

GRUNDSTÜCKSBERICHT VOR DEM KAUF · SPANIEN

Xàbia/Jávea (Alicante) Grundstück 6633007BC5963S

Grundstück von 997 m². Plan: Suelo urbano. Catastro (spanisches Kataster; es belegt kein Eigentum): urbana, maßgeblich für die Grundsteuer IBI. 10 Kapitel.

997 m²	22	45	120
FLÄCHE IM CATASTRO	PRÜFPUNKTE	KARTEN	SEITEN

ZUSAMMENFASSUNG · KAUFENTSCHEIDUNG

Zusammenfassung

22 Punkte zu prüfen

ZUSAMMENFASSUNG ALLER 120 SEITEN

Gesamteinschätzung

Die gelesenen Quellen enthalten keinen ernsten Hinweis zu diesem Grundstück; 22 Punkte bleiben vor einer Anzahlung zu prüfen. Zuerst: 997 m² laut Catastro (spanisches Kataster; es belegt kein Eigentum), 8 vereinfachte Seiten; die längste, H–I, misst 25,3 m (S. 11).

Die wichtigste Karte: Lage und Umgebung



Das Grundstück in Zahlen

997 m²
Fläche im Catastro

970 m
Nächste Überflutungsfläche (Fluss)

910 m
Natura 2000

67 m
Nächstes Gelände >30 %

Vor der Anzahlung klären

1. **Eigentum, Belastungen und rechtmäßige Zufahrt.** Fordern Sie eine aktuelle Nota simple (Auszug aus dem Eigentumsregister) und den Rechtstitel für die Zufahrt an. Eigentumsregister und Anwalt: Lassen Sie Verkäufer, Belastungen und Wegerecht bestätigen. Fehlen Nachweise, leisten Sie eine Anzahlung nur unter einer schriftlich vereinbarten aufschiebenden Bedingung.
2. **Nutzung, Genehmigungen und Anschlüsse.** Fordern Sie bei der Gemeinde die Bebauungsauskunft und die Genehmigungen an, bei den Versorgungsunternehmen eine schriftliche Bestätigung zu Wasser, Abwasser, Strom und Anschlusskosten. Machen Sie den Kauf davon abhängig, dass Ihr Vorhaben umsetzbar ist.
3. **Schutz und Nutzungsbeschränkungen.** Fordern Sie bei den genannten Behörden die Grenzen und die fachlichen Zulassungen an. Ist eine öffentliche Forstfläche kartiert, lassen Sie vor der Anzahlung das Eigentum bestätigen und ob die Liegenschaft verkauft werden darf; die Karte belegt kein Eigentum.

SPRICHT DAFÜR

- Küste und Dominio público: Das Grundstück liegt 1,2 km vom Deslinde der Küste (amtliche Grenzfeststellung) entfernt, außerhalb der mindestens 500 m breiten Zona de influencia; der Gemeindeplan kann diese Zone erweitern (S. 44). Mit Dominio público ist gemeint: öffentliches Eigentum für den Gemeingebrauch oder einen öffentlichen Dienst; unveräußerlich, nicht ersitzbar und nicht pfändbar.
- Triftwege: Keinen Weg, der das Grundstück quert, verzeichnet die Red General de Vías Pecuarias (spanienweites Verzeichnis der Triftwege des MITECO); am nächsten liegt die Colada de Cabañes, 880 m entfernt (S. 49).

SPRICHT DAGEGEN ODER IST OFFEN

- Zu prüfen: 997 m² laut Catastro, 8 vereinfachte Seiten; die längste, H–I, misst 25,3 m. Bestätigung bei: Vermessungsingenieur (ingeniero técnico en topografía) (S. 11).
- Zu prüfen: Der Catastro weist auf dem Grundstück 1 Gebäude aus (A), mit 227 m² Bruttogeschossfläche: Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m², Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² und Stellplatz 24 m². Bestätigung bei: Verkäufer (S. 14).
- Zu prüfen: Bodenkategorie im SIU: urbana. Bestätigung bei: Die Gemeinde (S. 37).
- Zu prüfen: Mittlere örtliche Neigung 10 %, maximal 20 %; lassen Sie Gründung und Erdarbeiten von einem Geotechniker und einem Architekten beurteilen. Bestätigung bei: Vermessungsingenieur (ingeniero técnico en topografía) (S. 61).
- Zu prüfen: Unter dem Grundstück zeigt die geologische Karte des IGME feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, in der IGME-Legende auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“ beschrieben. Bestätigung bei: Ein Geologe oder Geotechniker (S. 63).
- Dazu 17 weitere Prüfpunkte in den gelb markierten Kapiteln (S. 3).

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

ZUSAMMENFASSUNG (FORTSETZUNG)

Zusammenfassung (Fortsetzung)

10 Kapitel, 45 Karten

KAPITEL / ERGEBNIS FÜR DIESES GRUNDSTÜCK		SEITE
Das Grundstück	VORHER KLÄREN **Lage und Umgebung.** Was der Catastro über das Grundstück 6633007BC5963S verzeichnet und was die Karte darauf und in der Umgebung zeigt.	5
Alltag rund um das Grundstück	VORHER KLÄREN **Lärm.** Keine strategische Lärmkarte deckt das Grundstück ab, die Belastung ist deshalb nicht bewertet; fragen Sie die Gemeinde, ob es eine kommunale Lärmkarte oder eine Área acústica (von der Behörde abgegrenztes Gebiet mit einheitlichem Lärmqualitätsziel) gibt. Supermarkt/Laden: 930 m.	20
Planungsrechtliche Einstufung	VORHER KLÄREN **Städtebau: Bodenkategorie.** Bodenkategorie im SIU: urbana. Fläche im Catastro: 997 m².	36
Küste, Wälder und Triftwege	ZUR EINORDNUNG Deslinde der Küste: 1,2 km · Nächste öffentliche Forstfläche: 880 m	43
Geschützte Natur	VORHER KLÄREN **Natura 2000.** Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 910 m vom Grundstück entfernt: die ZEC/LIC und ZEPA (FFH- und Vogelschutzgebiet) ES5213018, Penya-segats de la Marina.	51
Der Untergrund	VORHER KLÄREN **Neigung des Geländes.** Mittlere örtliche Neigung 10 %, maximal 20 %; lassen Sie Gründung und Erdarbeiten von einem Geotechniker und einem Architekten beurteilen.	60
Wasser und Hochwasser	VORHER KLÄREN **Überflutungsflächen.** Keine kartierte Überflutungsfläche eines Flusses überschneidet sich mit dem Grundstück; die nächste (T = 10 Jahre) liegt 970 m vom Grundstück entfernt.	71
Risiken in der Umgebung	VORHER KLÄREN **Waldbrände.** Die nächste Brandfläche, per Satellit erfasst im September 2016 (631 ha, Gemeinde Xàbia/Jávea), liegt 960 m vom Grundstück entfernt.	86
Zufahrt und Versorgungsnetze	VORHER KLÄREN **Straßen und Bahnstrecken.** Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt.	93
Der Kauf	ZUR EINORDNUNG **Kosten bei 100.000 €:** die vollständige Berechnung für einen Preis von 100.000 €, mit Notar und Eigentumsregister.	99

Alltag: Entfernungen in der Nähe

Bus-/Tramhaltestelle	**1,0 km**	24
Supermarkt/Laden	**930 m**	23
Grundschule	**2,1 km**	23
Krankenhaus mit Notaufnahme	**13,2 km**	23
Nächster Strand	**1,3 km**	24

Luftlinienentfernungen vom Grundstücksmittelpunkt zu einem repräsentativen Punkt des OSM-Objekts. Keine Routen oder Fahrzeiten. Die Ringe sind am Grundstück zentriert.

Drei Punkte, die vor der Anzahlung zu klären sind

1. **Aktive Verwerfung.** Noch zu prüfen: die Karte der aktiven Verwerfungen (Datenbank QAFI des IGME). S. 106–107
2. **Lärm nicht bewertet.** Kommunale Lärmkarte oder Lärmzonierung und Prüfung vor Ort. S. 106–107
3. **Militärische Zonen.** Bestätigung, welche militärischen Servidumbres aeronáuticas gelten. S. 106–107

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

INHALT

Was in diesem Bericht steht

120 Seiten, 45 Karten

Einstieg 1–4

1 Titelseite
2 Zusammenfassung: die Kaufentscheidung
3 Zusammenfassung: Kapitel für Kapitel
4 Inhalt

1. Das Grundstück 5–19

5 Einschätzung
6 KI-Einordnung
7 Lage und Umgebung
8 Lage und Umgebung: Daten
9 Maße des Grundstücks
10 Lageplan des Grundstücks
11 Form und Maße
12 Form und Maße: Daten
13 Form und Maße: Daten (Fortsetzung)
14 Bebauung auf dem Grundstück
15 Bebauung auf dem Grundstück
16 Bebauung auf dem Grundstück (Fortsetzung)
17 Das Grundstück auf alten Luftbildern
18 Alte Luftbilder: Daten
19 Alte Luftbilder: Daten (Fortsetzung)

2. Alltag rund um das Grundstück 20–35

20 Einschätzung
21 In der Nähe des Hauses
22 Versorgung im weiteren Umfeld
23 Nächste kartierte Ziele
24 Nächste kartierte Ziele
25 Sonne, Horizont und Klima
26 Sonne, Horizont und Klima: Daten
27 Sonne, Horizont und Klima: Daten (Fortsetzung)
28 Bodennutzung um das Grundstück und ihr Wandel
29 Bodennutzung und Veränderungen: Daten
30 Versiegelter Boden
31 Empfindlichkeit für Windparks
32 Empfindlichkeit für Solarparks
33 Stickstoffdioxid in der Luft
34 Prüfungen ohne eigene Karte
35 Sommernächte: Wärme vom Boden

3. Planungsrechtliche Einstufung 36–42

36 Einschätzung
37 Städtebau: Bodenkategorie
38 Städtebau: Bodenkategorie: Daten
39 Die Gemeinde: Bevölkerung und Versorgung
40 Die Gemeinde: Daten
41 Agrarnutzung (SIGPAC)
42 Agrarnutzung (SIGPAC): Daten

4. Küste, Wälder und Triftwege 43–50

43 Einschätzung
44 Küste und Dominio público marítimo-terrestre
45 Küste und Dominio público: Daten
46 Öffentliche Forstflächen und Waldflächen
47 Öffentliche Forste: Daten
48 Öffentliche Forste: Daten (Fortsetzung)
49 Triftwege (vías pecuarias)
50 Triftwege (vías pecuarias): Daten

5. Geschützte Natur 51–59

51 Einschätzung
52 Natura 2000
53 Natura 2000: Daten
54 Schutzgebiete
55 Schutzgebiete: Daten
56 Baumbedeckung
57 Nadel- oder Laubwald
58 Artenreichtum
59 Verbundene Wälder

6. Der Untergrund 60–70

60 Einschätzung
61 Neigung des Geländes
62 Neigung des Geländes: Daten
63 Geologie und Baugrund
64 Geologie und Baugrund: Daten
65 Seismizität
66 Seismizität: Daten
67 Seismizität: Daten (Fortsetzung)
68 Radon
69 Radon: Daten
70 Erfasste Hangrutschungen

7. Wasser und Hochwasser 71–85

71 Einschätzung
72 Überflutungsflächen
73 Überflutungsflächen: Daten
74 Überflutungsflächen: Daten (Fortsetzung)
75 Grundwasser und Nitrat
76 Grundwasser und Nitrat: Daten
77 Grundwasser und Nitrat: Daten (Fortsetzung)
78 Abschnitte mit Hochwasserrisiko
79 Gewässerbetten in der Nähe
80 Zustand des nächsten Flusses
81 Grundwasserneubildung
82 Nasser Boden
83 Salzgehalt im Grundwasser
84 Genehmigte Einleitungen
85 Brunnen und Wasserpunkte

8. Risiken in der Umgebung 86–92

86 Einschätzung
87 Waldbrände
88 Waldbrände: Daten
89 Waldbrände in der Gemeinde
90 Bodenhitze am Tag im Sommer
91 Prüfungen ohne eigene Karte
92 Seismische Bodenbeschleunigung

9. Zufahrt und Versorgungsnetze 93–98

93 Einschätzung
94 Straßen und Bahnstrecken
95 Straßen und Bahnstrecken: Daten
96 Straßen und Bahnstrecken: Daten (Fortsetzung)
97 Internet: Glasfaser und Festnetz-Breitband
98 Internet und Glasfaser: Daten

10. Der Kauf 99–104

99 Einschätzung
100 Preise in der Gegend und Gemeindesteuern
101 Steuern und Gebühren
102 Steuern und Gebühren (Fortsetzung)
103 Kosten bei 100.000 €
104 Kosten bei 100.000 € (Fortsetzung)

Vor dem Kauf 105–120

105 Bei der Besichtigung ansehen
106 Noch offene Prüfungen
107 Noch offene Prüfungen
108 Wen Sie in Xàbia/Jávea fragen
109 Fragen an den Notar
110 Fragen an die Gemeinde
111 Fragen an den Verkäufer
112 Fragen an weitere Stellen
113 Prüfregister
114 Vor der Anzahlung
115 Vor der Anzahlung (Fortsetzung)
116 Vor der notariellen Urkunde
117 Vor Baubeginn
118 Verzeichnis der Seiten und Eckpunkte
119 Quellen und Datum
120 Quellen, Teil 2

Lesen Sie diesen Bericht, bevor Sie sich binden

Beginnen Sie mit den Kaufbedingungen in der einleitenden Zusammenfassung. Lesen Sie dann die Karten und Nachweisblätter, die für Ihre geplante Nutzung wichtig sind. Der Schlussteil fasst offene Prüfungen, Unterlagen und Arbeitsblätter für Gemeinde, Notar und Ortsbesichtigung zusammen; tragen Sie dort die schriftlichen Antworten ein.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

KAPITEL 1 · EINSCHÄTZUNG

Das Grundstück

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 6–19

1 zur Einordnung
4 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Zu beachten: Was der Catastro über das Grundstück 6633007BC5963S verzeichnet und was die Karte darauf und in der Umgebung zeigt. 997 m² laut Catastro, 8 vereinfachte Seiten; die längste, H–I, misst 25,3 m. Der Catastro weist auf dem Grundstück 1 Gebäude aus (A), mit 227 m² Bruttogeschossfläche: Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m², Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² und Stellplatz 24 m². Zu prüfen: Eigentum und Belastungen; Pools und Nebengebäude ohne Eintrag im Catastro.

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Lage und Umgebung.** Was der Catastro über das Grundstück 6633007BC5963S verzeichnet und was die Karte darauf und in der Umgebung zeigt. Zu prüfen: Rechtmäßige Zufahrt.	S. 7
VORHER KLÄREN	**Form und Maße.** 997 m² laut Catastro, 8 vereinfachte Seiten; die längste, H–I, misst 25,3 m.	S. 11
VORHER KLÄREN	**Bebauung auf dem Grundstück.** Der Catastro weist auf dem Grundstück 1 Gebäude aus (A), mit 227 m² Bruttogeschossfläche: Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m², Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² und Stellplatz 24 m².	S. 14
ZUR EINORDNUNG	**Alte Luftbilder.** Das IGN hat Luftbilder dieses Grundstücks seit 1956–1957: Amerikanische Befliegung, Serie B (1956–1957), SIGPAC-Befliegung (08/2000) und aktuelles PNOA-Orthofoto (06/2024).	S. 17
VORHER KLÄREN	**Eigentum und Belastungen.** Leisten Sie keine Anzahlung, bevor Verkäufer, Liegenschaft und Belastungen bestätigt sind. **Pools und Nebengebäude ohne Eintrag im Catastro.** BTN25 erfasst keine Pools und Nebengebäude: Dass sie dort fehlen, beweist nicht, dass es sie nicht gibt.	S. 106–107

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- **Eigentumsregister und Ihr Anwalt.** Aktuelle Nota simple und Eigentumstitel (106–107).
- **Verkäufer und Gemeinde.** Abgleich bei der Besichtigung und mit dem Orthofoto; Genehmigungen für das Gebaute (106–107).

Die 14 Datenseiten dieses Kapitels

6 Das Grundstück in eigenen Worten
7 Lage und Umgebung
8 Lage und Umgebung: Daten
9 Maße des Grundstücks
10 Lageplan des Grundstücks
11 Form und Maße
12 Form und Maße: Daten
13 Form und Maße: Daten
14 Bebauung auf dem Grundstück
15 Bebauung auf dem Grundstück
16 Bebauung auf dem Grundstück
17 Das Grundstück auf alten Luftbildern
18 Alte Luftbilder: Daten
19 Alte Luftbilder: Daten (Fortsetzung)

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

KI-EINORDNUNG

Das Grundstück in eigenen Worten

Kontext

Diesen Text hat ein KI-Modell aus den Befunden dieses Berichts formuliert. Er bringt keine neuen Zahlen; maßgeblich sind die Datenseiten.

Das Grundstück 6633007BC5963S liegt in Xàbia/Jávea (Alicante) und umfasst laut Catastro 997 m². Dort ist es als urbana erfasst; diese Einordnung dient der Grundsteuer und belegt kein Eigentum. Das SIU ordnet die gesamte Fläche als Suelo urbano ein. Der Catastro verzeichnet ein Gebäude mit 227 m² Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung und einen Stellplatz. Welche Nutzungen und Bauarbeiten die Gemeinde tatsächlich zulässt, bleibt offen.

Die ausgewerteten Quellen enthalten keinen ernsten Hinweis auf ein Problem mit diesem Grundstück. Für die Küstenlage spricht der Abstand von 1,2 km zum Deslinde der Küste: Die Fläche liegt außerhalb der mindestens 500 m breiten Zona de influencia, wobei der Gemeindeplan diese erweitern kann. Die Red General de Vías Pecuarias verzeichnet keinen Triftweg, der das Grundstück quert. Diese Ergebnisse klären einzelne Kartenfragen, ersetzen aber keine Prüfung der konkreten Nutzung.

Am schwersten wiegen die offenen Fragen zu Eigentum, Belastungen und rechtmäßiger Zufahrt. Auch die Genehmigungen des Bestands und die Umsetzbarkeit eines Vorhabens sind nicht belegt. Schriftliche Bestätigungen zu Wasser, Abwasser, Strom und Anschlusskosten stehen aus. Die örtliche Neigung beträgt im Mittel 10 %, maximal 20 %. Die geologische Karte beschreibt feinkörnigen Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, belegt jedoch keine Tragfähigkeit. Außerdem bleiben PORN und Pufferzonen zu prüfen; die Lärmbelastung ist nicht bewertet.

Klären Sie zuerst mit dem Registro beziehungsweise dem Eigentumsregister und Ihrem Anwalt anhand einer aktuellen Nota simple und der Eigentumsunterlagen Verkäufer, Belastungen und Zufahrtsrechte. Fragen Sie anschließend die Gemeinde nach Bebauungsauskunft, Bestandsgenehmigungen und öffentlichem Wegestatus; der Verkäufer sollte die Bauunterlagen vorlegen. Danach folgen Anschlussbestätigungen der Versorgungsunternehmen und Schutzfragen bei der Generalitat Valenciana. Lassen Sie schließlich Grenzen und Maße vermessen sowie Gründung und Erdarbeiten geotechnisch und architektonisch beurteilen.

Formuliert von einem KI-Modell aus den Befunden dieses Berichts; jede Zahl im Text wurde gegen den Bericht geprüft.

Lage und Umgebung

Gebäude im Catastro im Umkreis von 250 m: 128.

Das Grundstück und seine Umgebung



- Gebäude im Catastro im Umkreis von 250 m: **128**
- Bruttogeschossfläche laut Catastro: **227 m²**
- Nächstes Gebäude außerhalb des Grundstücks: **6 m**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Was der Catastro über das Grundstück 6633007BC5963S verzeichnet und was die Karte darauf und in der Umgebung zeigt.

Der Catastro verzeichnet 1 Gebäude auf dem Grundstück, mit 227 m² Bruttogeschossfläche: Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m², Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² und Stellplatz 24 m², laut Katasterakte.

QUELLEN UND GRENZEN Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

DAS GRUNDSTÜCK

Lage und Umgebung: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Der Gebäudeumriss auf der topografischen Karte des IGN (BTN25) innerhalb der Grenze stimmt mit einem Gebäude des Catastro überein. Das beweist nicht, dass alle Bauten beim Catastro gemeldet sind: Auf der Karte fehlen viele Schuppen, Scheunen und Anbauten.

Gebäude auf dem Grundstück

Gebäude im Catastro	**Wohnen, Baujahr 1967, 227 m² Bruttogeschossfläche, 1 Wohnung.**
Was die Immobilie ausweist	**Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m², Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² und Stellplatz 24 m². Die Gebäudeebene nennt eine Kategorie pro Gebäude; diese Aufschlüsselung stammt aus der Katasterakte.**
Topografische Karte des IGN (BTN25)	**Ein Umriss gilt als übereinstimmend mit dem Catastro, wenn er eines seiner Gebäude überlappt oder im Umkreis von 10 m um eines liegt: Das IGN zeichnet im Maßstab 1:25.000, und manche Gebäude liegen einige Meter versetzt. Diese Karte ist großteils aus dem Catastro übernommen: Sehen Sie ein Gebäude, fragen Sie, ob es beim Catastro gemeldet ist und ob es eine Genehmigung hatte.**

Das Grundstück im Catastro

Katasterreferenz des Grundstücks (14 Zeichen)	**6633007BC5963S.**
Adresse im Catastro	**Urbanización Tosalet 46 03738 Xàbia/Jávea (Alicante).**
Nächste Straße (IGN)	**Laut IGN ist die Achse der nächsten örtlichen Straße 2 m von der Grenze entfernt. Zufahrt und Wegerecht nicht geprüft.**

Wie gemessen wurde. Gebäude aus dem Catastro und der topografischen Karte des IGN, abgeglichen mit der Grenze und einem Kreis von 250 m; Straßen des IGN näher als 12 m an einer Seite.

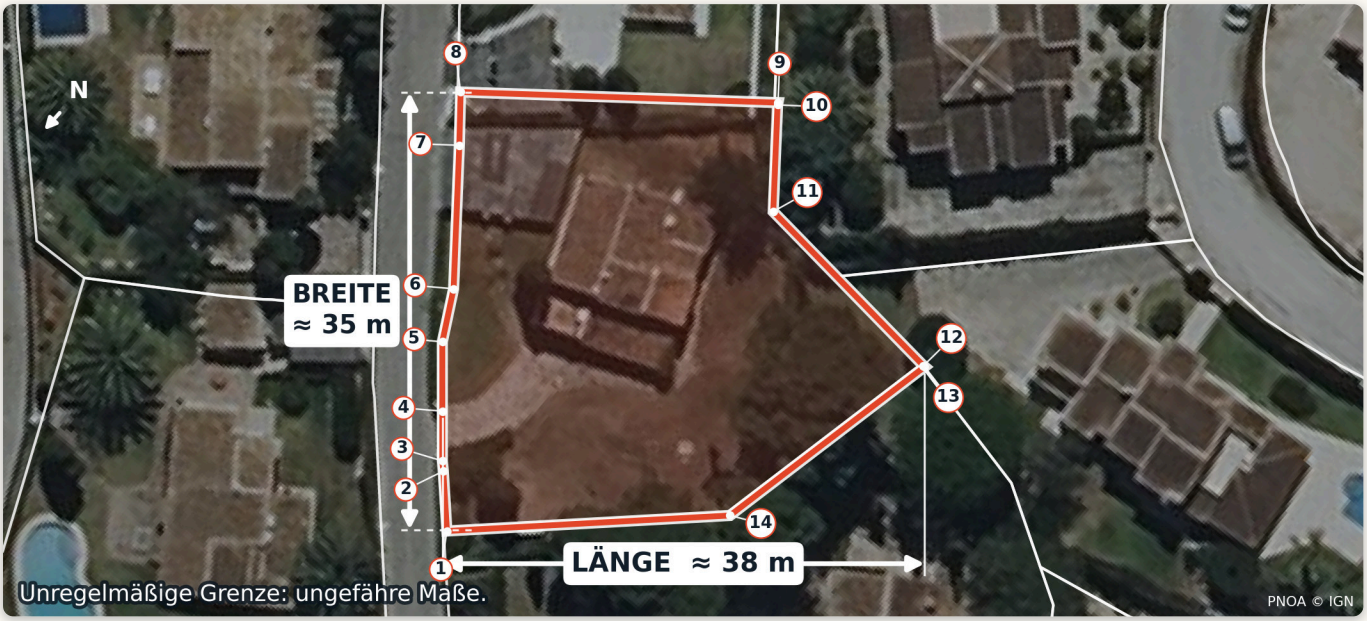
TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC), unter dessen INSPIRE-Datenlizenz. Instituto Geográfico Nacional, INSPIRE-Verkehrsnetz (CC BY 4.0). Base Topográfica Nacional BTN25, © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0; TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC) und BTN25 des IGN

DAS GRUNDSTÜCK · GEOMETRIE

Maße des Grundstücks

14 Seiten

6633007BC5963S auf dem Luftbild, an den langen Seiten ausgerichtet. Nummerierte Kreise: Eckpunkte der Grenze, in der Reihenfolge der Tabelle unten.



≈ 38 m
Länge entlang der langen Seiten

≈ 35 m
Breite quer dazu

997 m²
Grundstücksfläche · Umfang 128,4 m

Grenzseiten, nummeriert wie in der Zeichnung

SEITE	LÄNGE
1 → 2	4,77 m
2 → 3	0,81 m
3 → 4	3,96 m
4 → 5	5,51 m
5 → 6	4,32 m
6 → 7	11,43 m
7 → 8	4,24 m
8 → 9	25,30 m
9 → 10	0,18 m
10 → 11	8,50 m
11 → 12	17,13 m
12 → 13	0,13 m
13 → 14	19,51 m
14 → 1	22,58 m

WAS DIESE MASSE BEDEUTEN

Die Länge verläuft entlang der Längsseiten des Grundstücks, die Breite quer dazu; keine der beiden beschreibt ein Rechteck, das hineinpasst. Die Form ist unregelmäßig, beide Maße sind daher ungefähr.

Ein Umring mit 14 Kanten; Kante 14 führt von Eckpunkt 14 zurück zu Eckpunkt 1.

BEVOR SIE SICH DARAUF VERLASSEN

Lassen Sie einen Vermesser Grundstück, Fläche und Seiten mit dem aktuellen Katasterauszug und den Zäunen vergleichen.

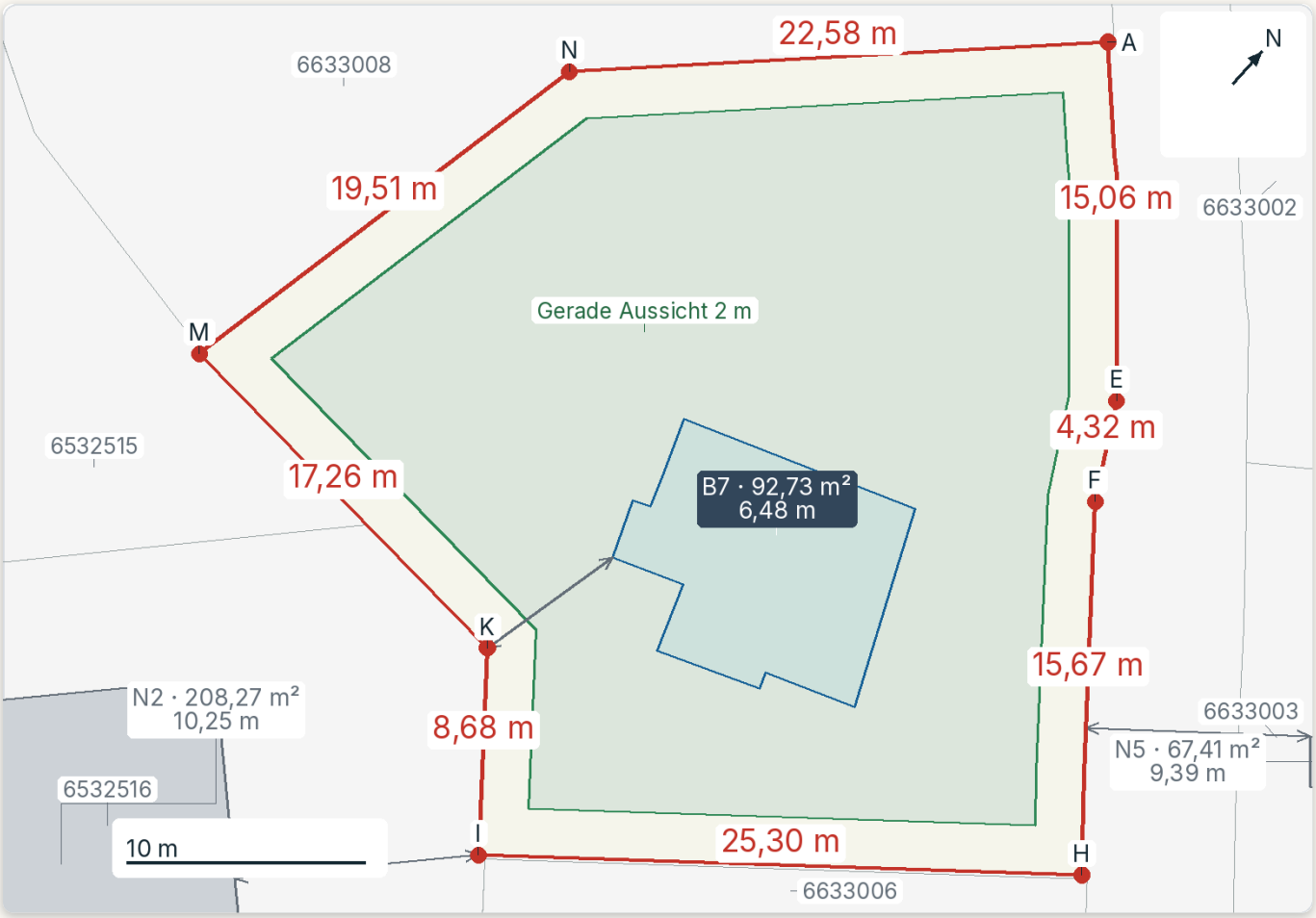
DGC: 2001-10-30; abgefragt: 2026-11-15; PNOA © IGN (CC BY 4.0); abgefragt: 2026-11-15

GRUNDSTÜCK · PLAN

Lageplan des Grundstücks

Unverbindlich

Grenzen, Gebäude und Abstände von oben gesehen; Nachbarn, soweit sie in den Ausschnitt passen.



Grundstück: rot · Gebäude: blau · Nachbarn: grau

Grundstück	**997,00 m² im Catastro · 997,27 m² laut Umriss**
Gebäude	**Wohnen · gesamter Umriss: 92,73 m² · innerhalb des Grundstücks: 92,73 m² · Baujahr 1967**
Bebauter Anteil	**92,73 m² · 9,30% des Grundstücks unter bekannten Gebäudeumrissen · Grenzabstand 2 m · 664,11 m² frei, mehr als 2 m von der Grenze entfernt**
Grenzen	**14 Seiten · 128,38 m Umfang · das nächste in 6,48 m**
Nachbarn	**7 Gebäude im Umkreis von 25 m · das nächste in 6,24 m**

Bekannte Gebäudeumrisse bedecken 9,30 % der Grundstücksfläche; der nächste liegt 6,48 m von der Grenze entfernt.

Bei einem Grenzabstand von 2 m bleiben außerhalb der bekannten Gebäudeumrisse 664,11 m² frei.

Der Plan beschriftet die äußeren Abschnitte der Grenztabelle; die Längen folgen dem Originalumriss. Alle Eckpunkte, kurzen Seiten und ausgeschlossenen Aussparungen stehen im Maßverzeichnis (S. 118).

Art. 582 Código Civil: Ein Fenster mit direkter Sicht braucht 2 m Abstand zur Grenze; im Plan ist grün, was mehr als 2 m von der Grenze entfernt liegt. Das gilt nicht zwischen Gebäuden, die eine öffentliche Straße trennt (Art. 584). Nach dem Grenzabstand im Gemeindeplan fragen Sie die Gemeinde. Die Maße stammen aus dem Catastro, nicht aus einer Vermessung; Gebäude oder Anbauten können fehlen. Wasser-, Strom- und Abwassernetze sind nicht veröffentlicht: Fragen Sie den Betreiber des jeweiligen Netzes.

Quellen: Dirección General del Catastro · INSPIRE-Katasterkarten · freie Nutzung mit Quellenangabe; BOE · Código Civil, arts. 582–584

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Form und Maße

997 m² laut Catastro, 8 vereinfachte Seiten; die längste, H–I, misst 25,3 m.

Umriss und längere Seiten; alle Längen stehen im Datenblatt



- Fläche laut Catastro: **997 m²**
- Längste Seite, H–I: **25,3 m**
- Äußerer Umfang: **128 m**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das Grundstück hat laut Catastro 997 m² und einen äußeren Umfang von 128 m, gemessen über seine 14 Eckpunkte. Die 8 Seiten auf der Karte sind vereinfacht; ihre Längen folgen dem ursprünglichen Umriss, der von der Zeichnung um bis zu 0,2 m abweicht.

Es grenzt an 4 Katasterparzellen.

VOR DEM KAUF

Vermessungsingenieur (ingeniero técnico en topografía). Bitten Sie um eine Vermessung der Grenzen. Weicht sie vom Catastro ab, lassen Sie sich die GML-Koordinatendatei der Liegenschaft und den Informe de validación gráfica alternativa geben, mit dem der Catastro die Darstellung als technisch gültig akzeptiert. Danach können Notar und Eigentumsregister Karte und Eintragung abgleichen; einen Grenzstreit mit einem Nachbarn klärt das nicht.

QUELLEN UND GRENZEN TerrenoCheck, aus Daten des Catastro (DGC). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Bild abgerufen: 2026-11-15.

DAS GRUNDSTÜCK

Form und Maße: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Seiten A–E, E–F und F–H verlaufen entlang einer Piste oder Straße auf der Straßenkarte des IGN.

Grundstücksdaten

Aus dem Umriss berechnete Fläche	**997 m²**
Nachbargrundstücke	**4**
Katasterklasse	**Urbana; Nutzung: Wohnen**
Quelle	**TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC), abgefragt am 15/11/2026; Bild © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0**

Seiten des Umrisses

A–E	**15,1 m, nordöstlich gelegene Seite; angrenzend: eine Gemeindestraße oder Gemeindepiste (IGN).**
E–F	**4,3 m, nordöstlich gelegene Seite; angrenzend: eine Gemeindestraße oder Gemeindepiste (IGN).**
F–H	**15,7 m, nordöstlich gelegene Seite; angrenzend: eine Gemeindestraße oder Gemeindepiste (IGN).**
H–I	**25,3 m, südöstlich gelegene Seite; grenzt an 6633006BC5963S.**
I–K	**8,7 m, südwestlich gelegene Seite; grenzt an 6532516BC5963S.**
K–M	**17,3 m, südlich gelegene Seite; grenzt an 6532516BC5963S und 6532515BC5963S.**
M–N	**19,5 m, westlich gelegene Seite; grenzt an 6633008BC5963S.**
N–A	**22,6 m, nordwestlich gelegene Seite; grenzt an 6633008BC5963S.**

TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC), unter dessen INSPIRE-Datenlizenz; Straßen: Instituto Geográfico Nacional, INSPIRE-Verkehrsnetz (CC BY 4.0)

DAS GRUNDSTÜCK

Form und Maße: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Nachbargrundstücke

6633006BC5963S	**831 m², an Seite H–I; Referenz ähnlich wie bei 6633008BC5963S.**
6532516BC5963S	**1.000 m², an den Seiten I–K, K–M; Referenz ähnlich wie bei 6532515BC5963S.**
6532515BC5963S	**1.348 m², an Seite K–M; Referenz ähnlich wie bei 6532516BC5963S.**
6633008BC5963S	**2.138 m², an den Seiten M–N, N–A; Referenz ähnlich wie bei 6633006BC5963S.**

Fläche und Aussagegrenzen der Daten

Fläche laut Catastro	**997 m².**
Berechnete Fläche	**997 m², gleich der Angabe des Catastro, auf ganze m² gerundet: es ist derselbe Umriss, keine Vermessung vor Ort.** **Die im Eigentumsregister eingetragene Fläche kann abweichen; stimmen die Angaben nicht überein, fragen Sie den Notar, ob ein Abgleich der Liegenschaft mit dem Catastro angebracht ist (Art. 10 und 199 Ley Hipotecaria, des Gesetzes über das Eigentumsregister, in der Fassung der Ley 13/2015).**
Genauigkeit	**Der Katasterumriss ist kein Deslinde (amtliche Grenzfeststellung). Mauern und Zäune folgen ihm möglicherweise nicht.**
Vermessung	**In der Projektion des Catastro, ETRS89 / UTM Zone 31N (EPSG:25831). Fläche und äußerer Umfang über die 14 Eckpunkte des vollständigen Umrisses; die Seiten auf der Karte sind vereinfacht, und ihre Längen folgen diesem Umriss (S. 11).**

Was Sie wen fragen sollten

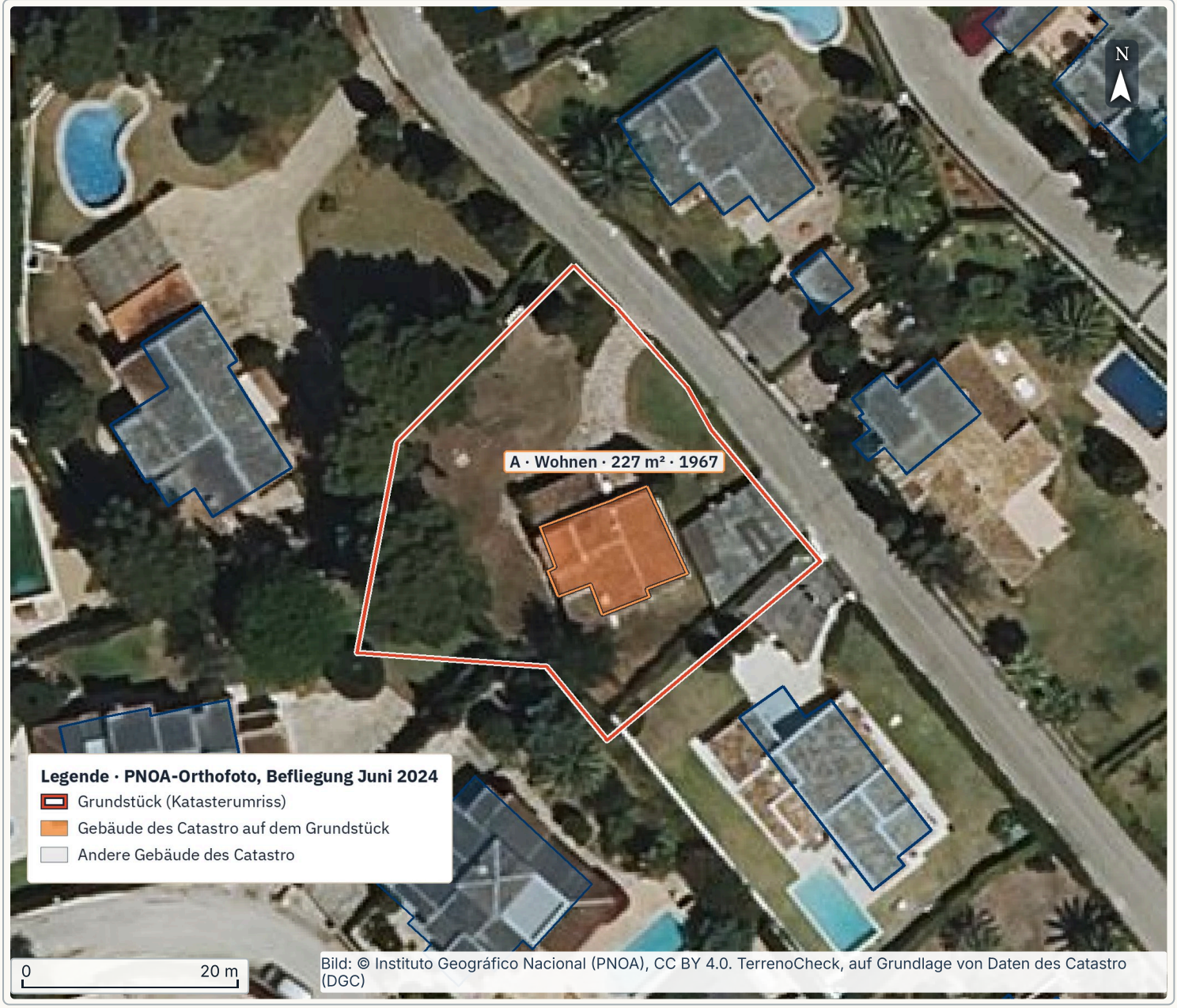
Angrenzende Nachbarn. Fragen Sie die angrenzenden Nachbarn, ob Mauern, Zäune oder Grenzsteine mit den Seiten auf S. 11 übereinstimmen.

TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC), unter dessen INSPIRE-Datenlizenz; Straßen: Instituto Geográfico Nacional, INSPIRE-Verkehrsnetz (CC BY 4.0)

Bebauung auf dem Grundstück

Bruttogeschossfläche laut Catastro: 227 m².

Gebäude des Catastro auf dem PNOA-Orthofoto



- Bruttogeschossfläche laut Catastro: **227 m²**
- Abfragedatum der Ebene: **15/11/2026**
- Frist für die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustands: **Zu prüfen**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der Catastro weist auf dem Grundstück 1 Gebäude aus (A), mit 227 m² Bruttogeschossfläche: Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m², Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² und Stellplatz 24 m².

VOR DEM KAUF

Verkäufer. Bitten Sie um Folgendes: Die Baugenehmigung für Gebäude A und die Licencia de primera ocupación (Genehmigung der Gemeinde, das fertige Haus zu beziehen) oder die Declaración responsable, wo diese sie ersetzt (Art. 11.5 und 28.1 TRLSRU).

QUELLEN UND GRENZEN Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC). Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

DAS GRUNDSTÜCK

Bebauung auf dem Grundstück

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Der Catastro datiert das Gebäude auf 1967; dieses Jahr belegt nicht, wann der Bau fertiggestellt wurde, und dieser Bericht berechnet die Frist nicht.

Vergleichen Sie bei der Besichtigung, was dort steht, mit den angegebenen m²: Eine geschlossene Veranda, ein zusätzliches Geschoss oder ein später angebauter Schuppen fehlen möglicherweise im Catastro. Um sie zu datieren, vergleichen Sie die alten Luftbilder auf S. 17.

Prüfen Sie die planungsrechtliche Rechtmäßigkeit anhand der Baugenehmigung und der Licencia de primera ocupación oder anhand der Declaración responsable (Erklärung des Bauherrn in eigener Verantwortung anstelle einer Genehmigung), wo diese die Licencia de primera ocupación ersetzt. Die Neubauerklärung (escritura de obra nueva) im Registro de la Propiedad (spanisches Eigentumsregister) dokumentiert das Gebäude; sie legalisiert es nicht.

