

**jle**

nicht amtliche deutsche Fachübersetzung Ley 38/1999 LOE, 01.05.2026

# Nicht amtliche deutsche Fachübersetzung

## Gesetz 38/1999 vom 5. November über die Ordnung des Bauwesens

Staatsoberhaupt

BOE Nr. 266 vom 6. November 1999

Referenz: BOE-A-1999-21567

Konsolidierter Text Letzte Änderung: 15. Juli 2015

JUAN CARLOS I. König von Spanien

Allen, die das vorliegende Gesetz sehen und verstehen, sei kundgetan: Die Cortes Generales haben beschlossen, und Ich erteile dem folgenden Gesetz Meine Sanktion.

*Hinweis: Diese deutsche Fassung ist eine nicht amtliche Arbeits- und Fachübersetzung. Rechtlich maßgeblich ist ausschließlich der spanische Originaltext.*

### Inhaltsangabe

Diese nicht amtliche Fachübersetzung gibt den konsolidierten spanischen Text des Gesetzes 38/1999 über die Ordnung des Bauwesens wieder. Das Gesetz regelt die wesentlichen rechtlichen, technischen und organisatorischen Anforderungen des Bauprozesses: den Anwendungsbereich von Neubau- und Bestandsmaßnahmen, grundlegende Anforderungen an Funktionalität, Sicherheit und Wohnbarkeit, das Bauprojekt, Genehmigungen, Bauabnahme und Gebäudedokumentation. Es bestimmt außerdem die Pflichten der Baubeteiligten - insbesondere Bauträger, Planverfasser, Bauunternehmer, Bauleiter und Leiter der Bauausführung - sowie Haftungsfristen, Verjährung, obligatorische Garantien und Versicherungen, Voraussetzungen für notarielle Beurkundung und Grundbucheintragung, Regelungen zu Vorauszahlungen beim Wohnungsbau sowie Zusatz-, Übergangs-, Aufhebungs- und Schlussbestimmungen.

### Inhaltsübersicht

<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>KAPITEL I - Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
Artikel 1. Gegenstand. . . . .	6
Artikel 2. Anwendungsbereich. . . . .	6
<b>KAPITEL II - Technische und verwaltungsrechtliche Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden</b>	<b>7</b>
Artikel 3. Grundlegende Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden. . . . .	7
Artikel 4. Projekt. . . . .	8
Artikel 5. Genehmigungen und Verwaltungszulassungen. . . . .	8
Artikel 6. Abnahme des Bauwerks. . . . .	8
Artikel 7. Dokumentation des ausgeführten Bauwerks. . . . .	9
<b>KAPITEL III - Baubeteiligte</b>	<b>9</b>

Artikel 8. Begriff. . . . .	9
Artikel 9. Der Bauträger. . . . .	9
Artikel 10. Der Planverfasser. . . . .	9
Artikel 11. Der Bauunternehmer. . . . .	10
Artikel 12. Der Bauleiter. . . . .	11
Artikel 13. Der Leiter der Bauausführung. . . . .	12
Artikel 14. Stellen und Laboratorien für die Qualitätskontrolle im Bauwesen. . . . .	12
Artikel 15. Lieferanten von Produkten. . . . .	13
Artikel 16. Eigentümer und Nutzer. . . . .	13
<b>KAPITEL IV - Verantwortlichkeiten und Garantien</b>	<b>13</b>
Artikel 17. Zivilrechtliche Haftung der am Bauprozess Beteiligten. . . . .	13
Artikel 18. Verjährungsfristen der Klagen. . . . .	14
Artikel 19. Garantien für durch Mängel und Fehler der Bauausführung verursachte Sachschäden. . . . .	15
Artikel 20. Voraussetzungen für notarielle Beurkundung und Eintragung. . . . .	17
<b>Erste Zusatzbestimmung. Entgegennahme von Anzahlungen auf den Preis während der Bauausführung.</b>	<b>17</b>
Eins. Pflichten der Bauträger, die Vorauszahlungen entgegennehmen. . . . .	17
Zwei. Anforderungen an die Garantien. . . . .	17
Drei. Vertragsinformation. . . . .	18
Vier. Inanspruchnahme der Garantie. . . . .	19
Fünf. Löschung der Garantie. . . . .	19
Sechs. Werbung für Wohnbauvorhaben. . . . .	19
Sieben. Verstöße und Sanktionen. . . . .	19
Acht. Verordnungsrechtliche Ausgestaltung. . . . .	19
<b>Zweite Zusatzbestimmung. Verbindlichkeit der Garantien für durch Mängel und Fehler der Bauausführung verursachte Sachschäden.</b>	<b>20</b>
<b>Dritte Zusatzbestimmung. Mitwirkung der Ingenieurkorps der Streitkräfte im Bauprozess im Bereich der Verteidigung.</b>	<b>20</b>
<b>Vierte Zusatzbestimmung. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator.</b>	<b>21</b>
<b>Fünfte Zusatzbestimmung. Regelung des Rückübertragungsrechts.</b>	<b>21</b>
„Artikel 54. . . . .	21
Artikel 55. . . . .	22
<b>Sechste Zusatzbestimmung. Gemeinschaftliche Infrastrukturen in Gebäuden für den Zugang zu Telekommunikationsdiensten.</b>	<b>22</b>

<b>Siebte Zusatzbestimmung. Antrag des Beklagten auf Benachrichtigung anderer Baubeteiligter.</b>	22
<b>Achte Zusatzbestimmung. Installation von Netzinfrastrukturen oder Funkstationen in Gebäuden privaten Eigentums.</b>	23
<b>Erste Übergangsbestimmung.</b>	23
<b>Zweite Übergangsbestimmung.</b>	23
<b>Dritte Übergangsbestimmung. Anpassung an das durch die erste Zusatzbestimmung „Entgegennahme von Anzahlungen auf den Preis während der Bauausführung“ eingeführte Regime in der Fassung des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli über Ordnung, Aufsicht und Solvenz von Versicherungs- und Rückversicherungsunternehmen, das das Gesetz 38/1999 vom 5. November über die Ordnung des Bauwesens ändert.</b>	23
<b>Erste Aufhebungsbestimmung.</b>	23
<b>Zweite Aufhebungsbestimmung.</b>	24
<b>Dritte Aufhebungsbestimmung.</b>	24
<b>Erste Schlussbestimmung. Verfassungsrechtliche Grundlage.</b>	24
<b>Zweite Schlussbestimmung. Ermächtigung der Regierung zum Erlass eines Technischen Baugesetzbuchs.</b>	24
<b>Dritte Schlussbestimmung. Anpassung der Verordnung zum Gesetz über die Zwangsenteignung.</b>	25
<b>Vierte Schlussbestimmung. Inkrafttreten.</b>	25

## Präambel

Der Bausektor ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige mit offenkundigen Auswirkungen auf die Gesellschaft insgesamt und auf die kulturellen Werte, die das architektonische Erbe verkörpert. Gleichwohl fehlt es ihm an einer Regelung, die dieser Bedeutung entspricht.

So steht die herkömmliche Regelung des Boden- und Grundstücksrechts im Gegensatz zum Fehlen einer gesetzlichen Ausgestaltung der Gebäudeerrichtung. Diese ist im Wesentlichen über das Zivilgesetzbuch und eine Vielzahl von Normen geregelt, deren Gesamtheit im Hinblick auf die Ordnung des komplexen Bauprozesses erhebliche Lücken aufweist, sowohl hinsichtlich der Feststellung, Pflichten und Verantwortlichkeiten der am Prozess Beteiligten als auch hinsichtlich der Sicherheiten zum Schutz der Nutzer.

Die Gesellschaft verlangt zudem in zunehmendem Maße Qualität bei Gebäuden. Dies betrifft sowohl die Standsicherheit und den Brandschutz als auch andere Aspekte, die mit dem Wohlbefinden der Menschen zusammenhängen, wie den Schallschutz, die Wärmedämmung oder die Barrierefreiheit für Personen mit eingeschränkter Mobilität. In jedem Fall beinhaltet der Bauprozess wegen seiner unmittelbaren Auswirkungen auf die Gestaltung von Räumen stets eine Verpflichtung zu Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Harmonie und ökologischem Gleichgewicht von offenkundiger Bedeutung für das Allgemeininteresse. Dies wird in der Richtlinie 85/384/EWG der Europäischen Union zum Ausdruck gebracht, wenn sie erklärt, dass „die architektonische Gestaltung, die Qualität der Bauwerke, ihre harmonische Einfügung in die Umgebung, die Achtung der natürlichen und städtischen Landschaften sowie des gemeinschaftlichen und privaten Erbes im öffentlichen Interesse liegen“.

Diesem Grundsatzgefüge entsprechend rechtfertigen die folgenden Gründe hinreichend dieses Gesetz über die Ordnung des Bauwesens: einerseits die Notwendigkeit, an das Gesetz 6/1998 vom 13. April über Bodenrecht und Wertermittlung anzuknüpfen und die Gebäudeerrichtung zu ordnen; andererseits die Notwendigkeit, die Diskrepanz zwischen geltendem Recht und Wirklichkeit infolge der unzureichenden gegenwärtigen Regelung des Bauprozesses zu überwinden, den allgemeinen Rahmen zur Förderung der Gebäudequalität festzulegen und schließlich ausreichende Garantien zugunsten der Nutzer gegen mögliche Schäden zu bestimmen, auch als weiterer Beitrag zum Allgemeinen Gesetz 26/1984 vom 19. Juli zum Schutz der Verbraucher und Nutzer. Der wesentliche Inhalt dieses Gesetzes ist folgender:

1. Vorrangiges Ziel ist die Regelung des Bauprozesses durch Aktualisierung und Vervollständigung der gesetzlichen Ausgestaltung der daran mitwirkenden Baubeteiligten. Deren Pflichten werden festgelegt, um Verantwortlichkeiten zu begründen und Garantien zugunsten der Nutzer auf der Grundlage einer Definition der grundlegenden Anforderungen zu gewährleisten, die Gebäude erfüllen müssen.
2. Zu diesem Zweck wird der Rechtsbegriff der Errichtung von Gebäuden technisch definiert; es werden die wesentlichen Grundsätze bestimmt, die diese Tätigkeit leiten müssen, und der Anwendungsbereich des Gesetzes wird abgegrenzt, indem diejenigen Baumaßnahmen präzisiert werden, auf die es Anwendung findet, sowohl Neubauten als auch Eingriffe an bestehenden Gebäuden.

Angesichts der wachsenden Qualitätsanforderungen der Gesellschaft legt das Gesetz die grundlegenden Anforderungen fest, die Gebäude erfüllen müssen, sodass der Schutz der Nutzer nicht nur auf den technischen Anforderungen an das errichtete Bauwerk, sondern auch auf dem Abschluss einer Schadens- oder Kautionsversicherung beruht.

Diese Anforderungen erfassen sowohl die Funktionalität und Sicherheit von Gebäuden als auch die die Bewohnbarkeit betreffenden Aspekte.

Der Begriff des Projekts wird festgelegt; dieses ist für die Ausführung der in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallenden Bauarbeiten verbindlich. Außerdem wird die erforderliche Koordinierung zwischen etwaigen Teilprojekten sowie die den Nutzern für die ordnungsgemäße Nutzung und Instandhaltung der Gebäude zu übergebende Dokumentation präzisiert.

Ebenso wird die Abnahme des Bauwerks geregelt, da sie im Zusammenhang mit dem Beginn der im Gesetz vorgesehenen Haftungs- und Verjährungsfristen von besonderer Bedeutung ist.

3. Für die verschiedenen Baubeteiligten, die im Verlauf des Bauprozesses mitwirken, werden die jeweiligen Pflichten aufgeführt, aus denen sich ihre Verantwortlichkeiten ergeben. Der Bauträger wird als natürliche oder juristische Person ausgestaltet, die die Initiative für den

gesamten Prozess übernimmt und verpflichtet ist, die Sachschäden zu garantieren, die am Gebäude entstehen können. Bei den Tätigkeiten des Bauunternehmers wird die Figur des Baustellenleiters besonders erwähnt, ebenso die Verpflichtung, gegebenenfalls vereinbarte Nachuntervergaben förmlich zu regeln.

Ferner grenzt das Gesetz den Tätigkeitsbereich ab, der den Fachleuten - dem Planverfasser, dem Bauleiter und dem Leiter der Bauausführung - zukommt, und bestimmt eindeutig den spezifischen Umfang ihres Tätigwerdens nach Maßgabe ihrer berufsrechtlich befähigenden Qualifikation.

