

16

29793 Torrox-Costa
Urb. Costa del Oro
Bl. 7-Local 2
Tel.: 952 53 0699

Fußpflege
Massage
Kosmetik

www.getsimplecare.es

Simple Care

Kontrollieren Sie die Kosten für Ihre Gesundheit!

952.532023 + 952.532218
Email: info@getsimplecare.es

30x45 mm
25,00 €

3/1= 60,-€

Félix Olea Durán
Psicólogo Clínico
Torrox

Larga experiencia y muy buenos resultados en:
* Depresiones,
* Ansiedad,
* Fobias,
* Inseguridad,
* Terapia pareja,
* Separaciones,
* Estrés,
* Obsesiones

Tel: 662 178 508

femacar16@yahoo.es