Was der Catastro ausweist

Gebäude A	**Auf dem Grundstück. Wohnen, 227 m² Bruttogeschossfläche, Baujahr 1967, 1 Wohnung, Grundfläche von 93 m² laut Karte; Teile: Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 104 m² · Teilfläche mit Wohnnutzung (vivienda) 99 m² · Stellplatz 24 m². Zu prüfen: Baugenehmigung und Licencia de primera ocupación.**

Was nicht im Catastro steht

Umrisse ohne Catastro-Eintrag	**Nicht verglichen: BTN25 erfasst keine Pools und Nebengebäude. Vergleichen Sie, was Sie auf dem Orthofoto oder bei der Besichtigung sehen, mit dem Catastro.**
Bei der Besichtigung prüfen	**Schuppen, Schwimmbecken, geschlossene Veranden und aufgestockte Geschosse: Vergleichen Sie sie mit den Angaben oben.**

Frist in Comunitat Valenciana

Frist	**Zu prüfen: Art. 255 TRLOTUP (Städtebaugesetz der Comunitat Valenciana) betrifft Arbeiten ohne Baugenehmigung oder im Widerspruch zu ihr. Die geltende allgemeine Regel sind 15 Jahre; für die Fälle des Art. 255.5, darunter Suelo no urbanizable, gibt es keine Frist. Für ältere Bauten gilt das Gesetz, das bei der Fertigstellung in Kraft war (Art. 255.6). Fragen Sie die Gemeinde nach der Baugenehmigung, dem Nachweis der Fertigstellung und der geltenden Regelung; dieser Bericht bestimmt die Frist für einen konkreten Bau nicht. Mit Suelo no urbanizable ist gemeint: nach dem Plan von der Erschließung ausgenommener Boden; einzelne Bauten können nach Regionalrecht zulässig sein.**
Keine Frist	**Flächen oder Gebäude im Dominio público; Objekte, die im Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano (allgemeines Verzeichnis des valencianischen Kulturerbes) eingetragen sind; Flächen, die der Plan als Grünflächen, Straßen, Freiflächen oder öffentliche Einrichtungen ausweist; Suelo no urbanizable (ländlicher Boden) jeder Art (art. 255.5).**
Nach Ablauf der Frist	**Im Gesetz kein eigener Name: Regelung nach Art. 256 (die Bauten bleiben rechtswidrig). Nicht legalisiert; keine Renovierung, Erweiterung oder Verstärkung; die Behörde kann Arbeiten anordnen, die für Sicherheit, Gesundheit, Erscheinungsbild oder Landschaftsbild nötig sind.**
Eintragung eines Altbaus	**Verfahren zur Eintragung eines Altbaus: Art. 28.4 TRLSRU; Art. 52 RD 1093/1997. Die Eintragung legalisiert den Bau nicht.**

Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC); Umrisse auf der topografischen Karte des IGN (BTN25); TRLOTUP, art. 255.1; art. 255.5

DAS GRUNDSTÜCK

Bebauung auf dem Grundstück

Vor dem Kauf prüfen

Was Sie wen fragen sollten

An den Notar. Bitten Sie um Folgendes: Eine Eintragung als Obra nueva por antigüedad kommt nur infrage, wenn die Frist für Wiederherstellungsmaßnahmen mit Abrissfolge abgelaufen ist. Dieser Bericht bestätigt diese Voraussetzung für dieses Grundstück nicht. Erforderlich ist eine Bescheinigung der Gemeinde oder einer befugten Fachperson, eine Acta notarial oder eine Certificación catastral mit Fertigstellungsdatum und übereinstimmender Baubeschreibung; das Grundbuchamt prüft die übrigen Voraussetzungen.

Eigentumsregister. Fordern Sie eine Nota simple an und prüfen Sie, ob der Bau eingetragen ist und ob ein Verfahren wegen eines Bauverstoßes oder ein Vermerk zu seinem Status verzeichnet ist.

Die Gemeinde. Fragen Sie, ob gegen die Liegenschaft ein Verfahren wegen eines Bauverstoßes läuft.

Wie gemessen wurde. Gebäude des Catastro, die zu mehr als einem Fünftel innerhalb des Umrisses liegen; Kartenumrisse ohne Gebäude des Catastro im Umkreis von 10 m (S. 8); Frist nach dem Regionalgesetz.

Das Gebäude, vor der Unterschrift

THEMA	IHR GEBÄUDE	WAS SIE ANFORDERN
Gebäudeinspektion (ITE oder IEE)	Der Catastro datiert das Gebäude auf 1967. Die Autonome Gemeinschaft und die Gemeinde legen fest, welche Gebäude wann eine technische Inspektion (ITE oder IEE) durchlaufen müssen; das Verfassungsgericht (STC 143/2017) hat die allgemeinen staatlichen Pflichtvorschriften aufgehoben.	Fragen Sie die Gemeinde Xàbia/Jávea, ob für dieses Gebäude nach den regionalen und kommunalen Vorschriften eine Inspektion ansteht. Verlangen Sie den letzten Bericht und die dort aufgeführten Reparaturen.
Asbest	Der Catastro datiert das Gebäude auf 1967. Der Erlass vom 7. Dezember 2001 führte 2002 das Asbestverbot ein, erlaubte aber die weitere Nutzung zuvor bereits eingebauter oder in Betrieb befindlicher Produkte bis zur Entfernung oder zum Ende ihrer Nutzungsdauer. Dächer, Tanks oder Leitungen können Asbest enthalten; das Katasterdatum beweist sein Vorkommen nicht.	Fragen Sie bei der Besichtigung, aus welchem Material diese Teile bestehen, und sehen Sie im öffentlichen Asbestverzeichnis von Xàbia/Jávea nach. Die Entfernung muss ein Fachbetrieb mit Arbeitsplan übernehmen. Ley 7/2022, vierzehnte Zusatzbestimmung (disposición adicional decimocuarta); Art. 11 RD 847/2026 (BOE-A-2026-22081).

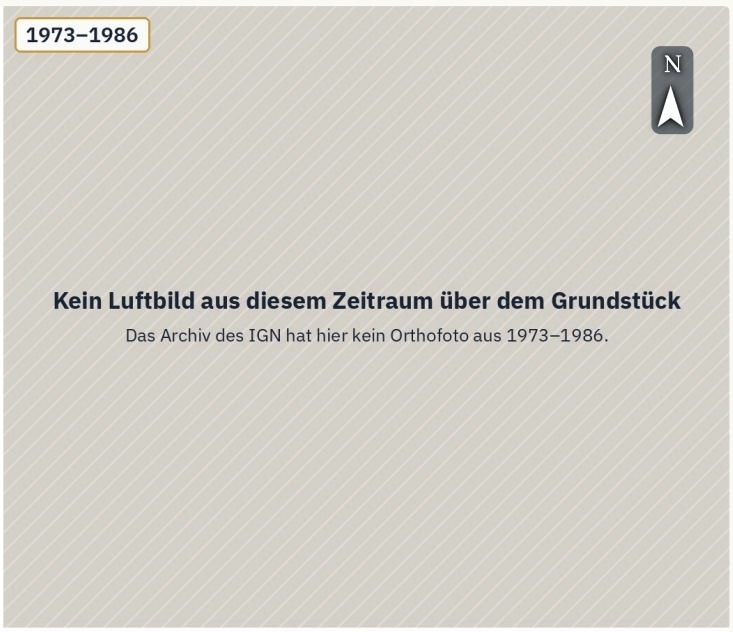
Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. TerrenoCheck, auf Grundlage von Daten des Catastro (DGC); Umrisse auf der topografischen Karte des IGN (BTN25); TRLOTUP, art. 255.1; art. 255.5

Das Grundstück auf alten Luftbildern

Das IGN hat Luftbilder dieses Grundstücks seit 1956–1957: Amerikanische Befliegung, Serie B (1956–1957), SIGPAC-Befliegung (08/2000) und aktuelles PNOA-Orthofoto (06/2024).

Dieselbe Fläche in vier Zeiträumen: Orthofotos des IGN mit dem heutigen Umriss









- Ältestes Bild: **1956–1957**
- Jahr im Catastro: **1967**
- Zeiträume mit Bild: **3 von 4**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Keine Befliegung aus 1973–1986 deckt diese Stelle ab. Der Catastro gibt 1967 als Baujahr an. Kein Luftbild aus dem Baujahr (1967) im Vergleich. Verlangen Sie vom Verkäufer die Baugenehmigung und die Fertigstellungsbescheinigung für die Arbeiten von 1967; lassen Sie die Genehmigung von der Gemeinde bestätigen. Dieser Bericht stellt die Bilder nebeneinander; er deutet nicht, was sie zeigen.

QUELLEN UND GRENZEN Historische Orthofotos und PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico und ign.es/wms-inspire/pnoa-ma. Abgefragt am 15/11/2026.

DAS GRUNDSTÜCK

Alte Luftbilder: Daten

Zur Einordnung

Mehr zur Karte

Fehlt das Gebäude auf einem Bild und ist es auf dem nächsten zu sehen, ist es zwischen diesen beiden Daten entstanden; um die Fertigstellung nachzuweisen, sind Unterlagen nötig. Das ist für die Frist auf S. 15–16 wichtig.

Das CNIG beglaubigt nur Originalaufnahmen aus seinem Archiv, nicht Orthofotos und nicht die Bildflüge Ruiz de Alda und den amerikanischen AMS-Flug. Die hier gezeigten Bilder sind Orthofotos. Für eine geeignete Originalaufnahme kostet das Web-PDF 3,50 €.

Alte Orthofotos können gegenüber dem heutigen Umriss um einige Meter verschoben sein.

Befliegungen über dem Grundstück

1956–1957	**Amerikanische Befliegung, Serie B, 1956–1957, Pixelgröße 0,5 m. Aufnahmen des US Army Map Service zwischen Januar 1956 und November 1957; das IGN nennt nur den Zeitraum, nicht den Tag.**
1973–1986	**Keine Befliegung aus 1973–1986 im Archiv des IGN hat ein Bild über dem Grundstück.**
1997–2003	**SIGPAC-Befliegung, 08/2000, Pixelgröße 0,5 m. Aufnahmen des FEGA für SIGPAC über ganz Spanien.**
Aktuell	**PNOA, aktuelles Orthofoto, 06/2024, Pixelgröße 0,25 m. Das neueste PNOA-Orthofoto des IGN.**
Weitere PNOA-Flüge	**Das IGN hat außerdem Befliegungen von 2005, 2007, 2009, 2012, 2014, 2017 und 2021 über dieser Stelle: Sie grenzen Daten nach 2003 ein.**

Wozu die Bilder dienen

Einen Bau datieren	**Der Vergleich von Bildern davor und danach grenzt ein, wann ein Gebäude oder ein Anbau entstanden ist oder wann sich die Nutzung des Bodens geändert hat. Die Frist auf S. 15–16 hängt davon ab, wann der Bau fertiggestellt wurde.**
Was sie nicht beweisen	**Ein Bild sagt nicht, ob der Bau eine Genehmigung hatte oder wofür das Gebäude genutzt wird, und es nennt nicht den genauen Tag. Alte Bilder können um einige Meter verschoben sein.**

Methode: Derselbe Ausschnitt auf allen vier Bildern, auf das Grundstück zentriert. Für jeden Zeitraum die erste Befliegung mit einem Bild über dem Grundstück: nationale vor interministerieller, SIGPAC vor OLISTAT (Befliegung für die Olivenbaumzählung). Quellen: Historische Orthofotos und PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico und ign.es/wms-inspire/pnoa-ma; TRLSRU (RDL 7/2015), art. 28.4 a); TerrenoCheck; CNIG, Preisliste der Fototeca

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

DAS GRUNDSTÜCK

Alte Luftbilder: Daten (Fortsetzung)

Zur Einordnung

Wozu die Bilder dienen (Fortsetzung)

Beim Eigentumsregister	**Um einen älteren Bau eintragen zu lassen, dessen Abriss nicht mehr angeordnet werden kann, verlangt das Gesetz eine Bescheinigung der Gemeinde (ayuntamiento) oder einer befugten Fachperson (técnico competente), eine Acta notarial (Urkunde, in der der Notar eine Tatsache festhält) oder eine Certificación catastral mit Fertigstellungsdatum und einer mit der Eintragungsurkunde übereinstimmenden Baubeschreibung. Ein Foto kann diese Unterlagen stützen; es ersetzt sie nicht.**

Catastro und Bilder

Jahr im Catastro	**1967. Eine Certificación catastral mit dem Fertigstellungsdatum ist eines der Dokumente, die das Gesetz für ältere Bauten anerkennt.**
Bilder vor 1967	**Amerikanische Befliegung, Serie B (1956–1957).**
Bilder ab dem Flug von 2000	**SIGPAC-Befliegung (08/2000), PNOA 2005, PNOA 2007, PNOA 2009, PNOA 2012, PNOA 2014, PNOA 2017, PNOA 2021 und aktuelles PNOA-Orthofoto (06/2024).**
Vergleich für den Bau von 1967	**Kein Luftbild aus dem Baujahr (1967) im Vergleich. Verlangen Sie vom Verkäufer die Baugenehmigung und die Fertigstellungsbescheinigung für die Arbeiten von 1967; lassen Sie die Genehmigung von der Gemeinde bestätigen. Nächste Befliegungen im Katalog: 1957 und 1997. Ein Katalogeintrag bedeutet nicht, dass das Bild gelesen wurde.**

Beglaubigte Kopie

Wo anfragen	**Fototeca des CNIG: fototeca.cnig.es, fototeca@cnig.es, C/ General Ibáñez de Íbero 3, Madrid.**
Preis	**Das CNIG beglaubigt nur Originalaufnahmen aus seinem Archiv, nicht Orthofotos und nicht die Bildflüge Ruiz de Alda und den amerikanischen AMS-Flug. Digitale Beglaubigung als Web-PDF: 3,50 €; als PDF: 6,90 €, inklusive Mehrwertsteuer (IVA). Preise mit Stand 01/03/2026 laut Preisliste des CNIG.**

Methode: Derselbe Ausschnitt auf allen vier Bildern, auf das Grundstück zentriert. Für jeden Zeitraum die erste Befliegung mit einem Bild über dem Grundstück: nationale vor interministerieller, SIGPAC vor OLISTAT (Befliegung für die Olivenbaumzählung). Quellen: Historische Orthofotos und PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico und ign.es/wms-inspire/pnoa-ma; TRLSRU (RDL 7/2015), art. 28.4 a); TerrenoCheck; CNIG, Preisliste der Fototeca

KAPITEL 2 · EINSCHÄTZUNG

Alltag rund um das Grundstück

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 21–35

3 zur Einordnung
2 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Die Ergebnisse der Kartenprüfung folgen unten. Zu prüfen: Lärm nicht bewertet; Militärische Zonen.

8 h 20 min
Direkte Sonne am 15. Dezember

509 ha
Künstliche Flächen 2018

B4
Klimazone nach dem CTE

−24 ha
Inventardifferenz: kein Änderungsmaß

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
ZUR EINORDNUNG	**Sonne, Horizont und Klima.** Das Modell schätzt für den 15. Dezember 8 h 20 min direkte Sonne in der Mitte des Grundstücks, gegenüber 9 h 20 min bei freiem Horizont.	S. 25
ZUR EINORDNUNG	**Bodennutzung und Veränderungen.** Künstliche Flächen 2018: 509 ha.	S. 28
VORHER KLÄREN	**Lärm.** Keine strategische Lärmkarte deckt das Grundstück ab, die Belastung ist deshalb nicht bewertet; fragen Sie die Gemeinde, ob es eine kommunale Lärmkarte oder eine Área acústica (von der Behörde abgegrenztes Gebiet mit einheitlichem Lärmqualitätsziel) gibt.	
ZUR EINORDNUNG	**Luftfahrtbeschränkungen.** Grenze der Servidumbres, 55 km; Nächster Flughafen (Bezugspunkt), 84 km; Höhe, ab der die AESA zustimmen muss, 100 m. Quelle: Verkehrsministerium, PLINUR (S. 113).	S. 113
VORHER KLÄREN	**Lärm nicht bewertet.** Fehlt eine strategische Lärmkarte, heißt das nicht, dass die Lage ruhig ist. **Militärische Zonen.** PLINUR veröffentlicht diese Zonen nicht, und dieser Bericht hat sie nicht geprüft.	S. 106–107

Die 15 Datenseiten dieses Kapitels

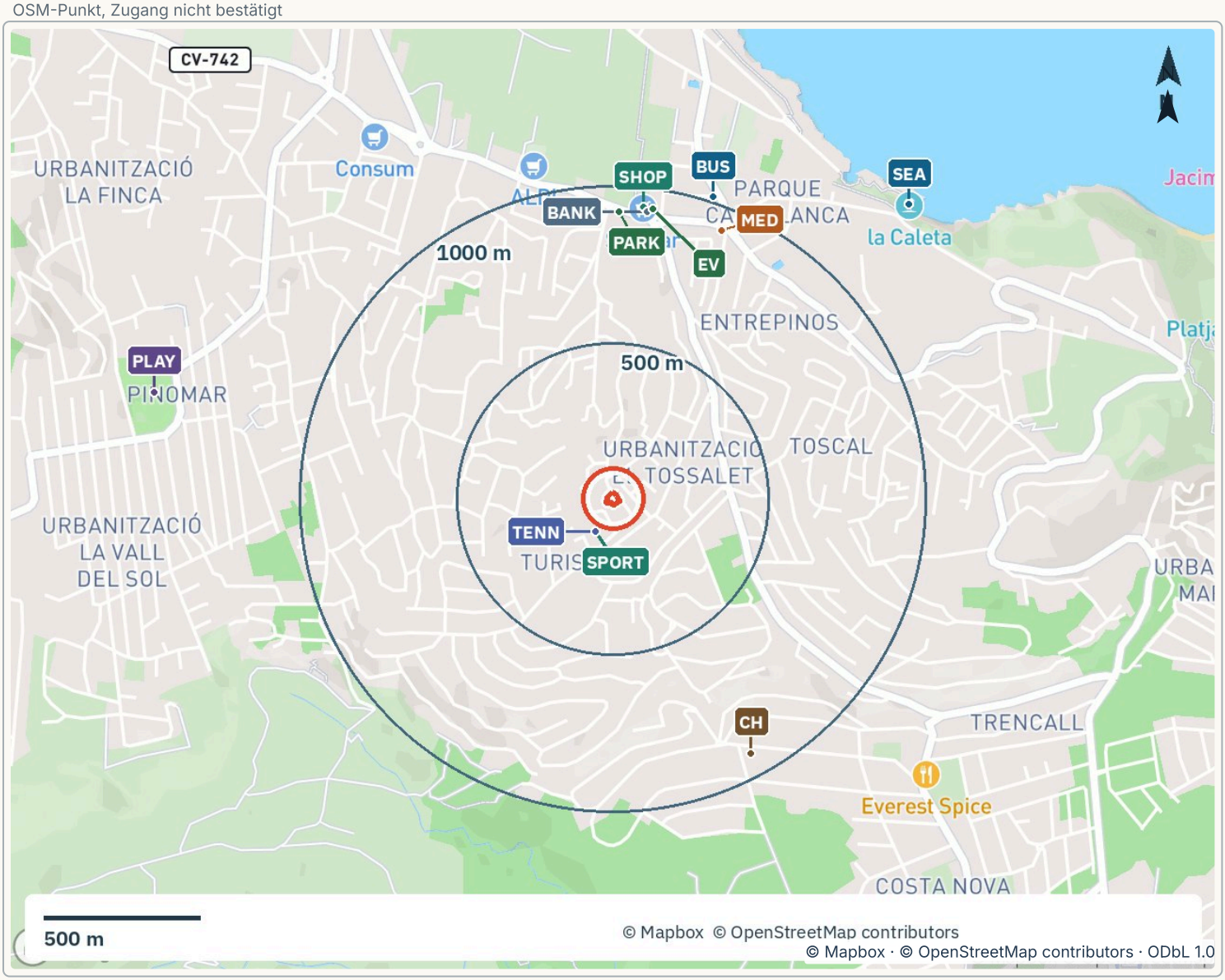
21 In der Nähe des Hauses
22 Versorgung im weiteren Umfeld
23 Nächste kartierte Ziele
24 Nächste kartierte Ziele
25 Sonne, Horizont und Klima
26 Sonne, Horizont und Klima: Daten
27 Sonne, Horizont und Klima: Daten
28 Bodennutzung und Veränderungen
29 Bodennutzung und Veränderungen: Daten
30 Versiegelter Boden
31 Empfindlichkeit für Windparks
32 Empfindlichkeit für Solarparks
33 Stickstoffdioxid in der Luft
34 Prüfungen ohne eigene Karte
35 Sommernächte: Wärme vom Boden

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

In der Nähe des Hauses

Kartierte Ziele nahe diesem Grundstück; Luftlinienentfernungen, keine Routen.

OSM-Punkt, Zugang nicht bestätigt



- Bus-/Tramhaltestelle: **1,0 km**
- Supermarkt/Laden: **930 m**
- Apotheke/Bäckerei: **920 m**

Katastergrundstück	BUS · Bus-/Tramhaltestelle	SHOP · Supermarkt/Laden
MED · Apotheke/Bäckerei	CH · Kirche	PARK · Park
PLAY · Spielplatz	BANK · Bank/Geldautomat	SEA · Strand
SPORT · Sportzentrum/Sportplatz	TENN · Tennisplatz	EV · Elektroladestation

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Luftlinienentfernungen vom Grundstücksmittelpunkt zu einem repräsentativen Punkt des OSM-Objekts. Keine Routen oder Fahrzeiten. Die Ringe sind am Grundstück zentriert.

VOR DEM KAUF

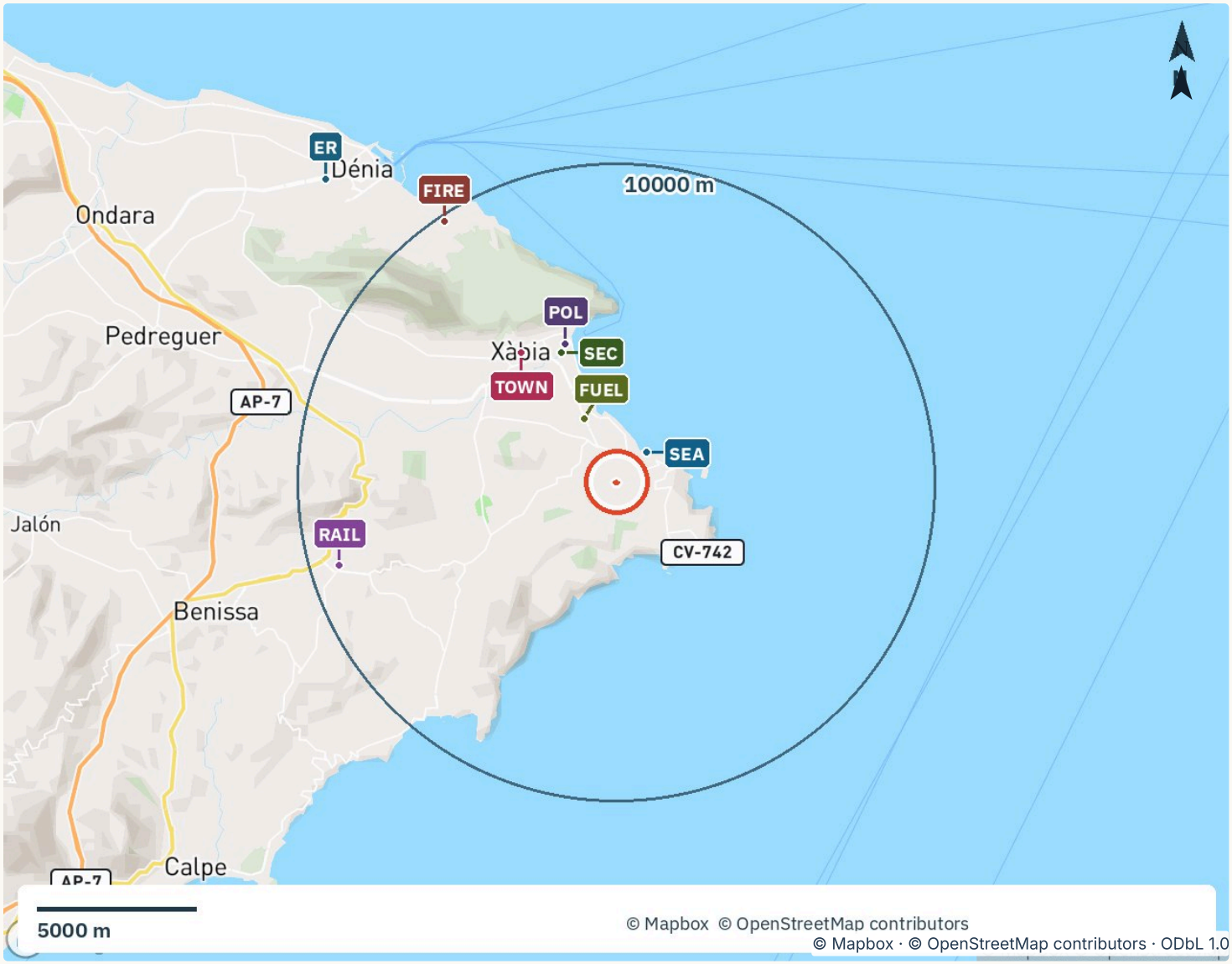
OpenStreetMap ist ein gemeinschaftliches, nicht vollständiges Verzeichnis. Öffnungszeiten, Schulaufnahme und Notaufnahme beim Betreiber bestätigen.

QUELLEN UND GRENZEN © OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

Versorgung im weiteren Umfeld

Kartierte Ziele nahe diesem Grundstück; Luftlinienentfernungen, keine Routen.

OSM-Punkt, Zugang nicht bestätigt



- Bahn-/Metrostation: **9,1 km**
- Krankenhaus mit Notaufnahme: **13,2 km**
- Weiterführende Schule: **4,4 km**

Katastergrundstück	RAIL · Bahn-/Metrostation	SEC · Weiterführende Schule
ER · Krankenhaus mit Notaufnahme	FUEL · Tankstelle	POL · Polizei
FIRE · Feuerwache	SEA · Strand	TOWN · Rathaus

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Luftlinienentfernungen vom Grundstücksmittelpunkt zu einem repräsentativen Punkt des OSM-Objekts. Keine Routen oder Fahrzeiten. Die Ringe sind am Grundstück zentriert.

VOR DEM KAUF

OpenStreetMap ist ein gemeinschaftliches, nicht vollständiges Verzeichnis. Öffnungszeiten, Schulaufnahme und Notaufnahme beim Betreiber bestätigen.

QUELLEN UND GRENZEN © OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

ALLTAG RUND UM DAS GRUNDSTÜCK

Nächste kartierte Ziele

Kartiertes Verzeichnis

Alltägliche Versorgung

KATEGORIE	NÄCHSTES OBJEKT	LUFTLINIE	QUELLE
SHOP · Supermarkt/Laden	Saladar	930 m	OSM w/441777855
MED · Apotheke/Bäckerei	Ohne Namen in OSM	920 m	OSM n/5874107794
BANK · Bank/Geldautomat	Ohne Namen in OSM	920 m	OSM n/5874127930
POST · Postfiliale	Oficina de Correos	5,2 km	OSM n/1161703701
VET · Tierarzt	Asis	4,8 km	OSM n/10249258567
CH · Kirche	Ermita de Sant Sebastià	920 m	OSM w/721987305

Gesundheit und Schulen

KATEGORIE	NÄCHSTES OBJEKT	LUFTLINIE	QUELLE
KG · Kindergarten	Col·legi d'Educació Infantil i Primària l'Arenal	2,1 km	OSM w/997590404
PRI · Grundschule	Col·legi d'Educació Infantil i Primària l'Arenal	2,1 km	OSM w/997590404
SEC · Weiterführende Schule	Institut d'Educació Secundària La Mar	4,4 km	OSM w/997578488
GP · Gesundheitszentrum/Praxis	HLA Centro Médico San Carlos Jávea	2,1 km	OSM n/4985650321
ER · Krankenhaus mit Notaufnahme	Hospital HLA San Carlos	13,2 km	OSM w/112575130

Sicherheit

KATEGORIE	NÄCHSTES OBJEKT	LUFTLINIE	QUELLE
POL · Polizei	Guàrdia Civil de Xàbia	4,6 km	OSM w/997590454
FIRE · Feuerwache	ACIF la Marina Alta	9,8 km	OSM n/10561891200

Ämter für den Kauf

KATEGORIE	NÄCHSTES OBJEKT	LUFTLINIE	QUELLE
TOWN · Rathaus	Ajuntament de Xàbia	5,0 km	OSM w/667105378
NOT · Notariat	José María González Arroyo	12,4 km	OSM n/5873931233
REG · Grundbuchamt	·	Kein kartierter Eintrag in 15 km	OSM

© OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

ALLTAG RUND UM DAS GRUNDSTÜCK

Nächste kartierte Ziele

Kartiertes Verzeichnis

Verkehr

KATEGORIE	NÄCHSTES OBJEKT	LUFTLINIE	QUELLE
BUS · Bus-/Tramhaltestelle	Ohne Namen in OSM	1,0 km	OSM n/5873941728
RAIL · Bahn-/Metrostation	Teulada	9,1 km	OSM n/9551853097
FUEL · Tankstelle	Repsol	2,2 km	OSM w/1076998050
AIR · Flughafen (IATA)	Aeropuerto de Alicante-Elche Miguel Hernández	84,5 km	OSM r/12132147
EV · Elektroladestation	Ohne Namen in OSM	930 m	OSM n/11042186157

Sport und Freizeit

KATEGORIE	NÄCHSTES OBJEKT	LUFTLINIE	QUELLE
PARK · Park	Ohne Namen in OSM	910 m	OSM w/441895292
PLAY · Spielplatz	Ohne Namen in OSM	1,5 km	OSM n/5964996843
SEA · Strand	la Caleta	1,3 km	OSM w/1125693657
POOL · Öffentliches Schwimmbad	Ohne Namen in OSM	3,1 km	OSM w/1124277358
SPORT · Sportzentrum/Sportplatz	Ohne Namen in OSM	120 m	OSM w/1158752919
GYM · Fitnessstudio	OM	2,7 km	OSM n/11397726481
TENN · Tennisplatz	Ohne Namen in OSM	120 m	OSM w/1158752919
GOLF · Golfplatz	Club de Golf Jávea	4,3 km	OSM w/23854584
PORT · Sporthafen	Club Náutico de Jávea	5,0 km	OSM w/101014296
Restaurants/Cafés im Umkreis von 500 m	·	0	OSM

Luftlinienentfernungen vom Grundstücksmittelpunkt zu einem repräsentativen Punkt des OSM-Objekts. Keine Routen oder Fahrzeiten. Die Ringe sind am Grundstück zentriert.

OpenStreetMap ist ein gemeinschaftliches, nicht vollständiges Verzeichnis. Öffnungszeiten, Schulaufnahme und Notaufnahme beim Betreiber bestätigen.

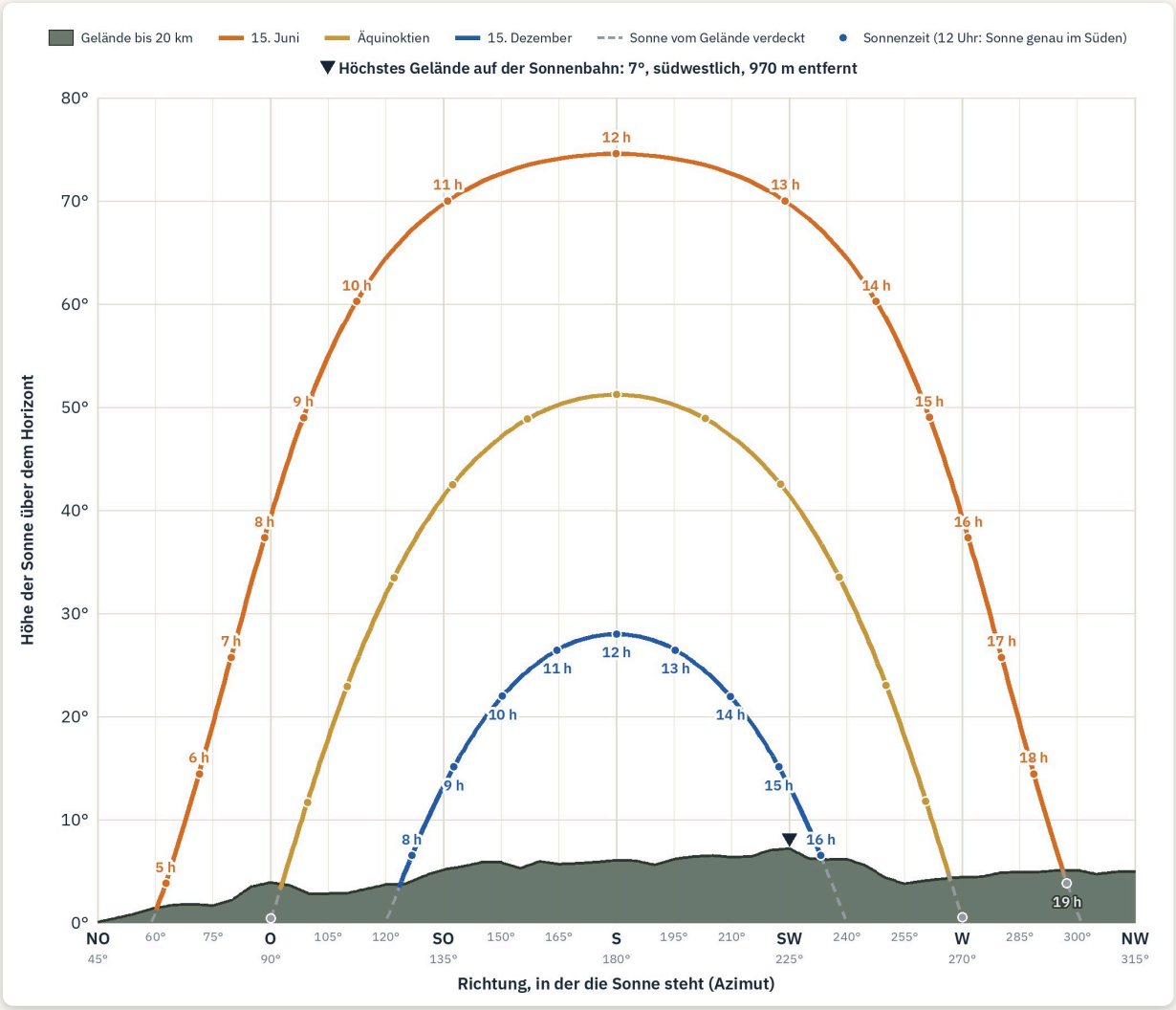
Schulstufe: isced:level-Tag oder ausdrückliche Bezeichnung CEIP/IES/Infantil/Primaria/Secundaria. Flughafen mit IATA-Code; Flüge nicht geprüft. Grundbuchamt: OSM-Namenseintrag, kein Nachweis der örtlichen Zuständigkeit.

© OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

DIE UMGEBUNG

Sonne, Horizont und Klima

Zur Einordnung



TerrenoCheck

Sonnenbahn und Horizont, gesehen vom Mittelpunkt des Grundstücks

TerrenoCheck; Horizont: Digitale Geländemodelle MDT05 und MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Sonnenstand: Algorithmus der NOAA. Zonen: CTE DB-HE, Anhang B. Abgefragt am 15/11/2026.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

DIE UMGEBUNG

Sonne, Horizont und Klima: Daten

Zur Einordnung

8 h 20 min
Direkte Sonne am 15. Dezember

B4
Klimazone nach dem CTE

14 h 10 min
Sonne am 15. Juni

Was das für Ihren Kauf bedeutet

Das Modell schätzt für den 15. Dezember 8 h 20 min direkte Sonne in der Mitte des Grundstücks, gegenüber 9 h 20 min bei freiem Horizont. Es bildet die Verschattung durch das Gelände bei klarem Himmel ab.

Für den 15. Juni schätzt es 14 h 10 min direkte Sonne, gegenüber 14 h 50 min bei freiem Horizont.

Gebäude, Bewuchs, Wolken und Nebel sind nicht berücksichtigt. Die Zeiten sind auf 10 Min. gerundet.

Was Sie wen fragen sollten

Architekt. Lassen Sie die Klimazone für die Höhe des Gebäudes im Entwurf bestätigen (die Regionalregierung kann eine andere festlegen). Die Sonnenstunden sind ein erster Anhaltspunkt für die Lage des Hauses; ergänzen Sie sie um die Ausrichtung und die Schatten in der Nähe, die Sie bei Ihrem Besuch sehen.

Direkte Sonne am 15. jedes Monats: minutengenau modelliert, auf 10 Min. gerundet; Mitte des Grundstücks, klarer Himmel, nur Gelände

Januar	**8 h 40 min (9 h 40 min bei freiem Horizont).**
Februar	**10 h (10 h 40 min bei freiem Horizont).**
März	**11 h 10 min (11 h 50 min bei freiem Horizont).**
April	**12 h 30 min (13 h 10 min bei freiem Horizont).**
Mai	**13 h 30 min (14 h 10 min bei freiem Horizont).**
Juni	**14 h 10 min (14 h 50 min bei freiem Horizont).**
Juli	**13 h 50 min (14 h 30 min bei freiem Horizont).**
August	**13 h (13 h 40 min bei freiem Horizont).**
September	**11 h 40 min (12 h 20 min bei freiem Horizont).**
Oktober	**10 h 30 min (11 h 10 min bei freiem Horizont).**
November	**9 h (10 h bei freiem Horizont).**
Dezember	**8 h 20 min (9 h 20 min bei freiem Horizont).**

Horizont: Digitale Geländemodelle MDT05 und MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Sonnenstand: Algorithmus der NOAA. Zonen: CTE DB-HE, Anhang B; Höhenmodell des IGN (CC BY 4.0); Sonnenstand nach NOAA

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

DIE UMGEBUNG

Sonne, Horizont und Klima: Daten

Zur Einordnung

Ausrichtung und Neigung

Ausrichtung	**Das Grundstück fällt nach dem Höhenmodell zur nördlichen Seite ab. Ein solcher Hang erhält im Winter weniger Sonnenenergie als ebenes Gelände, abgesehen vom Schatten durch Gebäude und Bäume; dieser Schatten ist nicht bewertet. Die Sonnenstunden ergeben sich aus dem Horizont, nicht aus der Ausrichtung.**
Mittlere Neigung	**10 %, wie auf S. 61; eine Schätzung aus dem Modell, bei Ihrem Besuch zu prüfen.**

Klimazone nach dem CTE

Klimazone	**B4 für einen Neubau in 35 m Höhe über dem Meer in der Provinz Alicante (DB-HE, Anhang B, Tabelle a): Winter gemäßigt (B) und Sommer sehr heiß (4), auf Skalen von α bis E und von 1 bis 4.**
Was sie verlangt	**Die Zone legt den höchstzulässigen Energieverbrauch und die Mindestdämmung eines Neubaus fest (Art. 15.1 und 15.2 RD 314/2006). Ausgenommen sind ein Behelfsbau für zwei Jahre oder weniger, ein nicht zu Wohnzwecken genutztes Industrie-, Verteidigungs- oder landwirtschaftliches Gebäude mit geringem Energiebedarf und ein freistehendes Gebäude mit insgesamt weniger als 50 m² Nutzfläche (DB-HE, HE 0 und HE 1, Abschnitt 1.2 b, c und d). Bei B darf der U-Wert höchstens betragen: 0,56 W/m²K für Wände und Böden gegen Außenluft, 0,44 W/m²K für Dächer gegen Außenluft, 0,75 W/m²K für Wände, Böden und Dächer gegen Erdreich oder gegen einen nicht bewohnbaren Raum (im Sinne des CTE) und 2,30 W/m²K für Fenster, gerechnet mit Rahmen, Verglasung und Rollladenkasten (DB-HE, Tabelle 3.1.1(a)-HE1).**
Wärmedurchgangskoeffizient (U)	**Die Wärme, die durch 1 m² je Grad Unterschied zwischen innen und außen fließt: Je niedriger der Wert, desto besser dämmt das Bauteil.**

Umfang und Grenzen der Daten

Zeiten	**Wolken, Nebel, Bäume und Nachbargebäude sind nicht berücksichtigt. Zum Sonnenmittag (12 Uhr im Diagramm) zeigt die Uhr am 15. Dezember 12:54 und am 15. Juni 13:59.**
Gelände	**Digitales Geländemodell des IGN (Modelo Digital del Terreno), Raster 25 m: gelesen in Pixeln von etwa 15 m bis 3,0 km und von 60 m bis 20 km; unzuverlässig im Umkreis von 100 m. Mauern, Bäume und Häuser sind darin nicht enthalten und können zusätzlich Sonne wegnehmen.**

Wie gemessen wurde. Horizont vom Mittelpunkt des Grundstücks, 2 m über dem Boden, alle 5° und bis 20 km; Sonnenstand Minute für Minute am 15. jedes Monats berechnet, Zeiten auf 10 Min. gerundet (Kurven für den 15. Juni und den 15. Dezember), bei klarem Himmel und ohne Gebäude und Bäume.

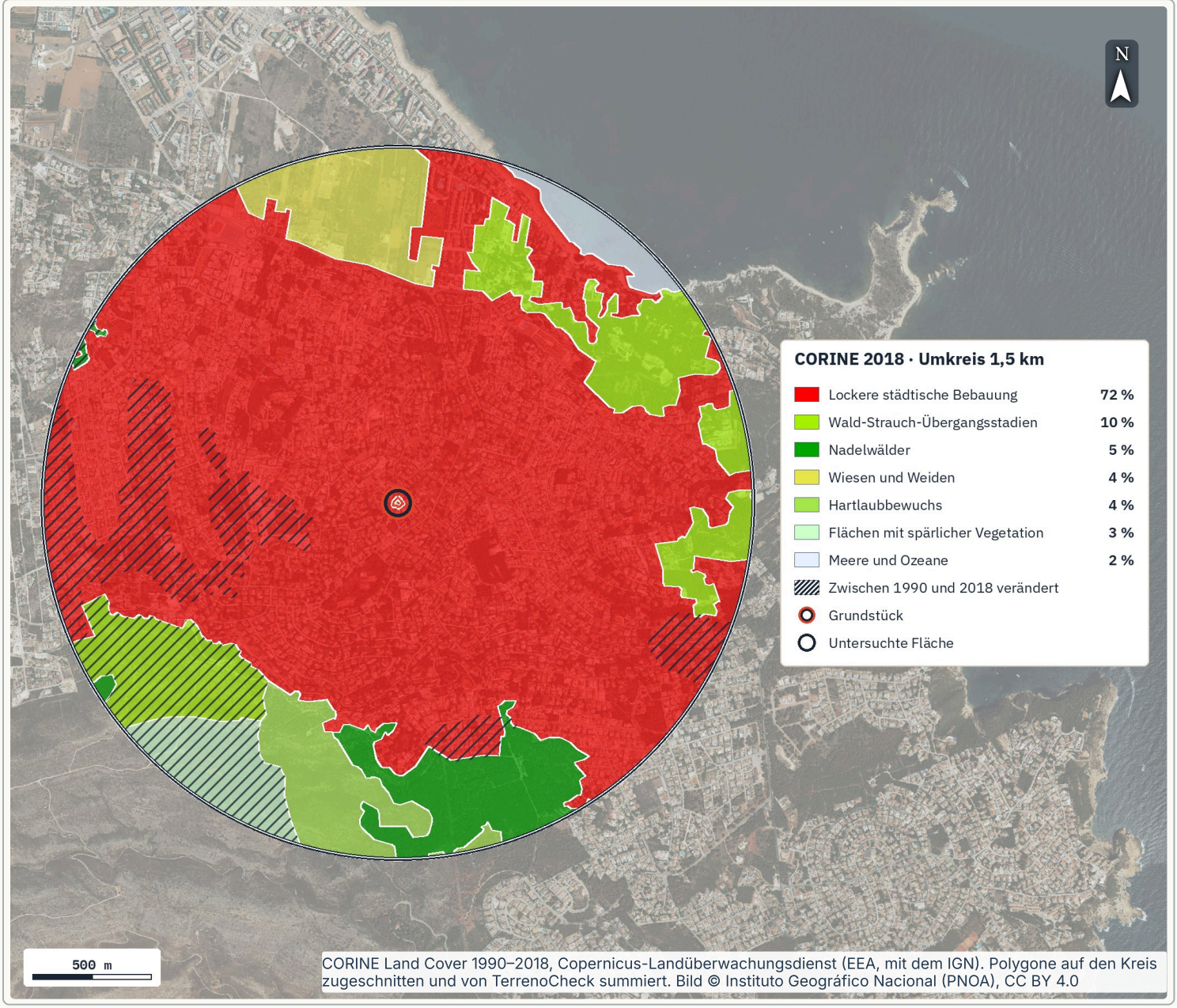
Horizont: Digitale Geländemodelle MDT05 und MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Sonnenstand: Algorithmus der NOAA. Zonen: CTE DB-HE, Anhang B; Höhenmodell des IGN (CC BY 4.0); Sonnenstand nach NOAA

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Bodennutzung und Veränderungen

Künstliche Flächen 2018: 509 ha.

Bodenbedeckung nach CORINE 2018 im Kreis um das Grundstück; schraffiert, was sich seit 1990 geändert hat



- Künstliche Flächen 2018: **509 ha**
- Lockere städtische Bebauung: **72%**
- Inventardifferenz: kein Änderungsmaß: **−24 ha**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Seit 1990 wurden im Umkreis von 1,5 km um das Grundstück 59 ha in CORINE-Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt; 2018 nahmen diese künstlichen Flächen (einschließlich unbebauter Bereiche im lockeren Stadtgefüge) 509 ha ein. Die größte Änderung war „Wälder und naturnahe Flächen → Bebaute Flächen“: 59 ha, summiert über die Zeiträume 1990–2000 und 2006–2012. Die häufigste Klasse an Land 2018 war „Lockere städtische Bebauung“ (72% des Kreises). Die Karte zeigt die Umgebung in Flächeneinheiten von 25 ha, nicht das Grundstück. Die Inventardifferenz (2018 minus 1990) beträgt −24 ha; sie kann Kartenrevisionen enthalten und misst weder reale Änderungen noch den Nettozuwachs bebauter Flächen.