4. Die zivilrechtliche Haftung der verschiedenen Baubeteiligten wegen Sachschäden am Gebäude wird persönlich und individualisiert geltend gemacht, sowohl für eigene Handlungen als auch für Handlungen anderer Beteiligter, für die nach diesem Gesetz einzustehen ist.

Die Haftung ist gesamtschuldnerisch geltend zu machen, wenn der für den Schaden Verantwortliche nicht individualisiert festgestellt werden kann oder wenn ein Mitverschulden mehrerer Beteiligter vorliegt, ohne dass der Einfluss jedes einzelnen am entstandenen Schaden bestimmt werden kann.

Der Figur des Bauträgers werden auch Verwalter von Genossenschaften oder Eigentümergeinschaften sowie ähnliche Gestaltungen gleichgestellt, die bei der wirtschaftlichen Abwicklung von Bauvorhaben immer häufiger auftreten.

5. Hinsichtlich der Haftungsfristen werden Zeiträume von einem, drei und zehn Jahren festgelegt, je nach Art der Schäden, die an Gebäuden auftreten können. Der Bauunternehmer haftet im ersten Jahr für Sachschäden aus mangelhafter Ausführung. Sämtliche am Bauprozess Beteiligten haften während drei Jahren für Sachschäden am Gebäude, die durch Mängel oder Fehler verursacht werden, welche die Wohnbarkeit beeinträchtigen, und während zehn Jahren für solche Schäden, die aus Mängeln oder Fehlern resultieren, welche die Standsicherheit des Gebäudes betreffen.

Die Klagen auf Geltendmachung der Haftung verjähren in zwei Jahren; Gleiches gilt für Rückgriffsansprüche gegen mutmaßlich verantwortliche Baubeteiligte.

6. Was die Garantien betrifft, schreibt das Gesetz für Wohngebäude vor, dass der Bauunternehmer für die Dauer eines Jahres eine Sachschaden- oder Kautionsversicherung abschließt oder dass der Bauträger 5 Prozent der Baukosten einbehält, um Sachschäden aus mangelhafter Ausführung zu decken.

Ebenso wird für Wohngebäude der obligatorische Abschluss einer Versicherung durch den Bauträger vorgesehen, die Sachschäden am Gebäude deckt, die sich aus der Nichteinhaltung der Wohnbarkeitsanforderungen ergeben oder die Standsicherheit innerhalb von drei beziehungsweise zehn Jahren beeinträchtigen.

Es werden die Vorschriften über die obligatorisch abzuschließenden Garantien sowie die Mindestdeckungssummen für die drei Fallgruppen von einem, drei beziehungsweise zehn Jahren festgelegt.

Für die Deckung von Schäden im Einjahresfall sind Selbstbehalte nicht zulässig; in den beiden anderen Fallgruppen dürfen sie 1 Prozent der Versicherungssumme nicht überschreiten.

Außerdem werden zum Schutz der Erwerber vor Betrug bestimmte Anforderungen verlangt, durch die der Abschluss der entsprechenden Versicherung für die Eintragung öffentlicher Urkunden und die Liquidation von Bauträgergesellschaften nachgewiesen wird.

7. Das Gesetz wird durch sieben Zusatzbestimmungen ergänzt. Die erste bestimmt, dass die Regelung über die Entgegennahme von Anzahlungen für Wohnungen auf Wohnbauvorhaben in Form von Eigentümergeinschaften oder Genossenschaften ausgeweitet wird.

Die zweite Zusatzbestimmung sieht vor, dass die Verpflichtung zur Beibringung der in Artikel 19 genannten Garantien zeitlich gestaffelt eingeführt wird, damit sich der Sektor an die Bestimmungen dieser Norm anpassen kann.

Die Zehnjahresgarantie gegen Sachschäden, die durch Mängel oder Fehler verursacht werden, welche tragende Bauteile betreffen, auch als zehnjährige Versicherung bezeichnet, wird daher ab Inkrafttreten dieses Gesetzes für Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung erforderlich sein. Später kann durch Königliches Dekret unter Berücksichtigung der Umstände des Bau- und des Versicherungssektors die Verpflichtung zum Abschluss der übrigen Garantien festgelegt werden, das heißt der Dreijahresversicherung, welche Schäden an Bauteilen oder haustechnischen

Anlagen deckt, die die Bewohnbarkeit beeinträchtigen, sowie der Einjahresversicherung, welche Sachschäden durch Ausführungsfehler oder -mängel an Ausbau- oder Fertigstellungselementen der Bauarbeiten deckt.

Die dritte Zusatzbestimmung nimmt die Angehörigen der Ingenieurkorps der Streitkräfte im Bereich der Verteidigung hinsichtlich der Abgrenzung ihrer Tätigkeiten von den Bestimmungen dieses Gesetzes aus.

Die vierte Zusatzbestimmung konkretisiert die akademische und berufliche Qualifikation der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren bei Bauarbeiten an Gebäuden.

8. Durch eine Übergangsbestimmung wird bestimmt, dass die im Gesetz vorgesehenen Regelungen auf diejenigen Bauarbeiten Anwendung finden, für deren Projekte ab Inkrafttreten des Gesetzes eine Baugenehmigung beantragt wird. Schließlich werden in der ersten von vier Schlussbestimmungen die Vorschriften genannt, auf deren Grundlage der Staat die Zuständigkeit für die im Gesetz geregelten Materien ausübt; in der zweiten wird die Regierung ermächtigt, innerhalb von zwei Jahren ein Technisches Baugesetzbuch zu erlassen, das die in Artikel 3 aufgeführten grundlegenden Anforderungen an Gebäude entwickelt; in der dritten wird die Regierung aufgefordert, die durch die fünfte Zusatzbestimmung eingeführten Änderungen in die Verordnung zum Gesetz über die Zwangsenteignung einzuarbeiten; und in der vierten wird das Inkrafttreten des Gesetzes bestimmt.

Das Gesetz zielt somit im Rahmen der staatlichen Zuständigkeiten darauf ab, die Qualität dadurch zu fördern, dass es die grundlegenden Anforderungen und die Pflichten der verschiedenen Baubeteiligten beeinflusst, die die Tätigkeiten des Bauprozesses entwickeln. Dadurch können Verantwortlichkeiten und Garantien festgelegt werden, die den Nutzer schützen und dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf eine menschenwürdige und angemessene Wohnung Geltung verschaffen.

Die Regelung des Bauprozesses wäre jedoch weder aktualisiert noch vollständig, wenn das Gesetz nicht auch jene Fälle erfasste, in denen der Bauprozess zuvor die Enteignung von Gütern oder Rechten erfordert hat, weil er mit einem Zweck oder Ziel des öffentlichen Nutzens oder sozialen Interesses verbunden war. In diesem Sinne aktualisiert das Gesetz einen Bereich der Zwangsenteignungsgesetzgebung, der insgesamt einer Überarbeitung bedarf, um an die Dynamik unserer Zeit angepasst zu werden. Dieser Bereich hat besondere Bedeutung, und seine Aktualisierung darf nicht aufgeschoben werden: die Ausübung des Rückübertragungsrechts, eines Rechts, das vom Verfassungsgericht als gesetzlich auszugestaltendes Recht qualifiziert worden ist.

## **KAPITEL I - Allgemeine Bestimmungen**

### **Artikel 1. Gegenstand.**

1. Gegenstand dieses Gesetzes ist es, den Bauprozess in seinen wesentlichen Aspekten zu regeln, indem die Pflichten und Verantwortlichkeiten der am Prozess beteiligten Baubeteiligten sowie die für seine ordnungsgemäße Entwicklung erforderlichen Garantien festgelegt werden. Ziel ist es, die Qualität durch Einhaltung der grundlegenden Anforderungen an Gebäude und den angemessenen Schutz der Interessen der Nutzer sicherzustellen.
2. Die Pflichten und Verantwortlichkeiten im Bereich der Arbeitsschutzprävention bei Bauarbeiten an Gebäuden richten sich nach den hierfür geltenden Spezialvorschriften.
3. Handeln öffentliche Verwaltungen sowie die der Gesetzgebung über Verträge der öffentlichen Verwaltungen unterliegenden Einrichtungen und Stellen als Baubeteiligte im Bauprozess, so unterliegen sie den Vorschriften der Gesetzgebung über Verträge der öffentlichen Verwaltungen und, soweit diese keine Regelungen enthält, den Bestimmungen dieses Gesetzes; ausgenommen sind die Vorschriften über obligatorisch abzuschließende Garantien.

### **Artikel 2. Anwendungsbereich.**

1. Dieses Gesetz findet Anwendung auf den Bauprozess. Darunter ist die Handlung und das Ergebnis der Errichtung eines auf Dauer angelegten öffentlichen oder privaten Gebäudes zu verstehen, dessen Hauptnutzung einer der folgenden Gruppen zugeordnet ist:
  - a) Verwaltungs-, Gesundheits-, religiöse, Wohnnutzungen in allen Formen, Bildungs- und Kulturnutzungen.

- b) Luftfahrt; Landwirtschaft und Viehzucht; Energie; Wasserbau; Bergbau; Telekommunikation (bezogen auf die Telekommunikationstechnik); Land-, See-, Fluss- und Luftverkehr; Forstwesen; Industrie; Schiffbau; Sanitär- und Hygienetechnik sowie Nebenanlagen zu Ingenieurbauwerken und deren Betrieb.
  - c) Alle sonstigen Gebäude, deren Nutzungen nicht ausdrücklich den vorstehenden Gruppen zugeordnet sind.
2. Als Errichtung von Gebäuden im Sinne dieses Gesetzes gelten und erfordern ein Projekt gemäß Artikel 4 die folgenden Bauarbeiten:
- a) Neubauarbeiten zur Errichtung von Gebäuden, mit Ausnahme von baulich geringfügigen und technisch einfachen Konstruktionen, die weder vorübergehend noch dauerhaft Wohn- oder öffentlichen Charakter haben und eingeschossig ausgeführt werden.
  - b) Sämtliche Eingriffe an bestehenden Gebäuden, sofern sie deren architektonische Konfiguration verändern. Darunter sind solche Eingriffe zu verstehen, die den Charakter eines Gesamteingriffs haben, oder Teileingriffe, die eine wesentliche Änderung der allgemeinen äußeren Gestaltung, des Bauvolumens oder des gesamten Tragwerks bewirken oder die darauf gerichtet sind, die charakteristischen Nutzungen des Gebäudes zu ändern.
  - c) Bauarbeiten, die den Charakter eines Gesamteingriffs an katalogisierten Gebäuden haben oder an Gebäuden erfolgen, die irgendeinem umweltbezogenen oder historisch-künstlerischen Schutz unterliegen, der durch Rechtsnorm oder städtebauliches Dokument geregelt ist, sowie sonstige teilweise Eingriffe, die die geschützten Bauteile oder Bereiche betreffen.
3. Zur Errichtung von Gebäuden gehören deren feste Anlagen und eigene Ausstattung sowie die Erschließungselemente, die dem Gebäude dauerhaft zugeordnet bleiben.

