

## Glossar

Um Ihnen den Einstieg in Ihr Projekt zu erleichtern, haben wir Ihnen in dieser Übersicht einige wichtige Begriffe erläutert, mit denen Sie im Laufe einer Baumaßnahme oder eines Verwaltungsaktes bezüglich Ihrer Immobilie zu tun haben werden. Diese sind nicht in alphabetisch gelistet, sondern in der Reihenfolge, in der sie normalerweise im Ablauf eines Projektes auftauchen. Bei weiteren Fragen beraten wir Sie natürlich gerne individuell.

**Escritura / Copia Simple / Nota Simple.** Werden oftmals durcheinandergebracht. Die *Escritura* ist der notarielle Kaufvertrag, die *Copia Simple* ist eine "einfache Kopie" davon auf normalem Papier, wohingegen die *Nota Simple* ein Auszug aus dem Grundbuchamt ist.

**Grundstücksgröße.** Viele Kunden stellen fest, dass die Größe ihres Grundstücks in verschiedenen Dokumenten unterschiedlich angegeben ist. Abweichungen kommen oft dadurch zustande, dass die Werte des Katasteramtes teilweise aus der Vermessung von Luftaufnahmen und nicht aus den offiziellen Angaben des Grundbuchamtes stammen.

**IBI / SUMA.** Irrtümlicherweise oftmals synonym verwendet. Die IBI (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*) ist die spanische Immobiliensteuer. Diese Steuer ist eine Gemeindesteuer, wird also von der jeweiligen Gemeinde erhoben. Die SUMA ist die Institution, die für die meisten Gemeinden in der Provinz Alicante die Gemeindesteuern einzieht. Viele Gemeinden verlangen bei der Einreichung eines Bauantrags den Beleg der IBI des laufenden Jahres als Nachweis dafür, dass der Eigentümer seinen steuerlichen Verpflichtungen korrekt nachgekommen ist.

**Superficie construida.** In Spanien der wichtigste Wert für die Größe der auf Ihrem Grundstück befindlichen oder geplanten Immobilie. Dabei wird nicht die Wohnfläche, sondern die gesamte bebaute Fläche inklusive der Standfläche für die Wände auf allen Etagen summiert. Falls Ihnen der Wert immer noch zu groß erscheint, so beachten Sie bitte, dass auch überdachte Terrassen (meist zu 50%) dazugehören, sowie möglicherweise anteilig auch Gemeinschaftseigentum.

**Obra Mayor.** Das große Bauvorhaben. Diese Klassifizierung ist immer dann gegeben, wenn ein Bauvorhaben statisch relevante Elemente hinzufügt oder verändert, sowie bei einer Vergrößerung der *Superficie construida*.

**Obra Menor.** Das kleine Bauvorhaben. Klassifizierung für statisch nicht relevante Baumaßnahmen ohne Veränderung der *Superficie construida*. Hierfür gilt ein vereinfachter Bauantrag, der jedoch bereits für kleinste Renovierungsarbeiten (zum Beispiel Anbringung neuer Fliesen im Bad) zwingend vorgeschrieben ist.

**Eigentümergeinschaft.** Sollten Sie ein Objekt in einer Gemeinschaftsanlage oder eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus besitzen, so ist in jedem Fall bereits

während der Planungsphase einer Baumaßnahme die Eigentümergeinschaft über Art und Umfang der geplanten Arbeiten zu informieren. In vielen Gemeinden ist eine schriftliche Zustimmung der Eigentümergeinschaft sogar Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

**Proyecto Básico / Proyecto de Ejecución.** In Spanien gibt es keine streng geregelte Einteilung nach Leistungsphasen wie zum Beispiel in der deutschen HOAI. Grundsätzlich gliedert sich der Bauantrag jedoch in zwei Schritte. Das *Proyecto Básico* stellt in erster Linie den Entwurf und die Erfüllung der lokalen Baugesetze dar, wohingegen das *Proyecto de Ejecución* der Ausführungsplanung entspricht. Bei Bauvorhaben in der Größenordnung eines Einfamilienhauses werden beide Phasen normalerweise als *Proyecto Básico y de Ejecución* zusammengefasst.

**Visado.** Vermerk der Architektenkammer auf allen Plänen, dass das Projekt dort auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft wurde. Für die Ausführungsplanung einer *Obra Mayor* ist das *Visado* zwingend erforderlich, ebenso für Architektenzertifikate die notariell verwendet werden sollen. Ein freiwilliges *Visado* ist jederzeit für alle Architektendokumente möglich, wegen der Mehrkosten wird jedoch in aller Regel darauf verzichtet.

**IVA.** Die spanische Mehrwertsteuer, die bei den Preisangaben der am Bau beteiligten Firmen in aller Regel noch nicht enthalten ist und daher zum genannten Preis hinzugerechnet werden muss.

**Aparejador.** Neben dem Architekten als Planer und Bauleiter wird bei der Umsetzung einer *Obra Mayor* zumeist auch ein sogenannter *Aparejador* als zweiter Bauleiter benötigt, dieser entspricht in etwa dem deutschen Bauingenieur.

**Boletín.** Zertifikat über die korrekte Ausführung einer Installation, beispielsweise der Elektroinstallation. Der *Boletín* wird von einem dafür zugelassenen Fachmann ausgestellt. Die meisten seriösen Installationsbetriebe sind berechtigt, *Boletines* auszustellen. Der jeweilige *Boletín* ist bei der Beantragung von Strom, Gas oder Wasser bei den Versorgungsbetrieben vorzulegen.

Letra pequeña. Kleingedrucktes in einer beinahe unleserlichen Schriftgröße. Auch im vorliegenden Glossar als folgender Haftungsausschluss vorhanden: Die hier gemachten Angaben dienen dem Zweck der Selbstinformation der Kunden und stellen keine Rechtsberatung dar. Für eine Rechtsberatung wenden Sie sich bitte an einen Anwalt. Der Anbieter übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Anbieter, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Anbieters kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.