QUELLEN UND GRENZEN CORINE Land Cover 1990–2018, Copernicus-Landüberwachungsdienst (EEA, mit dem IGN). Polygone auf den Kreis zugeschnitten und von TerrenoCheck summiert. Bild © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026.

DIE UMGEBUNG

Bodennutzung und Veränderungen: Daten

Zur Einordnung

Mehr zur Karte

CORINE erfasst nichts unter 25 ha: es zeigt, was das Grundstück umgibt, nicht, was das Grundstück ist.

Bodenbedeckung 2018

72% · 509 ha	**Lockere städtische Bebauung (Bebaute Flächen).**
10% · 74 ha	**Wald-Strauch-Übergangsstadien (Wälder und naturnahe Flächen).**
5% · 35 ha	**Nadelwälder (Wälder und naturnahe Flächen).**
4% · 31 ha	**Wiesen und Weiden (Agrarflächen). 3 weitere Klassen ergeben zusammen 9%.**

Änderungen 1990–2018

59 ha · 1990–2000 und 2006–2012	**Wälder und naturnahe Flächen → Bebaute Flächen.**
49 ha · 2012–2018	**Veränderungen innerhalb von Wälder und naturnahe Flächen.**
Geändert insgesamt (gerundet)	**108 ha, 15% des Kreises.**
Rundung	**Jede Fläche wird einzeln gerundet; die Summe kann vom gerundeten Gesamtwert abweichen.**

Was das für den Kauf bedeutet

Flächeninanspruchnahme	**Die Änderungsebenen erfassen 59 ha Umwandlungen in künstliche Flächen (Siedlungs- und Verkehrsflächen, weiter gefasst als rein bebaute Fläche). Dies ist die Summe der Umwandlungen, kein Nettozuwachs. Was der Plan auf dem Grundstück erlaubt, steht auf S. 37.**
Wald in der Nähe	**Wald und Wald-Strauch-Übergangsstadien bedecken 15% des Kreises. Ob das Grundstück Terreno forestal oder eine öffentliche Forstfläche ist, steht auf S. 46.**

Grenzen der Daten

Maßstab	**Flächen ab 25 ha (Änderungen ab 5 ha) und linienförmige Elemente ab 100 m Breite: Über das Grundstück selbst sagt die Karte nichts.**
Jahre	**Inventare von 1990, 2000, 2006, 2012 und 2018. Was sich nach 2018 geändert hat, erscheint nicht.**

Wie gemessen wurde. CORINE-Polygone, auf einen Kreis von 1,5 km um das Grundstück zugeschnitten und nach Klassen summiert. Die Änderungen stammen aus den Änderungsebenen 1990–2018, nicht aus der Differenz der beiden Karten.

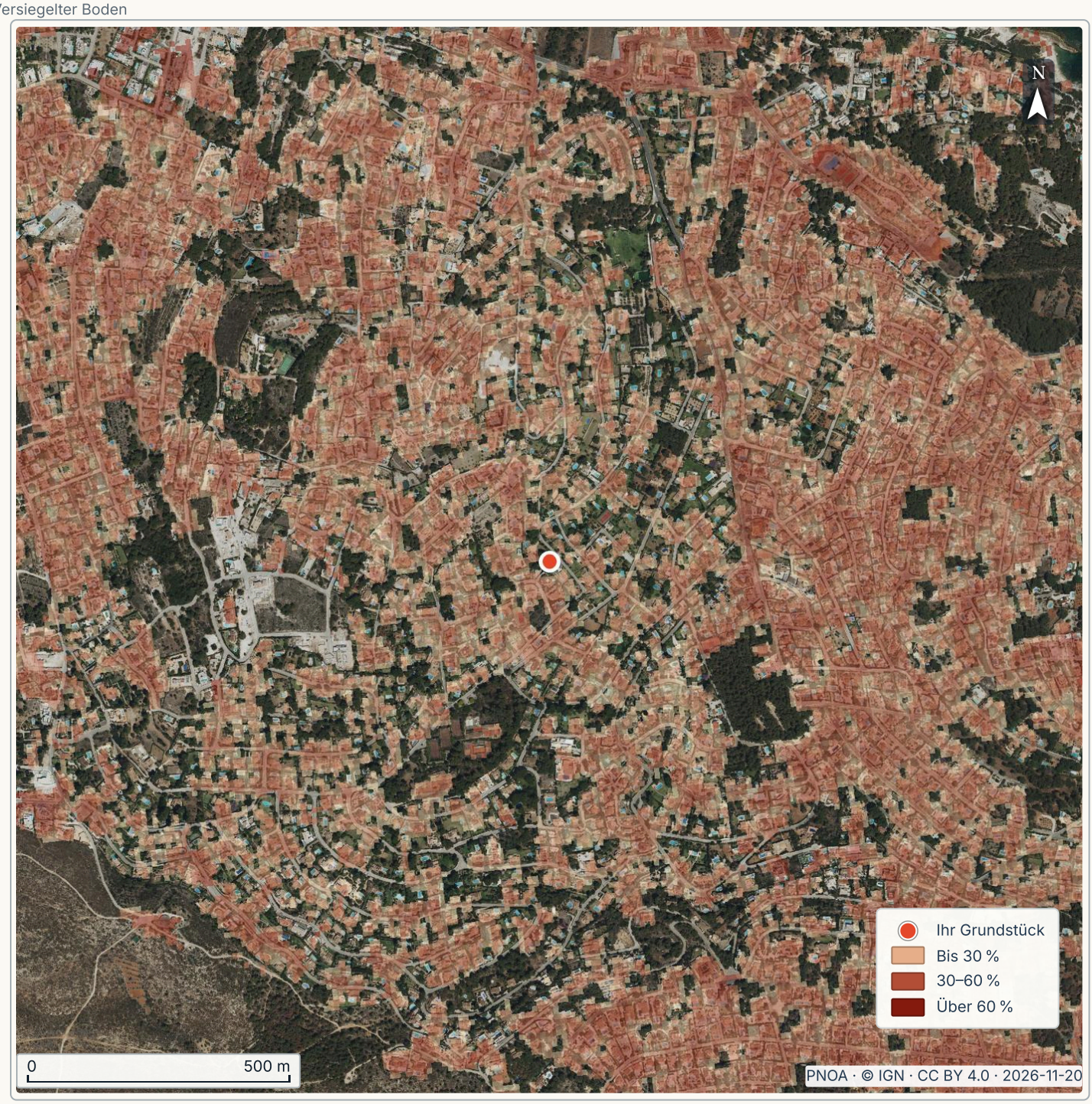
CORINE Land Cover 1990–2018, Copernicus-Landüberwachungsdienst (EEA, mit dem IGN). Polygone auf den Kreis zugeschnitten und von TerrenoCheck summiert. image.discomap.eea.europa.eu. Bild © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Copernicus CLC

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Versiegelter Boden

Wie viel Beton und Asphalt umgibt das Grundstück?

Versiegelter Boden



- Anteil am Grundstück: **3 %**
- Nächster versiegelter Boden: **0 m**
- Kartenbreite: **2,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

2018 zeigte die Copernicus-Ebene auf 3 % des Grundstücks und auf 54 % der Karte eine gewisse Versiegelung. Mehr Versiegelung bedeutet mehr Oberflächenabfluss und heißere Straßen im Sommer.

VOR DEM KAUF

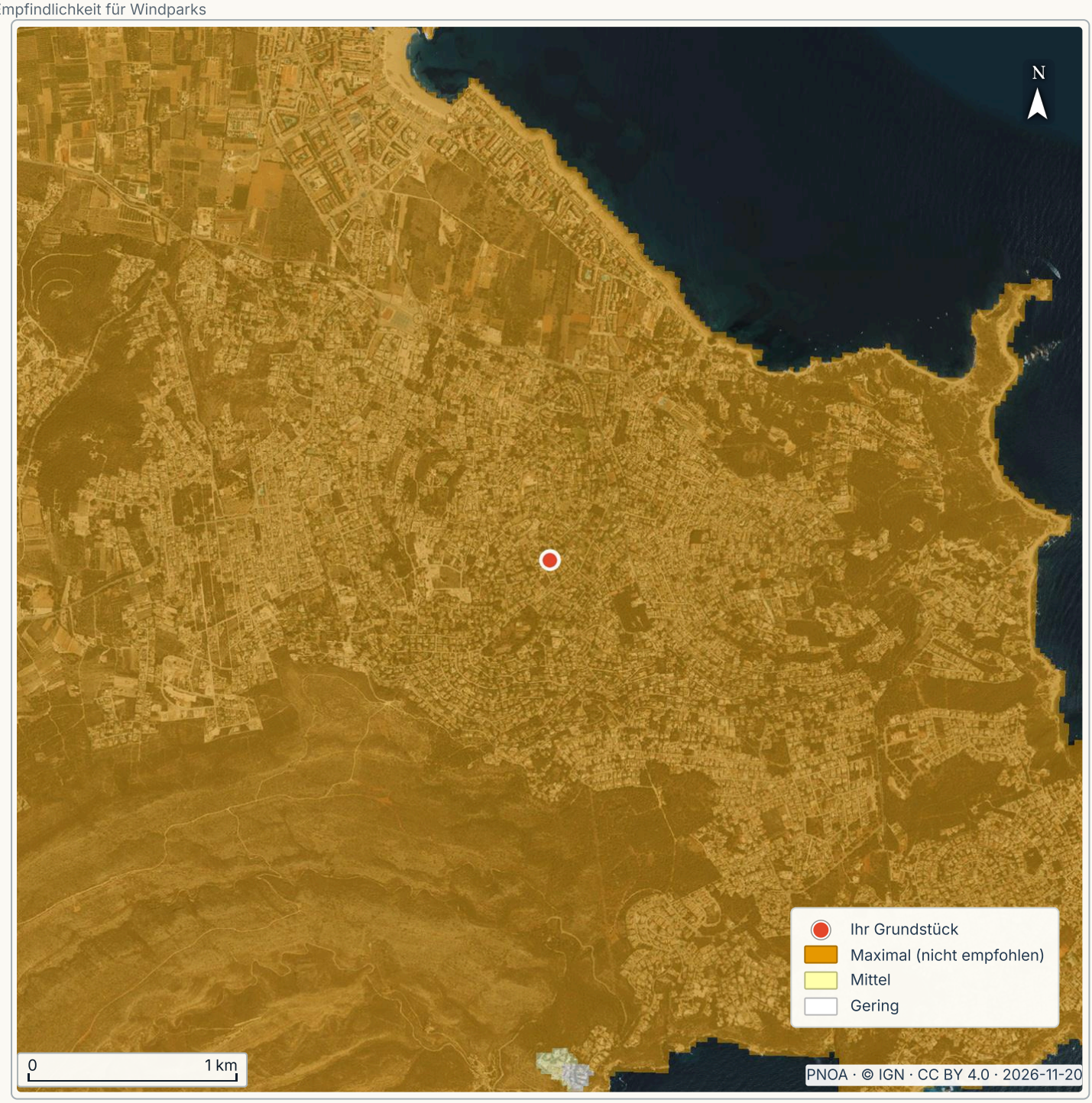
Die Gemeinde. Fragen Sie, ob die Straßenentwässerung das bei einem Unwetter anfallende Regenwasser ableiten kann.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: Copernicus, Versiegelungsgrad 2018; abgefragt am 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Empfindlichkeit für Windparks

Könnte in der Nähe ein Windpark entstehen?

Empfindlichkeit für Windparks



- Wert am Grundstück: **Maximal (nicht empfohlen)**
- Nächste eingestufte Zone: **0 m**
- Kartenbreite: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die staatliche Zonierung weist diesem Punkt für Windenergie folgende Umweltempfindlichkeit zu: Maximal (nicht empfohlen). Eine niedrige Klasse erleichtert die Genehmigung; sie bedeutet nicht, dass ein Projekt existiert.

VOR DEM KAUF

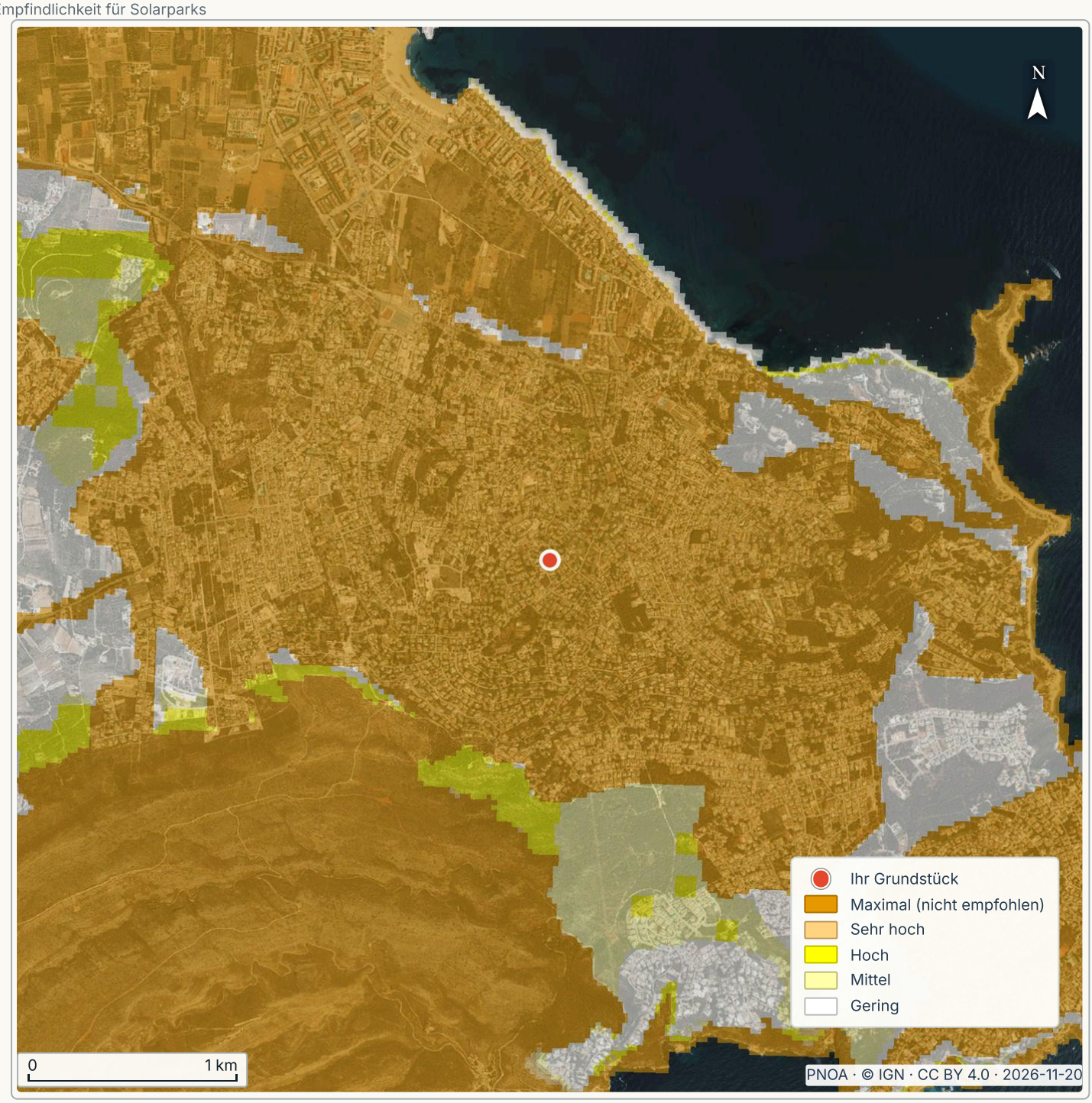
Die Gemeinde. Fragen Sie, ob in der Gemeinde Energieprojekte im Genehmigungsverfahren sind.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Umweltzonierung für erneuerbare Energien: Wind; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Empfindlichkeit für Solarparks

Könnte auf den Feldern ringsum ein Solarpark entstehen?

Empfindlichkeit für Solarparks



- Wert am Grundstück: **Maximal (nicht empfohlen)**
- Nächste eingestufte Zone: **0 m**
- Kartenbreite: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die staatliche Zonierung weist diesem Punkt für Solarenergie folgende Umweltempfindlichkeit zu: Maximal (nicht empfohlen). Eine niedrige Klasse erleichtert die Genehmigung; sie bedeutet nicht, dass ein Projekt existiert.

VOR DEM KAUF

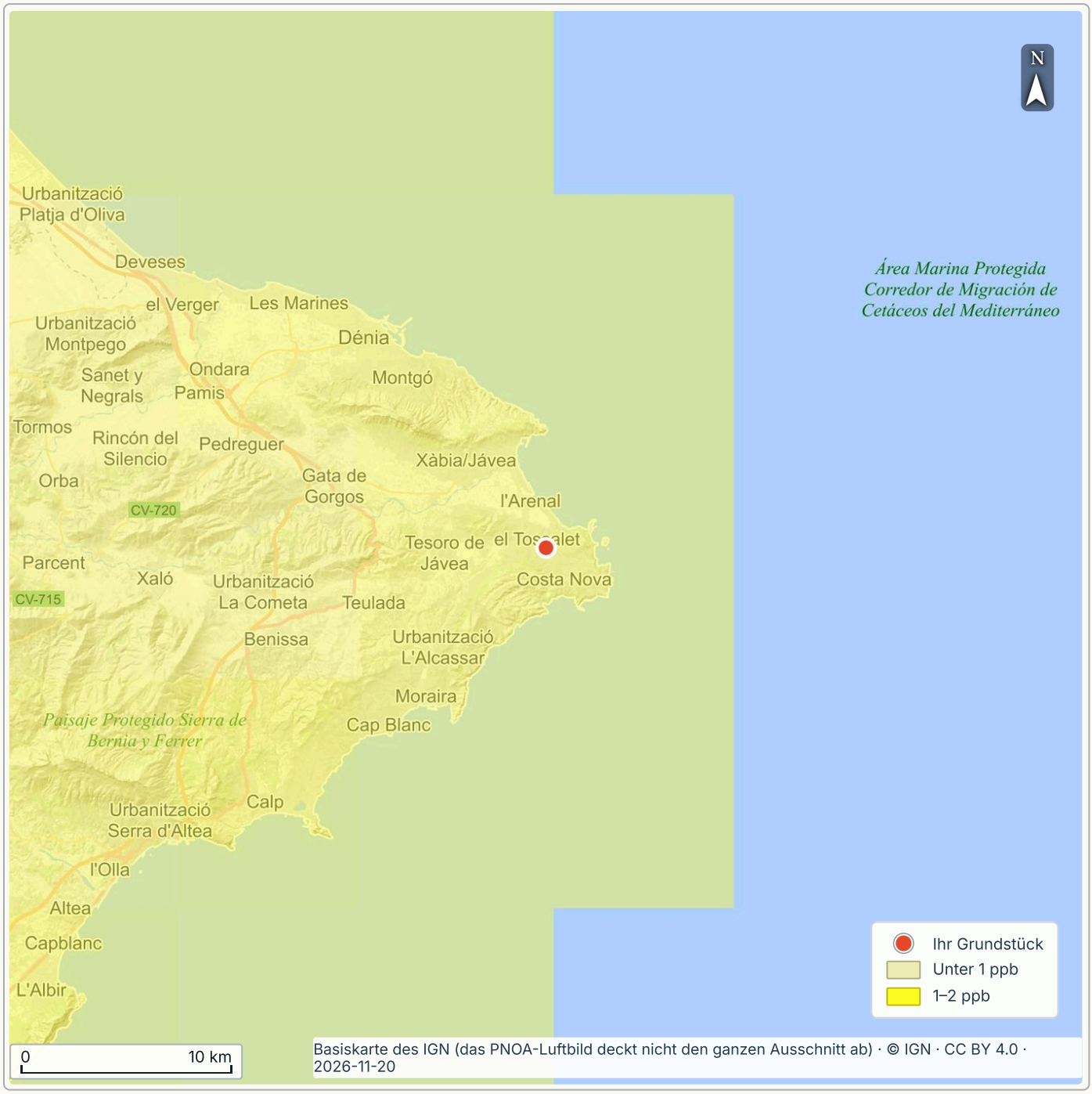
Die Gemeinde. Fragen Sie, ob in der Gemeinde Solaranlagen im Genehmigungsverfahren sind.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Umweltzonierung für erneuerbare Energien: Photovoltaik; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Stickstoffdioxid in der Luft

Wie stark ist die Luft in der Umgebung durch Verkehr und Industrie belastet?

Stickstoffdioxid in der Luft



- Wert am Grundstück: **1–2 ppb**
- Nächste Rasterzelle: **0 m**
- Kartenbreite: **50 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das satellitengestützte Modell der NASA schätzt für die Umgebung des Grundstücks einen bodennahen Mittelwert an Stickstoffdioxid (NO2) von 1–2 ppb für 2010–2012. Das ist der Mittelwert einer Rasterzelle von etwa 10 km, keine aktuelle Messung und kein Wert für die Straße.

VOR DEM KAUF

Die Gemeinde. Fragen Sie nach den Daten der nächstgelegenen Luftmessstation: Diese Karte zeigt einen älteren, regionalen Mittelwert.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: Geddes et al., Global 3-Year Running Mean Ground-Level NO2 Grids 2010–2012 (NASA SEDAC, CIESIN, bereitgestellt über NASA GIBS); abgefragt am 20/11/2026; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

WEITERE PRÜFUNGEN

Prüfungen ohne eigene Karte

Zur Einordnung

Jede Zeile sagt, ob die Quelle geantwortet hat.

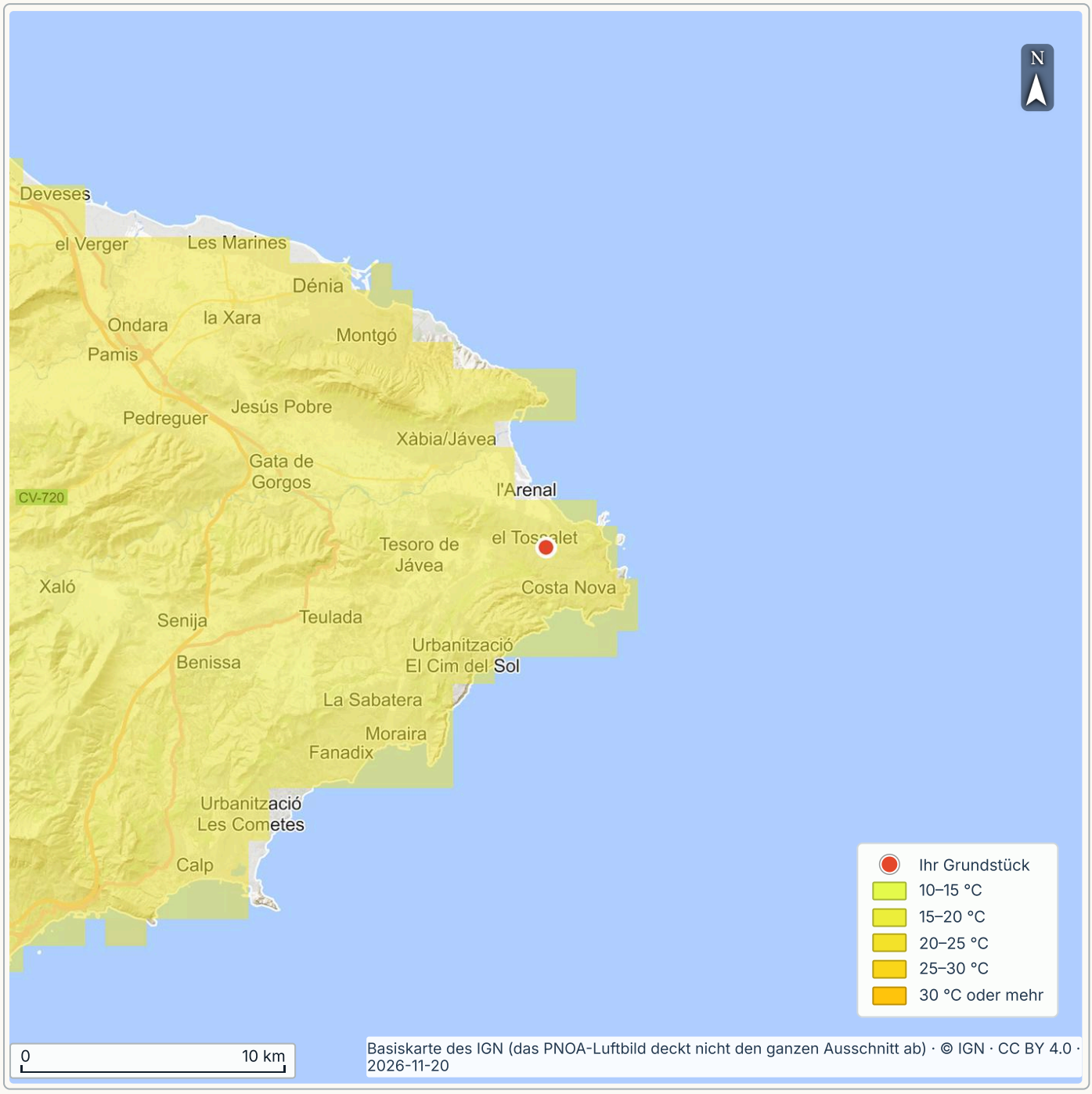
THEMA	ERGEBNIS	QUELLE	DATUM
Nächste Kläranlage	Nicht geprüft: Die Quelle hat geantwortet, aber die Karte ließ sich nicht zuverlässig zeichnen.	MITECO	20/11/2026
Absetzbecken des Bergbaus	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 10,0 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	IGME	20/11/2026
Halden	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 10,0 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	IGME	20/11/2026
Deponien	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 20 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	MITECO	20/11/2026
Klärschlamm auf Feldern	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 20 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	MITECO	20/11/2026
Trinkwasserschutz	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 20 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	MITECO	20/11/2026
Bevölkerungsdichte	Das weltweite Bevölkerungsmodell gibt für das Gebiet des Grundstücks 2020 475–550 Einw./km² an. Es verteilt die Bevölkerung jeder Zähleinheit gleichmäßig; der Wert ist also ein Mittel für das Gebiet, nicht für die Straße. Keine eigene Karte in diesem Bericht.	NASA SEDAC (GPW v4)	20/11/2026
Bodenabtrag durch Regen	Die Quelle hat geantwortet, nennt aber keinen Wert für das Grundstück; deshalb gibt es keine eigene Karte. Ein fehlender Wert belegt keinen Nullwert.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026

Öffentliche Quellen, in jeder Zeile genannt.

Sommernächte: Wärme vom Boden

Kühlt die Umgebung im Sommer nachts ab?

Sommernächte: Wärme vom Boden



- Wert am Grundstück: **20 °C**
- Nächste Rasterzelle: **0 m**
- Kartenbreite: **40 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der Satellit hat in der Umgebung des Grundstücks im Juli und August 2013 nachts eine minimale Oberflächentemperatur von 20 °C gemessen. Gemeint ist die Oberfläche (Dächer, Asphalt, Boden, Pflanzen) in einem Raster von 1 km, nicht die Lufttemperatur.

VOR DEM KAUF

Der Architekt. Fragen Sie, wie das Haus nachts Wärme abgibt: Querlüftung, Dämmung und Ausrichtung.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: CIESIN, Columbia University, Global Summer Land Surface Temperature Grids 2013, nächtliches Minimum (NASA SEDAC, bereitgestellt über NASA GIBS); abgefragt am 20/11/2026; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

KAPITEL 3 · EINSCHÄTZUNG

Planungsrechtliche Einstufung

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 37–42



Vor dem Kauf prüfen

Zu beachten: Laut SIU (Sistema de Información Urbana, staatliches Auskunftssystem über die Gemeindepläne) gilt für das ganze Grundstück: Suelo urbano (städtischer Boden: nach dem Gemeindeplan bereits erschlossen oder in die Stadt eingebunden). Zu prüfen: Zulässige Nutzungen und Bauarbeiten.

urbana	+2,4 %	ZU	1990
Bodenkategorie im SIU	Bevölkerung 2014–2023	SIGPAC-Nutzung	Plan General

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Städtebau: Bodenkategorie.** Bodenkategorie im SIU: urbana.	S. 37
ZUR EINORDNUNG	**Die Gemeinde.** Xàbia/Jávea wächst: 29.760 Einwohner im Jahr 2023 (das letzte Jahr in den hier verwendeten Daten des MITECO), 2,4 % mehr als 2014.	S. 39
ZUR EINORDNUNG	**Agrarnutzung (SIGPAC).** Am abgefragten Punkt des Grundstücks verzeichnet das SIGPAC städtisches Gebiet (ZU).	S. 41
VORHER KLÄREN	**Zulässige Nutzungen und Bauarbeiten.** Ein Eintrag im Catastro belegt weder Baurechte noch die baurechtliche Rechtmäßigkeit.	S. 38

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- Bodenkategorie im SIU: urbana. (S. 37) Die Gemeinde. Bitten Sie um Folgendes: Eine Bebauungsauskunft für das Grundstück (certificado oder cédula urbanística): Bodenkategorie und Unterkategorie, Nutzungen, Mindestgröße des Grundstücks und Bauvorschriften, sowie jede genehmigte oder laufende Änderung des Plans. Sie haben Anspruch darauf, diese Auskunft schriftlich zu erhalten (Art. 5 d RDL 7/2015). (S. 37) Vorab online. Sehen Sie den Plan der Gemeinde vorab online ein: Der regionale Planungsviewer (Registro de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana) veröffentlicht ihn.

Die 6 Datenseiten dieses Kapitels

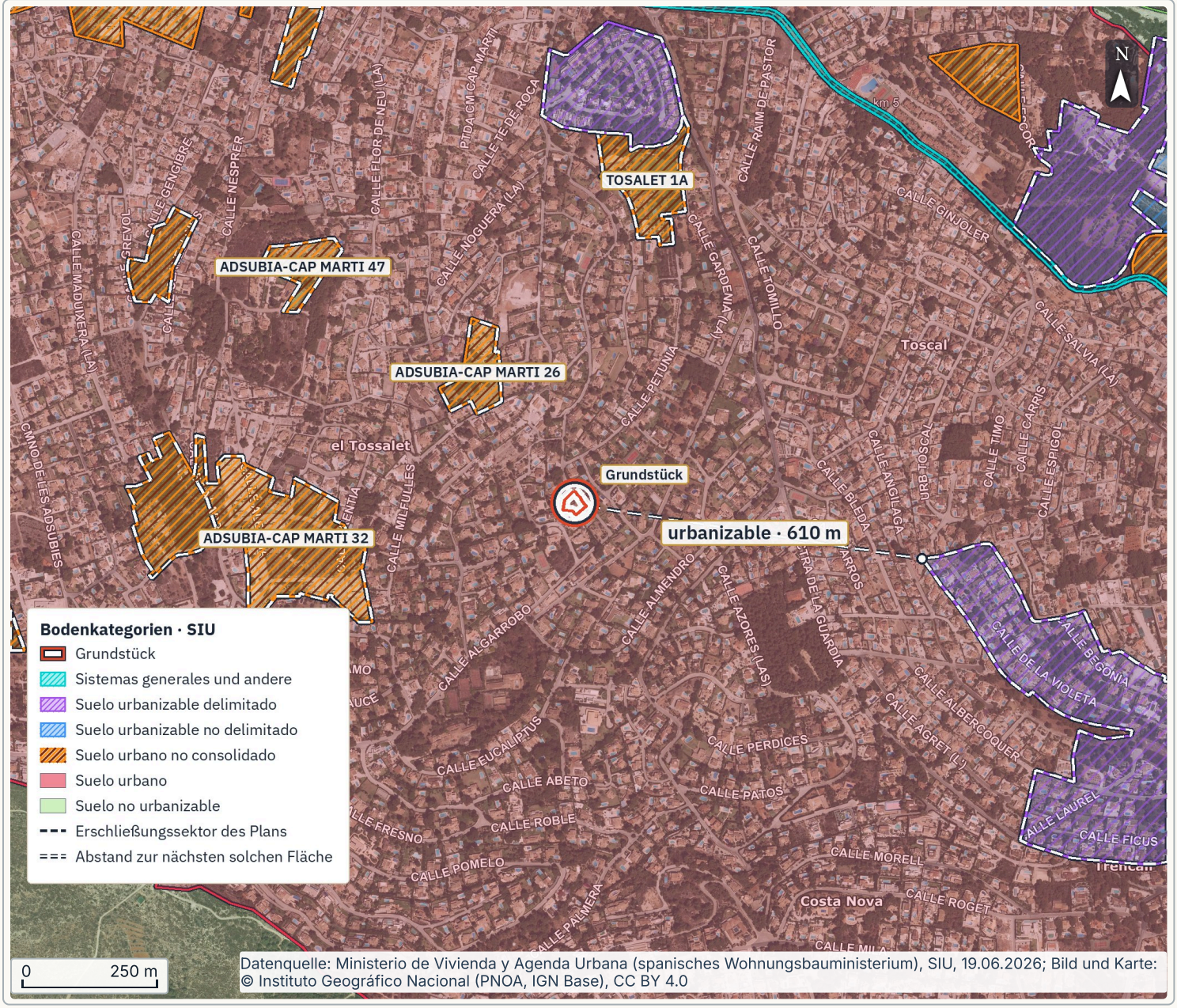
37 Städtebau: Bodenkategorie
38 Städtebau: Bodenkategorie: Daten
39 Die Gemeinde
40 Die Gemeinde: Daten
41 Agrarnutzung (SIGPAC)
42 Agrarnutzung (SIGPAC): Daten

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

Städtebau: Bodenkategorie

Bodenkategorie im SIU: urbana.

Bodenkategorien des Sistema de Información Urbana (SIU) und Entwicklungssektoren



- Bodenkategorie im SIU: **urbana**
- Abfragedatum der Ebene: **15/11/2026**
- Plan General: **1990**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Laut SIU (Sistema de Información Urbana, staatliches Auskunftssystem über die Gemeindepläne) gilt für das ganze Grundstück: Suelo urbano (städtischer Boden: nach dem Gemeindeplan bereits erschlossen oder in die Stadt eingebunden). Geltender Plan laut SIU: Gemeindeplan (Plan General) von 1990; das SIU hat seine Bodenkategorien zuletzt am 04/11/2025 aktualisiert. Das SIU vereinfacht den Gemeindeplan; verbindlich ist die Einstufung des Plans, die die Gemeinde (ayuntamiento) bescheinigt.

VOR DEM KAUF

Die Gemeinde. Bitten Sie um Folgendes: Eine Bebauungsauskunft für das Grundstück (certificado oder cédula urbanística): Bodenkategorie und Unterkategorie, Nutzungen, Mindestgröße des Grundstücks und Bauvorschriften, sowie jede genehmigte oder laufende Änderung des Plans. Sie haben Anspruch darauf, diese Auskunft schriftlich zu erhalten (Art. 5 d RDL 7/2015).

QUELLEN UND GRENZEN Datenquelle: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (spanisches Wohnungsbauministerium), SIU, 19.06.2026; Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

PLANUNGSRECHTLICHE EINSTUFUNG

Städtebau: Bodenkategorie: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Was gebaut werden darf (Höhe, überbaubare Fläche, Nutzungen), legen die Bauvorschriften des Plans (ordenanza) für diesen Block fest, nicht die Bodenkategorie.

Wenn ein Neubau eine ausdrückliche Genehmigung erfordert, holen Sie sie vor Baubeginn ein (Art. 11.4 b RDL 7/2015).

Bodenkategorie im SIU

Grundstück	**Suelo urbano (städtischer Boden: nach dem Gemeindeplan bereits erschlossen oder in die Stadt eingebunden) auf dem ganzen Grundstück.**
Laut Catastro	**Im Catastro als urbana geführt, wie im SIU (Sistema de Información Urbana, staatliches Städtebau-Informationssystem): Für den Catastro gilt als urbana, was der Plan als Suelo urbano einstuft (Art. 7.2 a Ley del Catastro (Katastergesetz)). Das ist eine steuerliche Klasse und beweist nicht, dass es sich um ein baureifes Grundstück (solar) handelt.**
Geltender Plan	**Xàbia/Jávea: Gemeindeplan (Plan General) von 1990, laut SIU-Ausgabe vom 19/06/2026. Die Bodenkategorien der Gemeinde wurden am 04/11/2025 aktualisiert; eine spätere Änderung ist hier nicht berücksichtigt.**
Nächster Suelo urbanizable	**610 m östlich, Gemeinde Xàbia/Jávea.**
Sektoren bis 1 km (14)	**Am nächsten: «ADSUBIA-CAP MARTI 26» (UAACM26), Plankategorie: Suelo urbano no consolidado, erfasster Entwicklungsstand: erschlossen oder in Erschließung, 210 m entfernt. 13 weitere im Umkreis von 1 km.**

Was das für das Bauen bedeutet

Suelo urbanizado	**Das staatliche Bodengesetz (RDL 7/2015) nennt Boden Suelo urbanizado, wenn er rechtlich in das städtische Gefüge eingebunden ist und entweder nach dem Plan erschlossen wurde, an die betriebsbereiten Infrastrukturen und Versorgungsnetze für bestehende oder geplante Nutzungen angeschlossen ist oder diese allein durch Anschlussarbeiten an vorhandene Anlagen erhalten kann, oder in dem Umfang bebaut ist, den das Regionalgesetz festlegt (Art. 21.3). Die Einstufung als Suelo urbano im SIU beweist weder diesen Zustand noch, dass das Grundstück ein baureifes Grundstück (solar) ist: Das bescheinigt die Gemeinde.**
Erlaubnis	**Die Teilung von Grundstücken regelt das jeweilige Regionalrecht; lassen Sie sich von der Gemeinde bestätigen, welche Wirkung das Schweigen der Verwaltung hat und welche Genehmigungen nötig sind. Neubauten und Fertighäuser brauchen in den vom staatlichen Recht vorgesehenen Fällen eine ausdrückliche Genehmigung. Die Edificabilidad (zulässige Geschossfläche nach dem Plan, als Gesamtfläche oder im Verhältnis zur Grundstücksfläche) gehört dem Eigentümer nicht schon von sich aus: Er erwirbt sie erst durch das Bauen, wenn er die Pflichten und Lasten erfüllt hat, die für seinen Boden gelten (Art. 11.2).**

Was die Daten abdecken

Vereinfachte Kategorie	**Das Ministerium fasst die Einstufungen jedes Plans zu sechs gemeinsamen Klassen zusammen. Jedes Regionalgesetz verwendet eigene Namen und Kategorien (rústico, no urbanizable genérico oder especial, núcleo rural).**
Was es nicht angibt	**Die Kategorie des Suelo rústico, die Bauvorschriften des Plans (ordenanza), die Edificabilidad und ob das, was auf dem Grundstück steht, genehmigt ist. Auch nicht die Beschränkungen aus anderen Gesetzen (Küste, Straßen, Wasser), die eigene Kapitel haben. Mit Suelo rústico ist gemeint: ländlicher Boden nach Regionalrecht; was dort zulässig ist, bestimmen das Regionalgesetz und der Plan.**

Was Sie wen fragen sollten

Vorab online. Sehen Sie den Plan der Gemeinde vorab online ein: Der regionale Planungsviewer (Registro de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana) veröffentlicht ihn.

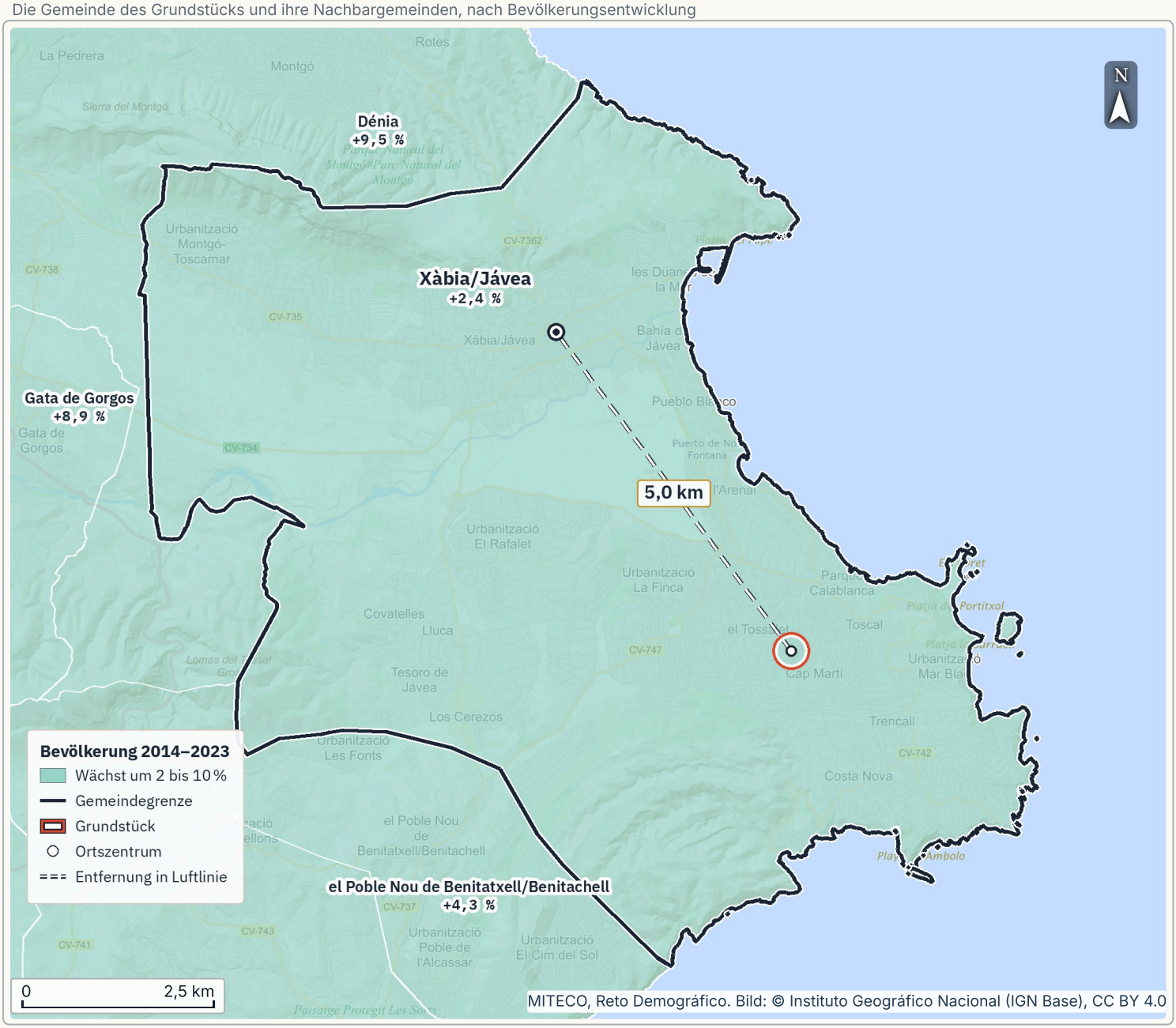
Methode: Bodenkategorien des SIU, gelesen in einem Ausschnitt von 1 km um das Grundstück und mit seinem Umriss verschnitten; nächster Suelo urbano und Suelo urbanizable gesucht bis 20 km; Sektoren des Plans im Umkreis von 1 km. Quellen: Datenquelle: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (spanisches Wohnungsbauministerium), SIU, 19.06.2026; Gemeindedaten mit Stand 04/11/2025. Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; MIVAU, Sistema de Información Urbana (SIU); RDL 7/2015, staatliches Bodengesetz

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Die Gemeinde

Bevölkerung 2014–2023: +2,4 %.

Die Gemeinde des Grundstücks und ihre Nachbargemeinden, nach Bevölkerungsentwicklung



- Bevölkerung 2014–2023: **+2,4 %**
- Nettoeinkommen je Haushalt (2020): **24.863 €**
- Zum Zentrum von Xàbia: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Xàbia/Jávea wächst: 29.760 Einwohner im Jahr 2023 (das letzte Jahr in den hier verwendeten Daten des MITECO), 2,4 % mehr als 2014. In der Provinz Alicante/Alacant ist die Hälfte der Gemeinden um 4,5 % oder mehr gewachsen.

Nächstes Krankenhaus für die Gemeinde laut MITECO (2022): Hospital de Denia, öffentlich.

VOR DEM KAUF

An die Gemeinde. Fragen Sie, ob ein Wohnhaus zulässig ist und ob Wasseranschluss, Abwasserkanal und Müllabfuhr vorhanden sind.

Gesundheit und Schule. Prüfen Sie, welches Gesundheitszentrum und welcher Schulbezirk für die Adresse zuständig sind; die Nähe zählt, wenn Plätze knapp sind (Art. 84.2 Ley Orgánica 2/2006).