## **KAPITEL II - Technische und verwaltungsrechtliche Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden**

### **Artikel 3. Grundlegende Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden.**

1. Zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, des Wohls der Gesellschaft und des Umweltschutzes werden die folgenden grundlegenden Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden festgelegt. Sie sind in der durch Verordnung bestimmten Weise beim Projekt, bei der Bauausführung, der Instandhaltung, Erhaltung und Nutzung der Gebäude und ihrer Anlagen sowie bei Eingriffen an bestehenden Gebäuden zu erfüllen:
- a) Anforderungen betreffend die Funktionalität:
    - a.1) Nutzung: Die Anordnung und Abmessung der Räume sowie die Ausstattung mit Anlagen müssen die angemessene Erfüllung der im Gebäude vorgesehenen Funktionen erleichtern.
    - a.2) Barrierefreiheit: Personen mit eingeschränkter Mobilität und Kommunikation müssen nach Maßgabe der einschlägigen Spezialvorschriften Zugang zum Gebäude und die Möglichkeit der Fortbewegung im Gebäude haben.
    - a.3) Zugang zu Telekommunikations-, audiovisuellen und Informationsdiensten entsprechend den einschlägigen Spezialvorschriften.
    - a.4) Erleichterung des Zugangs für Postdienste durch Bereitstellung geeigneter Einrichtungen für die Zustellung von Postsendungen gemäß den einschlägigen Spezialvorschriften.
  - b) Anforderungen betreffend die Sicherheit:
    - b.1) Standsicherheit: Am Gebäude oder an Gebäudeteilen dürfen keine Schäden entstehen, die ihren Ursprung in Fundamenten, Stützen, Trägern, Decken, tragenden Wänden oder sonstigen tragenden Bauteilen haben oder diese betreffen und die mechanische Widerstandsfähigkeit und die Stabilität des Gebäudes unmittelbar beeinträchtigen.
    - b.2) Sicherheit im Brandfall: Die Nutzer müssen das Gebäude unter sicheren Bedingungen verlassen können; die Ausbreitung des Brandes innerhalb des Gebäudes und auf angrenzende Gebäude muss begrenzt werden können; und das Eingreifen der Lösch- und Rettungskräfte muss ermöglicht werden.
    - b.3) Nutzungssicherheit: Die normale Nutzung des Gebäudes darf für Personen kein Unfallrisiko darstellen.

c) Anforderungen betreffend die Bewohnbarkeit:

c.1) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz: Im Innenraum des Gebäudes müssen hinnehmbare Bedingungen der Gesundheitlichkeit und Dichtheit erreicht werden, und das Gebäude darf die Umwelt in seiner unmittelbaren Umgebung nicht beeinträchtigen; eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung aller Arten von Abfällen ist sicherzustellen.

c.2) Schallschutz: Der wahrgenommene Lärm darf die Gesundheit der Personen nicht gefährden und muss ihnen die zufriedenstellende Ausübung ihrer Tätigkeiten ermöglichen.

c.3) Energieeinsparung und Wärmeschutz: Die für die ordnungsgemäße Nutzung des Gebäudes erforderliche Energie ist rationell einzusetzen.

c.4) Sonstige funktionale Aspekte der Bauteile oder Anlagen, die eine zufriedenstellende Nutzung des Gebäudes ermöglichen.

2. Das Technische Baugesetzbuch ist der normative Rahmen, der die grundlegenden Qualitätsanforderungen an Neubauten und deren Anlagen sowie an Eingriffe an bestehenden Gebäuden gemäß Artikel 2 Absatz 2 Buchstaben b) und c) festlegt, sodass die Erfüllung der vorstehenden grundlegenden Anforderungen ermöglicht wird.

Die grundlegenden Baunormen und die sonstigen zwingend einzuhaltenden technischen Regelwerke bilden ab Inkrafttreten dieses Gesetzes die technische Regelung, bis das Technische Baugesetzbuch gemäß der zweiten Schlussbestimmung dieses Gesetzes erlassen wird.

Das Technische Baugesetzbuch kann durch Anforderungen aus anderen Vorschriften ergänzt werden, die von den zuständigen Verwaltungen erlassen werden, und wird entsprechend der Entwicklung der Technik und der gesellschaftlichen Nachfrage regelmäßig fortgeschrieben.

#### **Artikel 4. Projekt.**

1. Das Projekt ist die Gesamtheit der Unterlagen, durch welche die technischen Anforderungen der in Artikel 2 genannten Bauarbeiten bestimmt und festgelegt werden. Das Projekt muss die vorgeschlagenen Lösungen entsprechend den Spezifikationen der anwendbaren technischen Vorschriften technisch begründen.

2. Wird das Projekt durch Teilprojekte oder sonstige technische Unterlagen über besondere Technologien oder Gebäudeanlagen entwickelt oder vervollständigt, ist zwischen allen Unterlagen die erforderliche Koordinierung aufrechtzuerhalten, ohne dass es zu einer Doppelung von Unterlagen oder von Honoraren kommt, die den Urhebern der verschiedenen genannten Arbeiten zustehen.

#### **Artikel 5. Genehmigungen und Verwaltungszulassungen.**

Die Errichtung von Gebäuden, die Durchführung der in ihnen ausgeführten Bauarbeiten und ihre Nutzung bedürfen der vorgeschriebenen Baugenehmigungen und sonstigen einschlägigen Verwaltungszulassungen nach Maßgabe der anwendbaren Vorschriften.

#### **Artikel 6. Abnahme des Bauwerks.**

1. Die Abnahme des Bauwerks ist der Rechtsakt, durch den der Bauunternehmer das fertiggestellte Bauwerk dem Bauträger übergibt und dieser es annimmt. Sie kann mit oder ohne Vorbehalte erfolgen und muss die gesamte Bauleistung oder vollständige und fertiggestellte Bauabschnitte umfassen, sofern dies zwischen den Parteien vereinbart wird.

2. Die Abnahme ist in einer Niederschrift festzuhalten, die mindestens vom Bauträger und vom Bauunternehmer zu unterzeichnen ist. In ihr sind anzugeben:

a) die beteiligten Parteien;

b) das Datum der Schlussbescheinigung über die gesamte Bauleistung oder über den vollständigen und fertiggestellten Bauabschnitt;

c) die endgültigen Kosten der materiellen Bauausführung;

d) die Erklärung über die Abnahme des Bauwerks mit oder ohne Vorbehalte, gegebenenfalls unter objektiver Bezeichnung dieser Vorbehalte und der Frist, innerhalb deren die festgestellten Mängel zu beheben sind. Nach deren Behebung ist dies in einer gesonderten Niederschrift festzuhalten, die von den Unterzeichnern der Abnahme zu unterzeichnen ist;

- e) die Garantien, die dem Bauunternehmer gegebenenfalls zur Sicherung seiner Verantwortlichkeiten auferlegt werden.

Ferner ist die Schlussbescheinigung des Bauwerks beizufügen, unterzeichnet vom Bauleiter und vom Leiter der Bauausführung.

3. Der Bauträger kann die Abnahme des Bauwerks verweigern, wenn er der Auffassung ist, dass es nicht fertiggestellt ist oder nicht den vertraglichen Bedingungen entspricht.

In jedem Fall ist die Verweigerung schriftlich in der Niederschrift zu begründen; in dieser ist eine neue Frist für die Durchführung der Abnahme festzusetzen.

4. Vorbehaltlich einer ausdrücklichen gegenteiligen Vereinbarung findet die Abnahme des Bauwerks innerhalb von dreißig Tagen nach dem Datum seiner Fertigstellung statt, das in der Schlussbescheinigung des Bauwerks nachgewiesen ist. Diese Frist beginnt mit der schriftlichen Mitteilung an den Bauträger. Die Abnahme gilt stillschweigend als erfolgt, wenn der Bauträger nach Ablauf von dreißig Tagen ab dem genannten Datum keine Vorbehalte oder keine begründete Verweigerung schriftlich geltend gemacht hat.
5. Die Berechnung der in diesem Gesetz festgelegten Haftungs- und Garantiefristen beginnt mit dem Datum der Unterzeichnung der Abnahmeniederschrift oder mit dem Zeitpunkt, in dem die Abnahme gemäß dem vorstehenden Absatz als stillschweigend erfolgt gilt.

## **Artikel 7. Dokumentation des ausgeführten Bauwerks.**

Nach Abschluss der Bauarbeiten übergibt der Bauleiter dem Bauträger das Projekt mit den gegebenenfalls ordnungsgemäß genehmigten Änderungen zur Durchführung der entsprechenden Verwaltungsverfahren.

Dieser Dokumentation sind mindestens die Abnahmeniederschrift, die Identifikationsliste der am Bauprozess Beteiligten sowie die Unterlagen über die Nutzungs- und Instandhaltungsanweisungen für das Gebäude und seine Anlagen nach Maßgabe der jeweils anwendbaren Vorschriften beizufügen.

Die gesamte in den vorstehenden Absätzen genannte Dokumentation, die das Gebäudebuch bildet, ist den Endnutzern des Gebäudes zu übergeben.

## **KAPITEL III - Baubeteiligte**

### **Artikel 8. Begriff.**

Baubeteiligte sind alle natürlichen oder juristischen Personen, die am Prozess der Errichtung von Gebäuden mitwirken. Ihre Pflichten bestimmen sich nach diesem Gesetz und den sonst anwendbaren Vorschriften sowie nach dem Vertrag, der ihr Tätigwerden begründet.

### **Artikel 9. Der Bauträger.**

1. Als Bauträger gilt jede natürliche oder juristische, öffentliche oder private Person, die einzeln oder gemeinschaftlich Bauarbeiten an Gebäuden für sich selbst oder zur späteren Veräußerung, Übergabe oder Überlassung an Dritte unter welchem Rechtstitel auch immer beschließt, fördert, plant und mit eigenen oder fremden Mitteln finanziert.
2. Pflichten des Bauträgers sind:
  - a) Inhaber eines Rechts am Baugrundstück zu sein, das ihn zur Bebauung berechtigt.
  - b) Die für die Erstellung des Projekts erforderlichen vorherigen Unterlagen und Informationen bereitzustellen sowie den Bauleiter zu späteren Änderungen des Projekts zu ermächtigen.
  - c) Die vorgeschriebenen Genehmigungen und Verwaltungszulassungen zu betreiben und einzuholen sowie die Abnahmeniederschrift des Bauwerks zu unterzeichnen.
  - d) Die in Artikel 19 vorgesehenen Versicherungen abzuschließen.
  - e) Dem Erwerber gegebenenfalls die Dokumentation des ausgeführten Bauwerks oder jede andere von den zuständigen Verwaltungen verlangte Unterlage zu übergeben.

### **Artikel 10. Der Planverfasser.**

1. Der Planverfasser ist der Baubeteiligte, der im Auftrag des Bauträgers und unter Beachtung der entsprechenden technischen und städtebaulichen Vorschriften das Projekt erstellt.

Teilprojekte des Projekts oder ergänzende Projektteile können von anderen Technikern erstellt werden, koordiniert mit dem Urheber des Projekts.

Wird das Projekt gemäß Artikel 4 Absatz 2 dieses Gesetzes durch Teilprojekte oder sonstige technische Unterlagen entwickelt oder vervollständigt, übernimmt jeder Planverfasser die Urheberschaft und Verantwortung für sein Projekt.

2. Pflichten des Planverfassers sind:

- a) Im Besitz der befähigenden akademischen und beruflichen Qualifikation als Architekt, technischer Architekt, Ingenieur oder technischer Ingenieur zu sein, je nachdem, was einschlägig ist, und die Voraussetzungen für die Berufsausübung zu erfüllen. Bei juristischen Personen ist der technische Projektverfasser zu benennen, der über die befähigende Berufsqualifikation verfügt.

Hat das zu erstellende Projekt die Errichtung von Gebäuden für die in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe

a) genannten Nutzungen zum Gegenstand, ist die befähigende akademische und berufliche Qualifikation diejenige des Architekten.

Hat das zu erstellende Projekt die Errichtung von Gebäuden für die in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe b) genannten Nutzungen zum Gegenstand, ist die befähigende akademische und berufliche Qualifikation im Allgemeinen diejenige eines Ingenieurs, technischen Ingenieurs oder Architekten und bestimmt sich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften für den jeweiligen Beruf entsprechend dessen Fachrichtungen und spezifischen Zuständigkeiten.

Hat das zu erstellende Projekt die Errichtung von Gebäuden der in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe c) genannten Art zum Gegenstand, ist die befähigende akademische und berufliche Qualifikation diejenige eines Architekten, technischen Architekten, Ingenieurs oder technischen Ingenieurs und bestimmt sich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften für den jeweiligen Beruf entsprechend dessen Fachrichtungen und spezifischen Zuständigkeiten.

Dieselben Kriterien gelten für Projekte von Bauarbeiten im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstaben b) und c) dieses Gesetzes.

In jedem Fall und für alle Gruppen können, hinsichtlich der konkreten Aspekte ihrer Fachrichtungen und spezifischen Zuständigkeiten und insbesondere hinsichtlich der ergänzenden Elemente gemäß Artikel 2 Absatz 3, auch andere diplomierte Fachtechniker aus dem Bereich der Architektur oder der Ingenieurwissenschaften mitwirken, indem sie die von ihnen ausgeführten und durch den Planverfasser koordinierten Arbeiten unterzeichnen. Solche spezialisierten Mitwirkungen sind vorgeschrieben, wenn dies eine gesetzliche Vorschrift für den betreffenden Tätigkeitssektor bestimmt.

- b) Das Projekt unter Beachtung der geltenden Vorschriften und der vertraglichen Vereinbarungen zu erstellen und es mit den gegebenenfalls vorgeschriebenen Sichtvermerken zu übergeben.

c) Gegebenenfalls mit dem Bauträger die Beauftragung von Teilleistungen zu vereinbaren.