QUELLEN UND GRENZEN MITECO, Reto Demográfico. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Hintergrund: IGN Base; PNOA hat in diesem Ausschnitt Lücken außerhalb seiner Abdeckung. Bild abgerufen: 2026-11-15.

PLANUNGSRECHTLICHE EINSTUFUNG

Die Gemeinde: Daten

Zur Einordnung

Mehr zur Karte

Die Zahlen gelten für die Gemeinde: Vom Grundstück aus können Einrichtungen weiter entfernt sein.

44,0 % der gemeldeten Einwohner sind ausländische Staatsangehörige (2022). Median der Gemeinden der Provinz: 17,7 %.

Bevölkerung und Einkommen von Xàbia/Jávea

Einwohner	**29.760 im Jahr 2023, 434 je km². 2014 waren es 29.067: +2,4 %. Median der Gemeinden der Provinz: +4,5 %.**
Alter	**Durchschnittsalter 45,8 Jahre im Jahr 2023; 23,4 % im Alter von 65 Jahren oder mehr im Jahr 2022. Median der Gemeinden der Provinz: 46,7 Jahre und 23,2 %.**
Ausländer	**44,0 % der gemeldeten Einwohner im Jahr 2022. Median der Gemeinden der Provinz: 17,7 %.**
Haushaltseinkommen	**24.863 € netto im Durchschnitt 2020. Median der Gemeinden der Provinz: 24.741 €.**

Versorgung

Krankenhaus	**Hospital de Denia (öffentlich). Ein Wert für die Gemeinde, nicht für das Grundstück: 19 min mit dem Auto (MITECO, 2022), ab einem nicht veröffentlichten Punkt. Median der Gemeinden der Provinz: 15 min.**
Autobahn	**AP-7. Ein Wert für die Gemeinde, nicht für das Grundstück: 19 min mit dem Auto (MITECO, 2022), ab einem nicht veröffentlichten Punkt. Median der Gemeinden der Provinz: 8 min.**
In der Gemeinde	**14 Apotheken (2023) und 8 Grundschulen (2022). Zahlen aus diesen Jahren: Fragen Sie bei der Gemeinde nach, was noch geöffnet ist.**

Umfang und Grenzen der Daten

Daten der Gemeinde	**Zahlen für die ganze Gemeinde, nicht für das Grundstück. Das Grundstück liegt 5,0 km Luftlinie vom Zentrum von Xàbia entfernt.**
Median	**Median der 141 Gemeinden der Provinz Alicante/Alacant, nicht nach Einwohnern gewichtet.**
Krankenhäuser	**Krankenhaus und ob es öffentlich oder privat ist: Catálogo Nacional de Hospitales 2025.**
Gemeldete Einwohner	**Gezählt werden die Personen im Padrón (Einwohnerverzeichnis der Gemeinde, Art. 15 Ley 7/1985); wer hier wohnt, ohne gemeldet zu sein, ist nicht erfasst.**

Was Sie wen fragen sollten

Beim Besuch. Fahren Sie die Strecke zu diesen Zielen selbst ab: das Ortszentrum, die Schule und die Apotheke. Achten Sie dabei darauf, welche Busse in der Nähe halten.

Wie gemessen wurde. Indikatoren der Gemeinde, in der der Mittelpunkt des Grundstücks liegt; Nachbargemeinden nach Bevölkerungsentwicklung eingefärbt; Entfernung in Luftlinie.

Gemeindeindikatoren des MITECO zur demografischen Entwicklung (Reto Demográfico, Ebene id_municipios_23), freie Weiterverwendung mit Quellenangabe (Rechtshinweis des MITECO, Ley 37/2007). Hauptort der Gemeinde: abgeleitet aus NGMEP CC-BY 4.0 ign.es. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Agrarnutzung (SIGPAC)

Am abgefragten Punkt des Grundstücks verzeichnet das SIGPAC städtisches Gebiet (ZU).

SIGPAC-Teilflächen im Umkreis von 780 m um das Grundstück, nach Nutzung



- SIGPAC-Nutzung: **ZU**
- Agrarland im Umkreis von 780 m: **0 %**
- Landwirtschaftliche Teilfläche im Umkreis von 780 m: **Keine**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Keine landwirtschaftliche Teilfläche liegt im Umkreis von 780 m um den Mittelpunkt des Grundstücks.

VOR DEM KAUF

Bei der Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, welche planungsrechtliche Einstufung der Gemeindeplan dem Land gibt, die weder das SIGPAC noch der Catastro angibt.

QUELLEN UND GRENZEN FEGA, SIGPAC (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

PLANUNGSRECHTLICHE EINSTUFUNG

Agrarnutzung (SIGPAC): Daten

Zur Einordnung

Mehr zur Karte

Das SIGPAC (spanisches Flächenverzeichnis für die EU-Agrarbeihilfen) erfasst Flächen für die Zahlungen der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) und gibt jeder SIGPAC-Teilfläche (recinto) eine Nutzung, landwirtschaftlich oder nicht. Es ist nicht die planungsrechtliche Einstufung und beweist nicht, wem das Land gehört (Art. 8.7 und 19.1 RD 1047/2022).

Dass das Land im SIGPAC als städtisches Gebiet geführt wird, sagt nichts über seine planungsrechtliche Einstufung; die legt der Gemeindeplan fest.

Was das SIGPAC verzeichnet

Nutzungsart	**Am abgefragten Punkt städtisches Gebiet (ZU): eine Sammelteilfläche (Parzelle 9000 von Polygon 10), die das städtische Land umfasst, ohne es nach Grundstücken aufzuteilen.**
Agrarteilfläche	**Keine im Kreis mit 780 m Radius um den Mittelpunkt des Grundstücks: Keine der Teilflächen in den gelesenen Kacheln, die diesen ganzen Kreis abdecken, ist Anbau, Weide oder Gewächshaus. Sie werden einzeln geprüft, nicht über das Punkteraster.**
Im Umkreis von 780 m	**Die Punkte eines Rasters im Abstand von 22 m verteilen sich ungefähr so: Städtisches Gebiet 100 %.**

Was das bedeutet

Nutzungsart	**Das SIGPAC weist jeder Fläche eine Nutzung zu, landwirtschaftlich oder nicht: Zu den nicht landwirtschaftlichen Nutzungen gehören städtisches Gebiet, Verkehrswege, Gebäude und Wasserflächen (Anhang IV RD 1047/2022). Es sagt weder etwas über die planungsrechtliche Einstufung, die der Gemeindeplan festlegt, noch darüber, wem das Land gehört (Art. 8.7).**
Ländliche Flächen	**Die Mindestfläche und das Eintrittsrecht der Grenznachbarn (retracto) nach Ley 19/1995 (Art. 24 und 27) gelten für ländliche Grundstücke (fincas rústicas); der Catastro führt dieses Grundstück als urbana (steuerliche Klasse).**

Umfang und Grenzen der Daten

Jahr	**Das am Tag der Abfrage beim FEGA laufende Antragsjahr. Der Dienst veröffentlicht das Antragsjahr nicht, deshalb gilt dieses Datum als Bezug.**
Stadtgebiet	**Das SIGPAC teilt dieses Land nicht nach Grundstücken auf: es gibt weder die Fläche dieses Grundstücks noch eine eigene Nutzung dafür an.**
Vieh und Anbau	**Das SIGPAC verzeichnet weder Vieh noch Höfe, und die Nutzung einer Teilfläche sagt nicht, was in diesem Jahr gesät wurde.**

Wie gemessen wurde. Teilfläche an einem Punkt innerhalb des Grundstücks (Abfragedienst des FEGA). Ringsum jede Teilfläche aus den Kartenkacheln des FEGA in einem Kreis mit 780 m Radius, eine nach der anderen; die Prozentwerte auf einem Raster von Punkten im Abstand von 22 m.

Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), SIGPAC, laufendes Antragsjahr (der Dienst veröffentlicht nicht, welches), Lizenz CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; FEGA, SIGPAC, am Tag der Abfrage laufendes Antragsjahr (der Dienst veröffentlicht nicht, welches)

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

KAPITEL 4 · EINSCHÄTZUNG

Küste, Wälder und Triftwege

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 44–50



Zur Einordnung

Das Grundstück liegt 1,2 km vom Deslinde der Küste (amtliche Grenzfeststellung) entfernt, außerhalb der mindestens 500 m breiten Zona de influencia; der Gemeindeplan kann diese Zone erweitern. Nur zur Einordnung; die Auswirkung auf den Kauf wird nicht bewertet: Öffentliche Forstflächen und Waldflächen.

1,2 km
Deslinde der Küste

880 m
Nächste öffentliche Forstfläche

880 m
Achse des nächsten Triftwegs

2011
Genehmigungsjahr des Deslinde

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
SPRICHT DAFÜR	**Küste und Dominio público.** Das Grundstück liegt 1,2 km vom Deslinde der Küste (amtliche Grenzfeststellung) entfernt, außerhalb der mindestens 500 m breiten Zona de influencia; der Gemeindeplan kann diese Zone erweitern.	S. 44
ZUR EINORDNUNG	**Öffentliche Forste.** Die nächste öffentliche Forstfläche ist La Granadella, 880 m vom Grundstück entfernt.	S. 46
SPRICHT DAFÜR	**Triftwege.** Keinen Weg, der das Grundstück quert, verzeichnet die Red General de Vías Pecuarias (spanienweites Verzeichnis der Triftwege des MITECO); am nächsten liegt die Colada de Cabañes, 880 m entfernt.	S. 49

Die 7 Datenseiten dieses Kapitels

44 Küste und Dominio público
45 Küste und Dominio público: Daten
46 Öffentliche Forste
47 Öffentliche Forste: Daten
48 Öffentliche Forste: Daten
49 Triftwege (vías pecuarias)
50 Triftwege (vías pecuarias): Daten

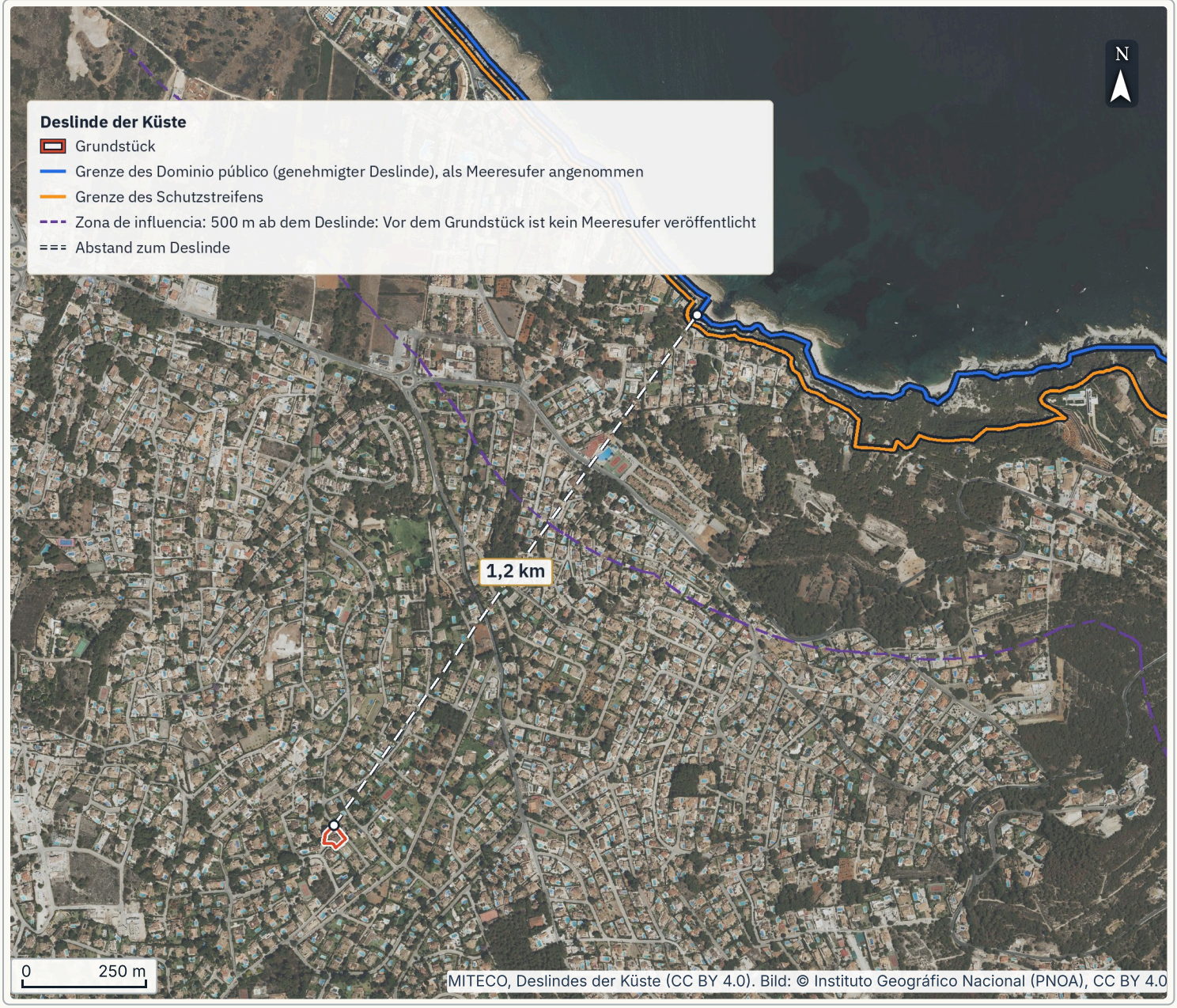
Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Küste und Dominio público

Deslinde der Küste: 1,2 km.

Deslinde der Küste rund um das Grundstück



- Deslinde der Küste: **1,2 km**
- Abfragedatum der Ebene: **15/11/2026**
- Genehmigungsjahr des Deslinde: **2011**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das Grundstück liegt 1,2 km vom Deslinde der Küste (amtliche Grenzfeststellung) entfernt, außerhalb der mindestens 500 m breiten Zona de influencia; der Gemeindeplan kann diese Zone erweitern.

VOR DEM KAUF

Gemeinde. Fragen Sie, welche Breite der Plan der Zona de influencia gibt: Das Gesetz legt mindestens 500 m fest, und der Plan kann sie erweitern (Art. 30.1).

QUELLEN UND GRENZEN MITECO, Deslindes der Küste (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

KÜSTE, WÄLDER UND TRIFTWEGE

Küste und Dominio público: Daten

Spricht dafür

Mehr zur Karte

Der Schutzstreifen (servidumbre de protección) reicht in der Regel 100 m ab dem Meeresufer, bis zu 200 m, wo er erweitert ist (Art. 23 Ley 22/1988); an Flussufern mit Gezeiten und auf Boden, der schon vor dem Gesetz Suelo urbano war, kann er 20 m betragen (Art. 23.3 und Übergangsbestimmung 3). Die Zona de influencia reicht mindestens 500 m weit (Art. 30).

Die Breite der Zona de influencia legt der Gemeindeplan fest; sie kann mehr als 500 m betragen: Fragen Sie die Gemeinde (ayuntamiento).

Der dargestellte Schutzstreifen folgt der veröffentlichten Linie. Er legt weder das Meeresufer an diesem Grundstück noch die allgemeine Regelung fest: Beschaffen Sie bei der Küstenbehörde den Deslinde-Bescheid und die Übergangsregelung.

Nächster Deslinde (amtliche Grenzfeststellung)

Deslinde	**DES01/08/03/0001, genehmigt durch Ministerialerlass vom 05/04/2011.**
Gemeindegebiet	**Jávea (Alicante).**
Abstand	**1,2 km vom Rand des Grundstücks entfernt, nordöstlich davon.**

Was das für den Kauf bedeutet

Ley de Costas	**Ihre Beschränkungen gelten für das Dominio público marítimo-terrestre, den Schutzstreifen (100 m ab dem Meeresufer, bis zu 200 m bei Erweiterung, Art. 23) und die Zona de influencia (mindestens 500 m, Art. 30). Das Grundstück liegt nach den veröffentlichten Deslindes außerhalb aller drei Bereiche, sofern der Gemeindeplan die Zona de influencia nicht erweitert. Die Breite der Zona de influencia legen der Gemeindeplan (PGOU) und die regionalen Pläne fest (Art. 30.1). Das ist der Stand der Daten, keine Bescheinigung der Küstenbehörde.**
Kauf	**Liegt das Grundstück, wie die Deslindes zeigen, außerhalb des Dominio público und des Schutzstreifens, brauchen Arbeiten darauf keine Genehmigung der Küstenbehörde (eine Einleitung in das Dominio público dagegen schon, Art. 30.2 und 57), und der Staat hat nach diesem Gesetz an der Liegenschaft weder ein Vorkaufsrecht (tanteo) noch ein Eintrittsrecht nach dem Verkauf (retracto) (Zusatzbestimmung 3); in der Zona de influencia hat er ein solches Recht bei Sand- und Kiesvorkommen (Art. 29.2).**

Umfang und Grenzen der Daten

Umfang	**Die Deslindes der Küstenbehörde (amtliche Grenzfeststellungen): Dominio público marítimo-terrestre, Meeresufer und Schutzstreifen, genehmigt oder noch nicht genehmigt. Servidumbre de tránsito und Zona de influencia werden ab dem Meeresufer gemessen.**
Ohne Deslinde	**Die Ausdehnung des Dominio público richtet sich nach dem Gelände selbst: es umfasst die von den stärksten Stürmen erreichten Flächen einschließlich der Salzmarschen sowie die Strände mit den Dünen, die für ihre Stabilität und den Schutz der Küste nötig sind (Art. 3.1).**
Genauigkeit	**Die Küstenbehörde veröffentlicht nicht, wie genau ihre Linien sind: Die Entfernung ist ein Richtwert und legt keine rechtliche Grenze fest. Beträgt sie nur wenige Meter, prüfen Sie sie am Plan des Deslinde.**

Was Sie wen fragen sollten

Die Servicio Provincial de Costas en Alicante. Fragen Sie, ob ein genehmigter oder in Überprüfung befindlicher Deslinde die Liegenschaft erreicht. Adresse und Telefon: „Directorio de Demarcaciones y Servicios provinciales" auf miteco.gob.es.

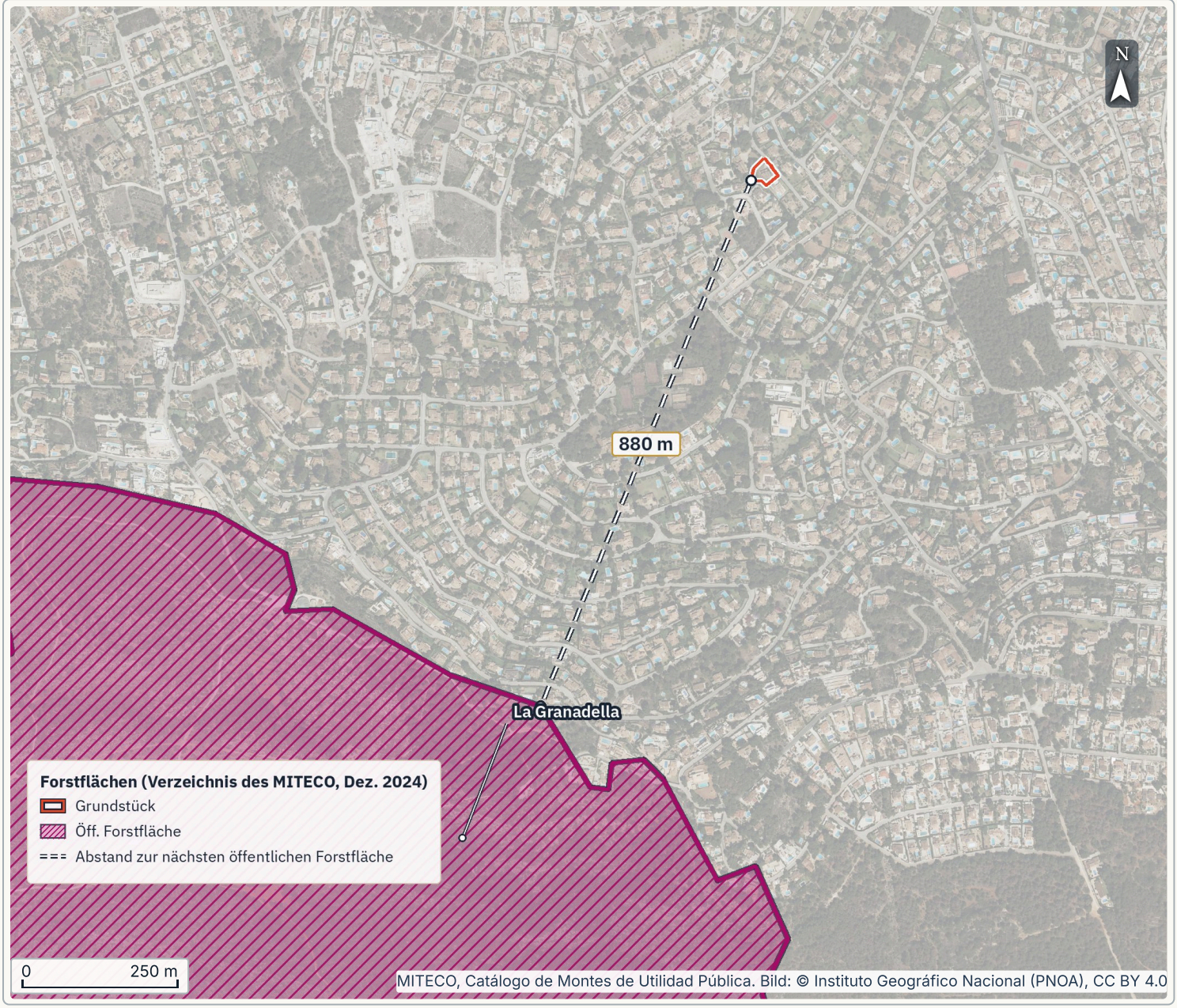
Beim Notar. Bitten Sie um Folgendes: Erwähnt die Nota simple einen Deslinde oder eine Servidumbre nach der Ley de Costas, lassen Sie sie mit dem genehmigten Deslinde abgleichen, der Vorrang vor dem Eigentumsregister hat (Art. 13 Ley 22/1988). Weichen beide voneinander ab, lassen Sie sich die Lage von der Küstenbehörde bestätigen.

Methode: Nächste Linie eines Deslinde (amtliche Grenzfeststellung an der Küste), gesucht in wachsenden Radien um das Grundstück; Abstand von Rand zu Rand in horizontaler Projektion (Zusatzbestimmung 1 Ley 22/1988). Quellen: Deslindes der Küste des Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Deslindes der Küste; Ley 22/1988 (BOE)

Öffentliche Forste

Die nächste öffentliche Forstfläche ist La Granadella, 880 m vom Grundstück entfernt.

Öffentliche Forstflächen rund um das Grundstück



- Nächste öffentliche Forstfläche: **880 m**
- Montes demaniales in der Gemeinde: **4**
- Steuerliche Klasse im Catastro: **urbana**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die nächste öffentliche Forstfläche im Verzeichnis des MITECO liegt 880 m entfernt; kein Umriss einer öffentlichen Forstfläche berührt das Grundstück.

Führt die Zufahrt zum Grundstück über eine Forstfläche, fragen Sie, ob der Weg öffentlich ist.

VOR DEM KAUF

Die Generalitat Valenciana. Bitten Sie um Folgendes: Über die Forstverwaltung (www.gva.es): ob eine öffentliche Forstfläche an das Grundstück oder seine Zufahrt grenzt.

Beim Notar. Fragen Sie, ob in der notariellen Urkunde eine öffentliche Forstfläche als Grenznachbar genannt ist.

QUELLEN UND GRENZEN MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales und Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Abgefragt am 15/11/2026; Katalog am 25/09/2026 vom MITECO heruntergeladen. Bild abgerufen: 2026-11-15.

KÜSTE, WÄLDER UND TRIFTWEGE

Öffentliche Forste: Daten

Zur Einordnung

Nächste öff. Forstfläche

Name	**La Granadella.**
Eigentümer und Rechtsstatus	**Die Gemeinde oder eine andere lokale Körperschaft (das Verzeichnis nennt keinen Namen); im Katalog der Montes de utilidad pública eingetragen, daher forstliches Dominio público (dominio público forestal).**
Bezug zum Grundstück	**Außerhalb, 880 m vom nächsten Rand entfernt, südlich.**
Deslinde (Grenzfeststellung)	**Das Verzeichnis enthält eine amtliche Grenzfeststellung (deslinde total), ohne Datum.**

Montes demaniales im Gemeindegebiet	**Das Verzeichnis führt in Xàbia/Jávea 4 Montes demaniales, darunter La Granadella und La Plana de San Jerónimo de Justa.**
Terreno forestal auf dem Grundstück	**Im Catastro als urbana geführt (steuerliche Klasse). Stuft der Gemeindeplan die Fläche als Suelo urbano ein, ist sie rechtlich kein Terreno forestal (Art. 5.2 b Ley 43/2003); andernfalls fragen Sie die Gemeinde.**

Was das bedeutet

Eigentumsregister	**In Xàbia/Jávea gibt es Montes demaniales. Fragen Sie für eine Inmatriculación (erste Eintragung eines Grundstücks im Eigentumsregister) oder für die Eintragung einer größeren Fläche, als die Nota simple (Auszug aus dem Eigentumsregister) ausweist (exceso de cabida) beim Eigentumsregister nach, ob ein positiver Bericht der Eigentümer der Montes demaniales in Xàbia/Jávea, und der Forstbehörde der Region für im Katalog eingetragene Forstflächen nötig ist (Art. 22.1 Ley 43/2003). Zu klären ist, ob die Liegenschaft Terreno forestal ist oder an eine Forstfläche grenzt, die unter diesen Artikel fällt; dieses Verzeichnis kann das nicht ausschließen. Kommt binnen drei Monaten nach der Anfrage des Registerführers keine Antwort, gilt der Bericht als positiv (Art. 22.2); bei im Katalog eingetragenen Forstflächen kann die Verwaltung später verlangen, dass die Eintragung berichtigt wird (Art. 22.3).**

Methode: Nächste öffentliche Forstfläche, gesucht in wachsenden Radien; Abstand von Rand zu Rand. Unter 25 m eine mögliche gemeinsame Grenze, die noch zu prüfen ist. Quellen: MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales und Catálogo de Montes de Utilidad Pública; Stand Dezember 2024, wird aktualisiert. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública (Dez. 2024) und Catastro; Gemeindegrenze: IGN; Ley 43/2003, de Montes (BOE)

KÜSTE, WÄLDER UND TRIFTWEGE

Öffentliche Forste: Daten

Zur Einordnung

Was das Ergebnis ändern würde

Forstfläche als Grenze	**Nennen die Nota simple (Auszug aus dem Eigentumsregister) oder die notarielle Urkunde eine Forstfläche (monte) als Grenze, spricht das dafür, dass die Liegenschaft daran grenzt, auch wenn diese Karte es nicht zeigt; gleichen Sie das mit dem Deslinde (amtliche Grenzfeststellung) der Forstfläche ab. Grenzt das verkaufte Grundstück an einen öffentlichen Wald (monte público) oder liegt es darin eingeschlossen (unabhängig davon, ob das Grundstück selbst Forstfläche ist), kann die Eigentümerverwaltung des öffentlichen Waldes ein Vorkaufsrecht vor dem Verkauf zum selben Preis und zu denselben Bedingungen (tanteo) und ein Eintrittsrecht nach dem Verkauf, mit dem er an die Stelle des Käufers tritt (retracto) haben (Art. 25.2 Ley 43/2003).**
Bericht für das Eigentumsregister	**Für eine erste Eintragung oder die Eintragung einer größeren Fläche (exceso de cabida) verlangt Art. 22.1 einen positiven Bericht, wenn die Liegenschaft Terreno forestal ist, an einen Monte demanial grenzt oder an eine Forstfläche in einer Gemeinde mit Montes demaniales grenzt: von deren Eigentümern und, bei im Katalog eingetragenen Forstflächen, von der Forstbehörde der Region.**
Planungsrechtliche Einstufung	**Stuft der Gemeindeplan das Grundstück nicht als Suelo urbano (städtischer Boden: nach dem Gemeindeplan bereits erschlossen oder in die Stadt eingebunden) ein und wachsen darauf Bäume oder Buschwerk, kann es rechtlich Terreno forestal sein (Art. 5.1 und 5.2 b); fragen Sie die Gemeinde (ayuntamiento).**

Umfang und Grenzen der Daten

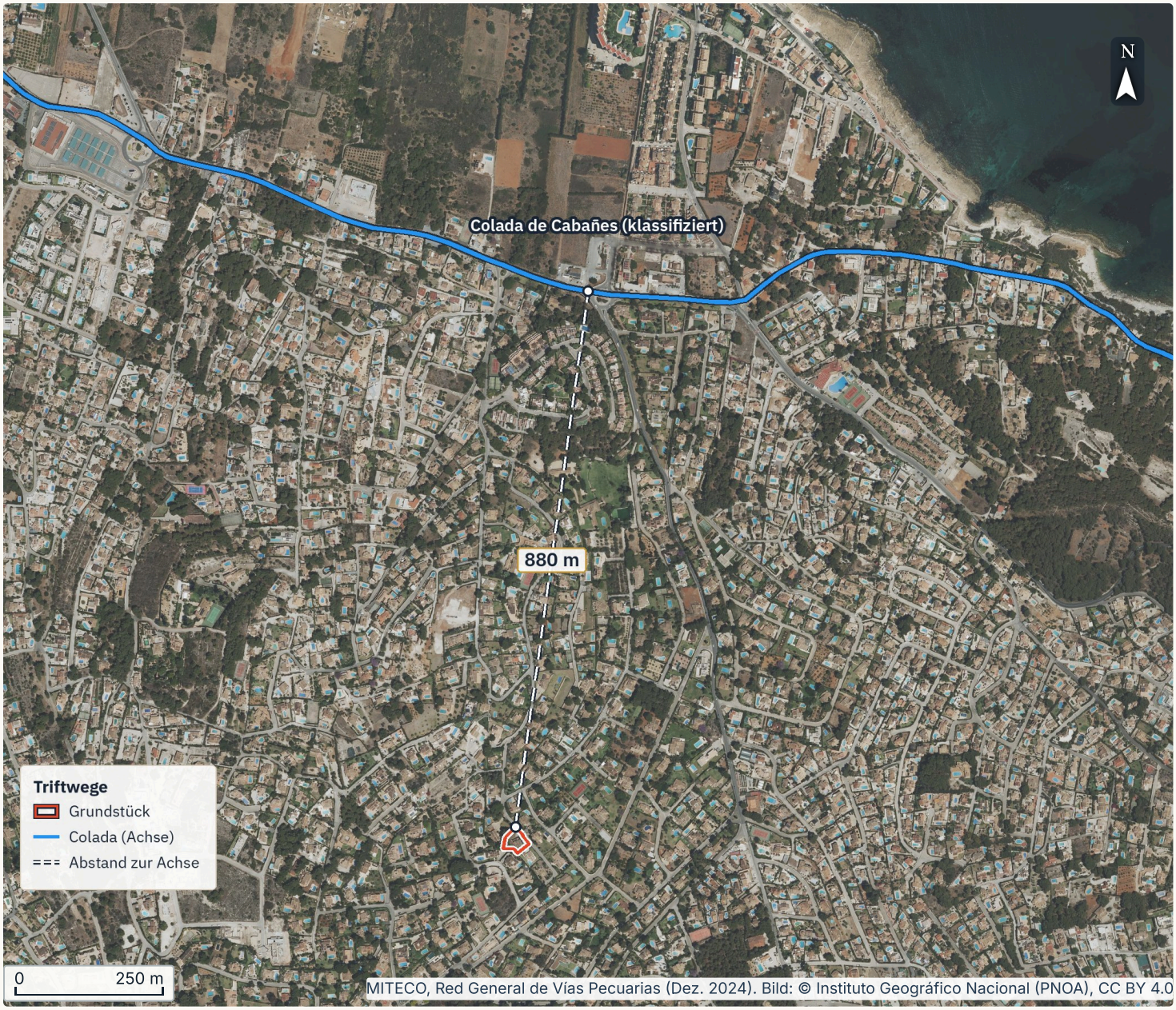
Umfang	**Öffentliche Forstflächen, Montes vecinales und die zu Montes protectores (Schutzforsten) erklärten privaten Forstflächen (Art. 24); andere private Forstflächen nicht.**
Stand der Daten	**Dezember 2024. Das MITECO kennzeichnet den Datensatz als in Aktualisierung: Eine später in den Katalog eingetragene oder per Deslinde abgegrenzte Forstfläche kann fehlen.**
Genauigkeit	**Maßstab 1:50.000, Umrisse auf 10 m vereinfacht. Unter 25 m kann die Karte eine gemeinsame Grenze nicht von einer kleinen Lücke unterscheiden. Gemeindegrenze vom IGN; eine Forstfläche zählt, wenn sie mindestens 50 m in das Gemeindegebiet hineinreicht.**
Abdeckung	**Das Verzeichnis führt 200 öffentliche Forstflächen in der Provinz Alicante, nach den Daten, die jede Region liefert.**

Methode: Nächste öffentliche Forstfläche, gesucht in wachsenden Radien; Abstand von Rand zu Rand. Unter 25 m eine mögliche gemeinsame Grenze, die noch zu prüfen ist. Quellen: MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales und Catálogo de Montes de Utilidad Pública; Stand Dezember 2024, wird aktualisiert. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública (Dez. 2024) und Catastro; Gemeindegrenze: IGN; Ley 43/2003, de Montes (BOE)

Triftwege (vías pecuarias)

Achse des nächsten Triftwegs: 880 m.

Triftwege rund um das Grundstück



- Achse des nächsten Triftwegs: **880 m**
- Triftwege im Umkreis von 500 m: **Keine**
- Wege, die das Grundstück queren: **Keine**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Keinen Weg, der das Grundstück quert, verzeichnet die Red General de Vías Pecuarias (spanienweites Verzeichnis der Triftwege des MITECO); am nächsten liegt die Colada de Cabañes, 880 m entfernt. Ob ein Triftweg an das Grundstück grenzt, sagen seine Klassifizierung und sein Deslinde, nicht diese Karte.

QUELLEN UND GRENZEN MITECO, Red General de Vías Pecuarias (Dez. 2024). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 26/09/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

KÜSTE, WÄLDER UND TRIFTWEGE

Triftwege (vías pecuarias): Daten

Spricht dafür

Mehr zur Karte

Triftwege sind Dominio público der Region (öffentliches Eigentum, das dem Gemeingebrauch gewidmet ist): Sie können weder verkauft noch ersessen noch gepfändet werden (Art. 2 Ley 3/1995).

Nächster Triftweg

Triftweg	**Die Colada de Cabañes, Abschnitt in der Gemeinde Xàbia/Jávea (Alicante), Code 03082028600 in der Red General.**
Typ	**Colada (eine Klasse von Triftwegen): Die Breite legt der Klassifizierungsakt fest (Art. 4.3 und 7 Ley 3/1995). Dieser Bericht kennt den Akt nicht, deshalb zeichnet die Karte für sie keinen Streifen.**
Rechtsstatus	**Klassifiziert am 27/01/1969. Die Klassifizierung legt Bestehen, Breite und Verlauf fest (Art. 7). In der Red General ist kein Deslinde (amtliche Grenzfeststellung) verzeichnet (Stand Dez. 2024); lassen Sie das von der Regionalregierung bestätigen.**
Abstand	**Die Achse verläuft 880 m nördlich des Grundstücksrands.**

Was das für den Kauf bedeutet

Was die Karte zeigt	**Kein Weg der Red General quert das Grundstück. Der nächste Triftweg liegt 880 m entfernt. Ein Triftweg ist Dominio público (Art. 2).**
Was das nicht beweist	**Dass das Grundstück frei ist: Ein nicht klassifizierter Triftweg bleibt ein Triftweg (Zusatzbestimmung 1) und erscheint möglicherweise nicht in der Red General. Die Klassifizierung sagt, welche Triftwege es gibt und wie breit sie sind (Art. 7); der Deslinde, wo ihre Grenzen verlaufen (Art. 8.1).**

Umfang und Grenzen der Daten

Inhalt	**Die Triftwege, die die Regionen an die Red General melden, mit Typ und Rechtsstatus. Sie zeigt die Achse jedes Weges, nicht seine Grenzen; einige Ruhe- und Tränkplätze erscheinen als geschlossener Umriss, der ihre Fläche zeigt.**
Breite	**Die Red General veröffentlicht Achsen, nicht die Grenzen oder Breite jedes Wegs. Die gesetzlichen Gesamthöchstbreiten betragen 75 m für Cañadas, 37,5 m für Cordeles und 20 m für Veredas (Art. 4.1). Die Klassifizierung legt die tatsächliche Breite fest, die amtliche Grenzfeststellung die Grenzen (Art. 7–8).**
Abdeckung	**Die Red General enthält keine Triftwege für Illes Balears, Canarias oder Galicia; nur sehr wenige für Asturias, Cantabria und das País Vasco. Ein alter Triftweg, der nie klassifiziert wurde, fehlt dort möglicherweise.**

So prüfen Sie nach

An die Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación der Generalitat Valenciana	**Fragen Sie, ob ein klassifizierter Triftweg in der Gemeinde Xàbia/Jávea das Grundstück quert oder daran grenzt. Wenn ja, verlangen Sie den Klassifizierungsakt mit der Breite und, falls vorhanden, den Plan des Deslinde. Katalog und Kartenviewer: mediambient.gva.es, Bereich Vías pecuarias.**
Im Catastro	**Wege und andere Flächen des Dominio público erscheinen oft als eigene Katasterparzellen mit der Nummer 9000 oder höher. Prüfen Sie, ob eine davon an das Grundstück grenzt und wie sie heißt.**
In der Nota simple	**Ist als Grenze ein Weg, eine Cañada (bis zu 75 m breit), ein Cordel (bis zu 37,5 m) oder eine Vereda (bis zu 20 m) angegeben, verlangen Sie die Klassifizierung und den Deslinde; beide gehen dieser Karte vor.**

Methode: Nächster Triftweg in der Kopie der Red General de Vías Pecuarias (Datenstand Dez. 2024), am 26/09/2026 vom MITECO heruntergeladen; Abstand vom Rand des Grundstücks bis zu seiner Achse. Quellen: © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (Datenstand Dez. 2024). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Red General de Vías Pecuarias (Dez. 2024), heruntergeladene Kopie (das Datum ist das des Downloads)

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

KAPITEL 5 · EINSCHÄTZUNG

Geschützte Natur

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 52–59

3 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Das nächste Schutzgebiet liegt 910 m entfernt (Natura 2000). Zu beachten: Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 910 m vom Grundstück entfernt: die ZEC/LIC und ZEPA (FFH- und Vogelschutzgebiet) ES5213018, Penya-segats de la Marina. Bei den anderen Schutzarten liegt das nächste Gebiet 2,8 km entfernt: Cova del Llop Mari (geschützte Höhle). Zu prüfen: PORN und Pufferzonen.

910 m
Nächstes Schutzgebiet · Natura 2000

2,8 km
Andere Schutzart: nächstes Gebiet

1,3 km
Zweites Natura-2000-Gebiet

3,5 km
Weiteres Schutzgebiet

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Natura 2000.** Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 910 m vom Grundstück entfernt: die ZEC/LIC und ZEPA (FFH- und Vogelschutzgebiet) ES5213018, Penya-segats de la Marina.	S. 52
VORHER KLÄREN	**Schutzgebiete.** Bei den anderen Schutzarten liegt das nächste Gebiet 2,8 km entfernt: Cova del Llop Mari (geschützte Höhle).	S. 54
VORHER KLÄREN	**PORN und Pufferzonen.** Die Abfrage der Schutzgebietsflächen deckt diese Prüfungen nicht ab.	S. 106–107

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 910 m vom Grundstück entfernt: die ZEC/LIC und ZEPA (FFH- und Vogelschutzgebiet) ES5213018, Penya-segats de la Marina. (S. 52) Die Generalitat Valenciana (www.gva.es). Bitten Sie um Folgendes: Über ihre Umwelt-Consejería: ob das Grundstück in einem Schutzgebiet (Natura 2000 oder regional) oder in dessen Nähe liegt, welche Genehmigungen Ihr Vorhaben bräuchte und welchen Managementplan das nächste Gebiet hat. (S. 52) Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob der Gemeindeplan auf dem Grundstück zusätzlichen Umweltschutz vorsieht.
- Bei den anderen Schutzarten liegt das nächste Gebiet 2,8 km entfernt: Cova del Llop Mari (geschützte Höhle). (S. 54) Die Generalitat Valenciana (www.gva.es). Bitten Sie um Folgendes: Über ihre Umweltbehörde: ob das Grundstück im Geltungsbereich des Plans zur Ordnung der natürlichen Ressourcen (PORN) für Cova del Llop Mari oder Fons Marins del Cap de Sant Antoni oder in einer Zona periférica de protección der beiden Gebiete liegt und welche Genehmigung Ihr Bauvorhaben bräuchte. (S. 54)

Die 8 Datenseiten dieses Kapitels

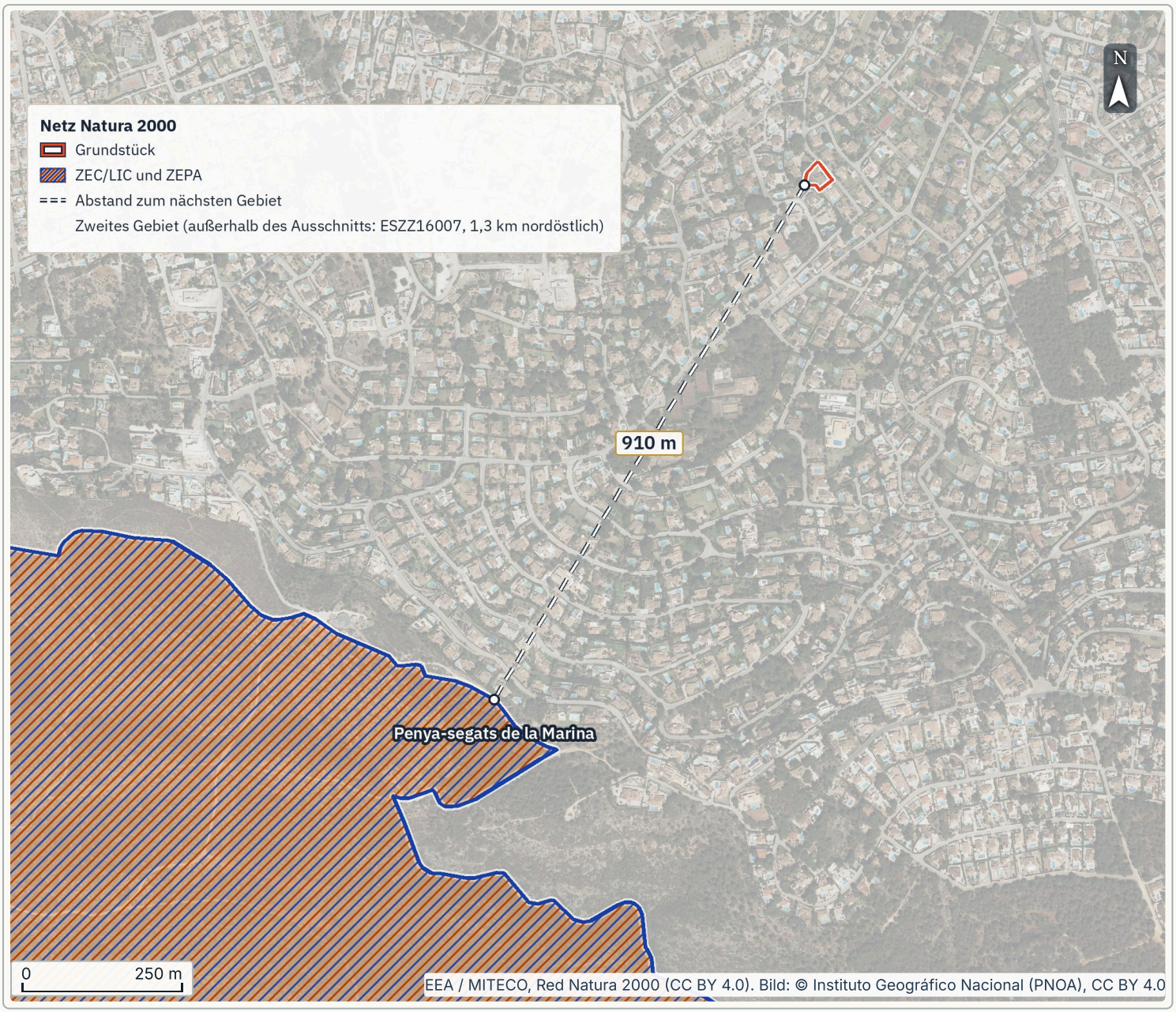
52 Natura 2000 · 53 Natura 2000: Daten · 54 Schutzgebiete · 55 Schutzgebiete: Daten · 56 Baumbedeckung · 57 Nadel- oder Laubwald · 58 Artenreichtum · 59 Verbundene Wälder

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

Natura 2000

Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 910 m vom Grundstück entfernt: die ZEC/LIC und ZEPA (FFH- und Vogelschutzgebiet) ES5213018, Penya-segats de la Marina.

Natura-2000-Gebiete rund um das Grundstück



- Nächstes Natura-2000-Gebiet: **910 m**
- Größe des Natura-2000-Gebiets: **942 ha**
- Zweites Natura-2000-Gebiet: **1,3 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das Grundstück überschneidet sich mit keinem Gebiet der europäischen Natura-2000-Datenbank (Versionen vom 15/12/2022 bis 11/12/2024, je nach Gebiet), deren Grenzen vereinfacht sind.

Ob Arbeiten geprüft werden müssen, hängt von ihrer Wirkung auf das Gebiet ab, nicht von der Entfernung (Art. 46.4 Ley 42/2007).

VOR DEM KAUF

Die Generalitat Valenciana (www.gva.es). Bitten Sie um Folgendes: Über ihre Umwelt-Consejería: ob das Grundstück in einem Schutzgebiet (Natura 2000 oder regional) oder in dessen Nähe liegt, welche Genehmigungen Ihr Vorhaben bräuchte und welchen Managementplan das nächste Gebiet hat.

QUELLEN UND GRENZEN EEA / MITECO, Red Natura 2000 (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

GESCHÜTZTE NATUR

Natura 2000: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Nächste Gebiete

Name	**Penya-segats de la Marina (ES5213018).**
Typ	**Schutzgebiet für Vögel (ZEPA, Vogelschutzrichtlinie) und Gebiet nach der Habitat-Richtlinie: LIC oder nach seiner Ausweisung ZEC. Die europäische Datenbank sagt nicht, welches von beiden.**
Bezug zum Grundstück	**Außerhalb, 910 m vom nächsten Rand.**
Größe des Natura-2000-Gebiets	**942 ha laut europäischer Datenbank; der Rechtsakt, der das Gebiet ausweist, kann eine andere Zahl nennen.**
Zweites Gebiet	**ZEC/LIC und ZEPA ESZZ16007, Espacio marino de la Marina Alta, 1,3 km entfernt. Ein Meeresgebiet des Netzes (Schutzkategorie laut EEA/MITECO-Datenbank), verwaltet von der Administración General del Estado (Zentralverwaltung des spanischen Staates).**

Was das bedeutet

Pläne und Projekte	**Jeder Plan und jedes Projekt, das nicht für die Verwaltung eines Natura-2000-Gebiets nötig ist, es aber allein oder zusammen mit anderen erheblich beeinträchtigen kann, braucht eine Prüfung seiner Auswirkungen, auch außerhalb des Gebiets: es zählt die Wirkung, nicht die Entfernung (Art. 46.4 Ley 42/2007).**
Im Gebiet	**Das Gesetz verlangt für jedes ZEC und jedes ZEPA einen Managementplan oder ein anderes Bewirtschaftungsinstrument (Art. 46.1); ein solches Instrument kann Gebäude, Zäune, Wege oder einen Wechsel der Anbaukultur einschränken. Genehmigt wird es von der zuständigen Verwaltung: an Land von der Regionalregierung, auf See vom Staat, außer bei wissenschaftlich belegter ökologischer Kontinuität mit dem geschützten Landgebiet nach Art. 6.4; lassen Sie sich die Zuständigkeit bestätigen.**

Umfang und Aussagegrenzen der Daten

Was erfasst ist	**Nur Natura 2000. Regionale Schutzgebiete (Parks, geschützte Naturgebiete, Reservate) stehen auf S. 54. Öffentliche Forstflächen stehen auf S. 46.**
Datenstand	**Versionen der europäischen Natura-2000-Datenbank, veröffentlicht vom 15/12/2022 bis 11/12/2024 (je nach Gebiet) von der Europäischen Umweltagentur, mit den von Spanien gemeldeten Daten.**
Genauigkeit	**Der europäische Dienst liefert die Grenzen auf den Maßstab der Karte vereinfacht. Prüfen Sie einen Abstand von wenigen Metern auf den amtlichen Karten der Regionalregierung.**

Was Sie wen fragen sollten

Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob der Gemeindeplan auf dem Grundstück zusätzlichen Umweltschutz vorsieht.

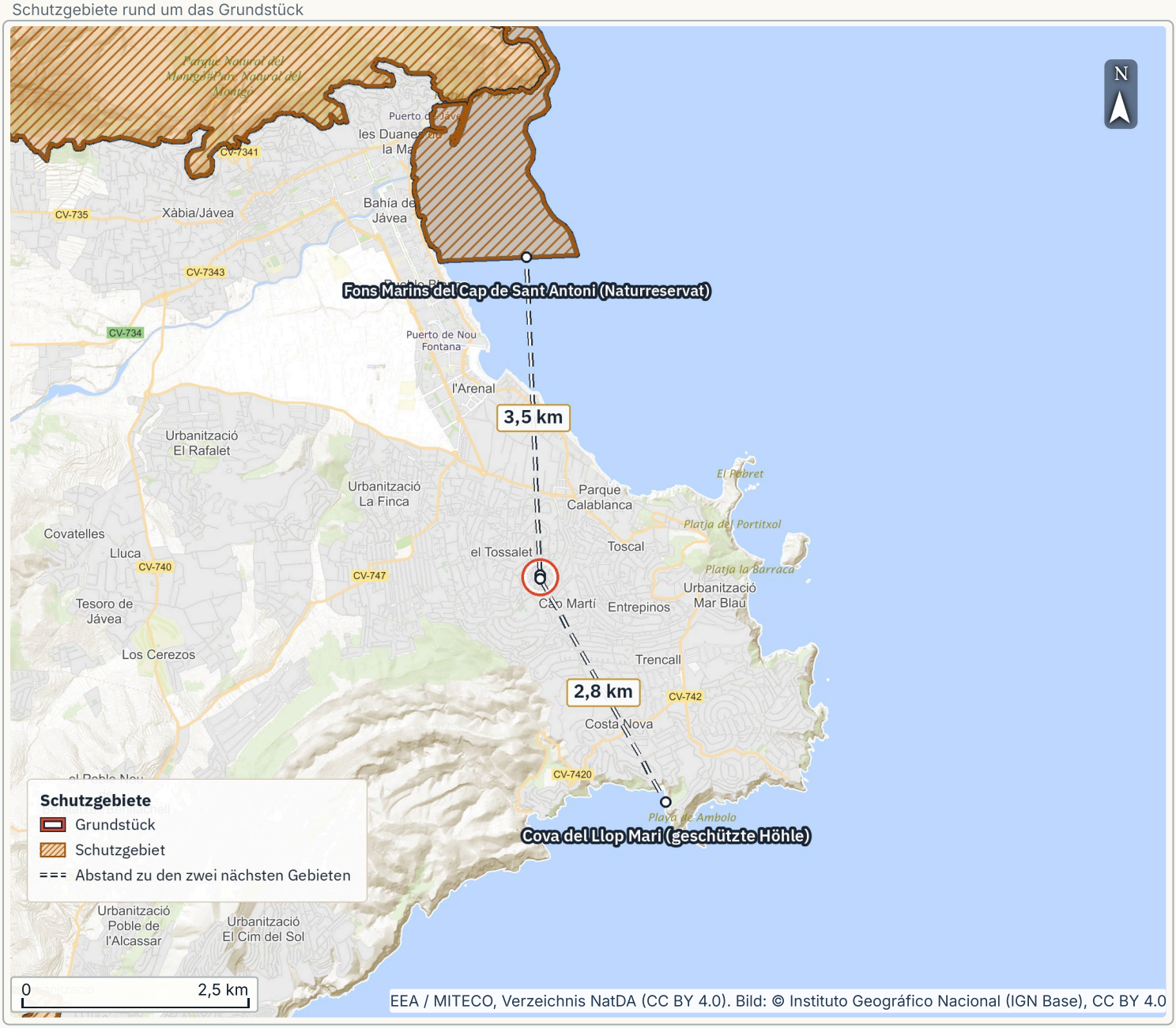
Wie gemessen wurde. Nächstes Gebiet, gesucht in wachsenden Kreisen; Abstand von Rand zu Rand.

Natura-2000-Netz in Spanien (vom MITECO gemeldete Daten), Dienst der Europäischen Umweltagentur, Lizenz CC BY 4.0 (© Europäische Umweltagentur; Daten des MITECO). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE-A-2007-21490)

Schutzgebiete

Bei den anderen Schutzarten liegt das nächste Gebiet 2,8 km entfernt: Cova del Llop Mari (geschützte Höhle).

Schutzgebiete rund um das Grundstück



- Andere Schutzart: nächstes Gebiet: **2,8 km**
- Weiteres Schutzgebiet: **3,5 km**
- Abfragedatum der Ebene: **15/11/2026**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die Entfernung ist bis zur Grenze des Schutzgebiets gemessen. Nicht geprüft wurde, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines PORN (Plan zur Ordnung der natürlichen Ressourcen) oder in einer Zona periférica de protección (Zone um ein Schutzgebiet, in der zusätzliche Beschränkungen gelten können) liegt (Art. 20 und 38 Ley 42/2007).

VOR DEM KAUF

Die Generalitat Valenciana (www.gva.es). Bitten Sie um Folgendes: Über ihre Umweltbehörde: ob das Grundstück im Geltungsbereich des Plans zur Ordnung der natürlichen Ressourcen (PORN) für Cova del Llop Mari oder Fons Marins del Cap de Sant Antoni oder in einer Zona periférica de protección der beiden Gebiete liegt und welche Genehmigung Ihr Bauvorhaben bräuchte.

QUELLEN UND GRENZEN EEA / MITECO, Verzeichnis NatDA (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; EEA, Verzeichnis NatDA v23 (Daten des MITECO), CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Hintergrund: IGN Base; PNOA hat in diesem Ausschnitt Lücken außerhalb seiner Abdeckung. Bild abgerufen: 2026-11-15.

GESCHÜTZTE NATUR

Schutzgebiete: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Am zweitnächsten liegt Fons Marins del Cap de Sant Antoni (Naturreservat), 3,5 km entfernt.

Nächstes Gebiet

Name	**Cova del Llop Mari.**
Kategorie	**Geschützte Höhle (cueva protegida). Laut Verzeichnis 2006 unter Schutz gestellt.**
Bezug zum Grundstück	**Außerhalb, 2,8 km vom nächsten Rand.**
Verwaltung	**Wer es verwaltet, legen seine eigenen Vorschriften fest.**
Zweites Gebiet	**Fons Marins del Cap de Sant Antoni (Naturreservat), 3,5 km entfernt.**

Was das bedeutet

Rechtsrahmen	**Geschützte Höhle: das valencianische Gesetz schützt alle Höhlen (Art. 16 Ley 11/1994), außerhalb seiner Schutzgebiete. Die eigenen Vorschriften des Gebiets legen seinen Rechtsrahmen fest, auch ob ein Verkauf gemeldet wird.**
Außerhalb des Gebiets	**Die Karte misst den Abstand zur Grenze des Gebiets. Hat das Gebiet einen PORN (Plan de ordenación de los recursos naturales, Plan zur Ordnung der natürlichen Ressourcen eines Gebiets), legt dieser seinen eigenen Geltungsbereich fest, der von dieser Grenze abweichen kann, und die Erklärung zur Unterschutzstellung kann eine Zona periférica de protección (Zone um ein Schutzgebiet, in der zusätzliche Beschränkungen gelten können) festlegen (Art. 20 und 38). Beides wurde hier nicht geprüft.**

Umfang und Grenzen der Daten

Umfang	**Die Gebiete, die Spanien an die Europäische Umweltagentur meldet. Das Netz Natura 2000 steht auf S. 52; einzelne geschützte Bäume und Meeresschutzgebiete für die Fischerei sind nicht dargestellt.**
Stand der Daten	**Verzeichnis NatDA, Version 23, Stand der Meldungen bis Mai 2025 (Datensatz vom 07/05/2025). Ein später ausgewiesenes Gebiet kann fehlen.**
Kategorie	**Aus dem europäischen Code übernommen. Den genauen Namen und die rechtlichen Grenzen enthält die Erklärung zur Unterschutzstellung.**
Genauigkeit	**Grenzen auf den Kartenmaßstab vereinfacht; prüfen Sie einen geringen Abstand anhand der Karten der Regionalregierung.**

Wie gemessen wurde. Nächstes Gebiet, gesucht in wachsenden Radien bis 150 km; Abstand von Rand zu Rand.

EEA, Verzeichnis NatDA v23 (Daten des MITECO), CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Ley 42/2007 (BOE)

Baumbedeckung

Wie viel Baumbestand gibt es auf dem Grundstück und in der Umgebung?

Baumbedeckung



- Anteil am Grundstück: **100 %**
- Nächste Baumbedeckung: **0 m**
- Kartenbreite: **2,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

2018 überschnitten sich 100 % des Grundstücks mit 10-m-Rasterzellen, in denen Baumbestand (in der jeweiligen Dichteklasse der Legende) erfasst wurde, und 77 % der Karte. Prüfen Sie Brandschutzstreifen und Fällgenehmigungen.

VOR DEM KAUF

Die Gemeinde. Fragen Sie, welche Genehmigung Sie brauchen, um auf diesem Grundstück Bäume zu fällen.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: Copernicus, Baumbedeckungsdichte 2018; abgefragt am 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Nadel- oder Laubwald

Welcher Wald steht in der Nähe?

Nadel- oder Laubwald



- Anteil am Grundstück: **100 %**
- Nächster Wald: **0 m**
- Kartenbreite: **2,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die Waldebene von 2018 bedeckt 100 % des Grundstücks.

VOR DEM KAUF

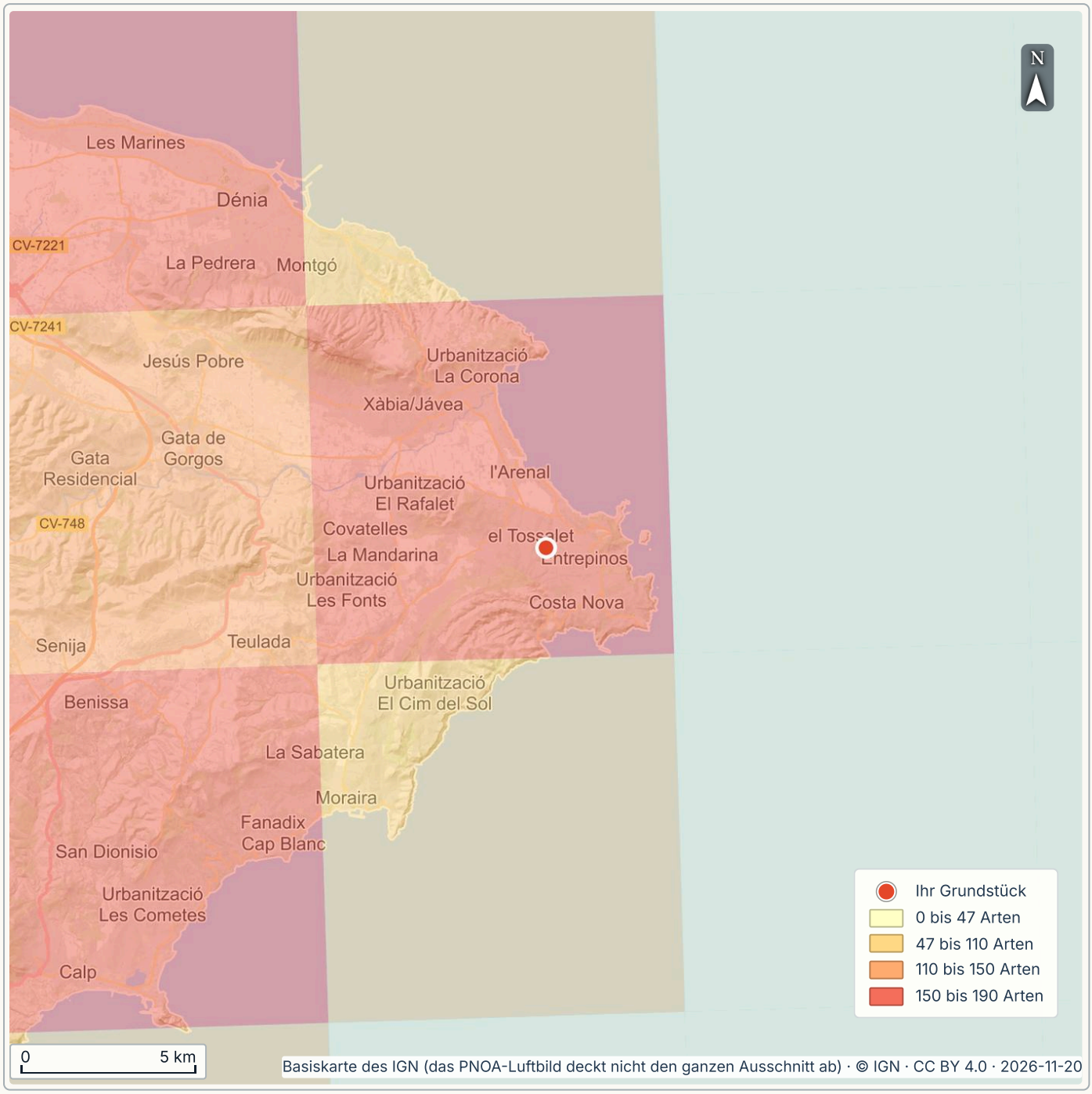
Die Forstverwaltung. Fragen Sie, welcher Sicherheitsstreifen zwischen Gebäuden und Wald vorgeschrieben ist.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: Copernicus, Waldtyp 2018; abgefragt am 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Artenreichtum

Wie viele Arten sind in der Gegend erfasst?

Artenreichtum



- Wert am Grundstück: **31SBC59**
- Nächstes Quadrat: **0 m**
- Kartenbreite: **30 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Im 10-km-Quadrat des Grundstücks (31SBC59) verzeichnet das nationale Inventar 168 Arten.

VOR DEM KAUF

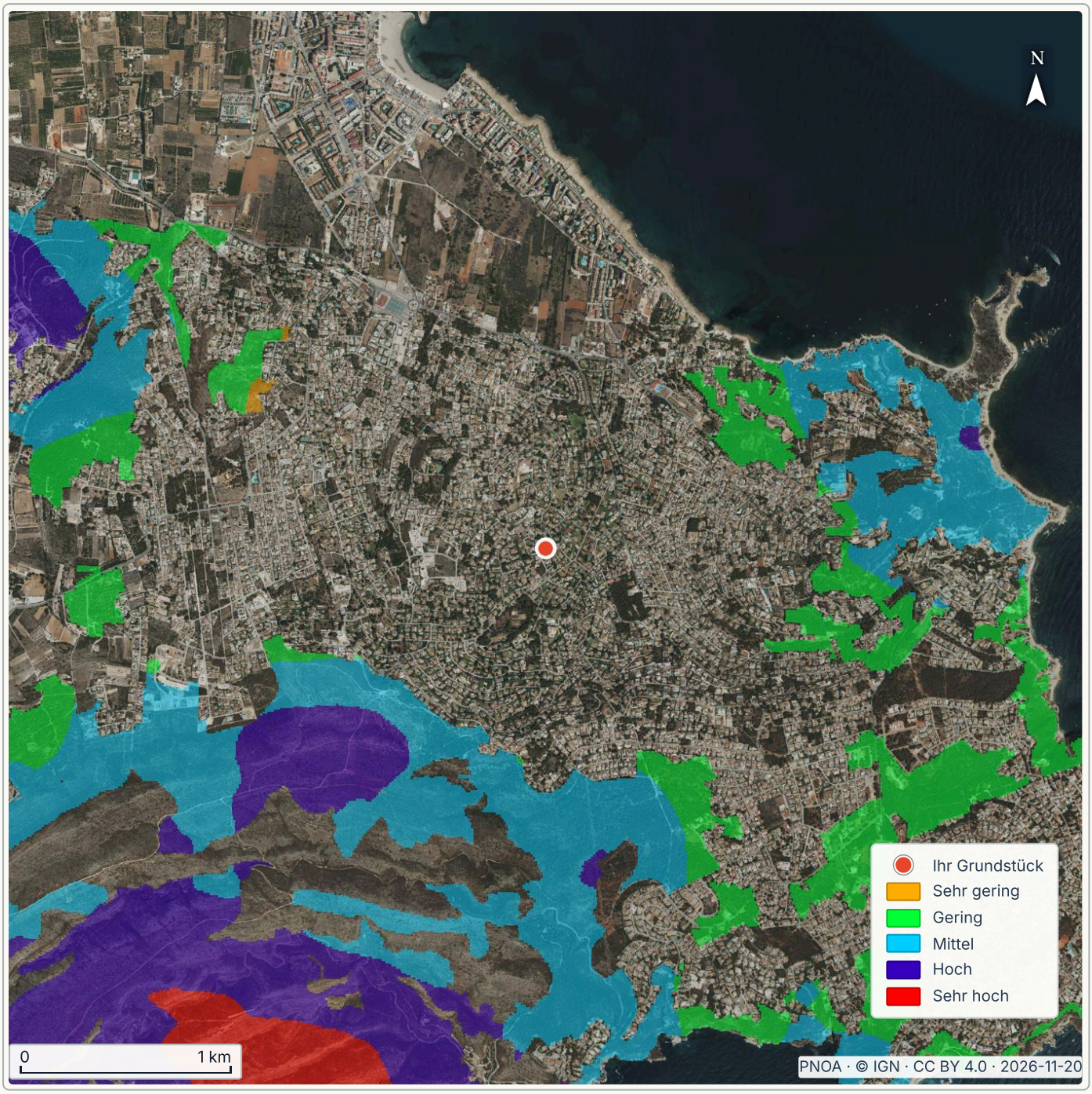
Die Consejería für Umwelt (Ministerium der Regionalregierung). Fragen Sie, ob eine geschützte Art im Quadrat Bauarbeiten oder das Entfernen von Buschwerk einschränkt oder die Jahreszeit dafür vorgibt.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Spanisches Inventar des Naturerbes und der Biodiversität, Artenreichtum je 10-km-Quadrat; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Verbundene Wälder

Ist der Wald in der Nähe mit anderen Wäldern verbunden?

Verbundene Wälder



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächste bewertete Waldfläche: **860 m**
- Kartenbreite: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die nächste bewertete Waldfläche liegt etwa 860 m vom Grundstück entfernt.

VOR DEM KAUF

Die Forstverwaltung der Region. Fragen Sie, ob ein Zaun oder das Fällen von Bäumen hier eine Genehmigung braucht.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Konnektivität der Wälder; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

KAPITEL 6 · EINSCHÄTZUNG

Der Untergrund

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 61–70

1 spricht dafür
1 zur Einordnung
3 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Zu beachten: Mittlere örtliche Neigung 10 %, maximal 20 %; lassen Sie Gründung und Erdarbeiten von einem Geotechniker und einem Architekten beurteilen. Unter dem Grundstück zeigt die geologische Karte des IGME feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, in der IGME-Legende auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“ beschrieben. Zu prüfen: Tragfähigkeit des Bodens.

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Neigung des Geländes.** Mittlere örtliche Neigung 10 %, maximal 20 %; lassen Sie Gründung und Erdarbeiten von einem Geotechniker und einem Architekten beurteilen.	S. 61
VORHER KLÄREN	**Geologie und Baugrund.** Unter dem Grundstück zeigt die geologische Karte des IGME feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, in der IGME-Legende auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“ beschrieben.	S. 63
ZUR EINORDNUNG	**Seismizität.** Die Erdbebenbaunorm (NCSE-02) weist Xàbia/Jávea eine seismische Grundbeschleunigung von 0,05 g zu.	S. 65
SPRICHT DAFÜR	**Radon.** Xàbia/Jávea gehört nicht zu den Gemeinden der Zone I oder Zone II nach DB HS 6 des CTE (spanische technische Bauvorschriften): Der CTE verlangt für ein neues Wohnhaus keinen Radonschutz.	S. 69
VORHER KLÄREN	**Tragfähigkeit des Bodens.** Regionale Karten belegen nicht, wie der Baugrund für Fundamente auf diesem Grundstück beschaffen ist.	S. 63

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- Mittlere örtliche Neigung 10 %, maximal 20 %; lassen Sie Gründung und Erdarbeiten von einem Geotechniker und einem Architekten beurteilen. (S. 61) Vermessungsingenieur (ingeniero técnico en topografía). Bitten Sie um Folgendes: Eine Vermessung mit Höhenlinien, wenn Sie bauen oder einen Pool anlegen wollen. (S. 61) Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob der Plan das Bauen nach der Hangneigung beschränkt und wie er sie misst. (S. 61) Architekt. Bitten Sie um Folgendes: Grobe Kosten für Mauern, Zufahrten und Erdarbeiten.
- Unter dem Grundstück zeigt die geologische Karte des IGME feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, in der IGME-Legende auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“ beschrieben. (S. 63) Ein Geologe oder Geotechniker. Bitten Sie um Folgendes: Ein Baugrundgutachten für das Grundstück; vor dem Kauf, wenn der Preis davon abhängt, dass gebaut werden kann. (S. 63) Die Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob es Baugrundgutachten benachbarter Grundstücke gibt und ob in der Gegend Senkungen, Rutschungen oder Auffüllungen bekannt sind. (S. 63) Der Verkäufer. Fragen Sie, ob es auf der Liegenschaft Risse in Wänden oder Bodenplatten, alte Auffüllungen oder Brunnen gibt. (S. 64) **Sie:** Wenn Sie bauen wollen, beauftragen Sie ein Baugrundgutachten, bevor Sie das Fundament planen: die Karte nennt unter dem Grundstück „feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten“ und das Fundament kann mehr kosten. (S. 63)

Die 10 Datenseiten dieses Kapitels

61 Neigung des Geländes · 62 Neigung des Geländes: Daten · 63 Geologie und Baugrund · 64 Geologie und Baugrund: Daten · 65 Seismizität · 66 Seismizität: Daten · 67 Seismizität: Daten (Fortsetzung) · 68 Radon · 69 Radon: Daten · 70 Erfasste Hangrutschungen

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

Neigung des Geländes

Mittlere Neigung 10 %, größte 20 %, aus den Zellen des Geländemodells gelesen. Das nächste Gelände, das steiler als 30 % ist, liegt 67 m entfernt.

Neigung und Höhenlinien rund um das Grundstück



- Mittlere Neigung auf dem Grundstück: **10 %**
- Höhenunterschied auf dem Grundstück: **5 m**
- Gelände steiler als 30 %: **67 m**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Laut Höhenmodell ist das Gelände nördlich ausgerichtet (Schattenseite). Das ist die Ausrichtung des Bodens, keine Berechnung der Sonnenstunden: Die umliegenden Gebäude werfen eigenen Schatten. Die Sonnenstunden stehen auf S. 25.

Höhen zwischen 33 und 38 m; ein Höhenunterschied von 5 m innerhalb der Grenze.

VOR DEM KAUF

Vermessungsingenieur (ingeniero técnico en topografía). Bitten Sie um Folgendes: Eine Vermessung mit Höhenlinien, wenn Sie bauen oder einen Pool anlegen wollen.

Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob der Plan das Bauen nach der Hangneigung beschränkt und wie er sie misst.

Architekt. Bitten Sie um Folgendes: Grobe Kosten für Mauern, Zufahrten und Erdarbeiten.

QUELLEN UND GRENZEN TerrenoCheck, aus dem Geländemodell des IGN (MDT). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

DER UNTERGRUND

Neigung des Geländes: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Messung

Neigung auf dem Grundstück	**Mittlere Neigung 10 %, größte 20 %, aus den Zellen des Geländemodells gelesen.**
Höhen	**Zwischen 33 und 38 m über dem Meeresspiegel; Höhenunterschied von 5 m innerhalb des Umrisses.**
Gelände steiler als 30 %	**Das nächste Gelände, das steiler als 30 % ist, liegt 67 m entfernt.**
Höhe jedes Eckpunkts	**A 33 m; E 34 m; F 34 m; H 34 m; I 38 m; K 36 m; M 37 m; N 34 m. Nur zur Orientierung, kein Nivellement.**
Profil der Seite H–I	**Von 34,42 m bei H auf 37,65 m bei I, in gerader Linie 25,30 m voneinander entfernt: insgesamt 12,8% Neigung zwischen den beiden Endpunkten, an der längsten Seite des Grundstücks.**
Ausrichtung	**Laut Höhenmodell ist das Gelände nördlich ausgerichtet (Schattenseite). Das ist die Ausrichtung des Bodens, keine Berechnung der Sonnenstunden: Die umliegenden Gebäude werfen eigenen Schatten. Die Sonnenstunden stehen auf S. 25.**
Höhenlinien	**Alle 5 m; die kräftigeren alle 25 m.**

Was jede Klasse bedeutet

Unter 5 %	**Im Modell fast ebenes Gelände. Erdarbeiten hängen vom Entwurf, vom Boden und von der Entwässerung ab.**
5–15 %	**Leichte Hanglage. Ob und wie viel terrassiert oder planiert werden muss, hängt vom Entwurf, von der topografischen Vermessung und vom Baugrundgutachten ab.**
15–30 %	**Deutliche Hanglage. Möglicherweise sind Stützmauern oder eine angepasste Zufahrt nötig; ob das so ist und was es kostet, zeigt erst der Entwurf mit Vermessung und Baugrundgutachten.**
Über 30 %	**Manche Gemeindepläne beschränken das Bauen an steilen Hängen. Schwellenwert und Messweise unterscheiden sich von Gemeinde zu Gemeinde.**

Umfang und Aussagegrenzen der Daten

Modell	**Höhen aus dem Digitalen Geländemodell des IGN, einem Raster von 5 m aus der LiDAR-Befliegung des PNOA, in ganzen Metern und in Pixeln von etwa 4 m gelesen. Das Datum der Befliegung ist von Gebiet zu Gebiet verschieden.**
Berechnung	**Die Neigung ist über eine Basis von etwa 14 m gemessen und mit den Nachbarzellen geglättet: Der Höchstwert ist der des geglätteten Modells, stellenweise kann das Gelände steiler sein.**
Genauigkeit	**Mauern, Böschungen und kleine Terrassen erscheinen nicht: Das Modell zeigt die Geländeform, keine topografische Vermessung.**

Wie gemessen wurde. Hangneigung im Höhenmodell, gemessen über eine Basis von etwa 14 m; Klassen 5, 15, 30 und 50 %.

Digitale Geländemodelle MDT05 und MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; TerrenoCheck

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Geologie und Baugrund

Einheit unter dem Grundstück: Feinkörniger Boden / Kalk.

Einheiten der geologischen Karte und erfasste Bodenbewegungen



Geologie (IGME, MAGNA 50 1:50.000)

- Grundstück
- A · “Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)”
- B · “Arcillas y arcillas encostradas”
- Kontakt zwischen Einheiten
- Erfasste Bodenbewegung (BD_MOVES): in der Übersicht
- Abstand zur Bodenbewegung (Übersicht)
- Abstand zu einer anderen Einheit

- Einheit unter dem Grundstück: **Feinkörniger Boden / Kalk**
- Regionale Tonkarte · 1:1.000.000 · kein Nachweis für den Boden dieses Grundstücks:
  Klasse 2 von 4
- Nächste erfasste Bodenbewegung: **3,1 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Unter dem Grundstück zeigt die geologische Karte des IGME feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, in der IGME-Legende auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“ beschrieben.

VOR DEM KAUF

Ein Geologe oder Geotechniker. Bitten Sie um Folgendes: Ein Baugrundgutachten für das Grundstück; vor dem Kauf, wenn der Preis davon abhängt, dass gebaut werden kann.

Die Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob es Baugrundgutachten benachbarter Grundstücke gibt und ob in der Gegend Senkungen, Rutschungen oder Auffüllungen bekannt sind.

QUELLEN UND GRENZEN IGME (MAGNA 50 1:50.000, BD_MOVES). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

DER UNTERGRUND

Geologie und Baugrund: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Feinkörniger Boden (Mergel oder Ton) mit Kalkstein- oder Festgesteinsschichten: Wo der Ton- oder Mergelanteil überwiegt, kann er sich unter Last setzen und bei Feuchtigkeit sein Volumen ändern; welches Material genau unter dem Grundstück liegt, klärt das Baugrundgutachten.

Eine andere Einheit beginnt etwa 500 m entfernt nordöstlich: feinkörniger Boden (IGME-Legende auf Spanisch: „Arcillas y arcillas encostradas“).

Quelltone, regionale Karte 1:1.000.000: geringes bis mittleres Risiko quellfähiger Tone (Klasse 2 von 4).

Was unter dem Grundstück liegt

Geologische Einheit	**Die Legende des IGME beschreibt es auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“. Alter: keine Daten.**
Quelltone (regionale Karte)	**Karte 1:1.000.000: geringes bis mittleres Risiko quellfähiger Tone (Klasse 2 von 4).**
Nächste Bodenbewegung	**3,1 km entfernt, südöstlich. Steinschlag, „Desprendimiento en Jávea“, Zustand im Verzeichnis: saniert, Beginn: 30/10/2011, Sicherheit der Lage: hoch.**

Was das für das Fundament bedeutet

Für das Fundament	**Feinkörniger Boden (Mergel oder Ton) mit Kalkstein- oder Festgesteinsschichten: Wo der Ton- oder Mergelanteil überwiegt, kann er sich unter Last setzen und bei Feuchtigkeit sein Volumen ändern; welches Material genau unter dem Grundstück liegt, klärt das Baugrundgutachten. So zeichnet es die Karte; wie sich der Boden auf dem Grundstück verhält, sagt das Baugrundgutachten.**
Baugrundgutachten	**Ein neues Wohnhaus oder ein anderer Neubau, für den der CTE (Código Técnico de la Edificación, das Technische Baugesetzbuch: staatliche technische Bauvorschriften) gilt, braucht zu Beginn der Planung ein Baugrundgutachten (estudio geotécnico). In der Regel verlangt es mindestens drei Erkundungspunkte, sofern keine begründete Abweichung vorliegt (DB SE-C, 3.1(3) und 3.2.1(4)). Unterschreiben muss es der Planverfasser oder eine andere befugte Fachperson (CTE, DB SE-C, 3.1(5–6)).**

Umfang und Grenzen der Daten

Maßstab	**Karte 1:50.000: Ein Millimeter entspricht 50 m, und eine Grenze kann um Dutzende Meter abweichen. Sie zeigt nur große Auffüllungen, ohne deren Mächtigkeit, und weder die Tiefe der einzelnen Schichten noch das Grundwasser.**
Ton	**Regionale Karte 1:1.000.000: ein Hinweis für das Gebiet, keine Angabe zum Grundstück.**
Verzeichnis	**BD_MOVES sammelt die Bewegungen, die das IGME aus Studien, Presseberichten und anderen Berichten kennt, und wird noch aufgebaut. Dass keine in der Nähe verzeichnet ist, beweist nicht, dass der Boden stabil ist.**
Stand der Daten	**IGME MAGNA 50 als alternative Abfrage, da GEODE keine Abfragen zulässt. Abgerufen am 15/11/2026. Diese Abfrage liefert weder das Datum des Kartenblatts noch das Alter der Einheit. Kartenportal: info.igme.es/visor (MAGNA).**

Was Sie wen fragen sollten

Der Verkäufer. Fragen Sie, ob es auf der Liegenschaft Risse in Wänden oder Bodenplatten, alte Auffüllungen oder Brunnen gibt.

Wie gemessen wurde. Einheiten der Karte 1:50.000, die das Grundstück berühren, mit ihrem ungefähren Flächenanteil; nächste erfasste Bodenbewegung, gesucht in wachsenden Radien, Abstand von Rand zu Rand.

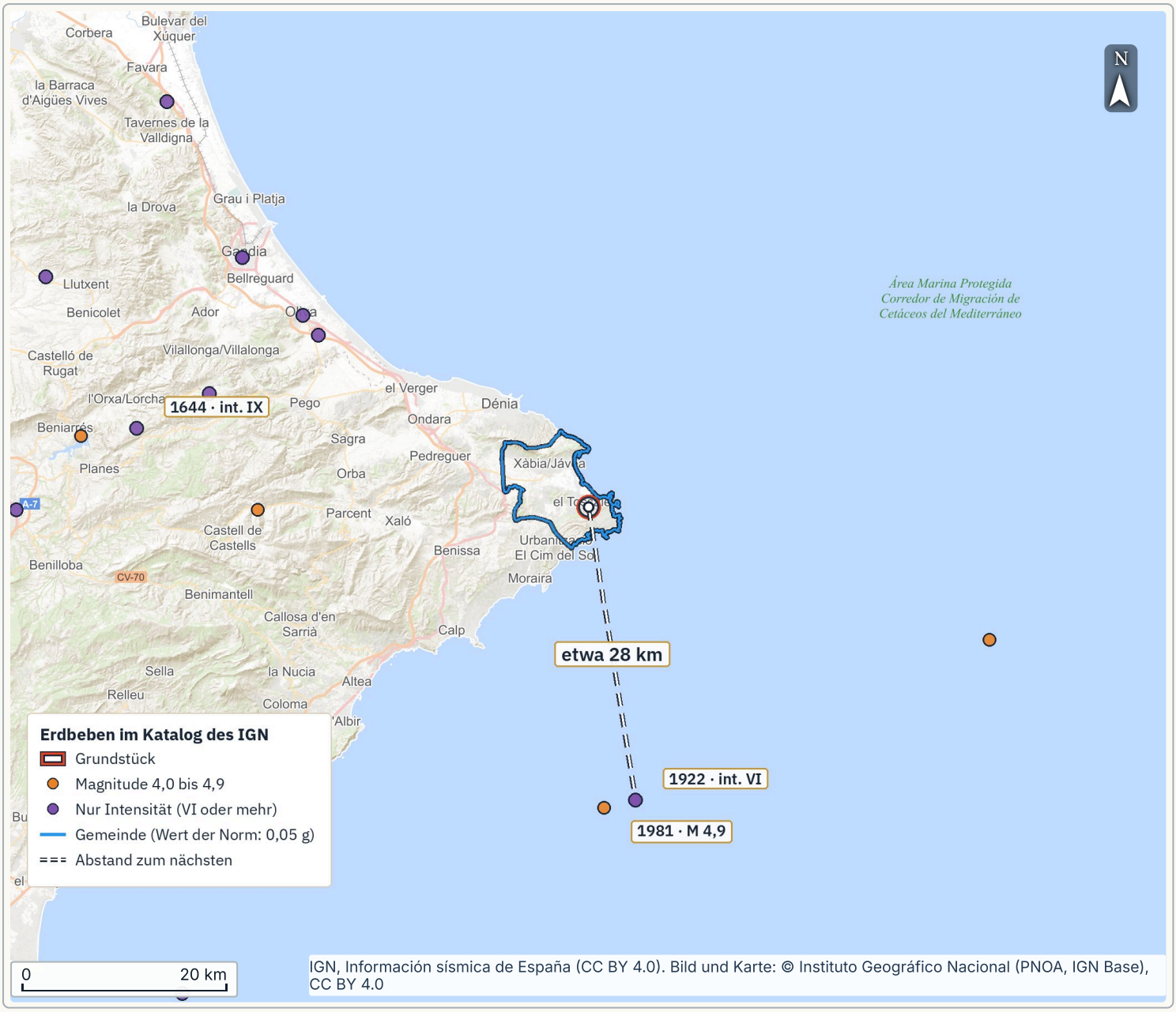
IGME, MAGNA 50 1:50.000, Karte der Quelltone 1:1.000.000 und BD_MOVES. Datenquelle, im spanischen Wortlaut, den ihre Lizenz vorschreibt (CN IGME): „Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME)“. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Seismizität

Seismische Grundbeschleunigung: 0,05 g.

Bedeutende Erdbeben und Wert der Gemeinde in der Erdbebenbaunorm



- Seismische Grundbeschleunigung: **0,05 g**
- Studie des IGN von 2015 zur Erdbebengefährdung: **0,13 g**
- Nächstes bedeutendes Erdbeben: **28 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die Erdbebenbaunorm (NCSE-02) weist Xàbia/Jávea eine seismische Grundbeschleunigung von 0,05 g zu. Das nächste bedeutende Erdbeben im Katalog des IGN stammt aus dem Jahr 1922, mit einer maximalen Intensität von VI, etwa 28 km entfernt. Sein Epizentrum wurde aus den in Dokumenten beschriebenen Schäden abgeleitet und kann um mehrere Kilometer abweichen. Die Intensität gilt für den am stärksten betroffenen Ort, nicht für das Grundstück.

VOR DEM KAUF

Beim Architekten. Bitten Sie um Folgendes: Bei 0,05 g: welche Bemessungsbeschleunigung Ihr Haus auf diesem Baugrund hätte, welches Tragwerk vorgeschlagen wird und wie viel es die Kosten erhöht. Außerdem, ob mit den 0,13 g der IGN-Studie von 2015 statt mit dem Mindestwert der Norm gerechnet werden soll. Die Bemessungsbeschleunigung hängt vom Baugrund ab; dafür ist ein Baugrundgutachten nötig.

QUELLEN UND GRENZEN IGN, Información sísmica de España (CC BY 4.0). Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

DER UNTERGRUND

Seismizität: Daten

Zur Einordnung

Mehr zur Karte

Bei 0,05 g muss das Tragwerk eines neuen niedrigen Wohnhauses für Erdbeben bemessen werden, sofern es nicht gut ausgesteifte Rahmen (Stützen und Träger, die in allen Richtungen miteinander verbunden sind) hat (Abschnitt 1.2.3). Das ist der Wert der Gemeinde, nicht der Bemessungswert für das Gebäude; dieser hängt auch vom Baugrund und vom Gebäude ab. Höchster Wert in Spanien: 0,25 g.

Höchste Intensität im Umkreis von 50 km: IX (zerstörend), 26/06/1644, etwa 44 km entfernt.

Höchste Magnitude im Umkreis von 50 km: 4,9 (mbLg), 05/03/1981, 29 km entfernt; maximale Intensität V (stark).