## **Artikel 11. Der Bauunternehmer.**

1. Der Bauunternehmer ist der Baubeteiligte, der sich gegenüber dem Bauträger vertraglich verpflichtet, mit eigenen oder fremden personellen und sachlichen Mitteln die Bauarbeiten oder Teile davon nach Maßgabe des Projekts und des Vertrags auszuführen.

2. Pflichten des Bauunternehmers sind:

- a) Das Bauwerk unter Beachtung des Projekts, der anwendbaren Gesetzgebung sowie der Anweisungen des Bauleiters und des Leiters der Bauausführung auszuführen, um die im Projekt geforderte Qualität zu erreichen.

b) Über die Qualifikation oder berufliche Befähigung zu verfügen, die zur Erfüllung der für die Tätigkeit als Bauunternehmer erforderlichen Voraussetzungen berechtigt.

c) Einen Baustellenleiter zu benennen, der die technische Vertretung des Bauunternehmers auf der Baustelle übernimmt und aufgrund seiner Qualifikation oder Erfahrung über eine den Eigenschaften und der Komplexität des Bauwerks angemessene Befähigung verfügen muss.

d) Dem Bauwerk die personellen und sachlichen Mittel zuzuweisen, die seiner Bedeutung entsprechen.

- e) Nachuntervergaben bestimmter Teile oder Anlagen des Bauwerks innerhalb der im Vertrag festgelegten Grenzen förmlich abzuschließen.
- f) Die Absteckungs- oder Baubeginnsniederschrift und die Abnahmeniederschrift des Bauwerks zu unterzeichnen.
- g) Dem Bauleiter die für die Erstellung der Dokumentation des ausgeführten Bauwerks erforderlichen Angaben bereitzustellen.
- h) Die in Artikel 19 vorgesehenen Garantien abzuschließen.

## **Artikel 12. Der Bauleiter.**

1. Der Bauleiter ist der Baubeteiligte, der als Teil der fachtechnischen Bauleitung die Entwicklung des Bauwerks in technischer, ästhetischer, städtebaulicher und umweltbezogener Hinsicht leitet, und zwar in Übereinstimmung mit dem Projekt, das das Bauwerk definiert, der Baugenehmigung und den sonstigen vorgeschriebenen Genehmigungen sowie den Vertragsbedingungen, mit dem Ziel, seine Eignung für den vorgesehenen Zweck sicherzustellen.
2. Die Bauarbeiten von Teilprojekten können durch andere Techniker unter Koordinierung des Bauleiters geleitet werden.
3. Pflichten des Bauleiters sind:
  - a) Im Besitz der befähigenden akademischen und beruflichen Qualifikation als Architekt, technischer Architekt, Ingenieur oder technischer Ingenieur zu sein, je nachdem, was einschlägig ist, und die Voraussetzungen für die Berufsausübung zu erfüllen. Bei juristischen Personen ist der technische Bauleiter zu benennen, der über die befähigende Berufsqualifikation verfügt.

Bei der Errichtung von Gebäuden für die in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe a) genannten Nutzungen ist die befähigende akademische und berufliche Qualifikation diejenige des Architekten.

Haben die auszuführenden Arbeiten die Errichtung der in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe b) genannten Gebäude zum Gegenstand, ist die befähigende Qualifikation im Allgemeinen diejenige eines Ingenieurs, technischen Ingenieurs oder Architekten und bestimmt sich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften für den jeweiligen Beruf entsprechend dessen Fachrichtungen und spezifischen Zuständigkeiten.

Haben die auszuführenden Arbeiten die Errichtung der in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe c) genannten Gebäude zum Gegenstand, ist die befähigende Qualifikation diejenige eines Architekten, technischen Architekten, Ingenieurs oder technischen Ingenieurs und bestimmt sich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften für den jeweiligen Beruf entsprechend dessen Fachrichtungen und spezifischen Zuständigkeiten.

Dieselben Kriterien gelten für die Bauarbeiten im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstaben b) und c) dieses Gesetzes.

- b) Die Absteckung sowie die Eignung der geplanten Gründung und Tragstruktur im Hinblick auf die geotechnischen Eigenschaften des Baugrunds zu überprüfen.
- c) Auf der Baustelle auftretende Eventualitäten zu lösen und im Bauanweisungs- und Baustellenbesuchsbuch die für die zutreffende Auslegung des Projekts erforderlichen Anweisungen einzutragen.
- d) Auf Verlangen des Bauträgers oder mit dessen Zustimmung etwaige Projektänderungen auszuarbeiten, die durch den Fortgang des Bauwerks erforderlich werden, sofern sie den in der Projektaufstellung berücksichtigten und eingehaltenen normativen Bestimmungen entsprechen.
- e) Die Absteckungs- oder Baubeginnsniederschrift und die Schlussbescheinigung des Bauwerks zu unterzeichnen sowie die Teilleistungsbescheinigungen und die Schlussabrechnung der ausgeführten Leistungseinheiten zu bestätigen, jeweils mit den gegebenenfalls vorgeschriebenen Sichtvermerken.
- f) Die Dokumentation des ausgeführten Bauwerks auszuarbeiten und zu unterzeichnen, um sie dem Bauträger zu übergeben, mit den gegebenenfalls vorgeschriebenen Sichtvermerken.
- g) Die in Artikel 13 genannten Pflichten, wenn der Bauleiter und der Leiter der Bauausführung dieselbe Fachperson sind, sofern dies die gewählte Option gemäß Artikel 13 Absatz 2

Buchstabe a) ist.

### **Artikel 13. Der Leiter der Bauausführung.**

1. Der Leiter der Bauausführung ist der Baubeteiligte, der als Teil der fachtechnischen Bauleitung die technische Funktion übernimmt, die materielle Ausführung des Bauwerks zu leiten und die Bauausführung sowie die Qualität des Errichteten qualitativ und quantitativ zu kontrollieren.

2. Pflichten des Leiters der Bauausführung sind:

a) Im Besitz der befähigenden akademischen und beruflichen Qualifikation zu sein und die Voraussetzungen für die Berufsausübung zu erfüllen. Bei juristischen Personen ist der technische Leiter der Bauausführung zu benennen, der über die befähigende Berufsqualifikation verfügt.

Haben die auszuführenden Bauarbeiten die Errichtung von Gebäuden für die in Artikel 2 Absatz 1 Gruppe a) genannten Nutzungen zum Gegenstand, ist die befähigende akademische und berufliche Qualifikation diejenige des technischen Architekten.

Diese Qualifikation ist ebenfalls die befähigende Qualifikation für Bauarbeiten der Gruppe b), die von Architekten geleitet werden.

In den übrigen Fällen kann die Leitung der Bauausführung unterschiedslos von Fachleuten mit der Qualifikation eines Architekten, technischen Architekten, Ingenieurs oder technischen Ingenieurs wahrgenommen werden.

b) Die Annahme von Bauprodukten auf der Baustelle zu überprüfen und die erforderlichen Prüfungen und Versuche anzuordnen.

c) Die materielle Bauausführung zu leiten, indem Absteckungen, Materialien sowie die ordnungsgemäße Ausführung und Anordnung der Bauteile und Anlagen nach Maßgabe des Projekts und der Anweisungen des Bauleiters überprüft werden.

d) Im Bauanweisungs- und Baustellenbesuchsbuch die erforderlichen Anweisungen einzutragen.

e) Die Absteckungs- oder Baubeginnsniederschrift und die Schlussbescheinigung des Bauwerks zu unterzeichnen sowie die Teilleistungsbescheinigungen und die Schlussabrechnung der ausgeführten Leistungseinheiten auszuarbeiten und zu unterzeichnen.

f) Mit den übrigen Baubeteiligten bei der Erstellung der Dokumentation des ausgeführten Bauwerks zusammenzuarbeiten und die Ergebnisse der durchgeführten Kontrolle beizubringen.

### **Artikel 14. Stellen und Laboratorien für die Qualitätskontrolle im Bauwesen.**

1. Stellen für die Qualitätskontrolle im Bauwesen sind diejenigen, die befähigt sind, technische Unterstützung bei der Überprüfung der Qualität des Projekts, der Materialien sowie der Ausführung des Bauwerks und seiner Anlagen nach Maßgabe des Projekts und der anwendbaren Vorschriften zu leisten. Für die Ausübung ihrer Tätigkeit im gesamten spanischen Hoheitsgebiet genügt die Vorlage einer verantwortlichen Erklärung, in der erklärt wird, dass die durch Verordnung vorgeschriebenen technischen Anforderungen erfüllt sind, gegenüber der zuständigen Stelle der Autonomen Gemeinschaft, in der die Stelle ihren Gesellschafts- oder Berufssitz hat.

2. Prüflaboratorien für die Qualitätskontrolle im Bauwesen sind diejenigen, die befähigt sind, technische Unterstützung durch Durchführung von Prüfungen oder Gebrauchstauglichkeitsversuchen an Materialien, Systemen oder Anlagen eines Bauwerks zu leisten. Für die Ausübung ihrer Tätigkeit im gesamten spanischen Hoheitsgebiet genügt die Vorlage einer verantwortlichen Erklärung für jede ihrer physischen Betriebsstätten, von denen aus sie ihre Dienstleistungen erbringt, in der erklärt wird, dass diese die durch Verordnung vorgeschriebenen technischen Anforderungen erfüllen, gegenüber den zuständigen Stellen der jeweiligen Autonomen Gemeinschaft.

3. Pflichten der Stellen und Laboratorien für Qualitätskontrolle sind:

a) Technische Unterstützung zu leisten und die Ergebnisse ihrer Tätigkeit dem Baubeteiligten zu übergeben, der den Auftrag erteilt hat, und in jedem Fall dem technischen Verantwortlichen für die Entgegennahme und Anerkennung der Ergebnisse der Unterstützung, sei es der Leiter

der Bauausführung oder der jeweils zuständige Baubeteiligte in den Phasen Projekt, Bauausführung und Nutzungsdauer des Gebäudes.

- b) Nachzuweisen, dass sie ein Qualitätsmanagementsystem eingeführt haben, das die Prüf- oder Inspektionsverfahren und -methoden definiert, die sie bei ihrer Tätigkeit verwenden, und dass sie über geeignete Kapazitäten, Personal, Mittel und Ausrüstung verfügen.

### **Artikel 15. Lieferanten von Produkten.**

1. Als Lieferanten von Produkten gelten Hersteller, Lagerhalter, Importeure oder Verkäufer von Bauprodukten.
2. Unter Bauprodukt ist dasjenige zu verstehen, das für den dauerhaften Einbau in ein Bauwerk hergestellt wird; dies umfasst Materialien, halbfertige Elemente, Bauteile und Bauwerke oder Teile hiervon, sowohl fertiggestellt als auch im Ausführungsprozess befindlich.
3. Pflichten des Lieferanten sind:
  - a) Die Produkte entsprechend den Spezifikationen der Bestellung zu liefern und für ihre Herkunft, Identität und Qualität sowie für die Einhaltung der Anforderungen einzustehen, die gegebenenfalls in den anwendbaren technischen Vorschriften festgelegt sind.
  - b) Soweit erforderlich, Nutzungs- und Instandhaltungsanweisungen für die gelieferten Produkte sowie die entsprechenden Qualitätsgarantien bereitzustellen, damit sie in die Dokumentation des ausgeführten Bauwerks aufgenommen werden.

### **Artikel 16. Eigentümer und Nutzer.**

1. Pflichten der Eigentümer sind, das Gebäude durch sachgemäße Nutzung und Instandhaltung in gutem Zustand zu erhalten sowie die Dokumentation des ausgeführten Bauwerks und die hierfür bestehenden Versicherungen und Garantien entgegenzunehmen, aufzubewahren und weiterzugeben.
2. Pflichten der Nutzer, unabhängig davon, ob sie Eigentümer sind, sind die sachgerechte Nutzung der Gebäude oder von Teilen hiervon in Übereinstimmung mit den in der Dokumentation des ausgeführten Bauwerks enthaltenen Nutzungs- und Instandhaltungsanweisungen.