Erdbebenbaunorm

Seismische Grundbeschleunigung	**Xàbia/Jávea: 0,05 g, mit einem Beitragskoeffizienten K = 1,0, der die verschiedenen im Gebiet erwarteten Erdbebenarten berücksichtigt (Abschnitt 2.1). Aufgeführt in Anhang 1 der NCSE-02.**
Bauprojekt	**Die Projektbeschreibung (memoria) jedes Bauprojekts enthält einen Abschnitt zu Erdbebeneinwirkungen („Acciones sísmicas"), der für den Prüfvermerk der Berufskammer (visado) und für die Baugenehmigung nötig ist (Abschnitt 1.3.1).**
Was die Norm verlangt	**Bei 0,05 g gilt die Norm für Gebäude normaler Bedeutung (zum Beispiel ein Wohnhaus), außer für Gebäude, die gut ausgesteifte Rahmen (Stützen und Träger, die in allen Richtungen miteinander verbunden sind) haben. Auch dann gilt sie für Gebäude mit mehr als sieben Geschossen, wenn ihre Bemessungsbeschleunigung 0,08 g erreicht. Sie gilt nicht für Gebäude mäßiger Bedeutung (deren Einsturz kaum Opfer fordern würde). Auf möglicherweise instabilem Baugrund ist die Wirkung eines Erdbebens zu berücksichtigen, und wo die Norm gilt, sind Adobe, Stampflehm (tapial) und Trockenmauerwerk nicht zulässig (Abschnitt 1.2.3).**
Studie des IGN von 2015	**0,13 g im Mittelpunkt des Grundstücks, auf Fels und für ein Wiederkehrintervall von 475 Jahren, in der Karte der Erdbebengefährdung des IGN (Áreas de peligrosidad 2015-PGA-475), die der nationale Anhang zum Eurocode 8 vorschlägt. Der Wert dient nur zur Information: Der Planer geht von der seismischen Grundbeschleunigung der Norm aus, 0,05 g, aus der Karte von 2002, und ermittelt daraus, aus dem Baugrund und den Beiwerten der Norm die Bemessungsbeschleunigung.**

Methode: Wert der Norm im Mittelpunkt des Grundstücks abgelesen. Erdbeben der Magnitude 4,0 oder mehr oder der Intensität VI oder mehr, gesucht in wachsenden Radien. Quellen: IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (Anhang zum Real Decreto 997/2002). Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; Kartenebene des IGN; IGN, Información sísmica de España, Erdbebenkatalog

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

DER UNTERGRUND

Seismizität: Daten (Fortsetzung)

Zur Einordnung

Verzeichnete Erdbeben

Nächstes	**Maximale Intensität VI (leichte Gebäudeschäden) am 15/09/1922, etwa 28 km vom Grundstück entfernt, im Seegebiet „Mar Mediterráneo“.**
Höchste Intensität im Radius 50 km	**Maximale Intensität IX (zerstörend) am 26/06/1644, etwa 44 km vom Grundstück entfernt, südöstlich von Lorcha/L'Orxa (Alicante).**
Höchste Magnitude im Radius 50 km	**Magnitude 4,9 (mbLg) und maximale Intensität V (stark) am 05/03/1981, 29 km vom Grundstück entfernt und in 20 km Tiefe, im Seegebiet „Mediterráneo-Levante Sur“.**
Im Radius 50 km	**11 bedeutende Erdbeben im Umkreis von 50 km im Katalog des IGN, zwischen 1598 und 1984.**

Umfang und Grenzen der Daten

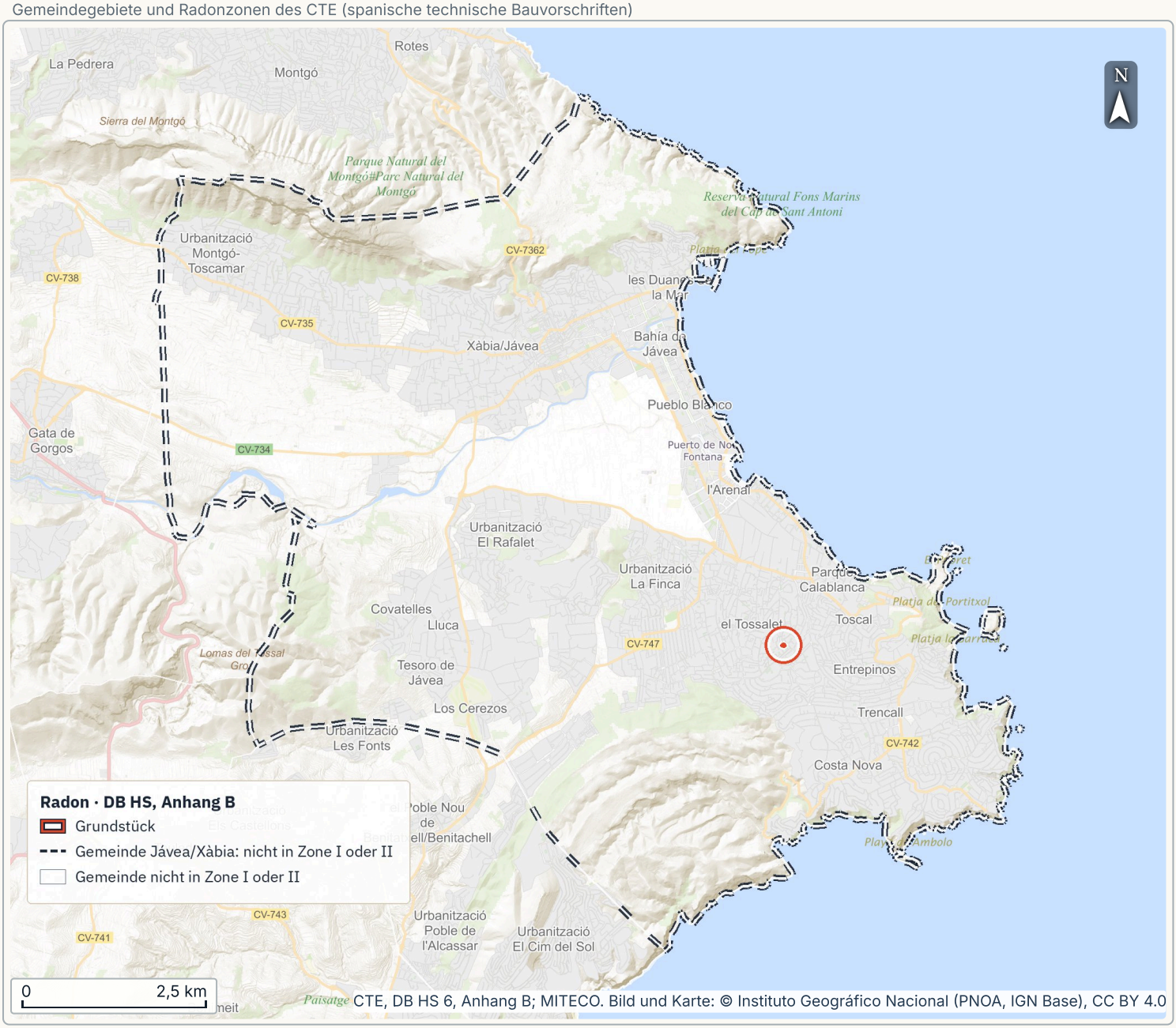
Wert je Gemeinde	**Die Norm gibt einen Wert je Gemeinde an, nicht je Grundstück. Ihre Karte stammt von 2002 und enthält die Gemeindegrenzen von damals.**
Wiederkehrintervall	**475 Jahre sind weder eine Frist noch eine Vorhersage. Gemeint ist die Erschütterung, die im Mittel einmal in 475 Jahren überschritten wird: eine Wahrscheinlichkeit von 10 % für eine Überschreitung in 50 Jahren.**
Katalog	**Erdbeben der Magnitude 4,0 oder mehr oder der maximalen Intensität VI oder mehr. In Klammern der Magnitudentyp (Mw, mb, mbLg, MD): Die Typen werden nicht alle gleich berechnet.**
Intensität	**EMS-98-Skala, von I bis XII, für den am stärksten betroffenen Ort, nicht für das Grundstück. Bei V ist die Erschütterung stark, bei VI gibt es leichte Schäden, bei VII bekommen viele Gebäude aus Adobe oder Stein Risse.**
Epizentren	**Der Katalog nennt den Gemeindehauptort, der dem Epizentrum am nächsten liegt. Vor 1900 oder ohne Magnitude ist die Position aus den beschriebenen Schäden abgeleitet und kann um mehrere Kilometer abweichen; ihr Abstand ist gerundet angegeben.**
Datenblatt jedes Erdbebens	**Das Datenblatt und, sofern vorhanden, die in jedem Ort gespürte Intensität unter www.ign.es/web/ign/portal/sis-catalogo-terremotos.**

Methode: Wert der Norm im Mittelpunkt des Grundstücks abgelesen. Erdbeben der Magnitude 4,0 oder mehr oder der Intensität VI oder mehr, gesucht in wachsenden Radien. Quellen: IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (Anhang zum Real Decreto 997/2002). Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; Kartenebene des IGN; IGN, Información sísmica de España, Erdbebenkatalog

Radon

Radonzone I oder II des CTE: Keine.

Gemeindegebiete und Radonzonen des CTE (spanische technische Bauvorschriften)



CTE, DB HS 6, Anhang B; MITECO. Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0

- Radonzone I oder II des CTE: **Keine**
- Abfragedatum der Ebene: **15/11/2026**
- Haus: Baujahr: **1967**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Xàbia/Jávea gehört nicht zu den Gemeinden der Zone I oder Zone II nach DB HS 6 des CTE (spanische technische Bauvorschriften): Der CTE verlangt für ein neues Wohnhaus keinen Radonschutz. Keine Gemeinde im Umkreis von 60 km liegt in einer der beiden Zonen.

VOR DEM KAUF

Beim Verkäufer. Fragen Sie, ob für das Haus Radon gemessen wurde, mit welchen Detektoren und wie lange; verlangen Sie den Bericht des Labors.

Ein akkreditiertes Labor. Bitten Sie um Folgendes: Eine Messung für das Haus nach der Methode von Anhang C. Der CTE verlangt sie hier nicht, aber nur sie zeigt, wie viel Radon im Inneren ist.

QUELLEN UND GRENZEN CTE, DB HS 6, Anhang B; MITECO. Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS 6 und Anhang B, Fassung vom 14.06.2022, codigotecnico.org. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

DER UNTERGRUND

Radon: Daten

Spricht dafür

Mehr zur Karte

Außerhalb dieser Zonen zu liegen, ist keine Messung: Anhang B führt die Gemeinden auf, in denen der Consejo de Seguridad Nuclear (die spanische Atomaufsicht) eine Überschreitung von 300 Bq/m³ ohne Schutz für wahrscheinlich hält.

Wie viel Radon das Haus enthält, zeigt nur eine Messung.

Radonzone der Gemeinde

Gemeinde	**Xàbia/Jávea (Alicante/Alacant), INE-Code 03082. Sie steht nicht in Anhang B. Keine Gemeinde im Umkreis von 60 km liegt in Zone I oder II.**
Was Anhang B aufführt	**Die Gemeinden, in denen nach den Messungen des Consejo de Seguridad Nuclear ein Gebäude ohne Schutz den Referenzwert wahrscheinlich überschreitet: ein Jahresmittel von 300 Bq/m³ Radon in den Räumen (Anhang B, Absatz 1; HS 6, Abschnitt 2).**

Was die Norm hier von Bauarbeiten verlangt

Neues Haus oder Umbau	**Der Abschnitt HS 6 gilt hier nicht: Er gilt nur in den Gemeinden, die Anhang B aufführt (Abschnitt 1). Wenn Sie sich trotzdem schützen wollen, dienen die Maßnahmen für Zone I als Maßstab: eine Radonsperre zwischen Boden und Aufenthaltsräumen oder eine belüftete Luftkammer (Abschnitt 3, Absatz 1 a).**
Sperre	**Eine Folie von mindestens 2 mm Dicke mit einem Radon-Diffusionskoeffizienten unter 10^{-11} m²/s braucht keine Dickenberechnung (Abschnitt 3.1.1, Absatz 2). Sie muss trotzdem durchgehend sein, mit abgedichteten Fugen, Anschlüssen und Rohrdurchführungen und ohne Risse (Absatz 3). Sie ist nur ein Teil der Maßnahme, die das Bauprojekt festlegt und begründet.**

Umfang und Grenzen der Daten

So wird gemessen	**Detektoren in Schlaf- und Wohnzimmern, mindestens zwei Monate lang aufgestellt und von einem Labor ausgewertet, das von der ENAC oder einer anderen nach EU-Recht benannten nationalen Akkreditierungsstelle akkreditiert ist. In den Winterklimazonen C, D und E möglichst während der Heizperiode (DB HS, Anhang C, Abschnitte 2.2, 3.1 und 3.3).**
Messungen	**Dieser Bericht hat keine Radonmessungen für das Grundstück oder seine Umgebung ausgewertet. Die Zone stammt nur aus Anhang B, der ganze Gemeinden nach der Wahrscheinlichkeit einstuft, den Referenzwert zu überschreiten, nicht einzelne Grundstücke.**

Wie gemessen wurde. Gemeinde am Mittelpunkt des Grundstücks abgefragt; ihre Zone über den INE-Code in der Tabelle von Anhang B nachgeschlagen. Ohne Zone: Suche nach der nächsten Gemeinde mit Radonzone im Umkreis von bis zu 60 km.

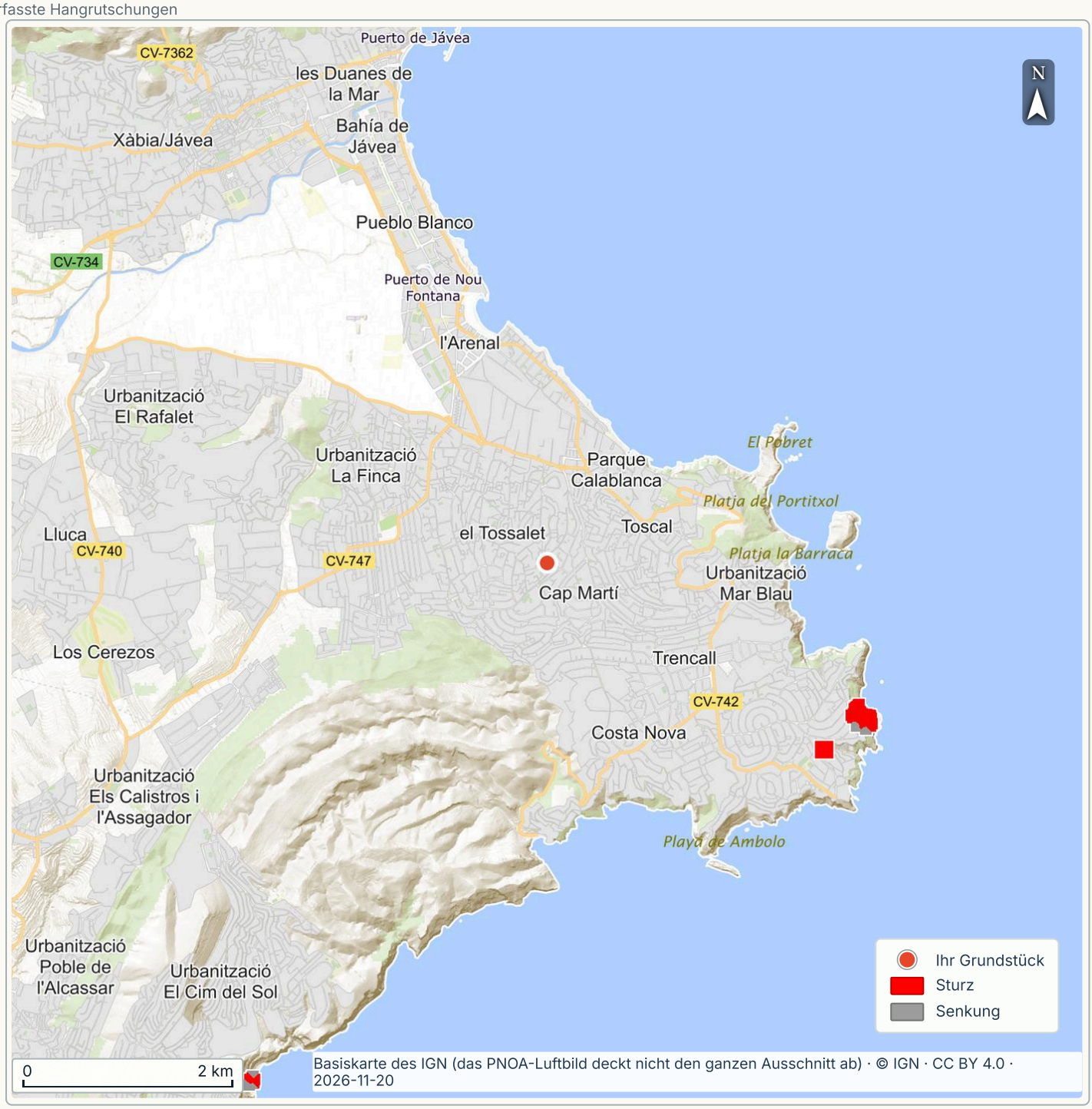
CTE, DB HS 6 und Anhang B, Fassung vom 14.06.2022, codigotecnico.org; MITECO, Gemeindegrenzen, gis.miteco.gob.es. Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS (Fassung vom 14.06.2022), Anhang B; CTE, DB HS (Fassung vom 14.06.2022), Abschnitt HS 6

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Erfasste Hangrutschungen

Hat sich der Boden in der Nähe bewegt?

Erfasste Hangrutschungen



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächste Bodenbewegung: **3,1 km**
- Kartenbreite: **10,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die nächste erfasste Bodenbewegung liegt etwa 3,1 km vom Grundstück entfernt. Das Verzeichnis ist unvollständig: Fehlt ein Eintrag, beweist das nichts.

VOR DEM KAUF

Der Geologe oder Geotechniker. Verlangen Sie, dass das Baugrundgutachten die Hangstabilität bewertet.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: IGME, Datenbank der Bodenbewegungen (BDMoves); abgefragt am 20/11/2026; https://mapas.igme.es/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

KAPITEL 7 · EINSCHÄTZUNG

Wasser und Hochwasser

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 72–85

3 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Zu beachten: Keine kartierte Überflutungsfläche eines Flusses überschneidet sich mit dem Grundstück; die nächste (T = 10 Jahre) liegt 970 m vom Grundstück entfernt. Das Grundstück liegt im kartierten nitratgefährdeten Gebiet Xàbia; klären Sie, ob die landwirtschaftlichen Regeln die geplante Nutzung betreffen. Zu prüfen: Regen und nicht untersuchte Bäche.

970 m
Überflutungsfläche (Fluss) T = 10 Jahre

Gut
Zustand des Grundwasserkörpers

4,1 km
Zona de policía an Gewässern

Im Gebiet
Nitratgefährdetes Gebiet

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Überflutungsflächen.** Keine kartierte Überflutungsfläche eines Flusses überschneidet sich mit dem Grundstück; die nächste (T = 10 Jahre) liegt 970 m vom Grundstück entfernt.	S. 72
VORHER KLÄREN	**Grundwasser.** Das Grundstück liegt im kartierten nitratgefährdeten Gebiet Xàbia; klären Sie, ob die landwirtschaftlichen Regeln die geplante Nutzung betreffen.	S. 75
VORHER KLÄREN	**Regen und nicht untersuchte Bäche.** Die kartierten Überflutungsflächen erfassen weder Regen auf dem Grundstück noch nicht untersuchte Bäche.	S. 106–107

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- Keine kartierte Überflutungsfläche eines Flusses überschneidet sich mit dem Grundstück; die nächste (T = 10 Jahre) liegt 970 m vom Grundstück entfernt. (S. 72) Flussgebietsbehörde. Bitten Sie um Folgendes: Die Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es): ob das Grundstück in einer Überflutungsfläche, einer Zona de flujo preferente oder einer Zona de policía liegt und ob Ihr Vorhaben eine Genehmigung braucht. (S. 72) Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob der Gemeindeplan wegen Hochwassergefahr Nutzungen oder Höhen beschränkt. Verkäufer. Fragen Sie, ob die Liegenschaft schon einmal überflutet wurde, ob Schäden bei der Versicherung gemeldet wurden und welche Police besteht.
- Das Grundstück liegt im kartierten nitratgefährdeten Gebiet Xàbia; klären Sie, ob die landwirtschaftlichen Regeln die geplante Nutzung betreffen. (S. 75) Die Flussgebietsbehörde. Bitten Sie um Folgendes: Die Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es): ob die Liegenschaft einen Brunnen oder ein Wasserrecht hat, das im Registro de Aguas (Register der Wasserrechte) oder im Catálogo de aguas privadas eingetragen ist, und für welche Menge (Ley de Aguas: Konzessionen, Art. 59; Register der Wasserrechte, Art. 80; Brunnen und eigene Quellen bis 7.000 m³ im Jahr, Art. 54.2). (S. 75) Der Verkäufer. Bitten Sie um Folgendes: Die Unterlagen des Brunnens, falls es einen gibt: Eintragung oder Meldung, Menge und Nutzung.

Die 14 Datenseiten dieses Kapitels

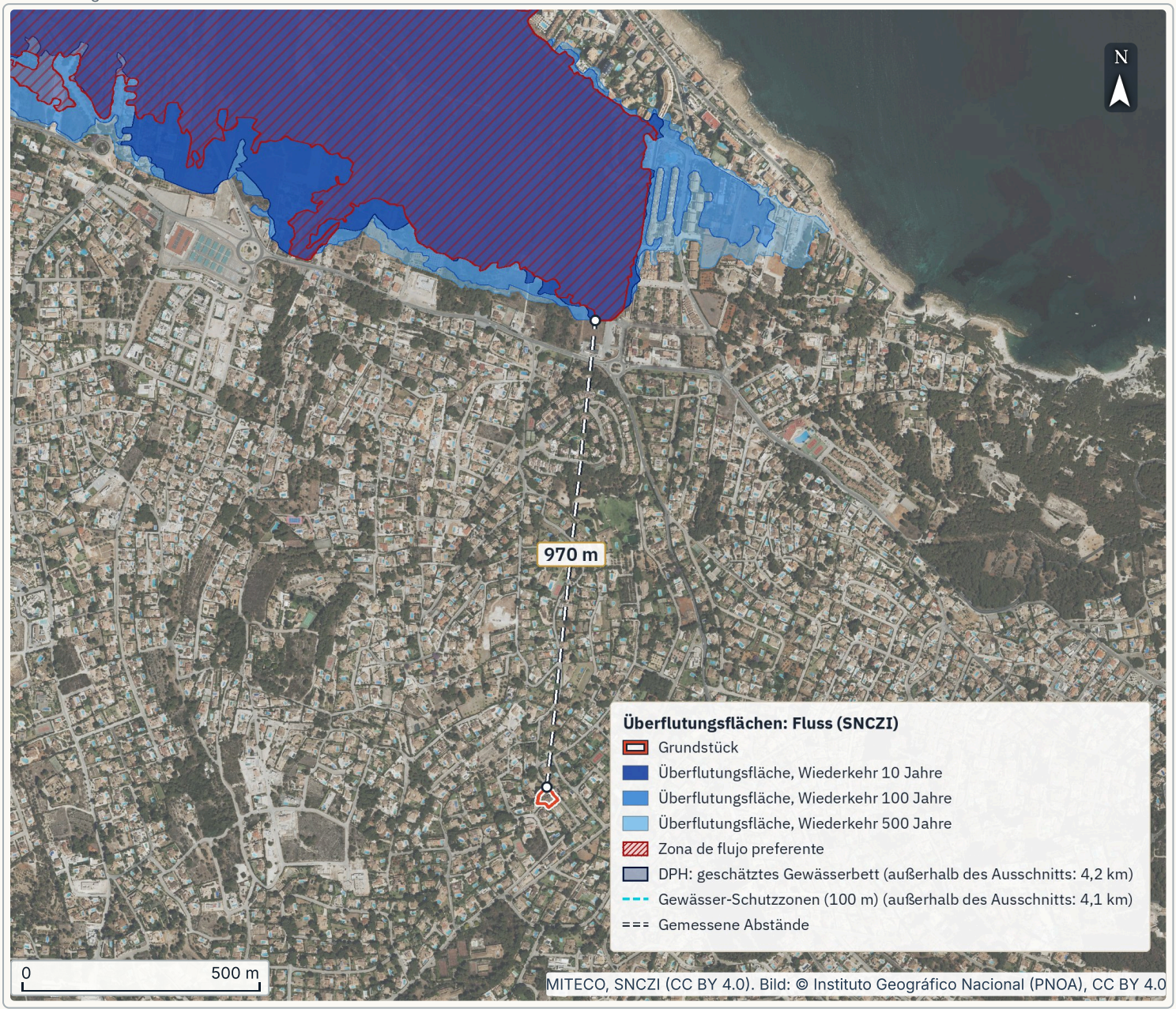
72 Überflutungsflächen
73 Überflutungsflächen: Daten
74 Überflutungsflächen: Daten
75 Grundwasser und Nitrat
76 Grundwasser und Nitrat: Daten
77 Grundwasser und Nitrat: Daten
78 Abschnitte mit Hochwasserrisiko
79 Gewässerbetten in der Nähe
80 Zustand des nächsten Flusses
81 Grundwasserneubildung
82 Nasser Boden
83 Salzgehalt im Grundwasser
84 Genehmigte Einleitungen
85 Brunnen und Wasserpunkte

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

Überflutungsflächen

Keine kartierte Überflutungsfläche eines Flusses überschneidet sich mit dem Grundstück; die nächste (T = 10 Jahre) liegt 970 m vom Grundstück entfernt.

Überflutungsflächen bei Flusshochwasser rund um das Grundstück



- Überflutungsfläche (Fluss) T = 10 Jahre: **970 m**
- Abfragedatum der Ebene: **15/11/2026**
- Zona de policía an Gewässern: **4,1 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das Grundstück berührt keine Ebene des SNCZI: Überflutungsflächen für Hochwasser mit Wiederkehrintervallen von 10, 100 und 500 Jahren, Zona de flujo preferente, Gewässerbett und Zona de policía. Dass es außerhalb liegt, schließt Hochwasser aus nicht untersuchten Bächen oder durch Regen nicht aus.

VOR DEM KAUF

Flussgebietsbehörde. Bitten Sie um Folgendes: Die Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es): ob das Grundstück in einer Überflutungsfläche, einer Zona de flujo preferente oder einer Zona de policía liegt und ob Ihr Vorhaben eine Genehmigung braucht.

Gemeinde (ayuntamiento). Fragen Sie, ob der Gemeindeplan wegen Hochwassergefahr Nutzungen oder Höhen beschränkt.

QUELLEN UND GRENZEN MITECO, SNCZI (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

WASSER UND HOCHWASSER

Überflutungsflächen: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Zugrunde liegende Studie: SNCZI. Zonas Inundables del Sistema Marina Alta, genehmigt am 01/11/2011.

Die nächste Zona de flujo preferente liegt im selben Abstand.

Flussgebietsbehörde: die Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es).

Gemessene Abstände

T = 10, 100 und 500 Jahre und Zona de flujo preferente	**970 m entfernt, nördlich, Río Gorgos. Nach Rundung der Entfernung stimmen sie überein.**
Zona de policía (100 m vom Gewässerbett)	**4.068 m entfernt, nordwestlich, Río Gorgos.**
DPH, geschätzt, ohne Deslinde	**4.168 m entfernt, nordwestlich, Río Gorgos.**
DPH mit Deslinde	**Keines in der Ebene des SNCZI im Umkreis von 30 km; es kann Deslindes geben, die sie nicht zeigt. Die Grenze des Gewässerbetts ist nur geschätzt.**

Was jede Zone bedeutet

Wiederkehrintervall	**Eine Zone T = 100 Jahre wird im Mittel einmal in hundert Jahren überflutet: Das entspricht einer Wahrscheinlichkeit von 1 % pro Jahr. T = 500 umfasst außergewöhnliche Hochwasser (Real Decreto 903/2010).**
Zona de flujo preferente	**Der Hauptabflussweg (vía de intenso desagüe) und der Streifen, in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren schwere Schäden verursachen würde (Wassertiefe über 1 m, Fließgeschwindigkeit über 1 m/s oder das Produkt beider über 0,5 m²/s). Neue Bauten sind dort beschränkt (Art. 9.2 sowie Art. 9 bis–9 quáter Reglamento del DPH).**
Zona de policía	**Ein Streifen von 100 m beiderseits des Gewässerbetts (Art. 6.1(b) Ley de Aguas); seine Breite kann in den Fällen des Art. 6.2 und des Art. 9.2 Reglamento del DPH geändert oder erweitert werden. Wer darin baut oder Erde bewegt, braucht je nach Vorhaben eine vorherige Genehmigung oder eine bei der Flussgebietsbehörde eingereichte Declaración responsable: eine unterschriebene Erklärung, dass die Arbeiten den Vorschriften entsprechen (Art. 9.4 Reglamento del DPH, der auf Art. 78 ff. verweist). Keine Genehmigung ist nötig, wenn diese Behörde zum Gemeindeplan Stellung genommen hat und der Plan ihre Vorgaben übernimmt; das Vorhaben wird ihr trotzdem mitgeteilt (Art. 78 ter.1). Prüfen Sie im Formular der Flussgebietsbehörde die Vorlauffrist und den zulässigen Beginn; die Einreichung erlaubt keinen sofortigen Arbeitsbeginn. Sie gilt entlang jedes öffentlichen Gewässers; das SNCZI zeichnet sie nur auf den Abschnitten ein, die es untersucht hat.**

Methode: Nächste Zone jeder Ebene, gesucht in wachsenden Kreisen; Abstand von Rand zu Rand. Quellen: MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), Lizenz CC BY 4.0 (Quelle: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

WASSER UND HOCHWASSER

Überflutungsflächen: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Was jede Zone bedeutet (Fortsetzung)

Versicherung	**Das Consorcio deckt Schäden durch außergewöhnliches Hochwasser, wenn eine gültige und bezahlte Police in einer Sparte mit seinem Zuschlag besteht (Feuer, Mehrgefahren oder andere Sachschäden), für dieselben Sachen und Summen (Art. 6–8 RDL 7/2004). Für Naturereignisse gilt eine Wartezeit von 7 Kalendertagen ab Ausstellung oder späterem Versicherungsbeginn. Ausnahmen gelten für einen lückenlosen Anschlussvertrag (ohne erhöhte oder neue Deckung), die automatische Anpassung der Summen und den Nachweis, dass vorher mangels versicherbaren Interesses keine Versicherung möglich war (Art. 8 RD 300/2004).**

Umfang und Aussagegrenzen der Daten

Was erfasst ist	**Nur Flusshochwasser, auf den untersuchten Flussabschnitten. Kleine Bäche, Trockenflussbetten (ramblas) und Schluchten sind oft nicht kartiert: Weit von einer eingezeichneten Zone entfernt zu sein heißt nicht, dass kein Risiko besteht. Hochwasser vom Meer und durch Regen auf das Grundstück selbst sind nicht enthalten.**
Gewässerbett	**Das Bett eines natürlichen Wasserlaufs, ob ständig oder zeitweise wasserführend, ist kraft Gesetzes Dominio público hidráulico (DPH), mit oder ohne Deslinde (amtliche Grenzfeststellung): das Gelände, das die höchsten gewöhnlichen Hochwasser bedecken (Art. 2 und 4 Ley de Aguas). Ausgenommen ist ein privates Gewässerbett: eines, das nur gelegentlich Regenwasser führt und von seinem Ursprung an ausschließlich Privatgrundstücke quert (Art. 5.1). Die Ebene „geschätzt" nähert diese Grenze an; die Abschnitte „DPH, amtlich abgegrenzt" zeigen einen in diese Ebene aufgenommenen genehmigten Deslinde (Art. 95), was weitere nicht dargestellte Deslindes aber nicht ausschließt.**
Genauigkeit	**Rasterzelle des Modells der Studie: MDT mit 2 × 2 m aus dem PNOA-LiDAR des IGN; das ist nicht die Genauigkeit der Linie.**
Stand	**Studie genehmigt am 01/11/2011. Spätere Bauarbeiten oder Aufschüttungen erscheinen nicht.**

Methode: Nächste Zone jeder Ebene, gesucht in wachsenden Kreisen; Abstand von Rand zu Rand. Quellen: MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), Lizenz CC BY 4.0 (Quelle: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Grundwasser und Nitrat

Zustand des Grundwasserkörpers: Gut.

Grundwasserkörper und nitratgefährdete Gebiete rund um das Grundstück



- Zustand des Grundwasserkörpers: **Gut**
- Nitrat: unter 37,5 mg/l: **19,2 mg/l**
- Nitratgefährdetes Gebiet: **Im Gebiet**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das Grundstück liegt über dem Grundwasserkörper (masa de agua subterránea) Depresión de Benissa, mengenmäßig und chemisch im Zustand „gut" laut Bewirtschaftungsplan 2022–2027 (Daten aus 2018–2019). Es liegt im nitratgefährdeten Gebiet Xàbia.

VOR DEM KAUF

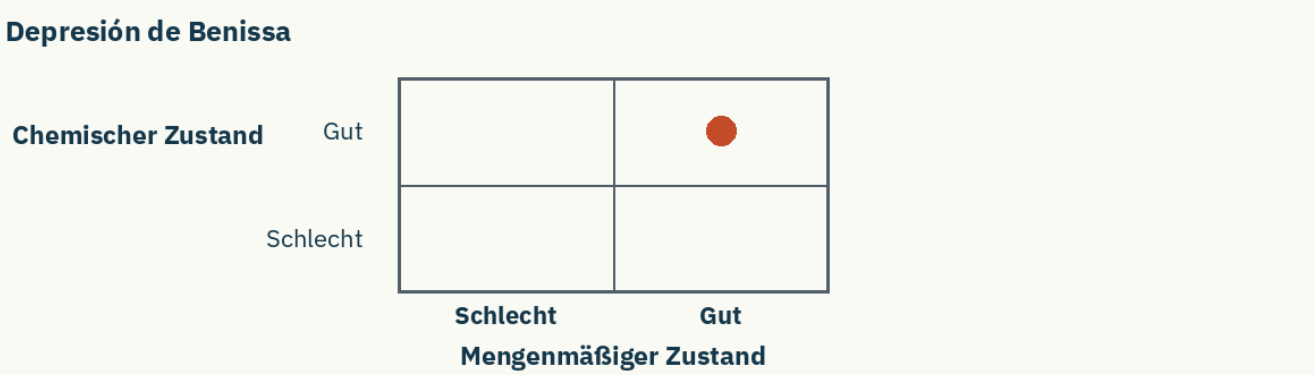
Die Flussgebietsbehörde. Bitten Sie um Folgendes: Die Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es): ob die Liegenschaft einen Brunnen oder ein Wasserrecht hat, das im Registro de Aguas (Register der Wasserrechte) oder im Catálogo de aguas privadas eingetragen ist, und für welche Menge (Ley de Aguas: Konzessionen, Art. 59; Register der Wasserrechte, Art. 80; Brunnen und eigene Quellen bis 7.000 m³ im Jahr, Art. 54.2).

QUELLEN UND GRENZEN MITECO (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

WASSER UND HOCHWASSER

Grundwasser und Nitrat: Daten

Vor dem Kauf prüfen



Punkt: im Plan veröffentlichter Zustand des Grundwasserkörpers; keine Messung von Wassermenge oder Wasserqualität in einem Brunnen.

Mehr zur Karte

Ein Brunnen mit bis zu 7.000 m³ im Jahr für den Eigenbedarf der Liegenschaft wird der Flussgebietsbehörde vor dem Bau gemeldet; die Behörde kann ihn untersagen, wenn Unterlagen fehlen, die Anlage ungeeignet ist oder die Entnahme rechtswidrig ist. Bei größerer Menge ist eine Konzession nötig (Art. 54.2 und 59 Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001); Art. 88 Reglamento del DPH).

Grundwasserkörper unter dem Grundstück

Name	**Depresión de Benissa (ES080MSBT080-179), Flussgebietseinheit Júcar.**
Mengenmäßiger Zustand	**Gut (Daten aus 2018).**
Chemischer Zustand	**Gut (Daten aus 2018–2019).**
Erklärung	**Der Grundwasserkörper ist nicht förmlich als gefährdet erklärt (Art. 56 Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001)). Mit dieser Erklärung bräuchte ein neuer Brunnen die Genehmigung der Flussgebietsbehörde (Art. 84.2 Reglamento del DPH).**
Salzwasserintrusion	**Der Plan hat der Europäischen Kommission für diesen Grundwasserkörper keine Auswirkung durch Salzwasserintrusion gemeldet.**
Grenze der Daten	**Der Plan grenzt regionale Grundwasserkörper ab: Er sagt nicht, ob unter dieser Liegenschaft Wasser ist und wie viel. Um das abzuschätzen, braucht es ein hydrogeologisches Gutachten mit Probebohrung und Pumpversuch, und selbst dann kann sich die Fördermenge im Lauf der Jahre ändern.**

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), WFS-Dienst: Grundwasserkörper und ihr Zustand (Bewirtschaftungspläne 2022–2027), als gefährdet erklärte Grundwasserkörper, nitratgefährdete Gebiete (Juli 2025) und Nitrat-Messnetz 2020–2023, Lizenz CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

WASSER UND HOCHWASSER

Grundwasser und Nitrat: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Nitrat

Nitratgefährdung	**Im Gebiet Xàbia, ausgewiesen durch die Generalitat Valenciana (veröffentlicht am 31/01/2000; Kartenebene des MITECO, Stand Juli 2025).**
Messstelle	**Pozo Camping (08-180-CA046), 4,0 km entfernt: Mittelwert 19,2 mg/l 2020–2023 (max. 27,3). Der Mittelwert liegt unter 37,5 mg/l, dem Wert, oberhalb dessen das Grundwasser als nitratbelastet gilt (RD 47/2022, Art. 3.2 b), und unter 50 mg/l (Grenzwert für Trinkwasser; RD 3/2023, Anhang I, Teil B). Das ist das Wasser an dieser Messstelle, nicht auf diesem Grundstück; was ein Brunnen hier liefern würde, zeigt nur die Analyse dieses Brunnens.**

Was das bedeutet

Brunnen bis 7.000 m³/Jahr	**Der Brunnen wird der Flussgebietsbehörde vor dem Bau mit seinen Angaben und einem Eigentumsnachweis gemeldet; die Behörde trägt ihn ein oder untersagt ihn, wenn Unterlagen fehlen, die Anlage ungeeignet ist oder die Entnahme rechtswidrig ist (Art. 85 und 88 Reglamento del Dominio Público Hidráulico [DPH]). Der Grenzwert zählt alle Brunnen und eigenen Quellen der Liegenschaft zusammen, und darüber ist eine Konzession nötig (Art. 54.2 und 59 Ley de Aguas; Art. 87.1 Reglamento del DPH).**
Wasserläufe und Abstände	**Innerhalb der tatsächlichen Zona de policía eines öffentlichen Gewässerbetts (im Regelfall 100 m ab dem Gewässerbett; die Breite kann abweichen) braucht ein Brunnen eine Genehmigung (Art. 87.4 Reglamento del DPH). Den Abstand zwischen Brunnen legt zuerst der Bewirtschaftungsplan des Flussgebiets fest, und er kann andere Werte nennen: Fragen Sie die Confederación Hidrográfica del Júcar. Sagt der Plan nichts, muss ein Brunnen mit einer größten momentanen Fördermenge unter 0,15 l/s auf Suelo urbano (städtischer Boden) 10 m von einem anderen Brunnen entfernt sein und auf Suelo no urbanizable (Boden, den der Plan von der Erschließung ausnimmt; viele Regionen nennen ihn heute Suelo rústico) 20 m; bei größerer Fördermenge 100 m (Art. 87.2 Reglamento del DPH).**
Beim Kauf	**Hat die Liegenschaft bereits einen Brunnen für den Eigenbedarf, wird der Eigentümerwechsel der Flussgebietsbehörde gemeldet (Art. 85.3 Reglamento del DPH).**
Im nitratgefährdeten Gebiet	**Auf Suelo urbano begründet das nitratgefährdete Gebiet keine Pflichten für den Käufer, sondern nur für denjenigen, der Pflanzen anbaut oder Vieh hält; wer das tut, befolgt das Aktionsprogramm: Zeiträume ohne Düngung und eine Obergrenze für Wirtschaftsdünger, in der Regel 170 kg Stickstoff je Hektar und Jahr (Art. 6 und 7, Anhänge 2 und 3 RD 47/2022).**

Was Sie wen fragen sollten

Der Verkäufer. Bitten Sie um Folgendes: Die Unterlagen des Brunnens, falls es einen gibt: Eintragung oder Meldung, Menge und Nutzung.

Wie gemessen wurde. Grundwasserkörper unter dem Grundstück oder der nächste, gesucht in wachsenden Radien bis 60 km; ebenso die nitratgefährdeten Gebiete; nächste aktive Messstelle bis 30 km.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), WFS-Dienst: Grundwasserkörper und ihr Zustand (Bewirtschaftungspläne 2022–2027), als gefährdet erklärte Grundwasserkörper, nitratgefährdete Gebiete (Juli 2025) und Nitrat-Messnetz 2020–2023, Lizenz CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Abschnitte mit Hochwasserrisiko

Liegt in der Nähe ein Fluss- oder Küstenabschnitt, den der Staat als Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko einstuft?

Abschnitte mit Hochwasserrisiko



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Kartenbreite: **5,0 km**
- Nächster Abschnitt mit Hochwasserrisiko: **1,3 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der nächste ARPSI-Abschnitt liegt etwa 1,3 km vom Grundstück entfernt. Die Hochwasserrisikomanagementpläne konzentrieren sich auf diese Abschnitte.

VOR DEM KAUF

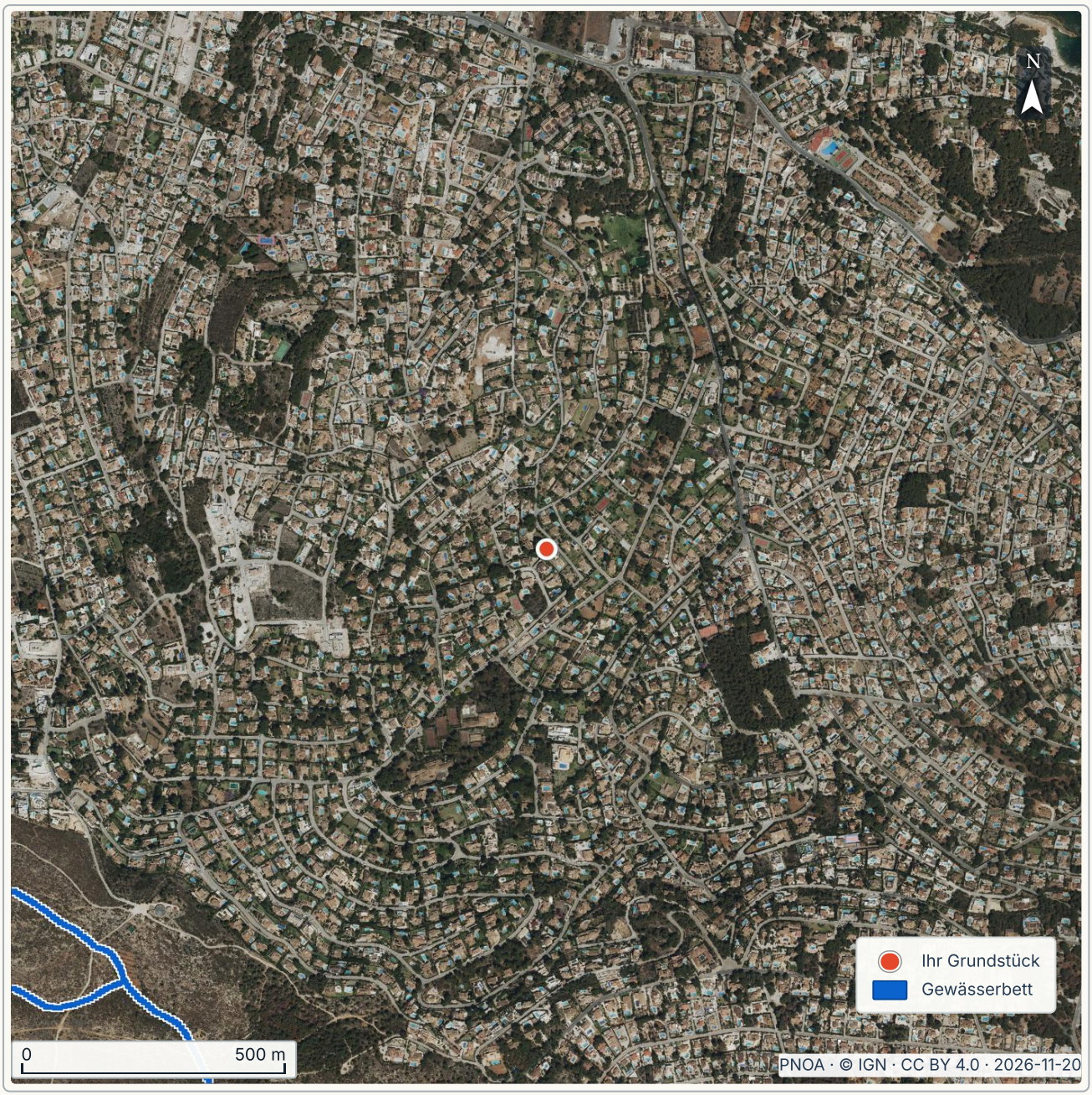
Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie, ob an diesem Abschnitt Arbeiten oder Maßnahmen geplant sind, die die Gegend betreffen.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko (ARPSI); abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Gewässerbetten in der Nähe

Quert ein Gewässerbett das Grundstück oder verläuft eines in der Nähe, auch wenn es die meiste Zeit des Jahres trocken liegt?

Gewässerbetten in der Nähe



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächstes Gewässerbett im IGN: **980 m**
- Kartenbreite: **2,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Im IGN-Verzeichnis: das nächste kartierte Gewässerbett liegt etwa 980 m vom Grundstück entfernt. Neben einem öffentlichen Gewässerbett brauchen Arbeiten in weniger als 100 m Abstand vom Ufer je nach Art eine Genehmigung der Flussgebietsbehörde oder eine Declaración responsable an sie, es sei denn, diese Behörde hat zum Gemeindeplan Stellung genommen und der Plan übernimmt ihre Vorgaben. Geschätzte Gewässerbetten des SNCZI stehen gesondert auf S. 72; diese Entfernung schließt sie nicht ein.

VOR DEM KAUF

Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie, ob das nächste Gewässerbett öffentlich ist und ob das Grundstück in seiner Zona de policía liegt.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: IGN, Gewässernetz INSPIRE; abgefragt am 20/11/2026; https://www.idee.es/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Zustand des nächsten Flusses

Wie sauber ist der nächste Fluss?

Zustand des nächsten Flusses



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächster Flussabschnitt: **4,2 km**
- Kartenbreite: **10,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der nächste bewertete Fluss liegt etwa 4,2 km vom Grundstück entfernt; die Karte zeigt seinen amtlichen Zustand im Zyklus 2022–2027.

VOR DEM KAUF

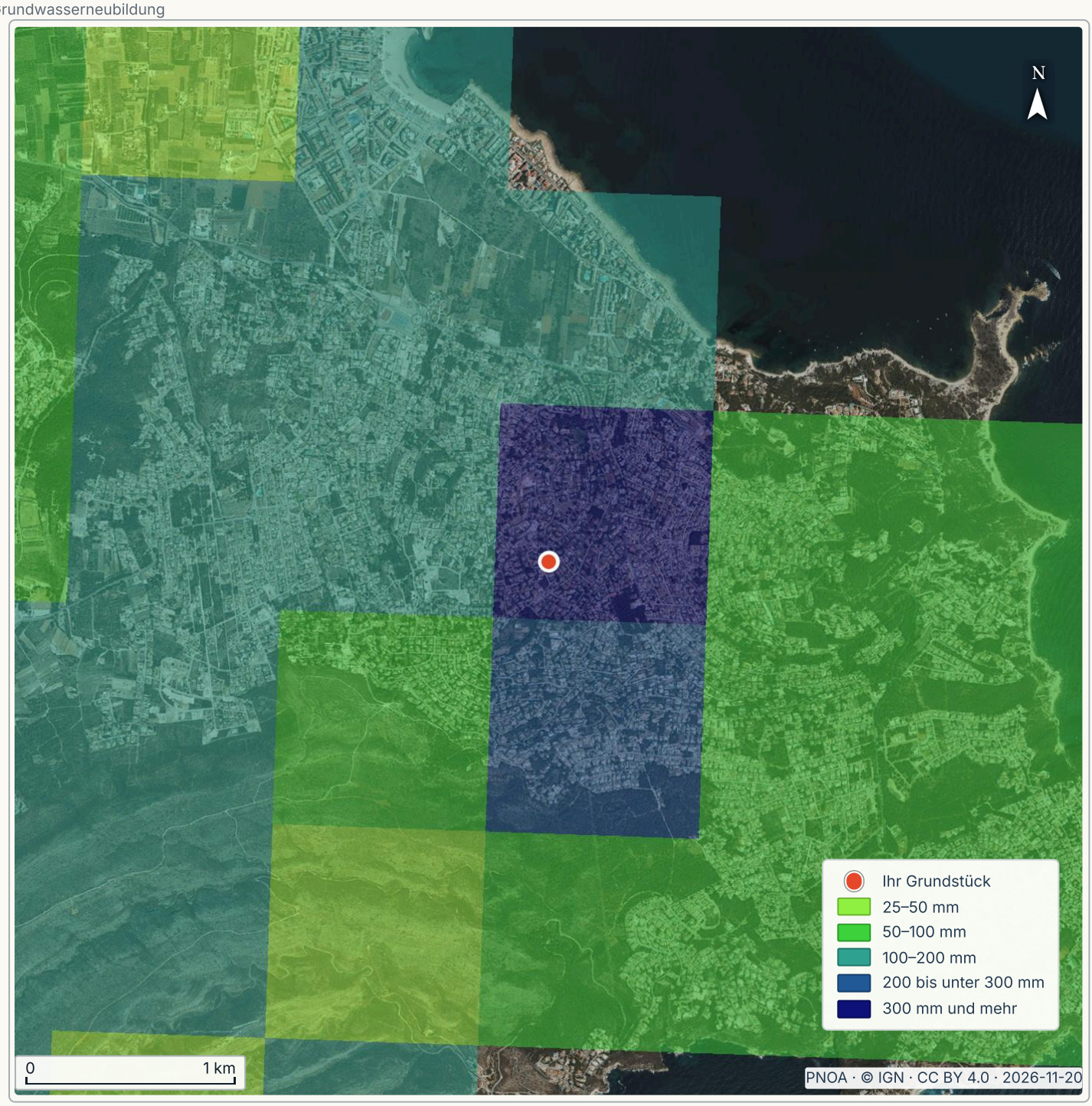
Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie, ob es oberhalb der Gegend genehmigte Einleitungen gibt.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Gesamtzustand der Oberflächenwasserkörper, Zyklus 2022–2027; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Grundwasserneubildung

Wie viel Regen erreicht jedes Jahr den Grundwasserleiter unter dieser Gegend?

Grundwasserneubildung



- Wert am Grundstück: **300 mm/Jahr**
- Nächster Wert zur Grundwasserneubildung: **0 m**
- Kartenbreite: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die Karte des Ministeriums gibt hier eine mittlere Grundwasserneubildung von 300 mm pro Jahr an. Das ist ein regionaler Mittelwert für 1940 bis 2006, kein Pumpversuch an einem Brunnen.

VOR DEM KAUF

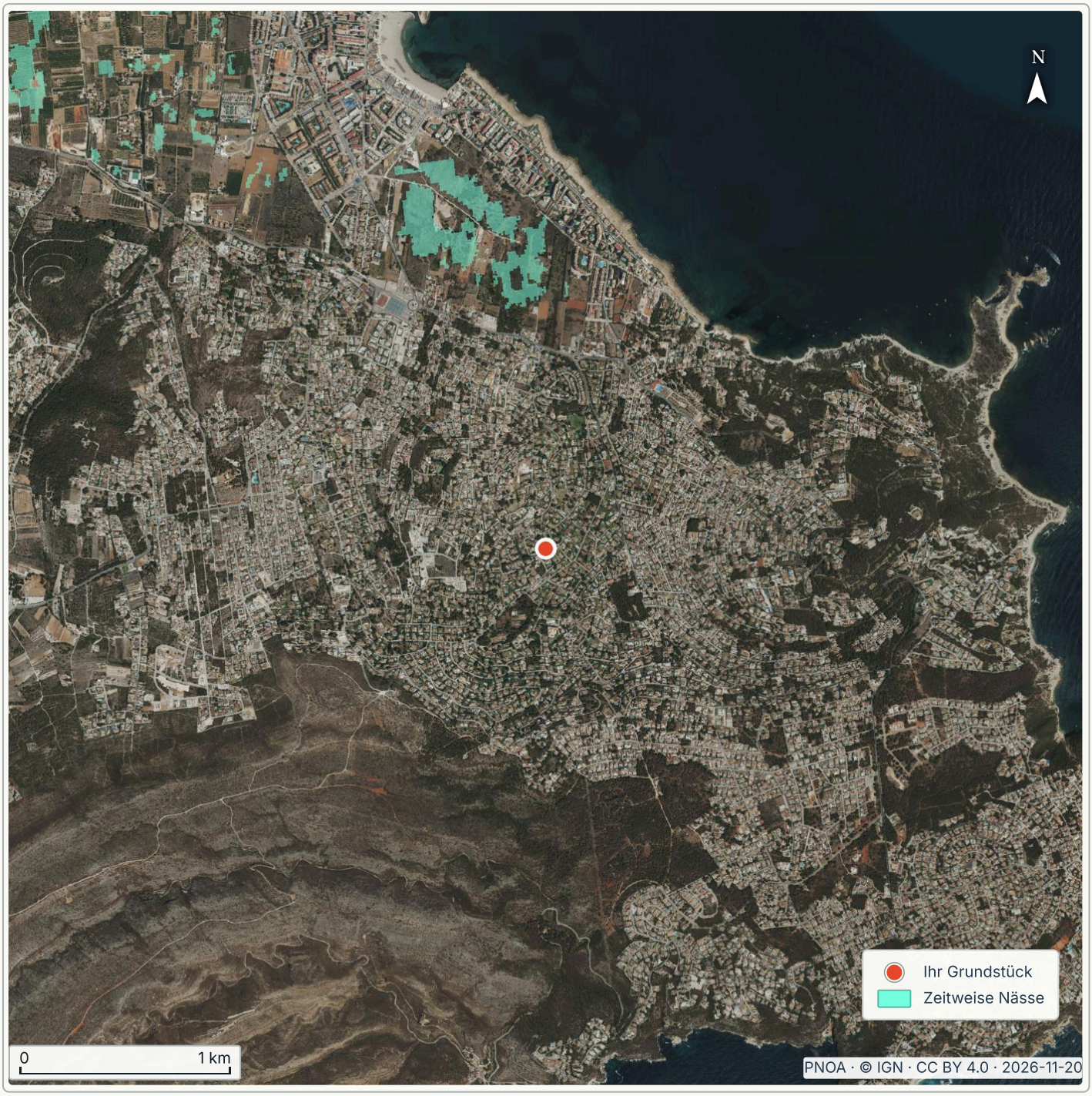
Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie, welche Entnahmemenge sie für einen Brunnen auf diesem Grundstück zulassen würde und welches Verfahren gilt.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Grundwasserneubildung, Reihe 1940/41–2005/06; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Nasser Boden

Gibt es in der Nähe Flächen, die nass stehen?

Nasser Boden



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächste Feuchtfläche: **1,1 km**
- Kartenbreite: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die nächste Wasser- oder Feuchtfläche liegt etwa 1,1 km vom Grundstück entfernt. Besichtigen Sie das Grundstück nach mehreren Regentagen.

VOR DEM KAUF

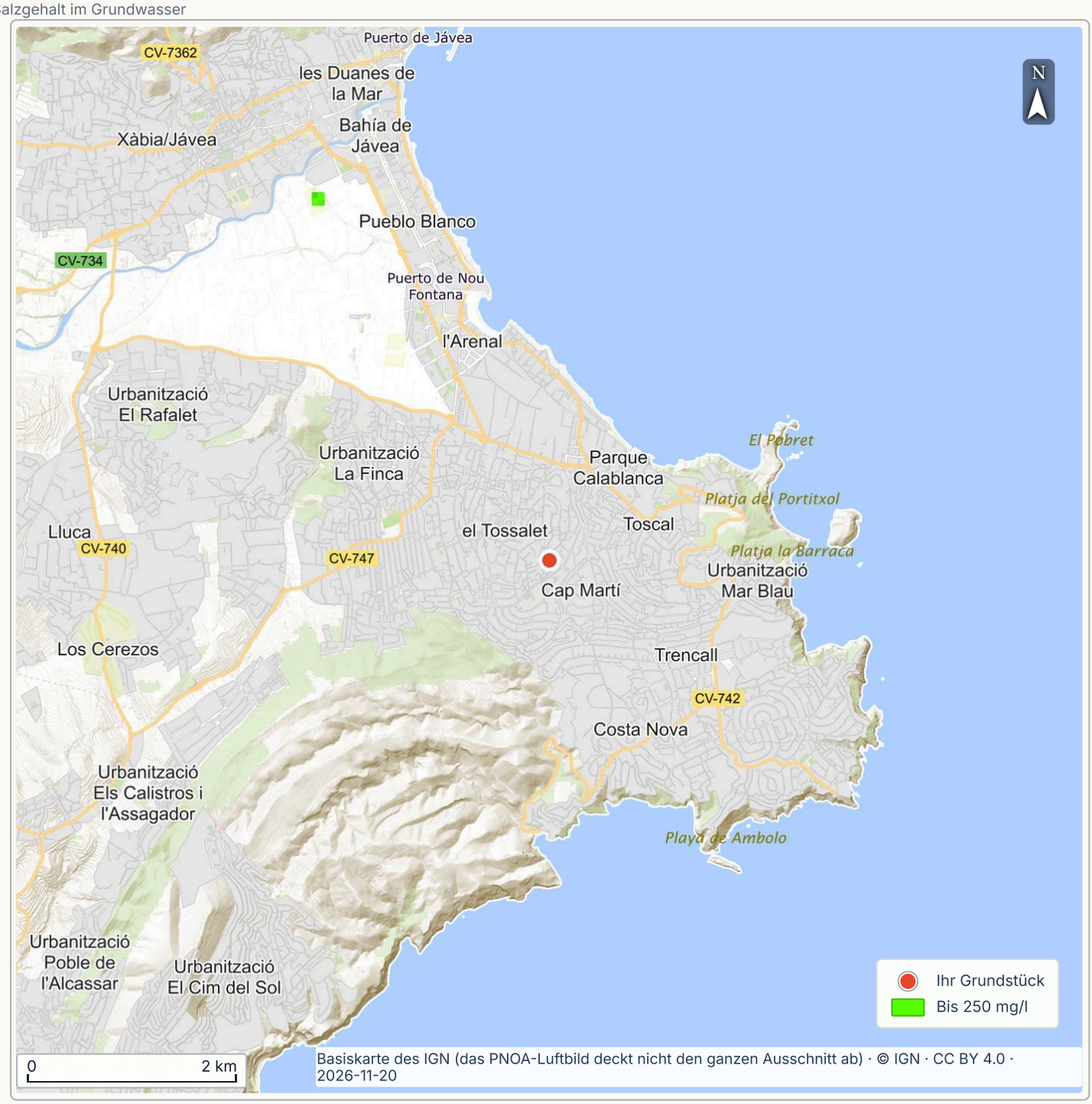
Der Verkäufer. Fragen Sie, ob und wo das Grundstück nass steht.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: Copernicus, Wasser und Feuchte 2018; abgefragt am 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Salzgehalt im Grundwasser

Ist das Wasser in den Brunnen der Gegend salzig?

Salzgehalt im Grundwasser



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächster Messwert zum Salzgehalt: **4,0 km**
- Kartenbreite: **10,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der nächste Messpunkt des Netzes zur Meerwasserintrusion liegt etwa 4,0 km vom Grundstück entfernt. Das ist ein Warnzeichen für alle, die aus einem Brunnen bewässern wollen.

VOR DEM KAUF

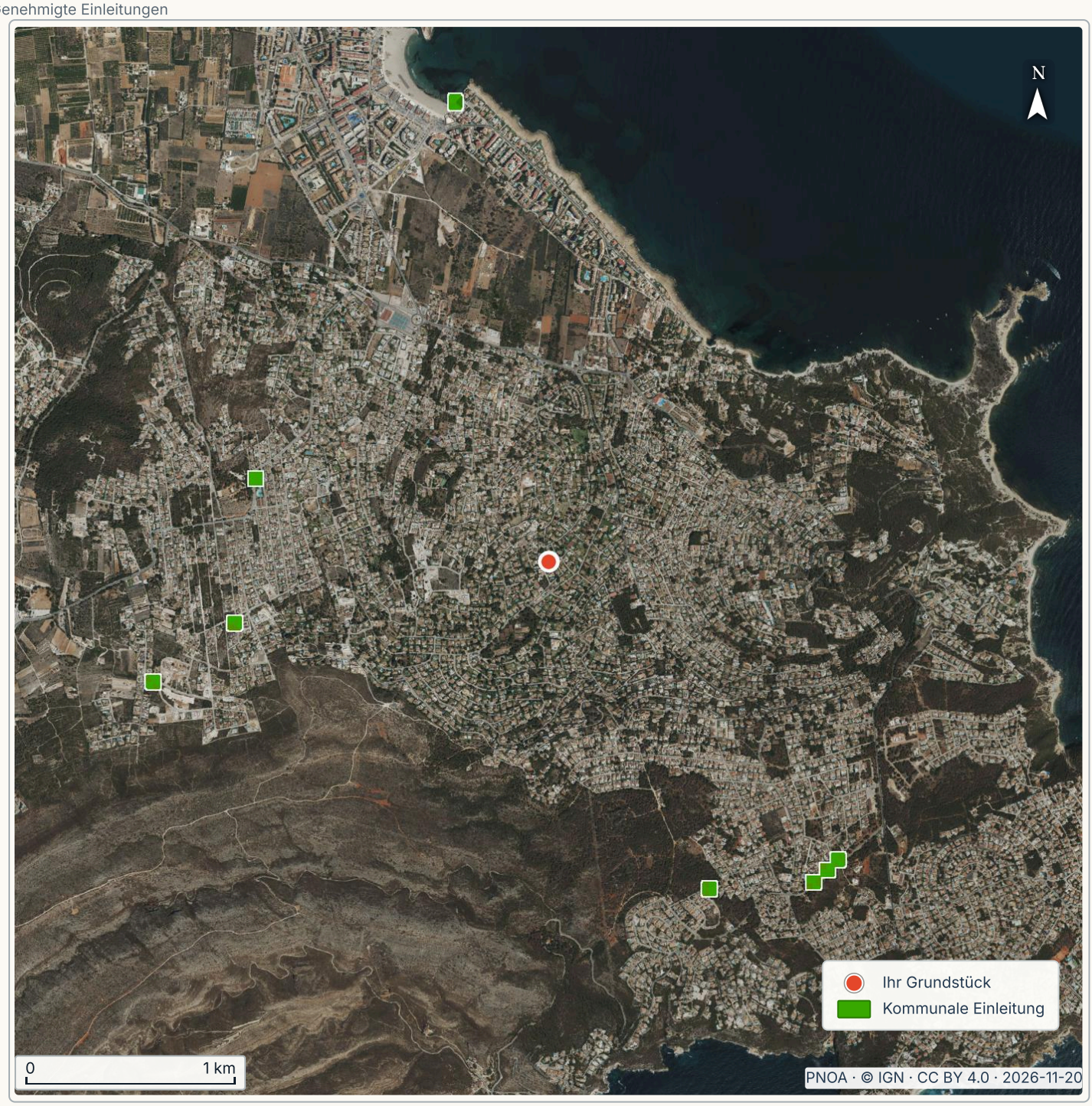
Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie nach der Leitfähigkeit des Wassers in Brunnen dieses Wasserkörpers.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Meerwasserintrusion im Grundwasser, 2024; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Genehmigte Einleitungen

Wird in der Nähe des Grundstücks Abwasser mit Genehmigung eingeleitet?

Genehmigte Einleitungen



- Anteil am Grundstück: **0 %**
- Nächste genehmigte Einleitung: **1,4 km**
- Kartenbreite: **5,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die nächste genehmigte Einleitung liegt etwa 1,4 km vom Grundstück entfernt. Das ist ein Verzeichnis der Genehmigungen, keine Messung der Verschmutzung.

VOR DEM KAUF

Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie nach dem Inhaber und der Art der nächsten Einleitung.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, Censo Nacional de Vertidos (staatliches Einleitungsregister); abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Brunnen und Wasserpunkte

Sind in der Nähe Brunnen oder Quellen verzeichnet?

Brunnen und Wasserpunkte



- Auf dem Grundstück: **Nein**
- Nächster Brunnen oder Wasserpunkt: **610 m**
- Kartenbreite: **2,0 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der nächste verzeichnete Wasserpunkt liegt etwa 610 m vom Grundstück entfernt. Das Inventar verortet diesen Punkt; es belegt weder den Ertrag eines neuen Brunnens hier noch eine Entnahmegenehmigung.

VOR DEM KAUF

Die Flussgebietsbehörde. Fragen Sie, ob in dieser Gegend neue Brunnen genehmigt werden und mit welcher Höchstentnahme.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: IGME, Datenbank der Wasserpunkte; abgefragt am 20/11/2026; https://mapas.igme.es/; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

KAPITEL 8 · EINSCHÄTZUNG

Risiken in der Umgebung

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 87–92

1 spricht dafür
1 zur Einordnung
2 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Zu beachten: Die nächste Brandfläche, per Satellit erfasst im September 2016 (631 ha, Gemeinde Xàbia/Jávea), liegt 960 m vom Grundstück entfernt. Zu prüfen: Waldbrandgeschichte unvollständig.

960 m
Nächste Brandfläche

631 ha
Fläche dieses Brandes

1996–2015
Jahre ohne Brandkarte

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Waldbrände.** Die nächste Brandfläche, per Satellit erfasst im September 2016 (631 ha, Gemeinde Xàbia/Jávea), liegt 960 m vom Grundstück entfernt.	S. 87
ZUR EINORDNUNG	**Industrie und Emissionen.** Im Umkreis von 10 km um das Grundstück ist in dem Europäischen Register für Industrieemissionen (EEA, v16, 20.02.2026) keine Anlage verzeichnet. Quelle: EUA (S. 113).	S. 113
SPRICHT DAFÜR	**Bergbau und Steinbrüche.** Nächster Derecho minero, 7,0 km; Nächste Abbaustätte, 7,4 km; Steinbrüche oder Bergwerke im Umkreis von 5 km, 0. Quelle: MITECO und IGN (S. 113). Mit Derecho minero ist gemeint: vom Staat oder der Region verliehenes Recht, Bodenschätze aufzusuchen oder abzubauen.	S. 113
VORHER KLÄREN	**Waldbrandgeschichte unvollständig.** Mit den veröffentlichten Daten lassen sich Brände nicht für den gesamten gesetzlichen Mindestzeitraum von 30 Jahren ausschließen.	S. 106–107

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- Die nächste Brandfläche, per Satellit erfasst im September 2016 (631 ha, Gemeinde Xàbia/Jávea), liegt 960 m vom Grundstück entfernt. (S. 87) Die Generalitat Valenciana (www.gva.es). Bitten Sie um Folgendes: Über die Forstverwaltung: ob das Grundstück seit 1996 gebrannt hat (die Daten dieses Berichts beginnen im Jahr 2016) und welche Beschränkungen daraus folgen. (S. 87) Die Gemeinde. Fragen Sie, ob die Gemeinde einen Waldbrandplan hat (Pflicht, wo der Regionalplan es vorschreibt), in welche Risikozone dieser Plan das Grundstück einordnet und welchen Selbstschutz er verlangt (Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de incendios forestales, Beschluss des Consejo de Ministros vom 21.04.2026, BOE-A-2026-9159, Abschnitt 2.7). (S. 88) Beim Verkäufer. Fragen Sie, ob die Liegenschaft schon einmal gebrannt hat und wann.

Die 6 Datenseiten dieses Kapitels

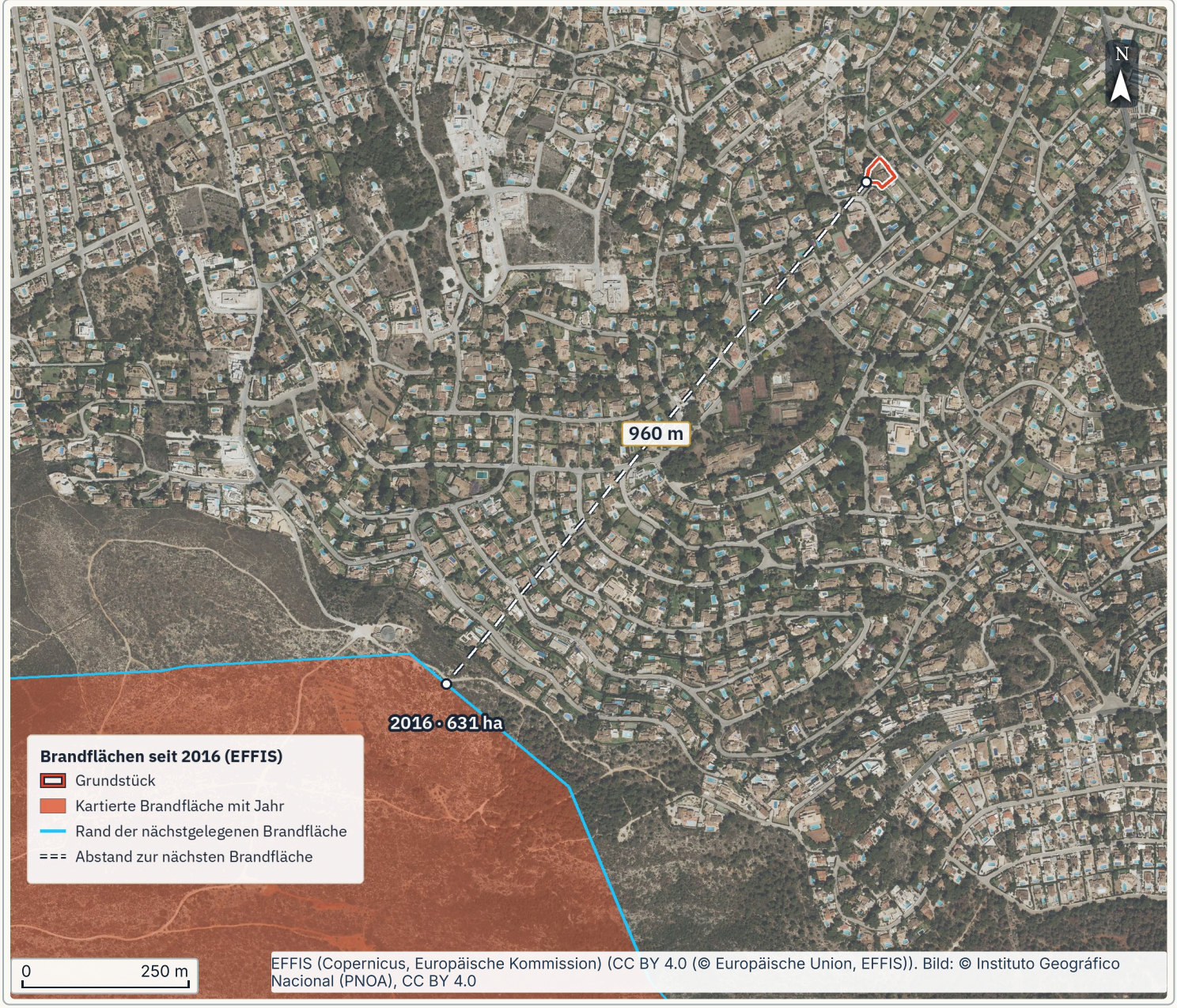
87 Waldbrände
88 Waldbrände: Daten
89 Waldbrände in der Gemeinde
90 Bodenhitze am Tag im Sommer
91 Prüfungen ohne eigene Karte
92 Seismische Bodenbeschleunigung

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

Waldbrände

Nächste Brandfläche: 960 m.

Waldbrandflächen rund um das Grundstück



- Nächste Brandfläche: **960 m**
- Fläche dieses Brandes: **631 ha**
- Jahre ohne Brandkarte: **1996–2015**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die nächste Brandfläche, per Satellit erfasst im September 2016 (631 ha, Gemeinde Xàbia/Jávea), liegt 960 m vom Grundstück entfernt.

VOR DEM KAUF

Die Generalitat Valenciana (www.gva.es). Bitten Sie um Folgendes: Über die Forstverwaltung: ob das Grundstück seit 1996 gebrannt hat (die Daten dieses Berichts beginnen im Jahr 2016) und welche Beschränkungen daraus folgen.

QUELLEN UND GRENZEN EFFIS (Copernicus, Europäische Kommission) (CC BY 4.0 (© Europäische Union, EFFIS)). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

RISIKEN IN DER UMGEBUNG

Waldbrände: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Laut EFFIS liegt die Brandfläche von 2016 960 m entfernt und überschneidet sich nicht mit dem Grundstück. Der per Satellit gezogene Rand kann um einige hundert Meter abweichen. Das schließt nicht aus, dass wegen eines anderen Brandes das allgemeine Verbot einer Nutzungsänderung auf verbranntem Terreno forestal gilt (Art. 50.1(a) Ley 43/2003): Ein älterer oder kleinerer Brand fehlt möglicherweise in der Karte.

Bei einem Brand so nah am Grundstück: Fragen Sie die Gemeinde, ob sie einen Waldbrandplan hat und ob dieser das Grundstück einer Risikozone zuordnet.

Nächste Brandflächen

Nächste	**Per Satellit erfasst am 04/09/2016, 631 ha, Gemeinde Xàbia/Jávea. 960 m vom Rand des Grundstücks entfernt, südwestlich.**
Was brannte	**Laut EFFIS verteilt sich die verbrannte Fläche so: 100 % natürliche Vegetation (Wald, Buschland, Grasland).**

Was das Gesetz sagt

Verbot	**Auf verbranntem Terreno forestal verbietet Art. 50.1 Ley 43/2003, de Montes, a) jeden Cambio de uso forestal für mindestens 30 Jahre und b) jede Tätigkeit, die mit der Erholung der Pflanzendecke unvereinbar ist, für den Zeitraum, den das Regionalgesetz festlegt. Die 30 Jahre sind die allgemeine Regel; die Ausnahmen des Artikels gelten nicht automatisch. Mit Cambio de uso forestal ist gemeint: Umwidmung einer Forstfläche in eine andere Nutzung.**
Welche Flächen	**Nur für Terreno forestal: Flächen mit Bäumen, Sträuchern, Buschwerk oder Gräsern (Art. 5.1), außerdem Ödland, Fels- und Sandflächen (5.1 a), aufgegebene landwirtschaftliche Anbauflächen, die die Bedingungen und Fristen des Regionalgesetzes erfüllen und bereits deutliche Anzeichen einer Entwicklung zu Terreno forestal aufweisen (5.1 c), sowie die übrigen Fälle des Art. 5.1. Landwirtschaftliche Anbauflächen, Suelo urbano und Flächen, die die Region ausnimmt, sind kein Terreno forestal (Art. 5.2).**
Nahe Forstfläche	**Die Region legt Sicherheitsvorschriften für Gebäude auf Terreno forestal und in dessen Nähe fest, dazu eigene Maßnahmen für den Streifen, in dem Häuser an Forstfläche grenzen (Interfaz urbano-forestal, Art. 44.3).**

Umfang und Grenzen der Daten

Zeitraum	**Dieser Dienst enthält Brandflächen ab 2016. Ein Brand von 1996 bis 2015 ist nicht erfasst; war die Fläche Terreno forestal, kann das Verbot noch gelten.**
Größe	**EFFIS erfasst per Satellit Flächen ab etwa 30 ha; seit 2018 mit Sentinel-2-Bildern auch viele kleinere. Kleine Brände können fehlen.**
Genauigkeit	**Umrisse aus Pixeln von 20 m (Sentinel-2) bis 250 m (MODIS): Auf wenige hundert Meter genau reicht die Karte nicht aus. Die Datumsangaben stammen vom Satelliten, sie geben nicht Beginn und Ende des Brandes an.**
Bedeutung	**EFFIS ist eine europäische Referenz, kein amtliches Register. Ob eine Fläche Terreno forestal ist und ob sie gebrannt hat, bestätigt die Region. Die Karte zeigt, was bereits gebrannt hat, nicht die heutige Brandgefahr.**

Was Sie wen fragen sollten

Die Gemeinde. Fragen Sie, ob die Gemeinde einen Waldbrandplan hat (Pflicht, wo der Regionalplan es vorschreibt), in welche Risikozone dieser Plan das Grundstück einordnet und welchen Selbstschutz er verlangt (Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de incendios forestales, Beschluss des Consejo de Ministros vom 21.04.2026, BOE-A-2026-9159, Abschnitt 2.7).

Beim Verkäufer. Fragen Sie, ob die Liegenschaft schon einmal gebrannt hat und wann.

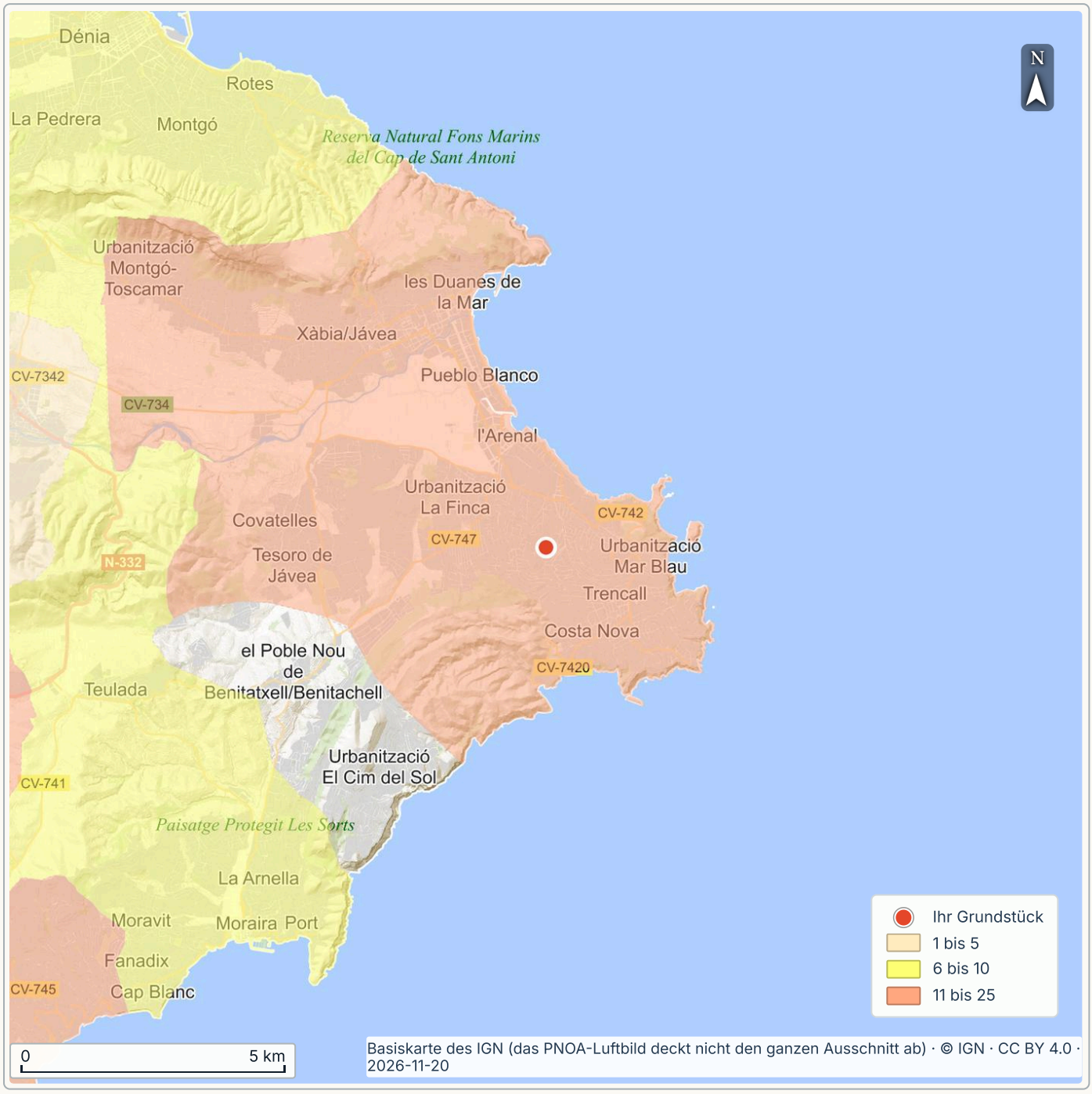
Methode: Nächste Brandfläche, gesucht in wachsenden Radien bis 60 km; Abstand von Rand zu Rand. Quellen: Europäisches Waldbrandinformationssystem (EFFIS), Gemeinsame Forschungsstelle der Europäischen Kommission, Copernicus, Lizenz CC BY 4.0 (© Europäische Union, EFFIS). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; EFFIS (Copernicus, Europäische Kommission)

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Waldbrände in der Gemeinde

Wie oft brechen in dieser Gemeinde Waldbrände aus?

Waldbrände in der Gemeinde



- Brände 2006–2015: **15**
- Kartenbreite: **20 km**
- Nächste Gemeinde mit Daten: **0 m**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Zwischen 2006 und 2015 wurden in der Gemeinde Xàbia/Jávea 15 Waldbrände und Entstehungsbrände erfasst. Die Farbe jeder Gemeinde zeigt diese Summe.

VOR DEM KAUF

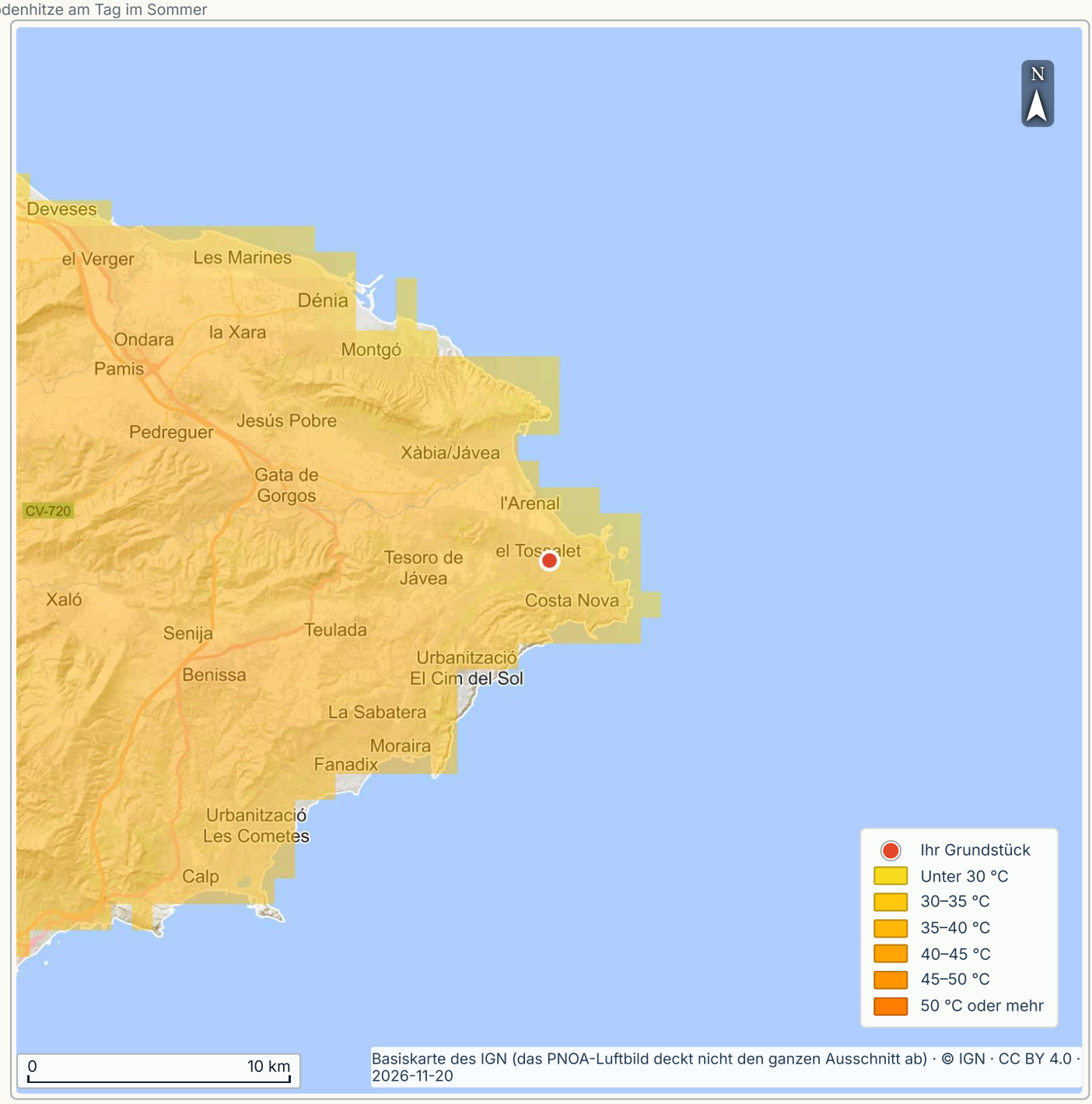
Die Gemeinde. Fragen Sie, ob auf dem Grundstück ein Streifen frei von Bewuchs zu halten ist und was der örtliche Brandschutzplan verlangt.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: MITECO, allgemeine Waldbrandstatistik: Brände und Entstehungsbrände je Gemeinde, 2006–2015; abgefragt am 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

Bodenhitze am Tag im Sommer

Wie heiß wird die Gegend im Sommer?

Bodenhitze am Tag im Sommer



- Wert am Grundstück: **36 °C**
- Nächste Rasterzelle: **0 m**
- Kartenbreite: **40 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Der Satellit hat im Gebiet des Grundstücks im Juli und August 2013 eine höchste Oberflächentemperatur von 36 °C gemessen. Gemeint ist die Oberfläche (Dächer, Asphalt, Boden, Pflanzen) in einem Raster von 1 km, nicht die Lufttemperatur.

VOR DEM KAUF

Der Architekt. Fragen Sie, welche Dämmung, welche Beschattung und welche Ausrichtung das Haus für die Sommerhitze vor Ort braucht.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: CIESIN, Columbia University, Global Summer Land Surface Temperature Grids 2013, Tageshöchstwert (NASA SEDAC, bereitgestellt über NASA GIBS); abgefragt am 20/11/2026; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

WEITERE PRÜFUNGEN

Prüfungen ohne eigene Karte

Zur Einordnung

Jede Zeile sagt, ob die Quelle geantwortet hat.

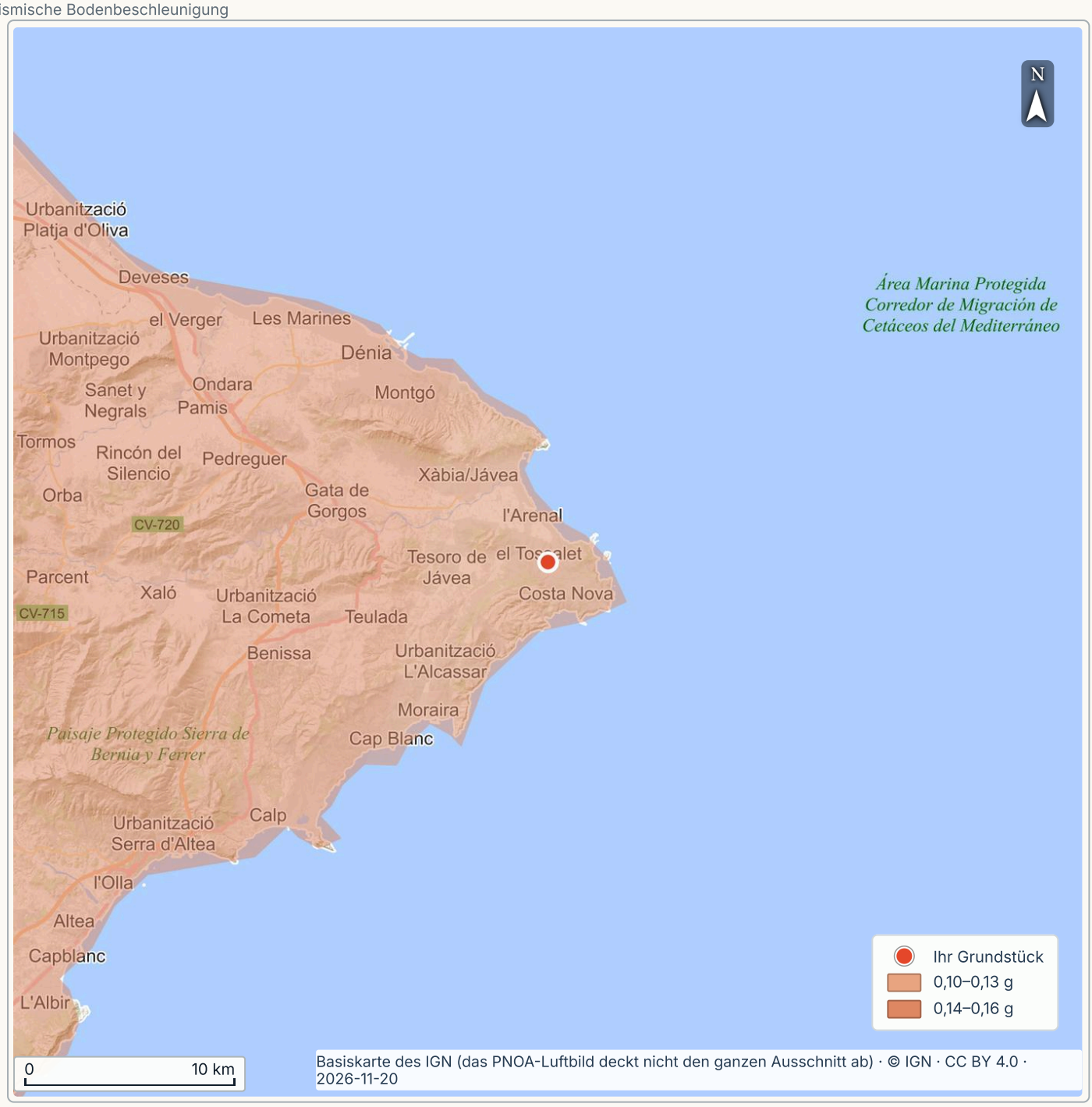
THEMA	ERGEBNIS	QUELLE	DATUM
Winderosion	Die Quelle hat geantwortet, nennt aber keinen Wert für das Grundstück; deshalb gibt es keine eigene Karte. Ein fehlender Wert belegt keinen Nullwert.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Mögliche Hangbewegungen	Die Quelle hat geantwortet, nennt aber keinen Wert für das Grundstück; deshalb gibt es keine eigene Karte. Ein fehlender Wert belegt keinen Nullwert.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Landschaftseinheit	Das Grundstück liegt in einer Einheit des Atlas der Landschaften Spaniens (MITECO). Keine eigene Karte in diesem Bericht.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Ton im Boden	Die Quelle hat geantwortet, nennt aber keinen Wert für das Grundstück; deshalb gibt es keine eigene Karte. Ein fehlender Wert belegt keinen Nullwert.	ISRIC SoilGrids	20/11/2026
Wasserhaltevermögen des Bodens	Die Quelle hat geantwortet, nennt aber keinen Wert für das Grundstück; deshalb gibt es keine eigene Karte. Ein fehlender Wert belegt keinen Nullwert.	ISRIC SoilGrids	20/11/2026
Verzeichnete Feuchtgebiete	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 20 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Nationales Emissionsregister PRTR	Die Quelle zeigt nichts auf einer Karte von 20 km Breite um das Grundstück. Das beweist nicht, dass es nichts gibt.	MITECO	20/11/2026

Öffentliche Quellen, in jeder Zeile genannt.