## **KAPITEL IV - Verantwortlichkeiten und Garantien**

### **Artikel 17. Zivilrechtliche Haftung der am Bauprozess Beteiligten.**

1. Unbeschadet ihrer vertraglichen Verantwortlichkeiten haften die natürlichen oder juristischen Personen, die am Bauprozess mitwirken, gegenüber den Eigentümern und den dritten Erwerbenden der Gebäude oder von Teilen hiervon, wenn diese Gegenstand einer Teilung sind, für die folgenden Sachschäden, die am Gebäude innerhalb der genannten Fristen entstehen, gerechnet ab dem Datum der Abnahme des Bauwerks ohne Vorbehalte oder ab der Behebung solcher Vorbehalte:
  - a) Während zehn Jahren für Sachschäden, die am Gebäude durch Mängel oder Fehler verursacht werden, welche die Gründung, die Stützen, die Träger, die Decken, die tragenden Wände oder sonstige tragende Bauteile betreffen und die mechanische Widerstandsfähigkeit und Stabilität des Gebäudes unmittelbar beeinträchtigen.
  - b) Während drei Jahren für Sachschäden, die am Gebäude durch Mängel oder Fehler von Bauteilen oder Anlagen verursacht werden und zur Nichterfüllung der Wohnbarkeitsanforderungen des Artikels 3 Absatz 1 Buchstabe c) führen.

Der Bauunternehmer haftet außerdem innerhalb eines Jahres für Sachschäden aus Ausführungsmängeln oder -fehlern, die Ausbau- oder Fertigstellungselemente der Bauarbeiten betreffen.

2. Die zivilrechtliche Haftung ist persönlich und individualisiert geltend zu machen, sowohl für eigene Handlungen oder Unterlassungen als auch für Handlungen oder Unterlassungen von Personen, für die nach diesem Gesetz einzustehen ist.
3. Kann die Ursache der Sachschäden nicht individualisiert werden oder ist eine Mitverursachung ordnungsgemäß nachgewiesen, ohne dass der Grad der Mitwirkung jedes Baubeteiligten am entstandenen Schaden bestimmt werden kann, so ist die Haftung

gesamtschuldnerisch geltend zu machen.

In jedem Fall haftet der Bauträger gegenüber möglichen Erwerbern gesamtschuldnerisch mit den übrigen Beteiligten für Sachschäden am Gebäude, die durch Baumängel oder Baufehler verursacht werden.

4. Unbeschadet der jeweils in Betracht kommenden behördlichen Eingriffsmaßnahmen erstreckt sich die in diesem Gesetz festgelegte Haftung des Bauträgers auf natürliche oder juristische Personen, die nach dem Vertrag oder aufgrund ihres entscheidenden Tätigwerdens bei der Projektentwicklung als Bauträger handeln, sei es in der Form eines Bauträgers oder Verwalters von Genossenschaften oder Eigentümergemeinschaften oder in anderen ähnlichen Gestaltungen.
5. Ist das Projekt gemeinsam mit mehr als einem Planverfasser beauftragt worden, haften diese gesamtschuldnerisch.

Planverfasser, die Berechnungen, Studien, Gutachten oder Berichte anderer Fachleute beauftragen, sind unmittelbar verantwortlich für Schäden, die sich aus deren Unzulänglichkeit, Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit ergeben können, unbeschadet des Rückgriffs, den sie gegen deren Urheber ausüben können.

6. Der Bauunternehmer haftet unmittelbar für Sachschäden, die am Gebäude durch Mängel oder Fehler entstehen, die sich aus fehlender Sachkunde, mangelnder beruflicher oder technischer Befähigung, Fahrlässigkeit oder Pflichtverletzung des Baustellenleiters und der sonstigen natürlichen oder juristischen Personen ergeben, die von ihm abhängen.

Vergibt der Bauunternehmer die Ausführung bestimmter Teile oder Anlagen des Bauwerks an andere natürliche oder juristische Personen unter, haftet er unmittelbar für Sachschäden aus Mängeln oder Fehlern ihrer Ausführung, unbeschadet eines etwaigen Rückgriffs.

Ebenso haftet der Bauunternehmer unmittelbar für Sachschäden am Gebäude, die durch Mängel der von ihm erworbenen oder angenommenen Bauprodukte verursacht werden, unbeschadet eines etwaigen Rückgriffs.

7. Der Bauleiter und der Leiter der Bauausführung, die die Schlussbescheinigung des Bauwerks unterzeichnen, sind für die Wahrheit und Richtigkeit dieses Dokuments verantwortlich.

Wer die Leitung eines Bauwerks übernimmt, dessen Projekt er nicht selbst erstellt hat, übernimmt die Verantwortlichkeiten, die sich aus Unterlassungen, Mängeln oder Unvollkommenheiten des Projekts ergeben, unbeschadet eines etwaigen Rückgriffs gegen den Planverfasser.

Wird die Bauleitung gemeinsam an mehr als einen Techniker vergeben, haften diese gesamtschuldnerisch, unbeschadet der zwischen ihnen vorzunehmenden Verteilung.

8. Die Haftung für Schäden ist gegenüber den am Bauprozess beteiligten Baubeteiligten nicht geltend zu machen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schäden durch Zufall, höhere Gewalt, Handlung eines Dritten oder durch den Geschädigten selbst verursacht wurden.
9. Die in diesem Artikel genannten Verantwortlichkeiten bestehen unbeschadet derjenigen, die den Verkäufer der Gebäude oder bebauten Teile gegenüber dem Käufer nach dem zwischen ihnen geschlossenen Kaufvertrag, nach den Artikeln 1484 ff. des Zivilgesetzbuchs und nach der sonstigen auf den Kauf anwendbaren Gesetzgebung treffen.

## **Artikel 18. Verjährungsfristen der Klagen.**

1. Die Klagen auf Geltendmachung der in Artikel 17 vorgesehenen Haftung wegen Sachschäden, die aus Mängeln oder Fehlern herrühren, verjähren innerhalb von zwei Jahren ab Entstehung dieser Schäden, unbeschadet der Klagen, die zur Geltendmachung von Verantwortlichkeiten wegen Vertragsverletzung fortbestehen können.
2. Der Rückgriffsanspruch, der einem der am Bauprozess beteiligten Baubeteiligten gegen die übrigen oder den Versicherern gegen diese zustehen kann, verjährt innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung, die den Verantwortlichen zur Entschädigung verurteilt, oder ab dem Datum, an dem die Entschädigung außergerichtlich geleistet wurde.

## **Artikel 19. Garantien für durch Mängel und Fehler der Bauausführung verursachte Sachschäden.**

1. Das System der für die in Artikel 2 dieses Gesetzes erfassten Bauarbeiten erforderlichen Garantien wird entsprechend der Verbindlichkeit wirksam, die in Anwendung der zweiten Zusatzbestimmung festgelegt wird. Maßgeblich sind die folgenden Garantien:
  - a) Sachschadenversicherung, Kautionsversicherung oder Finanzgarantie zur Sicherstellung des Ersatzes von Sachschäden aus Ausführungsfehlern oder -mängeln, die Ausbau- oder Fertigstellungselemente der Bauarbeiten betreffen, für die Dauer eines Jahres. Diese Garantie kann durch einen Einbehalt des Bauträgers in Höhe von 5 Prozent des Betrags der materiellen Bauausführung ersetzt werden.
  - b) Sachschadenversicherung, Kautionsversicherung oder Finanzgarantie zur Sicherstellung des Ersatzes von Schäden, die durch Mängel oder Fehler der Bauteile oder Anlagen verursacht werden und zur Nichterfüllung der Wohnbarkeitsanforderungen des Artikels 3 Absatz 1 Buchstabe c) führen, für die Dauer von drei Jahren.
  - c) Sachschadenversicherung, Kautionsversicherung oder Finanzgarantie zur Sicherstellung des Ersatzes von Sachschäden, die am Gebäude durch Mängel oder Fehler verursacht werden, die ihren Ursprung in der Gründung, den Stützen, den Trägern, den Decken, den tragenden Wänden oder sonstigen tragenden Bauteilen haben oder diese betreffen und die mechanische Widerstandsfähigkeit und Stabilität des Gebäudes unmittelbar beeinträchtigen, für die Dauer von zehn Jahren.

Es ist zu beachten, dass Absatz 1 durch die dritte Schlussbestimmung Nummer 1 des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli, Ref. BOE-A-2015-7897, geändert wurde; diese Änderung tritt gemäß dessen einundzwanzigster Schlussbestimmung Nummer 1 am 1. Januar 2016 in Kraft.

Frühere Fassung:

1. Das System der für die in Artikel 2 dieses Gesetzes erfassten Bauarbeiten erforderlichen Garantien wird entsprechend der Verbindlichkeit wirksam, die in Anwendung der zweiten Zusatzbestimmung festgelegt wird. Maßgeblich sind die folgenden Garantien:
  - a) Sachschadenversicherung oder Kautionsversicherung zur Sicherstellung des Ersatzes von Sachschäden aus Ausführungsfehlern oder -mängeln, die Ausbau- oder Fertigstellungselemente der Bauarbeiten betreffen, für die Dauer eines Jahres. Diese Garantie kann durch einen Einbehalt des Bauträgers in Höhe von 5 Prozent des Betrags der materiellen Bauausführung ersetzt werden.
  - b) Sachschadenversicherung oder Kautionsversicherung zur Sicherstellung des Ersatzes von Schäden, die durch Mängel oder Fehler der Bauteile oder Anlagen verursacht werden und zur Nichterfüllung der Wohnbarkeitsanforderungen des Artikels 3 Absatz 1 Buchstabe c) führen, für die Dauer von drei Jahren.
  - c) Sachschadenversicherung oder Kautionsversicherung zur Sicherstellung des Ersatzes von Sachschäden, die am Gebäude durch Mängel oder Fehler verursacht werden, die ihren Ursprung in der Gründung, den Stützen, den Trägern, den Decken, den tragenden Wänden oder sonstigen tragenden Bauteilen haben oder diese betreffen und die mechanische Widerstandsfähigkeit und Stabilität des Gebäudes unmittelbar beeinträchtigen, für die Dauer von zehn Jahren.
2. Sachschadenversicherungen müssen folgende Bedingungen erfüllen:
  - a) Versicherungsnehmer ist im Fall des Absatzes 1 Buchstabe a) der Bauunternehmer und in den Fällen des Absatzes 1 Buchstaben b) und c) der Bauträger; Versicherte sind der Bauträger selbst und die nachfolgenden Erwerber des Gebäudes oder eines Teils davon. Der Bauträger kann mit dem Bauunternehmer ausdrücklich vereinbaren, dass dieser Versicherungsnehmer für Rechnung des Bauträgers ist.
  - b) Die Prämie muss zum Zeitpunkt der Abnahme des Bauwerks gezahlt sein. Wurde jedoch eine Teilzahlung in Zeiträumen nach dem Abnahmedatum vereinbart, so berechtigt die Nichtzahlung der folgenden Prämienteile den Versicherer nicht zur Vertragsauflösung; der Vertrag erlischt dadurch nicht, der Versicherungsschutz wird nicht ausgesetzt, und der Versicherer wird nicht von seiner Verpflichtung befreit, falls der Versicherte die Garantie geltend machen muss.

c) Die Vorschriften über die Deckung außergewöhnlicher Risiken an Personen und Sachen in Artikel 4 des Gesetzes 21/1990 vom 19. Dezember finden keine Anwendung.

3. Kautionsversicherungen müssen folgende Bedingungen erfüllen:

a) Die in Absatz 2 Buchstaben a) und b) dieses Artikels genannten Bedingungen. Im Hinblick auf Absatz 2 Buchstabe a) sind Versicherte stets die nachfolgenden Erwerber des Gebäudes oder eines Teils davon.

b) Der Versicherer übernimmt die Verpflichtung, den Versicherten auf erstes Anfordern zu entschädigen.

c) Der Versicherer kann dem Versicherten keine Einreden entgegenhalten, die ihm gegen den Versicherungsnehmer zustehen könnten.

4. Nach Wirksamwerden der Versicherungsdeckungen darf der Vertrag vor Ablauf der in Absatz 1 dieses Artikels vorgesehenen Dauer nicht im gegenseitigen Einvernehmen gekündigt oder aufgelöst werden.

5. Die Mindesthöhe der Versicherungssumme beträgt:

a) 5 Prozent der endgültigen Kosten der materiellen Bauausführung, einschließlich der Berufshonorare, für die Garantien nach Absatz 1 Buchstabe a) dieses Artikels.

b) 30 Prozent der endgültigen Kosten der materiellen Bauausführung, einschließlich der Berufshonorare, für die Garantien nach Absatz 1 Buchstabe b) dieses Artikels.

c) 100 Prozent der endgültigen Kosten der materiellen Bauausführung, einschließlich der Berufshonorare, für die Garantien nach Absatz 1 Buchstabe c) dieses Artikels.

6. Der Versicherer kann wählen, ob er die Entschädigung in Geld entsprechend der Bewertung der Schäden zahlt oder diese repariert.

7. Die Nichteinhaltung der vorstehenden Vorschriften über obligatorisch abzuschließende Garantien führt in jedem Fall zur persönlichen Haftung des zum Abschluss der Garantien Verpflichteten.

8. Für die Garantien nach Absatz 1 Buchstabe a) dieses Artikels sind Klauseln nicht zulässig, durch die Selbstbehalte oder irgendeine Beschränkung der Haftung des Versicherers gegenüber dem Versicherten eingeführt werden.

Wird im Versicherungsvertrag nach Absatz 1 Buchstaben b) und c) dieses Artikels ein Selbstbehalt vereinbart, darf dieser 1 Prozent der Versicherungssumme je Registereinheit nicht überschreiten.

9. Vorbehaltlich gegenteiliger Vereinbarung decken die in diesem Gesetz genannten Garantien nicht:

a) Körperverletzungen oder sonstige wirtschaftliche Nachteile, die nicht die durch das Gesetz garantierten Sachschäden sind.

b) Schäden an an das Gebäude angrenzenden oder benachbarten Immobilien.

c) Schäden an im Gebäude befindlichen beweglichen Sachen.

d) Schäden, die durch Änderungen oder Arbeiten verursacht werden, die nach der Abnahme am Gebäude vorgenommen werden, ausgenommen Arbeiten zur Behebung der bei der Abnahme festgestellten Mängel.

e) Schäden, die durch unsachgemäße Nutzung oder fehlende angemessene Instandhaltung des Gebäudes verursacht werden.

f) Die für die Instandhaltung des bereits abgenommenen Gebäudes erforderlichen Kosten.

g) Schäden, die ihren Ursprung in einem Brand oder einer Explosion haben, außer wenn sie auf Mängeln oder Fehlern der gebäudeeigenen Anlagen beruhen.

h) Schäden, die durch Zufall, höhere Gewalt, Handlung eines Dritten oder durch den Geschädigten selbst verursacht wurden.

i) Versicherungsfälle, die ihren Ursprung in Teilen des Bauwerks haben, hinsichtlich derer in der Abnahmeniederschrift Vorbehalte aufgenommen wurden, solange diese Vorbehalte nicht behoben sind und die Behebungen nicht in einer neuen Niederschrift vermerkt werden, die von den Unterzeichnern der Abnahmeniederschrift unterzeichnet wurde.

## **Artikel 20. Voraussetzungen für notarielle Beurkundung und Eintragung.**

1. Öffentliche Urkunden über die Erklärung eines Neubaus von Gebäuden, auf die dieses Gesetz Anwendung findet, dürfen weder autorisiert noch im Grundbuch eingetragen werden, wenn nicht der Abschluss der Garantien nach Artikel 19 nachgewiesen und beurkundet ist.
2. Solange die Verjährungsfristen der in Artikel 18 genannten Klagen nicht abgelaufen sind, wird das für den einzelnen Bauträger im Handelsregister eröffnete Registerblatt nicht geschlossen, und die Liquidation von Bauträgergesellschaften wird nicht eingetragen, ohne dass dem Registerführer zuvor der Abschluss der durch dieses Gesetz festgelegten Garantien in Bezug auf sämtliche von ihnen geförderten Gebäude nachgewiesen wurde.

## **Erste Zusatzbestimmung. Entgegennahme von Anzahlungen auf den Preis während der Bauausführung.**

### **Eins. Pflichten der Bauträger, die Vorauszahlungen entgegennehmen.**

1. Natürliche und juristische Personen, die den Bau von Wohnungen jeder Art fördern, einschließlich solcher, die im Regime der Eigentümergemeinschaft oder Genossenschaft errichtet werden, und die von Erwerbern Geldzahlungen für deren Errichtung erhalten wollen, müssen die folgenden Bedingungen erfüllen:
  - a) Ab Erlangung der Baugenehmigung ist die Rückzahlung der geleisteten Beträge zuzüglich der gesetzlichen Zinsen durch einen mit in Spanien zum Geschäftsbetrieb ordnungsgemäß zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossenen Kautionsversicherungsvertrag oder durch eine von ordnungsgemäß zugelassenen Kreditinstituten ausgestellte gesamtschuldnerische Bürgschaft zu garantieren, für den Fall, dass die Bauarbeiten nicht begonnen werden oder nicht innerhalb der für die Übergabe der Wohnung vereinbarten Frist zu einem ordnungsgemäßen Abschluss gelangen.
  - b) Die von den Erwerbern vorausgezählten Beträge sind über Kreditinstitute entgegenzunehmen, bei denen sie auf einem Sonderkonto einzuzahlen sind, getrennt von allen sonstigen Mitteln des Bauträgers, einschließlich der Fälle von Eigentümergemeinschaften oder Genossenschaften. Über diese Beträge darf ausschließlich für Aufwendungen verfügt werden, die sich aus der Errichtung der Wohnungen ergeben. Für die Eröffnung dieser Konten oder Einlagen hat das Kreditinstitut unter eigener Verantwortung die in der vorstehenden Bedingung genannte Garantie zu verlangen.
2. Die Garantie erstreckt sich auf die von den Erwerbern geleisteten Beträge einschließlich der anwendbaren Steuern zuzüglich des gesetzlichen Geldzinses.

### **Zwei. Anforderungen an die Garantien.**

1. Damit ein Kautionsversicherungsvertrag als Garantie für Vorauszahlungen beim Bau und Verkauf von Wohnungen dienen kann, muss er folgende Anforderungen erfüllen:
  - a) Für jeden Erwerber ist eine individuelle Versicherungspolice abzuschließen, in der die Immobilie bezeichnet wird, für deren Erwerb die Beträge oder Wertpapiere im Voraus geleistet werden.
  - b) Die Versicherungssumme umfasst die Gesamthöhe der im Kaufvertrag, im Beitritt zum Bauvorhaben oder Bauphase der Genossenschaft oder in einem gleichwertigen Rechtsinstrument vorausgezählten Beträge einschließlich der anwendbaren Steuern, erhöht um den gesetzlichen Geldzins von der tatsächlichen Zahlung des Vorschusses bis zu dem für die Übergabe der Wohnung durch den Bauträger vorgesehenen Datum.
  - c) Versicherungsnehmer ist der Bauträger; ihm obliegt die Zahlung der Prämie für den gesamten Versicherungszeitraum bis zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags, des Beitritts zum Bauvorhaben oder Bauphase der Genossenschaft oder eines gleichwertigen Rechtsinstruments.
  - d) Versicherter ist der Erwerber oder sind die Erwerber, die im Kaufvertrag genannt sind.
  - e) Der Versicherer kann dem Versicherten keine Einreden entgegenhalten, die ihm gegen den Versicherungsnehmer zustehen könnten. Die Nichtzahlung der Prämie durch den Bauträger ist in keinem Fall eine entgegenhaltbare Einrede.

- f) Die Dauer des Vertrags darf nicht kürzer sein als die Verpflichtung zur Errichtung und Übergabe der Wohnungen. Wird eine Fristverlängerung für die Übergabe der Wohnungen gewährt, kann der Bauträger den Versicherungsvertrag durch Zahlung der entsprechenden Prämie verlängern; er hat den Versicherten über diese Verlängerung zu informieren.
- g) Das Versicherungsunternehmen kann während der Laufzeit der Versicherung die Unterlagen und Daten des Bauträger-Versicherungsnehmers prüfen, die mit den gegenüber den Versicherten eingegangenen Verpflichtungen zusammenhängen.
- h) Wird der Bau nicht begonnen oder nicht innerhalb der vereinbarten Frist ordnungsgemäß abgeschlossen, kann der Versicherte, sofern er den Bauträger in nachweisbarer Weise zur Rückzahlung der geleisteten Anzahlungen einschließlich der anwendbaren Steuern und Zinsen aufgefordert hat und dieser innerhalb von dreißig Tagen nicht zurückgezahlt hat, vom Versicherer die Zahlung der entsprechenden Entschädigung verlangen. Der Versicherte kann unmittelbar gegen den Versicherer vorgehen, wenn eine vorherige Inanspruchnahme des Bauträgers nicht möglich ist.

Der Versicherer hat den Versicherten innerhalb von dreißig Tagen ab Geltendmachung des Anspruchs zu entschädigen.

- i) In keinem Fall sind Beträge entschädigungsfähig, deren Leistung durch den Versicherten nicht nachgewiesen ist, auch wenn sie in der Versicherungssumme des Versicherungsvertrags enthalten sind, weil ihre gestundete Zahlung im Abtretungsvertrag vereinbart wurde.
- j) Der Versicherer kann vom Bauträger-Versicherungsnehmer die an die Versicherten gezahlten Beträge zurückverlangen; zu diesem Zweck tritt er in die den Versicherten zustehenden Rechte ein.
- k) Hat das Versicherungsunternehmen dem Versicherten infolge des durch den Versicherungsvertrag gedeckten Versicherungsfalls die Entschädigung gezahlt, darf der Bauträger die Wohnung nicht veräußern, ohne zuvor dem Versicherungsunternehmen den entschädigten Betrag erstattet zu haben.
- l) Für alles nicht ausdrücklich Geregelt gilt das Gesetz 50/1980 vom 8. Oktober über den Versicherungsvertrag.

2. Damit eine Bürgschaft als Garantie für Vorauszahlungen beim Bau und Verkauf von Wohnungen dienen kann, muss sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie ist von dem Kreditinstitut in Höhe der Gesamtsumme der im Kaufvertrag, im Beitritt zum Bauvorhaben oder Bauphase der Genossenschaft oder in einem gleichwertigen Rechtsinstrument vorausgezahlten Beträge einschließlich der anwendbaren Steuern auszustellen und aufrechtzuerhalten, erhöht um den gesetzlichen Geldzins von der tatsächlichen Zahlung des Vorschusses bis zu dem für die Übergabe der Wohnung durch den Bauträger vorgesehenen Datum.
- b) Wird der Bau nicht begonnen oder nicht innerhalb der vereinbarten Frist ordnungsgemäß abgeschlossen, kann der Begünstigte, sofern er den Bauträger in nachweisbarer Weise zur Rückzahlung der geleisteten Anzahlungen einschließlich der anwendbaren Steuern und Zinsen aufgefordert hat und dieser innerhalb von dreißig Tagen nicht zurückgezahlt hat, vom Bürgen die Zahlung dieser Beträge verlangen. Der Begünstigte kann unmittelbar gegen den Bürgen vorgehen, wenn eine vorherige Inanspruchnahme des Bauträgers nicht möglich ist.
- c) Nach Ablauf von zwei Jahren ab Nichterfüllung der garantierten Verpflichtung durch den Bauträger, ohne dass der Erwerber die Vertragsauflösung und die Rückzahlung der Vorauszahlungen verlangt hat, tritt der Verfall der Bürgschaft ein.

### **Drei. Vertragsinformation.**

In Verträgen über den Erwerb von Wohnungen, in denen die Zahlung von Vorausbeträgen an den Bauträger vereinbart wird, einschließlich der Fälle von Eigentümergeinschaften oder Genossenschaften, ist ausdrücklich festzuhalten:

- a) dass der Bauträger verpflichtet ist, dem Erwerber die erhaltenen Anzahlungen einschließlich der anwendbaren Steuern zuzüglich der gesetzlichen Zinsen zurückzuzahlen, wenn der Bau nicht innerhalb der im Vertrag bestimmten vereinbarten Fristen beginnt oder endet oder wenn die Bewohnbarkeitsbescheinigung, die Erstbezugsgenehmigung oder das gleichwertige Dokument, das zur Nutzung der Wohnung berechtigt, nicht erteilt wird;

- b) die Bezugnahme auf den Versicherungsvertrag oder die Bankbürgschaft gemäß Abschnitt Eins Nummer 1 Buchstabe a) dieser Bestimmung, unter Angabe der Firma des Versicherungsunternehmens oder des bürgenden Instituts;
- c) die Bezeichnung des Kreditinstituts und des Kontos, über das der Erwerber die Beträge zu leisten hat, zu deren Vorauszahlung er sich infolge des geschlossenen Vertrags verpflichtet hat.

Zum Zeitpunkt der Erteilung des Kaufvertrags übergibt der Bauträger, einschließlich der Fälle von Eigentümergeinschaften oder Genossenschaften, dem Erwerber das Dokument, das die Garantie nachweist, bezogen und individualisiert auf die Beträge, die auf den Preis vorauszuzahlen sind.

#### **Vier. Inanspruchnahme der Garantie.**

Ist der Bau nicht begonnen worden oder ist die Wohnung nicht übergeben worden, kann der Erwerber wählen zwischen der Vertragsauflösung mit Rückzahlung der geleisteten Anzahlungen einschließlich der anwendbaren Steuern, erhöht um die gesetzlichen Zinsen, oder der Gewährung einer Fristverlängerung an den Bauträger. Diese ist in einer Zusatzklausel zum geschlossenen Vertrag festzuhalten und muss den neuen Zeitraum mit dem Datum der Fertigstellung des Baus und der Übergabe der Wohnung angeben.

#### **Fünf. Löschung der Garantie.**

Nach Erteilung der Bewohnbarkeitsbescheinigung, der Erstbezugsgenehmigung oder des gleichwertigen Dokuments, das durch die zuständige Verwaltungsstelle zur Nutzung der Wohnung berechtigt, und nach Nachweis der Übergabe der Wohnung durch den Bauträger an den Erwerber werden die von der Versicherungs- oder Bürgschaftseinrichtung gewährten Garantien gelöscht. Sind die vorstehenden Bedingungen erfüllt, tritt dieselbe Wirkung ein, wenn der Erwerber die Entgegennahme der Wohnung verweigert.

#### **Sechs. Werbung für Wohnbauvorhaben.**

In der Werbung für Wohnbauvorhaben mit Entgegennahme von Anzahlungen vor Baubeginn oder während der Bauzeit ist zwingend anzugeben, dass der Bauträger seine Tätigkeit und Vertragsgestaltung an die Erfüllung der in diesem Gesetz festgelegten Anforderungen anpasst; dabei sind das garantierende Versicherungsunternehmen oder Bürgschaftsinstitut sowie das Kreditinstitut ausdrücklich zu nennen, bei dem das Sonderkonto eröffnet ist, auf das die Vorauszahlungen einzuzahlen sind.

#### **Sieben. Verstöße und Sanktionen.**

Die Nichterfüllung der in dieser Bestimmung auferlegten Pflichten stellt einen Verstoß im Bereich des Verbraucherschutzes dar. Anwendung finden die allgemeinen Sanktionsvorschriften zum Schutz der Verbraucher und Nutzer nach der allgemeinen Gesetzgebung und den entsprechenden autonomen Vorschriften, unbeschadet der Zuständigkeiten, die der Generaldirektion für Versicherungen und Pensionsfonds durch die geltenden Vorschriften zugewiesen sind.

Die Nichterfüllung der Pflicht zur Bestellung der in Abschnitt Eins Nummer 1 dieser Bestimmung genannten Garantie führt zu einer Sanktion von bis zu 25 Prozent der Beträge, deren Rückzahlung zu sichern ist, oder zu der Sanktion, die nach den eigenen Vorschriften der Autonomen Gemeinschaften einschlägig ist.

Zusätzlich hierzu werden gegen den Bauträger, einschließlich der Fälle von Eigentümergeinschaften oder Genossenschaften, die Verstöße und Sanktionen verhängt, die nach der Spezialgesetzgebung über die Ordnung des Bauwesens in Betracht kommen.

#### **Acht. Verordnungsrechtliche Ausgestaltung.**

Durch Verordnung können die öffentlichen Wohnbauförderungsstellen bestimmt werden, die von den in dieser Zusatzbestimmung festgelegten Anforderungen ausgenommen sind.

Die Regierung kann ergänzende Vorschriften zur Durchführung dieser Zusatzbestimmung erlassen.

Es ist zu beachten, dass diese letzte Aktualisierung durch die dritte Schlussbestimmung Nummer 2 des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli, Ref. BOE-A-2015-7897, festgelegt wurde und gemäß dessen

einundzwanzigster Schlussbestimmung Nummer 1 am 1. Januar 2016 in Kraft tritt.

Frühere Fassung:

Die Entgegennahme von Vorauszahlungen im Bauwesen durch Bauträger oder Verwalter wird durch eine Versicherung gedeckt, die die Nichterfüllung des Vertrags in entsprechender Weise entschädigt, wie dies im Gesetz 57/1968 vom 27. Juli über die Entgegennahme von Vorauszahlungen beim Bau und Verkauf von Wohnungen vorgesehen ist. Dieses Gesetz und seine ergänzenden Vorschriften finden auf Wohnungen mit folgenden Änderungen Anwendung:

- a) Die genannte Regelung findet auf die Förderung von Wohnungen jeder Art Anwendung, einschließlich solcher, die im Regime einer Eigentümergemeinschaft oder Genossenschaft errichtet werden.
- b) Die in dem genannten Gesetz 57/1968 festgelegte Garantie erstreckt sich auf Beträge, die in bar oder mittels eines wechselrechtlichen Instruments geleistet werden; dessen Zahlung ist auf das in jenem Gesetz vorgesehene Sonderkonto zu domicilieren.
- c) Die garantierte Rückzahlung umfasst die geleisteten Beträge zuzüglich der gesetzlichen Geldzinsen, die bis zu dem Zeitpunkt gelten, in dem die Rückzahlung wirksam erfolgt.
- d) Die Geldbußen wegen Nichterfüllung gemäß Artikel 6 Absatz 1 des genannten Gesetzes werden von den Autonomen Gemeinschaften je Verstoß bis zu 25 Prozent der Beträge verhängt, deren Rückzahlung zu sichern ist, oder in der nach den eigenen Vorschriften der Autonomen Gemeinschaften vorgesehenen Höhe.

## **Zweite Zusatzbestimmung. Verbindlichkeit der Garantien für durch Mängel und Fehler der Bauausführung verursachte Sachschäden.**

Eins. Die Garantie gegen Sachschäden nach Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe c) dieses Gesetzes ist ab dessen Inkrafttreten für Gebäude erforderlich, deren Hauptzweck die Wohnnutzung ist.

Diese Garantie ist jedoch im Fall des einzelnen Eigenbauherrn einer einzigen Einfamilienwohnung zum Eigengebrauch nicht erforderlich. Erfolgt jedoch eine Übertragung unter Lebenden innerhalb der in Artikel 17 Absatz 1 Buchstabe a) vorgesehenen Frist, so ist der Eigenbauherr, vorbehaltlich gegenteiliger Vereinbarung, verpflichtet, die im vorstehenden Absatz genannte Garantie für die verbleibende Zeit bis zur Vollendung von zehn Jahren abzuschließen. Zu diesem Zweck dürfen öffentliche Urkunden über Übertragungen unter Lebenden weder autorisiert noch im Grundbuch eingetragen werden, ohne dass der Abschluss der genannten Garantie nachgewiesen und beurkundet wird, es sei denn, der Eigenbauherr, der nachweisen muss, dass er die Wohnung genutzt hat, wird vom Erwerber ausdrücklich von der Bestellung dieser Garantie befreit.

Die genannte Garantie ist ebenfalls nicht erforderlich bei der Sanierung von Gebäuden, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen, für deren Neubauprojekte die entsprechenden Baugenehmigungen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt wurden.

Zwei. Durch Königliches Dekret kann die Verpflichtung zum Abschluss der in Artikel 19 Absatz 1 Buchstaben a) und b) vorgesehenen Garantien für Gebäude festgelegt werden, deren Hauptzweck die Wohnnutzung ist. Ebenso kann durch Königliches Dekret die Verpflichtung zum Abschluss irgendeiner der in Artikel 19 vorgesehenen Garantien für Gebäude festgelegt werden, die einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung dienen.

## **Dritte Zusatzbestimmung. Mitwirkung der Ingenieurkorps der Streitkräfte im Bauprozess im Bereich der Verteidigung.**

Angehörige der Ingenieurkorps der Streitkräfte, die an der Durchführung von Gebäuden oder Anlagen mit Verteidigungsbezug mitwirken, unterliegen hinsichtlich ihrer beruflichen Befähigung dem Gesetz 17/1999 vom 18. Mai über das Personalregime der Streitkräfte und den zu seiner Durchführung erlassenen Verordnungen.

## **Vierte Zusatzbestimmung. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator.**

Die befähigenden akademischen und beruflichen Qualifikationen für die Wahrnehmung der Funktion des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators bei Bauarbeiten an Gebäuden während der Projektaufstellung und der Bauausführung sind diejenigen des Architekten, technischen Architekten, Ingenieurs oder technischen Ingenieurs nach Maßgabe ihrer Zuständigkeiten und Fachrichtungen.

## **Fünfte Zusatzbestimmung. Regelung des Rückübertragungsrechts.**

Die Artikel 54 und 55 des Gesetzes über die Zwangsenteignung vom 16. Dezember 1954 erhalten folgende Fassung:

### **„Artikel 54.**

1. Wird das Bauwerk nicht ausgeführt oder die Dienstleistung nicht eingerichtet, die die Enteignung veranlasst hat, besteht ein Überschuss an enteigneten Gütern oder fällt die Zweckbindung weg, so können der ursprüngliche Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger das enteignete Gut insgesamt oder den überschüssigen Teil gegen Zahlung der im folgenden Artikel bestimmten Entschädigung an den jeweiligen Rechtsinhaber zurückerlangen.
2. Ein Rückübertragungsrecht besteht jedoch nicht in folgenden Fällen:
  - a) Wenn gleichzeitig mit der Entwidmung des Zwecks, der die Enteignung rechtfertigte, begründet eine neue Widmung zu einem anderen Zweck beschlossen wird, der zum öffentlichen Nutzen oder sozialen Interesse erklärt wurde. In diesem Fall macht die Verwaltung die Ersetzung öffentlich bekannt; der ursprüngliche Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger können alles vorbringen, was sie zur Verteidigung ihres Rückübertragungsrechts für zweckmäßig halten, wenn sie der Auffassung sind, dass die gesetzlich geforderten Voraussetzungen nicht vorliegen, und sie können die Aktualisierung des gerechten Preises verlangen, wenn das ursprünglich vorgesehene Bauwerk nicht ausgeführt oder die ursprünglich vorgesehene Dienstleistung nicht eingerichtet wurde.
  - b) Wenn die Widmung zu dem Zweck, der die Enteignung rechtfertigte, oder zu einem anderen zum öffentlichen Nutzen oder sozialen Interesse erklärten Zweck zehn Jahre ab Fertigstellung des Bauwerks oder Einrichtung der Dienstleistung fortbesteht.
3. Ist nach den vorstehenden Absätzen dieses Artikels die Rückübertragung zulässig, beträgt die Frist, innerhalb deren der ursprüngliche Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger sie beantragen können, drei Monate ab dem Datum, an dem die Verwaltung den Enteignungsüberschuss, die Entwidmung des enteigneten Guts oder Rechts oder ihre Absicht mitgeteilt hat, das Bauwerk nicht auszuführen oder die Dienstleistung nicht einzurichten.

Unterbleibt diese Mitteilung, kann das Rückübertragungsrecht durch den Enteigneten und seine Rechtsnachfolger in folgenden Fällen und unter folgenden Bedingungen ausgeübt werden:

- a) Wenn ein Enteignungsüberschuss oder die Entwidmung des enteigneten Guts oder Rechts eingetreten ist und seit der Besitzergreifung dieser Güter oder Rechte noch keine zwanzig Jahre verstrichen sind.
  - b) Wenn seit der Besitzergreifung des enteigneten Guts oder Rechts fünf Jahre verstrichen sind, ohne dass mit der Ausführung des Bauwerks oder der Einrichtung der Dienstleistung begonnen wurde.
  - c) Wenn die Ausführung des Bauwerks oder die Maßnahmen zur Einrichtung der Dienstleistung aus Gründen, die der Verwaltung oder dem Enteignungsbegünstigten zuzurechnen sind, länger als zwei Jahre ausgesetzt waren, ohne dass von diesen ein ausdrücklicher Akt zu ihrer Wiederaufnahme erfolgt ist.
4. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Rückübertragung liegt bei der Verwaltung, in deren Eigentum sich das Gut oder Recht im Zeitpunkt des Antrags befindet, oder gegebenenfalls bei der Verwaltung, der der Enteignungsbegünstigte, der Inhaber derselben ist, zugeordnet ist.

5. In den Eintragungen im Grundbuch über Eigentum und sonstige dingliche Rechte an unbeweglichen Gütern, die durch Zwangsenteignung erworben wurden, ist das Vorzugsrecht der Rückübertragungsberechtigten gegenüber möglichen dritten Erwerbern auf Rückerlangung des enteigneten Guts oder Rechts gemäß diesem und dem folgenden Artikel zu vermerken. Ohne diesen Registervermerk ist das Rückübertragungsrecht dritten Erwerbern nicht entgegenhaltbar, die die Titel ihrer jeweiligen Rechte gemäß dem Hypothekengesetz eingetragen haben.

### **Artikel 55.**

1. Voraussetzung für die Ausübung des Rückübertragungsrechts ist die Rückerstattung der vom Enteigneten erhaltenen Enteignungsentschädigung, aktualisiert entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex im Zeitraum zwischen dem Datum der Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung des gerechten Preises und dem Datum der Ausübung des Rückübertragungsrechts. Die Bestimmung dieses Betrags erfolgt durch die Verwaltung in demselben Beschluss, mit dem das Rückübertragungsrecht anerkannt wird.
2. Ausnahmsweise ist eine neue Bewertung des enteigneten Guts oder Rechts, bezogen auf das Datum der Rechtsausübung und nach den Vorschriften des Kapitels III des Titels II dieses Gesetzes, vorzunehmen, wenn das Gut oder Recht Änderungen seiner rechtlichen Qualifikation erfahren hat, die seinen Wert beeinflussen, wenn ihm verwertbare Verbesserungen zugunsten des Inhabers jenes Rechts hinzugefügt wurden oder wenn es eine Wertminderung erlitten hat.
3. Die Besitzergreifung des rückübertragenen Guts oder Rechts darf nicht ohne vorherige Zahlung oder Hinterlegung des sich aus den vorstehenden Absätzen ergebenden Betrags erfolgen. Diese Zahlung oder Hinterlegung muss innerhalb einer Höchstfrist von drei Monaten ab seiner Festsetzung im Verwaltungsverfahren erfolgen; andernfalls verfällt das Rückübertragungsrecht, unbeschadet der Erhebung einer verwaltungsgerichtlichen Klage. In diesem letzteren Fall sind Differenzen, die sich aus dem ergehenden Urteil ergeben, ebenfalls zu zahlen oder zu erstatten, je nachdem, was einschlägig ist, erhöht um die Zinsen, die zum gesetzlichen Zinssatz seit dem Datum der ersten Zahlung angefallen sind, innerhalb von drei Monaten ab Zustellung des Urteils; im ersten Fall bei Strafe des Verfalls des Rückübertragungsrechts.“

## **Sechste Zusatzbestimmung. Gemeinschaftliche Infrastrukturen in Gebäuden für den Zugang zu Telekommunikationsdiensten.**

Artikel 2 Buchstabe a) des Königlichen Gesetzesdekrets 1/1998 vom 27. Februar über gemeinschaftliche Infrastrukturen in Gebäuden für den Zugang zu Telekommunikationsdiensten erhält folgende Fassung:

*„a) Für alle Gebäude und Immobilienkomplexe, bei denen bauliche Kontinuität besteht, unabhängig davon, ob sie Wohnzwecken dienen oder nicht und ob sie Neubauten sind oder nicht, sofern sie dem Wohnungseigentumsregime unterliegen oder unterliegen müssen, das durch das Gesetz 49/1960 vom 21. Juli über Wohnungseigentum, geändert durch das Gesetz 8/1999 vom 6. April, geregelt ist.“*

## **Siebte Zusatzbestimmung. Antrag des Beklagten auf Benachrichtigung anderer Baubeteiligter.**

Wer in Folge der gegen ihn erhobenen Haftungsklagen auf der Grundlage der Pflichten aus seiner Mitwirkung am in diesem Gesetz vorgesehenen Bauprozess verklagt wird, kann innerhalb der Frist, die die Zivilprozessordnung zur Klageerwiderung einräumt, beantragen, dass die Klage einem oder mehreren anderen Baubeteiligten zugestellt wird, die ebenfalls an dem betreffenden Prozess mitgewirkt haben.

Die Zustellung erfolgt nach den für die Ladung von Beklagten geltenden Vorschriften und enthält den ausdrücklichen Hinweis an jene weiteren zum Verfahren hinzugezogenen Baubeteiligten, dass das ergehende Urteil ihnen gegenüber entgegenhaltbar und vollstreckbar ist, falls sie nicht erscheinen.

## **Achte Zusatzbestimmung. Installation von Netzinfrastrukturen oder Funkstationen in Gebäuden privaten Eigentums.**

Die Arbeiten zur Installation von Netzinfrastrukturen oder Funkstationen in Gebäuden privaten Eigentums bedürfen keiner Bau- oder Gebäudegenehmigung und keiner sonstigen Zulassungen. Gleichwohl hat der Bauträger dieser Arbeiten in jedem Fall bei der für Bauarbeiten an Gebäuden zuständigen Behörde eine verantwortliche Erklärung vorzulegen, aus der hervorgeht, dass die Arbeiten nach einem Projekt oder einer technischen Denkschrift durchgeführt werden, die jeweils von einem zuständigen Techniker unterzeichnet sind und die Einhaltung der anwendbaren Anforderungen des Technischen Baugesetzbuchs begründen. Nach Ausführung und Abschluss der Installationsarbeiten der Infrastrukturen elektronischer Kommunikationsnetze hat der Bauträger der zuständigen Behörde eine Mitteilung über die Fertigstellung der Arbeiten und darüber vorzulegen, dass diese nach dem technischen Projekt oder der technischen Denkschrift durchgeführt wurden.

## **Erste Übergangsbestimmung.**

Die Bestimmungen dieses Gesetzes finden, außer im Bereich der Zwangsenteignung, für den die zweite Übergangsbestimmung gilt, Anwendung auf Neubauarbeiten und auf Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden, für deren Projekte ab Inkrafttreten des Gesetzes die entsprechende Baugenehmigung beantragt wird.

## **Zweite Übergangsbestimmung.**

Die fünfte Zusatzbestimmung findet keine Anwendung auf diejenigen Güter und Rechte, für die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits ein Antrag auf Rückübertragung gestellt worden war.

## **Dritte Übergangsbestimmung. Anpassung an das durch die erste Zusatzbestimmung „Entgegennahme von Anzahlungen auf den Preis während der Bauausführung“ eingeführte Regime in der Fassung des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli über Ordnung, Aufsicht und Solvenz von Versicherungs- und Rückversicherungsunternehmen, das das Gesetz 38/1999 vom 5. November über die Ordnung des Bauwesens ändert.**

Die Versicherungsunternehmen müssen vor dem 1. Juli 2016 und für Beträge, die ab diesem Datum auf Rechnung geleistet werden, die am 1. Januar 2016 geltenden Policen an das durch die dritte Schlussbestimmung Nummer 2 des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli über Ordnung, Aufsicht und Solvenz von Versicherungs- und Rückversicherungsunternehmen eingeführte Regime anpassen, durch das die erste Zusatzbestimmung „Entgegennahme von Anzahlungen auf den Preis während der Bauausführung“ des Gesetzes 38/1999 vom 5. November über die Ordnung des Bauwesens geändert wird.

Es ist zu beachten, dass diese Übergangsbestimmung durch die dritte Schlussbestimmung Nummer 3 des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli, Ref. BOE-A-2015-7897, eingefügt wurde und gemäß dessen einundzwanzigster Schlussbestimmung Nummer 1 am 1. Januar 2016 in Kraft tritt.

## **Erste Aufhebungsbestimmung.**

Alle Bestimmungen gleichen oder niedrigeren Ranges, die diesem Gesetz entgegenstehen, werden aufgehoben.

## **Zweite Aufhebungsbestimmung.**

Die Artikel 64 bis 70 der Verordnung zum Gesetz über die Zwangsenteignung, erlassen durch Dekret vom 26. April 1957, bleiben in Kraft, soweit sie der fünften Zusatzbestimmung nicht entgegenstehen oder mit ihr vereinbar sind.

## **Dritte Aufhebungsbestimmung.**

Alle Bestimmungen gleichen oder niedrigeren Ranges, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entgegenstehen, werden aufgehoben, insbesondere die folgenden:

- a) Gesetz 57/1968 vom 27. Juli über die Entgegennahme von Vorauszahlungen beim Bau und Verkauf von Wohnungen.
- b) Dekret 3114/1968 vom 12. Dezember über die Anwendung des Gesetzes 57/1968 vom 27. Juli auf Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungsbaugenossenschaften.
- c) Verordnung vom 29. November 1968 über die Sicherungsversicherung für Vorauszahlungen bei Wohnungen, soweit sie noch in Kraft sein sollte.

Es ist zu beachten, dass diese Aufhebungsbestimmung durch die dritte Schlussbestimmung Nummer 4 des Gesetzes 20/2015 vom 14. Juli, Ref. BOE-A-2015-7897, eingefügt wurde und gemäß dessen einundzwanzigster Schlussbestimmung Nummer 1 am 1. Januar 2016 in Kraft tritt.

## **Erste Schlussbestimmung. Verfassungsrechtliche Grundlage.**

Dieses Gesetz wird auf der Grundlage der dem Staat nach den folgenden Artikeln der Verfassung zustehenden Zuständigkeit erlassen:

- a) Artikel 149.1 Nummern 6, 8 und 30 in Bezug auf die zivil- und handelsrechtlichen Materien der Kapitel I und II sowie die Pflichten der Baubeteiligten und die Zuweisungen, die sich aus der Ausübung der in Kapitel III festgelegten Berufe ergeben, unbeschadet der in bestimmten Autonomen Gemeinschaften bestehenden zivilrechtlichen, foralrechtlichen oder besonderen Rechte.
- b) Artikel 149.1 Nummern 16, 21, 23 und 25 für Artikel 3.
- c) Artikel 149.1 Nummern 6, 8 und 11 für Kapitel IV.
- d) Artikel 149.1 Nummer 18 für die fünfte Zusatzbestimmung.

Die Bestimmungen dieses Gesetzes finden unbeschadet der Gesetzgebungs- und Vollzugszuständigkeiten Anwendung, die die Autonomen Gemeinschaften in diesem Bereich übernommen haben.

## **Zweite Schlussbestimmung. Ermächtigung der Regierung zum Erlass eines Technischen Baugesetzbuchs.**

Die Regierung wird ermächtigt, durch Königliches Dekret innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Technisches Baugesetzbuch zu erlassen, das die Anforderungen festlegt, welche Gebäude im Hinblick auf die in Artikel 3 Absätze 1 Buchstaben b) und c) festgelegten grundlegenden Anforderungen erfüllen müssen.

Bis zu seiner Genehmigung gelten zur Erfüllung dieser grundlegenden Anforderungen die grundlegenden Baunormen - NBE -, welche die technischen Anforderungen an Gebäude regeln und nachstehend aufgeführt sind:

NBE CT-79 Wärmetechnische Bedingungen in Gebäuden.

NBE CA-88 Akustische Bedingungen in Gebäuden.

NBE AE-88 Einwirkungen im Bauwesen.

NBE FL-90 Tragende Wände aus Ziegelmauerwerk.

NBE QB-90 Dächer mit bituminösen Baustoffen.

NBE EA-95 Stahltragwerke im Hochbau.

NBE CPI-96 Bedingungen des Brandschutzes in Gebäuden.

Ebenso gilt das übrige zwingend einzuhaltende technische Regelwerk, das eine der in Artikel 3 festgelegten grundlegenden Anforderungen regelt.

### **Dritte Schlussbestimmung. Anpassung der Verordnung zum Gesetz über die Zwangsenteignung.**

Die Regierung passt innerhalb von sechs Monaten Abschnitt 4 des Kapitels IV des Titels II der Verordnung zum Gesetz über die Zwangsenteignung an die Bestimmungen dieses Gesetzes an.

### **Vierte Schlussbestimmung. Inkrafttreten.**

Dieses Gesetz tritt sechs Monate nach seiner Veröffentlichung im „Boletín Oficial del Estado“ in Kraft. Ausgenommen hiervon sind die fünfte Zusatzbestimmung, die zweite Übergangsbestimmung, die erste Aufhebungsbestimmung, soweit sie die Gesetzgebung im Bereich der Zwangsenteignung betrifft, die zweite Aufhebungsbestimmung und die dritte Schlussbestimmung; diese treten am Tag nach der genannten Veröffentlichung in Kraft.

Daher befehle ich allen Spaniern, Privatpersonen und Behörden, dieses Gesetz zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.

Madrid, 5. November 1999.

JUAN CARLOS R.

Der Präsident der Regierung,

JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

---

Dieser konsolidierte Text hat keinen Rechtswert.

Weitere Informationen unter [info@boe.es](mailto:info@boe.es)