Seismische Bodenbeschleunigung

Wie stark könnte ein Erdbeben diese Gegend erschüttern?

Seismische Bodenbeschleunigung



- Wert am Grundstück: **0,13 g**
- Nächste Zone: **0 m**
- Kartenbreite: **50 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Die Studie des IGN zur Erdbebengefährdung gibt für das Grundstück eine maximale Bodenbeschleunigung (PGA) von 0,13 g an, auf Fels und für ein Wiederkehrintervall von 475 Jahren. Das ist ein regionaler Wert, keine Berechnung für ein Gebäude.

VOR DEM KAUF

Der Tragwerksplaner. Fragen Sie, für welche seismische Beschleunigung das Tragwerk bemessen ist und ob die Planung den Baugrundtyp berücksichtigt.

QUELLEN UND GRENZEN Quelle: IGN, Erdbebengefährdung 2015 (PGA475), maximale Bodenbeschleunigung auf Fels für 475 Jahre; abgefragt am 20/11/2026; https://www.ign.es/web/ign/portal/sis-peligrosidad-sismica; öffentliche Daten, mit Quellenangabe weiterverwendet.

KAPITEL 9 · EINSCHÄTZUNG

Zufahrt und Versorgungsnetze

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 94–98

1 spricht dafür | 3 vorher klären

Vor dem Kauf prüfen

Zu beachten: Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt. Im Juni 2025 erreichte Glasfaser bis ins Haus 89,9 % der Haushalte in Xàbia/Jávea; für 95,2 % meldeten die Anbieter eine Abdeckung mit 100 Mbit/s oder mehr. Zu prüfen: Rechtmäßige Zufahrt; Wasser, Abwasser und Strom; Internetanschluss.

7,7 km
Staatsstraße

89,9 %
Haushalte mit Glasfaser (FTTH)

2 m
Nächste lokale Straße

4,9 km
Zum Mittelpunkt des nächsten förderfähigen Gebiets 2024

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
VORHER KLÄREN	**Straßen und Bahnstrecken.** Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt.	S. 94
VORHER KLÄREN	**Internet und Glasfaser.** Im Juni 2025 erreichte Glasfaser bis ins Haus 89,9 % der Haushalte in Xàbia/Jávea; für 95,2 % meldeten die Anbieter eine Abdeckung mit 100 Mbit/s oder mehr.	S. 97
SPRICHT DAFÜR	**Stromleitungen.** Die nächste Hochspannungsfreileitung, die die BTN verzeichnet (100 bis 150 kV), verläuft 6,4 km vom Grundstück entfernt, außerhalb des Streifens, in dem die Vorschrift das Bauen verbietet. Quelle: IGN, BTN (S. 113).	S. 113
VORHER KLÄREN	**Rechtmäßige Zufahrt.** Ein kartierter Weg beweist kein Zufahrtsrecht. **Wasser, Abwasser und Strom.** Machen Sie den Kauf von den Anschlüssen abhängig, die Ihr Vorhaben braucht. **Internetanschluss.** Ein Abdeckungswert für die Gemeinde oder ein Fördergebiet belegt keinen Anschluss auf diesem Grundstück.	S. 106–107

VOR DER ANZAHLUNG KLÄREN

- Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt. (S. 94)
- Im Juni 2025 erreichte Glasfaser bis ins Haus 89,9 % der Haushalte in Xàbia/Jávea; für 95,2 % meldeten die Anbieter eine Abdeckung mit 100 Mbit/s oder mehr. (S. 97) Die Anbieter. Lassen Sie anhand der Adresse oder der Katasterreferenz prüfen, welches Netz das Grundstück erreicht (Glasfaser, Kabel oder Funk) und mit welcher Geschwindigkeit. Der Verkäufer. Fragen Sie, welchen Internetvertrag das Haus hat, mit welchem Anbieter und mit welcher Geschwindigkeit; eine aktuelle Rechnung zeigt es.

Die 5 Datenseiten dieses Kapitels

94 Straßen und Bahnstrecken
95 Straßen und Bahnstrecken: Daten
96 Straßen und Bahnstrecken: Daten
97 Internet und Glasfaser
98 Internet und Glasfaser: Daten

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Straßen und Bahnstrecken

Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt.

Straßen neben dem Grundstück und, in der Übersicht, die nächste Staatsstraße oder Bahnstrecke von Adif



- Staatsstraße: **7,7 km**
- Strecke von Adif: **41 km**
- Nächste lokale Straße: **2 m**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Vor dem Kauf prüfen: Lassen Sie sich Eigentümer und Línea límite de edificación oder Grenzabstand der Straßen neben dem Grundstück bestätigen. Mit Línea límite de edificación ist gemeint: rechtlich festgelegte Baugrenze entlang einer Straße oder Bahnstrecke.

QUELLEN UND GRENZEN Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES; IGN (CC BY 4.0). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; IGN, Verkehrsnetze, CC BY 4.0, scne.es. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

ZUFAHRT UND VERSORGUNGSNETZE

Straßen und Bahnstrecken: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt. Das staatliche Recht legt für sie keine Zonen fest; der Grenzabstand ergibt sich aus dem Gemeindeplan. Bitten Sie die Gemeinde (ayuntamiento), zu bestätigen, dass die Straße kommunal ist und welche Fluchtlinie und welcher Grenzabstand für das Grundstück gelten.

Bei diesen Abständen liegt das Grundstück außerhalb der Schutzzonen der nächsten Staatsstraße und Strecke von Adif. Das Gesetz misst vom Rand der Straße oder Strecke, nicht von der Achse; hier ändert das nichts.

Alle Straßen im Umkreis von 50 m

V01	**HERCULES. Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 2 m. VIAL_TR30820001055.**
V02	**Kein veröffentlichter Name. Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 27 m. VIAL_TR30820013206.**
V03	**ILLA (L'). Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 33 m. VIAL_TR30820001069.**
V04	**GAMBIA. Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 42 m. VIAL_TR30820001014.**
V05	**GUSTAV MAHLER. Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 42 m. VIAL_TR30820001045.**
V06	**IGOR STRAVINSKY. Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 47 m. VIAL_TR30820001068.**
V07	**JAUME BAÇO. Kategorie: Gemeindestraße oder Piste. Eigentümer: Ayuntamiento (IGN RT). Abstand zur Achse: 47 m. VIAL_TR30820001086.**

Vor dem Kauf: Straßen neben dem Grundstück

Ayuntamiento	**Gemeinde: Welche Línea límite de edificación, Fluchtlinie oder welcher Grenzabstand gilt hier, und reicht diese Vorgabe bis auf das Grundstück?**

Nächste Staatsstraße und Bahnstrecke

Staatsstraße	**N-332, 7,7 km bis zur Achse. Klasse im Katalog: gewöhnliche Straße.**
Bahnstrecke von Adif	**03344 (Adif) (Silla–Gandia), 41 km bis zur Achse.**
Lokale Straßen	**Die Straße „HERCULES“, laut IGN kommunal, 2 m entfernt. Eigentümer und Klasse stammen vom IGN. Wer der Eigentümer ist, bestätigt die Gemeinde (ayuntamiento).**

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (Weiterverwendung mit Quellenangabe erlaubt); IGN, Verkehrsnetze, CC BY 4.0, scne.es. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; TerrenoCheck; Ley 37/2015 und Ley 38/2015 (BOE)

ZUFAHRT UND VERSORGUNGSNETZE

Straßen und Bahnstrecken: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Was das für den Kauf bedeutet

Staatsstraßen	**Die Zona de afección (äußerer Streifen entlang der Straße, in dem jede Baumaßnahme die Genehmigung des Ministeriums braucht) reicht bei Autobahnen (autopistas und autovías) 100 m und bei anderen Straßen 50 m weit, gemessen ab dem Außenrand des Straßenkörpers (Art. 32 Ley 37/2015); bei 7,7 km beschränkt sie das Grundstück nicht. Der Straßenkörper (explanación) endet dort, wo die Böschung des Einschnitts oder des Damms auf das natürliche Gelände trifft.**
Eisenbahn	**Die Schutzzone reicht 70 m ab dem Außenrand des Bahnkörpers, auf Suelo urbano oder Suelo urbanizable (delimitado, sectorizado oder programado) 20 m (Art. 14.2 Ley 38/2015 in der Fassung der Ley 26/2022); bei 41 km liegt das Grundstück außerhalb der Schutzzone der Strecke.**
Gemeindestraße oder Piste „HERCULES“	**Das staatliche Recht legt für sie keine Zonen fest; der Grenzabstand ergibt sich aus dem Gemeindeplan. Bitten Sie die Gemeinde (ayuntamiento), zu bestätigen, dass die Straße kommunal ist und welche Fluchtlinie und welcher Grenzabstand für das Grundstück gelten.**

Was das Ergebnis ändern würde

Eine geplante Straße	**Sobald der Estudio informativo (Trassenstudie für eine neue Straße, die öffentlich ausgelegt wird) oder, falls es keinen gibt, der Vorentwurf oder das Bauprojekt endgültig genehmigt ist, gelten die Zonen der geplanten Straße bereits (Art. 28.3 Ley 37/2015). Fragen Sie die Gemeinde (ayuntamiento), ob eine solche Straße in der Nähe verlaufen wird.**
Eine regionale Bahn	**In diesen Daten nicht enthalten; führt eine Strecke in der Nähe vorbei, fragen Sie ihren Eigentümer.**
Andere Straßen	**Regional-, Insel- und Provinzstraßen haben ein eigenes Gesetz und eigene Abstände: Fragen Sie die Generalitat Valenciana oder die Diputación provincial (Provinzialrat: Selbstverwaltung der Provinz), je nachdem, wem die Straße gehört.**

Umfang und Grenzen der Daten

Messung	**Vom Rand des Grundstücks bis zur Achse der Straße oder Bahnstrecke. Das Gesetz misst ab dem Außenrand des Straßenkörpers, der Fahrbahn oder der Bahnplattform, der näher liegt: Der tatsächliche Spielraum ist kleiner.**
Umfang	**Straßen im staatlichen Katalog und Strecken von Adif, vom Verkehrsministerium; lokale Straßen vom IGN im Umkreis von 200 m. Nicht untersucht werden die Zonen regionaler, Insel- und Provinzstraßen und fast aller regionalen Bahnen.**
Stand der Daten	**Straßen, gültig ab 27/10/2025; Bahn, ab 17/08/2026. Eine Straße oder Strecke, die erst geplant ist, erscheint nicht.**

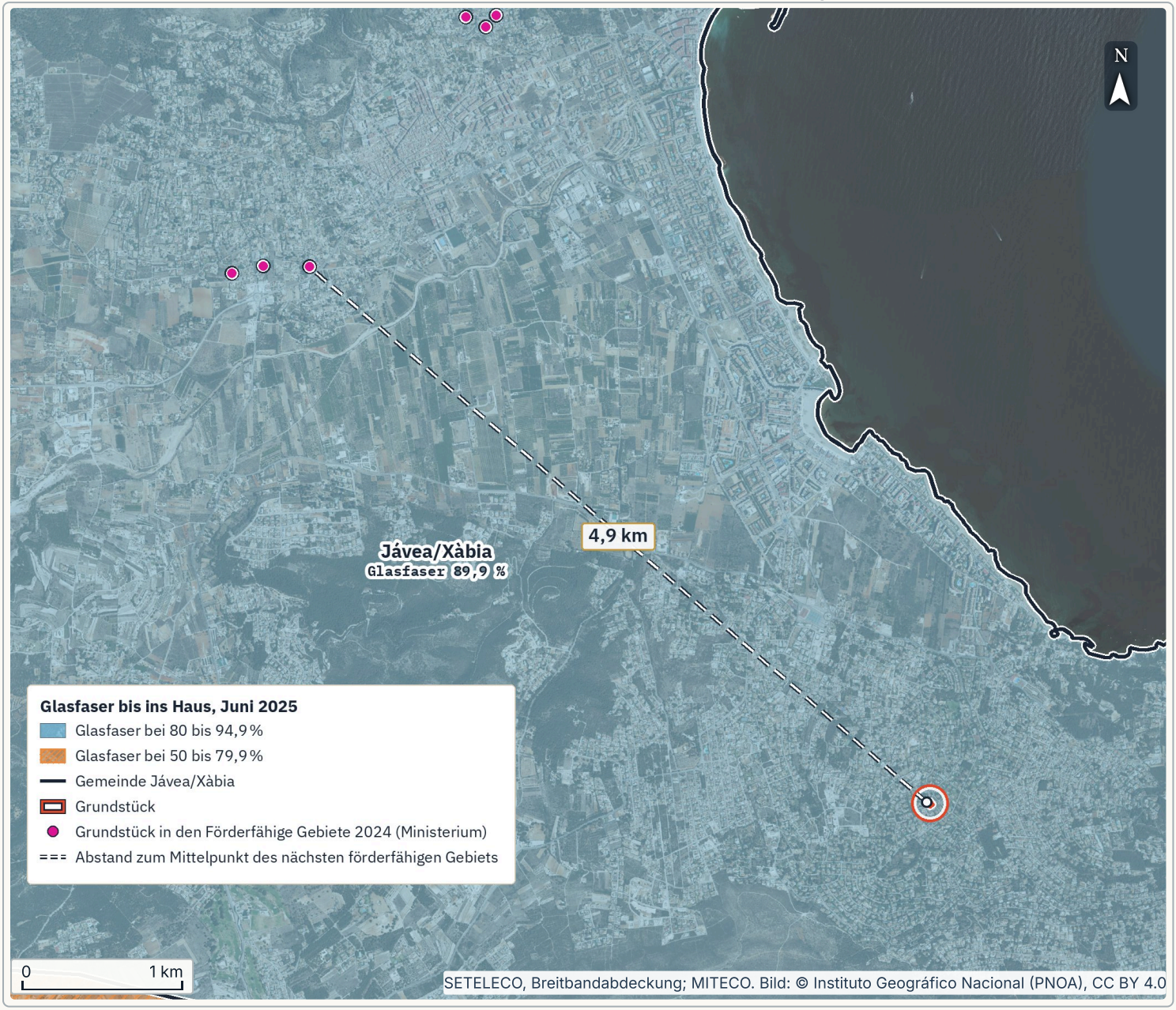
Wie gemessen wurde. Nächste Staatsstraße und nächste Strecke von Adif, gesucht bis 60 km; Abstand vom Rand des Grundstücks zur Achse der Straße oder Strecke.

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (Weiterverwendung mit Quellenangabe erlaubt); IGN, Verkehrsnetze, CC BY 4.0, scne.es. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; TerrenoCheck; Ley 37/2015 und Ley 38/2015 (BOE)

Internet und Glasfaser

Im Juni 2025 erreichte Glasfaser bis ins Haus 89,9 % der Haushalte in Xàbia/Jávea; für 95,2 % meldeten die Anbieter eine Abdeckung mit 100 Mbit/s oder mehr.

Haushalte mit Glasfaser bis ins Haus nach Gemeinde (Juni 2025) und Grundstücke der Förderliste „Förderfähige Gebiete 2024"



- Haushalte mit Glasfaser (FTTH): **89,9 %**
- Mit 100 Mbit/s oder mehr: **95,2 %**
- Zum Mittelpunkt des nächsten förderfähigen Gebiets 2024: **4,9 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das Grundstück steht nicht auf der Förderliste „Förderfähige Gebiete 2024"; der Mittelpunkt des nächsten Gebiets dieser Liste liegt 4,9 km entfernt.

Der Anteil gilt für die Gemeinde, nicht für das Grundstück: Ein abgelegenes Haus kann ohne Netzanschluss bleiben, auch wenn fast das ganze Dorf Glasfaser hat.

VOR DEM KAUF

Die Anbieter. Lassen Sie anhand der Adresse oder der Katasterreferenz prüfen, welches Netz das Grundstück erreicht (Glasfaser, Kabel oder Funk) und mit welcher Geschwindigkeit.

Der Verkäufer. Fragen Sie, welchen Internetvertrag das Haus hat, mit welchem Anbieter und mit welcher Geschwindigkeit; eine aktuelle Rechnung zeigt es.

QUELLEN UND GRENZEN SETELECO, Breitbandabdeckung; MITECO. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Abgefragt am 15/11/2026. Bild abgerufen: 2026-11-15.

ZUFAHRT UND VERSORGUNGSNETZE

Internet und Glasfaser: Daten

Vor dem Kauf prüfen

Mehr zur Karte

Lassen Sie vor der Unterschrift die Anbieter die Adresse prüfen und fragen Sie den Verkäufer nach dem Internetvertrag des Hauses.

Gemeldete Abdeckung in Xàbia/Jávea, Juni 2025, in % der Haushalte

Glasfaser bis ins Haus	**89,9 % der Haushalte; 86,9 % im Jahr 2024 und 89,3 % im Jahr 2023. Durchschnitt in Spanien: 95,9 %.**
Bandbreite	**100 Mbit/s oder mehr (Spalte des Ministeriums für 100 Mbit/s bei Spitzenlast): 95,2 %; 1 Gbit/s oder mehr: 82,6 %. Gemessen bei voll ausgelastetem Netz, mit 20 % der Nutzer gleichzeitig verbunden.**
Nach Technologie	**Haushalte, die das jeweilige Netz erreicht, ohne Mindestgeschwindigkeit: Kabel (HFC) 0 %; fester Funkzugang 98,8 %; Mobilfunk 4G 100 %; 5G 100 %.**

Förderfähige Gebiete (2024)

Ihr Grundstück	**Nicht auf der Liste. Der Mittelpunkt des nächsten Grundstücks der Liste liegt 4,9 km entfernt, in Xàbia/Jávea.**
Was sie erfasst	**Gebiete, in denen 2024 kein Netz mehr als 100 Mbit/s im Download bei Spitzenlast bot; berücksichtigt sind die bestehenden Netze und die Dreijahrespläne der Anbieter, nach einer öffentlichen Konsultation. Die Liste zeigt, wo öffentliche Fördermittel gewährt werden konnten, nicht welche Anschlüsse bestehen.**
In Xàbia/Jávea	**7 Parzellen auf der Liste, mit 7 Wohnungen.**
Aktualität	**Es ist die neueste Liste auf der Website des Ministeriums (die Liste 2025 war am 27/09/2026 nicht veröffentlicht). Spätere Arbeiten können das Netz zu Grundstücken der Liste gebracht haben, und dass ein Grundstück nicht auf der Liste steht, garantiert keinen Anschluss.**

Was das Gesetz garantiert

Universaldienst	**Die Ley 11/2022 (Telekommunikationsgesetz) garantiert jedem Verbraucher, wo immer er wohnt, einen festen Breitbandanschluss zu einem erschwinglichen Preis mit mindestens 10 Mbit/s im Download (Art. 37.1 a). Es verpflichtet die Regierung, diesen Wert so bald wie möglich durch ein Real Decreto auf 30 Mbit/s anzuheben.**
Wer ihn erbringt	**Wo der Markt ihn nicht sicherstellt, benennt das Ministerium Betreiber, die jeden zumutbaren Antrag auf Anschluss erfüllen müssen (Art. 40.1).**
100 Mbit/s	**Das Gesetz verlangt von der Regierung Maßnahmen, um allen 100 Mbit/s zu bringen (dreißigste Zusatzbestimmung): ein Ziel, keine Geschwindigkeit, die jedem Haus garantiert ist.**

Wie gemessen wurde. Gemeinde im Mittelpunkt des Grundstücks; ihre Abdeckung aus der Tabelle des Ministeriums (INE-Code). Das Grundstück wird anhand seiner Katasterreferenz (referencia catastral) in der Liste 2024 gesucht.

SETELECO (Staatssekretariat für Telekommunikation), Cobertura Banda Ancha España 2021–2025 und förderfähige Gebiete 2024, digital.gob.es, freie Weiterverwendung mit Quellenangabe; MITECO, Gemeindegrenzen, gis.miteco.gob.es. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

KAPITEL 10 · EINSCHÄTZUNG

Der Kauf

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 100–104

3 zur Einordnung

Zur Einordnung

Was ein Kauf hier kostet und wie er abläuft, Schritt für Schritt. Das gilt für jedes Grundstück in dieser Region; was nur dieses Grundstück betrifft, steht in den vorigen Kapiteln.

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
ZUR EINORDNUNG	**Preise in der Gegend und Gemeindesteuern:** amtliche Durchschnittswerte der Zone und welche örtlichen Steuersätze gelesen werden konnten.	S. 100
ZUR EINORDNUNG	**Steuern und Gebühren:** welche Steuern der Käufer hier zahlt, mit Satz, Frist und Vorschrift.	S. 101–102
ZUR EINORDNUNG	**Kosten bei 100.000 €:** die vollständige Berechnung für einen Preis von 100.000 €, mit Notar und Eigentumsregister.	S. 103–104

Die 5 Datenseiten dieses Kapitels

100 Preise in der Gegend und Gemeindesteuern
101 Steuern und Gebühren
102 Steuern und Gebühren (Fortsetzung)
103 Kosten bei 100.000 €
104 Kosten bei 100.000 € (Fortsetzung)

Am 20. Nov. 2026 aus den genannten Datenseiten zusammengestellt. Jede Zahl wird mit den Datenseiten dieses Berichts abgeglichen. Eine Auswertung öffentlicher Daten, keine Vermessung, kein Gutachten zum Wert und keine Rechtsberatung.

DER KAUF

Preise in der Gegend und Gemeindesteuern

Kaufleitfaden

Amtliche Mittelwerte für die Gegend, nicht der Preis dieses Grundstücks: Der Bericht bewertet es nicht.

Amtliche Mittelwerte

ART	MITTEL	GEBIET UND DATUM
Frei finanzierte Wohnung, Mittel der Provinz	2.021 €/m²	Provinz Alicante, 2. Quartal 2026
Suelo urbano, mittlerer Kaufpreis	371 €/m²	Provinz Alicante, 2. Quartal 2026
Landwirtschaftliche Flächen, Mittel aller Nutzungen	19.037 €/ha	Region, Jahr 2024
Wohnungspreise, Veränderung in einem Jahr	+13 %	Region, 2. Quartal 2026

STEUER	WO NACHFRAGEN
IBI und ICIO	Diese Gemeinde steht nicht in der staatlichen Datei des Finanzministeriums. Fragen Sie die Gemeinde.

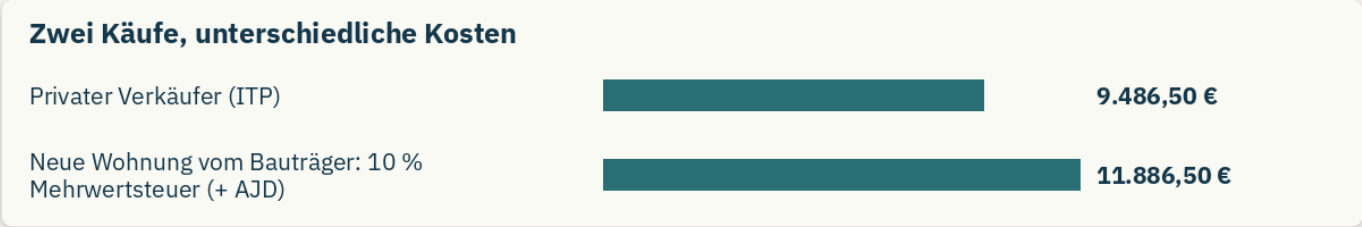
MIVAU, Statistik der Schätzwerte von Wohnimmobilien und der Preise für Suelo urbano, 2. Quartal 2026; MAPA, Erhebung der Bodenpreise 2024; INE, Wohnungspreisindex, 2. Quartal 2026; Finanzministerium, Sätze der Gemeindesteuern 2026. Abgefragt am 05.11.2026.

DER KAUF

Steuern und Gebühren

Kaufleitfaden

Was der Käufer in Comunitat Valenciana zahlt, und die Vorschrift, die es festlegt.



Summen der Beispiele für 100.000 €. Darunter folgen die Annahmen und die Gesamtsumme für jede Kaufvariante.

Was zu zahlen ist

POSTEN	ANWENDUNG UND RECHTSGRUNDLAGE
Welche Steuer	Verkauft eine Privatperson: ITP (Grunderwerbsteuer beim Kauf von privat, impuesto de transmisiones patrimoniales). Verkauf durch ein Unternehmen: in der Regel Mehrwertsteuer (IVA) und AJD (Stempelsteuer auf die Urkunde) statt ITP. Unerschlossenes, nicht bebaubares Land ohne laufende Erschließungsarbeiten und die zweite oder jede weitere Lieferung eines Gebäudes können von der Mehrwertsteuer befreit sein; dann fällt ITP an. Fragen Sie den Notar, ob auf die Befreiung verzichtet werden kann und ob darauf verzichtet wurde. Ley 37/1992, art. 20.Uno.20 und 22 und 20.Dos; RDLeg 1/1993, art. 7.5
ITP, allgemeiner Satz	9 % der Bemessungsgrundlage (allgemeiner Satz der Region). Übersteigt der Wert der Immobilie 1.000.000 €, gilt 11 % für die gesamte Bemessungsgrundlage. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 13.Uno; Ley 5/2025, art. 33 (ab 01/06/2026)
Bemessungsgrundlage	Für die ITP gilt der höchste dieser Werte: Referenzwert des Catastro (valor de referencia), erklärter Wert und Kaufpreis. Gibt es keinen Referenzwert oder kann er nicht bescheinigt werden, gilt der höchste Wert aus Kaufpreis, erklärtem Wert und Marktwert (Art. 10.2 RDLeg 1/1993). Dieser Mindestwert gilt auch für die AJD, soweit ihre Bemessungsgrundlage vom Wert der Immobilie abhängt (Art. 30.1), nicht aber für die Mehrwertsteuer. RDLeg 1/1993, arts. 10.2 und 30.1
Ermäßigte Sätze	Ermäßigte Sätze für Wohnraum: ermäßigte Sätze gibt es unter Bedingungen für bestimmte junge Käufer, kinderreiche Familien oder Einelternfamilien, Käufer mit Behinderung und geförderte Wohnungen. Fragen Sie den Notar oder Steuerberater, ob sie gelten. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 13.Dos bis 13.Cinco
AJD (Stempelsteuer auf die Urkunde)	Allgemeiner Satz bei IVA ohne Verzicht auf eine Befreiung: 1,4 % der Bemessungsgrundlage. Der variable Anteil der AJD fällt nicht zusätzlich zur ITP an. AJD bei wirksamem Verzicht auf die Befreiung: 2 % (Verzicht; Ley 37/1992, art. 20.Dos). Die Urkunde über den Kauf des Hauptwohnsitzes kann statt mit dem allgemeinen Satz mit 0,1 % besteuert werden; fragen Sie den Notar, ob die Voraussetzungen erfüllt sind. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), arts. 14.Uno, 14.Dos, 14.Cuatro; Ley 5/2025, art. 34 (ab 01/06/2026); RDLeg 1/1993, art. 31.2
IVA	10 % (neue Wohnung) bei einem Verkauf durch ein Unternehmen, der der Mehrwertsteuer unterliegt und nicht befreit ist. Ein Grundstück, das ohne Wohnhaus verkauft wird, zahlt 21 %; 4 % gelten für eine geförderte Wohnung (protección oficial de régimen especial oder de promoción pública), die ihr Bauträger verkauft. In der Regel stellt der Verkäufer die Steuer in Rechnung und führt sie ab; bei einem wirksamen Verzicht auf die Befreiung erklärt der Käufer, der als Unternehmer oder Freiberufler handelt, die Mehrwertsteuer im Wege der Umkehr der Steuerschuldnerschaft und zahlt sie nicht an den Verkäufer. Ley 37/1992, arts. 91.Uno.1.7, 91.Dos.1.6 und 90.Uno; arts. 88.Uno und 84.Uno.2(e)

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

DER KAUF

Steuern und Gebühren (Fortsetzung)

Kaufleitfaden

Was zu zahlen ist (Fortsetzung)

POSTEN	ANWENDUNG UND RECHTSGRUNDLAGE
Zahlungsfrist	Ein Monat ab Entstehung der Steuer (devengo), bei der Steuerbehörde der Generalitat Valenciana. ITP: am Tag des steuerbaren Rechtsakts oder Vertrags, auch eines früheren privatschriftlichen Vertrags (Art. 49.1.a); schiebt eine aufschiebende Bedingung oder eine andere Beschränkung den Erwerb auf, am Tag, an dem sie entfällt (Art. 49.2). AJD: ab Errichtung der Urkunde (Art. 49.1.b RDLeg 1/1993). Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 14 ter.1
Wer einreicht	Der Käufer (oder in seinem Auftrag eine Gestoría oder der Notar). Für die Eintragung legen Sie die vorgeschriebene Steuererklärung vor und weisen entweder die Zahlung der geschuldeten Steuer oder die Befreiung oder Nichtsteuerbarkeit nach; der rangwahrende Eingangsvermerk (asiento de presentación) kann vorher erfolgen. RDLeg 1/1993, arts. 8(a) und 29; Ley Hipotecaria, arts. 254.1 und 255. Mit Gestoría ist gemeint: privates Büro, das Steuern und Registereintragung im Auftrag des Käufers erledigt.
Einbehalt von 3 %	Unterliegt der Verkäufer der IRNR (Einkommensteuer der Nichtansässigen) und hat keine Betriebsstätte: der Käufer behält 3 % des Preises ein und führt sie binnen eines Monats nach dem Verkauf mit dem Modelo 211 an die Agencia Tributaria ab. Der Betrag ist Teil des Preises, keine zusätzliche Ausgabe. Kein Einbehalt, wenn der Verkäufer mit einer Bescheinigung der Steuerverwaltung nachweist, dass er der IRPF oder der Körperschaftsteuer unterliegt. RDLeg 5/2004, art. 25.2; RD 1776/2004, art. 14.2(a) und 14.3. Mit IRPF ist gemeint: Einkommensteuer der in Spanien Ansässigen.
Plusvalía municipal (kommunale Bodenwertzuwachssteuer)	Die Plusvalía municipal fällt nicht an, wenn nachgewiesen wird, dass der Bodenwert nicht gestiegen ist; die Übertragung ist trotzdem zu erklären, und die Erwerbs- und Übertragungsurkunden sind vorzulegen (Art. 104.5). Erklärung: 30 Arbeitstage. Ist Steuer zu zahlen, wird sie bei Selbstveranlagung innerhalb dieser Frist gezahlt, bei Veranlagung durch die Gemeinde innerhalb der mitgeteilten Frist. Die Steuer zahlt der Verkäufer. Ist der Verkäufer eine natürliche Person ohne steuerlichen Wohnsitz in Spanien, schuldet stattdessen der Käufer der Gemeinde die Steuer als Ersatzsteuerschuldner (Art. 106.2): Vereinbaren Sie im Kaufvertrag oder in der Urkunde ausdrücklich einen Einbehalt vom Kaufpreis oder die Erstattung (anders als beim gesetzlichen 3-%-Einbehalt der IRNR). Die Höchstkoeffizienten nach Art. 107.4 ändern sich ab dem 1. Dezember 2026 (Real Decreto-ley 29/2026, Art. 10, vom Kongress am 12. November 2026 bestätigt); die Gemeinde wendet die Koeffizienten ihrer Satzung innerhalb dieser Höchstwerte an. RDLeg 2/2004, arts. 104.5, 106.2, 108.1 und 110.2(a); arts. 110.4 und 110.5; RDL 29/2026, art. 10. Mit Plusvalía municipal ist gemeint: Wertzuwachssteuer der Gemeinde auf städtischen Boden.
IBI	Allgemeine Steuersätze nach Katasterklasse: urbana 0,4 %–1,1 %; rústica 0,3 %–0,9 %, mit möglichen Erhöhungen nach Art. 72.3. Der Gemeindesatz gilt für die Base liquidable (Katasterwert nach den gesetzlichen Ermäßigungen). Prüfen Sie die Gemeindesatzung (ordenanza) und die Vergünstigungen. Die Steuer entsteht am 1. Januar für das ganze Jahr; gezahlt wird innerhalb der Frist, die die zuständige Einziehungsstelle veröffentlicht. Die Liegenschaft haftet weiterhin für unbezahlte IBI des Verkäufers. RDLeg 2/2004, arts. 64.1, 66–72 und 75

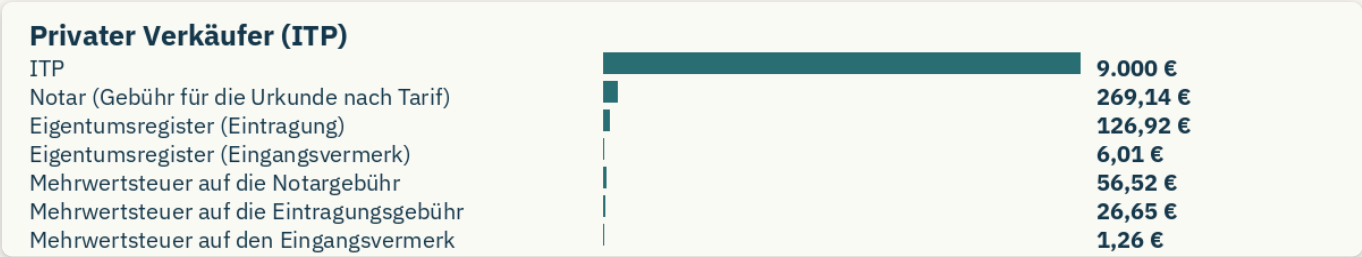
Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

DER KAUF

Kosten bei 100.000 €

Kaufleitfaden

Beispiel mit einem Preis von 100.000 €, nicht dem Preis dieses Grundstücks: Mit den Sätzen in Comunitat Valenciana kommen 9.486,50 € hinzu. Rechnen Sie mit Ihrem eigenen Preis; der Bericht bewertet das Grundstück nicht.



Vergleich der Kostenposten des Beispiels; dies ist keine Bewertung dieses Grundstücks.

Privater Verkäufer (ITP)

POSTEN	RECHNUNG	BETRAG
ITP	100.000 € × 9 % = 9.000 €	9.000 €
Notar (Gebühr für die Urkunde nach Tarif)	90,15 € bis 6.010,12 €, zuzüglich 4,5 ‰, 1,5 ‰ und 1 ‰ gestaffelt bis 100.000 € = 283,31 €; abzüglich 5 % Nachlass = 269,14 €	269,14 €
Eigentumsregister (Eintragung)	24,04 € bis 6.010,12 €, zuzüglich 1,75 ‰, 1,25 ‰ und 0,75 ‰ gestaffelt bis 100.000 € = 133,60 €; abzüglich 5 % Nachlass = 126,92 €	126,92 €
Eigentumsregister (Eingangsvermerk)	RD 1427/1989, Anhang I, Nr. 1	6,01 €
Mehrwertsteuer auf die Notargebühr	269,14 € × 21 % = 56,52 €	56,52 €
Mehrwertsteuer auf die Eintragungsgebühr	126,92 € × 21 % = 26,65 €	26,65 €
Mehrwertsteuer auf den Eingangsvermerk	6,01 € × 21 % = 1,26 €	1,26 €
Immobilienmakler	Lassen Sie sich die Provision schriftlich geben, bevor Sie reservieren.	–
Gesamt	9.000 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 9.486,50 €, zuzüglich Kopien, Zusatzseiten und Makler.	**9.486,50 €**

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

DER KAUF

Kosten bei 100.000 € (Fortsetzung)

Kaufleitfaden

So lesen Sie das Beispiel

Beispiel mit einem Preis und erklärten Wert von 100.000 €, nicht für dieses Grundstück. Es setzt voraus, dass kein höherer Referenzwert des Catastro (valor de referencia) besteht; fehlt er oder kann er nicht bescheinigt werden, setzt es außerdem voraus, dass kein höherer Marktwert besteht. Andernfalls passen Sie die Bemessungsgrundlage für ITP und gegebenenfalls AJD an (Art. 10.2 und 30.1 RDLeg 1/1993), nicht die für die Mehrwertsteuer.

Der Gesamtbetrag enthält die Gebühren von Notar und Eigentumsregister nach Gebührenordnung, den Eingangsvermerk und 21 % Mehrwertsteuer, ohne Abschriften und zusätzliche Seiten. Er setzt voraus, dass der Käufer vereinbarungsgemäß auch die Urschrift der Urkunde bezahlt. Ohne eine solche Vereinbarung zahlt der Verkäufer die Urschrift und der Käufer die erste Ausfertigung (Art. 1455 Código Civil). Prüfen Sie die privatschriftliche Kaufvereinbarung mit Anzahlung (contrato de arras); die Folgen eines Rücktritts hängen von der vereinbarten Art der Arras ab.

Unterliegt der Verkäufer der IRNR und hat keine Betriebsstätte: Der Käufer behält 3.000 € (3 %) des Preises ein und führt sie mit dem Modelo 211 ab. Das sind keine zusätzlichen Kosten.

Neue Wohnung vom Bauträger: 10 % Mehrwertsteuer (+ AJD)

10.000 € + 1.400 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 11.886,50 €, zuzüglich Kopien, Zusatzseiten und Makler.

Dieses Beispiel geht von einem neuen Wohnhaus aus, das der Bauträger verkauft: 10 % Mehrwertsteuer (IVA) und allgemeine AJD (Stempelsteuer auf die notarielle Urkunde), ohne Verzicht auf eine Steuerbefreiung. Ein baureifes Grundstück ohne Wohnhaus unterliegt 21 %: bei diesem Preis 11.000 € mehr. Eine VPO (geförderte Wohnung mit Preis- und Verkaufsbindung) der Sonderregelung (régimen especial) oder des öffentlichen Wohnungsbaus (promoción pública), die ihr Bauträger verkauft, unterliegt 4 % (Art. 91.Dos.1.6.º Ley 37/1992).

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

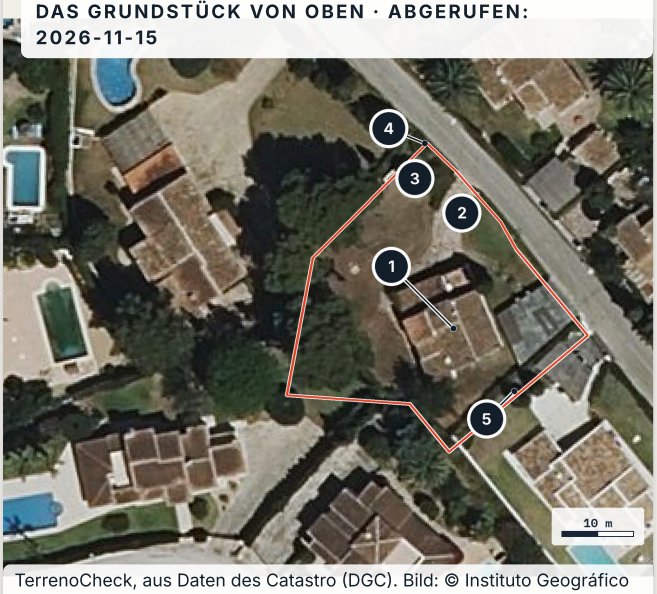
ORTSTERMIN

Bei der Besichtigung ansehen

5 Stellen zum Ansehen

Nehmen Sie diese Seite zur Besichtigung mit. Jede Nummer steht für eine Prüfung. Ist die Beschriftung versetzt, folgen Sie ihrer Linie bis zum markierten Punkt; die genannte Seite erklärt das Thema.

DAS GRUNDSTÜCK VON OBEN · ABGERUFEN: 2026-11-15



TerrenoCheck, aus Daten des Catastro (DGC). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Auf dem Grundstück

- **1. Das Haus** Der Catastro sagt: 227 m² Bruttogeschossfläche (alle Geschosse), Baujahr 1967. Vergleichen Sie Größe und Nutzung mit dem, was Sie sehen. Seite 14.
- **2. Die Zufahrt** An der Grenze zu einer Gemeindestraße oder Gemeindepiste (IGN): Prüfen Sie die öffentliche Nutzung und die tatsächliche Zufahrt hier. Seite 94.
- **3. Hochwasserspuren** Die Zona de flujo preferente (Bereich, in dem sich bei Hochwasser der Abfluss konzentriert), 970 m entfernt: Suchen Sie nach Regen nach Wasserspuren und Schlamm. Seite 72.
- **4. Die tiefste Ecke** Ecke A, die tiefste, 5 m unter Ecke I. Sehen Sie nach Regen nach, ob sich Wasser staut oder Erde abschwemmt. Seite 61.
- **5. Seite H–I** Die längste Seite, 25,3 m. Gehen Sie sie von H bis I ab: Prüfen Sie, ob Zaun oder Mauer dieser Linie folgen. Seite 11.

RUND UM DAS GRUNDSTÜCK

- Lärm und Gerüche: Kommen Sie an einem Werktag und an einem Wochenende abends wieder.
- Wasser: Drehen Sie die Hähne auf und suchen Sie den Zähler und den Kanalschacht.
- Mobilfunk: Telefonieren Sie aus jedem Raum.

VOM VERKÄUFER ERBITTEN

- Eine aktuelle Nota simple (Auszug aus dem Eigentumsregister)
- Baugenehmigung und Licencia de primera ocupación (Genehmigung der Gemeinde, das fertige Haus zu beziehen)
- Energieausweis (certificado de eficiencia energética)
- Letzter Zahlungsbeleg der IBI (Grundsteuer) und Strom- und Wasserrechnungen

WANN SIE HINGEHEN

Ein Werktagmorgen. Verkehr, Bauarbeiten und Arbeitslärm in der Umgebung.

Ein Sommerwochenende. Andrang, Parken und Musik in der Saison.

Nach starkem Regen. Wo Wasser auf dem Grundstück und in der Straße steht.

WAS SIE MITNEHMEN

Papier. Diese Seite und der Plan mit den Grenzlinien des Grundstücks (S. 11).

Ein Handy. Fotos von jedem Raum, vom Dach, von den Zählern und von allen Rissen.

Ein 30-m-Maßband. Um das Haus und seinen Abstand zu jeder Grenze zu messen.

Foto: TerrenoCheck, aus Daten des Catastro (DGC). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Umriss, Grenzlinien und Gebäude aus dem Catastro (DGC). Die Punkte sind nach festen Regeln aus den Ergebnissen dieses Berichts gesetzt.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

GRENZEN DES BERICHTS

Noch offene Prüfungen

16 Lücken

Eine fehlende Angabe ist kein unauffälliges Ergebnis. Wo eine Quelle nicht geantwortet hat oder die Auskunft nicht öffentlich ist, steht die Lücke hier mit der Stelle, die sie schließen kann.

4 liegen nicht vor | 1 teilweise | 11 offen

THEMA	WARUM ES OFFEN IST	WER ES KLÄRT	STAND
Aktive Verwerfung	Noch zu prüfen: die Karte der aktiven Verwerfungen (Datenbank QAFI des IGME).	IGME (staatliches geologisches Institut)	Offen
Lärm nicht bewertet	Kommunale Lärmkarte oder Lärmzonierung und Prüfung vor Ort. Fehlt eine strategische Lärmkarte, heißt das nicht, dass die Lage ruhig ist.	Gemeinde	Offen
Militärische Zonen	Bestätigung, welche militärischen Servidumbres aeronáuticas gelten. PLINUR veröffentlicht diese Zonen nicht, und dieser Bericht hat sie nicht geprüft.	Ministerio de Defensa	Offen
Eigentum und Belastungen	Aktuelle Nota simple und Eigentumstitel. Leisten Sie keine Anzahlung, bevor Verkäufer, Liegenschaft und Belastungen bestätigt sind.	Eigentumsregister, Notar	Unterlagen nicht geprüft
Genehmigungen des Hauses	Sofern erteilt, liegen die Baugenehmigung und die Licencia de primera ocupación (Genehmigung der Gemeinde, das fertige Haus zu beziehen) im Archiv der Gemeinde und werden nicht veröffentlicht: Fordern Sie Abschriften an oder nehmen Sie dort Einsicht.	Gemeinde, Verkäufer	Unterlagen nicht geprüft
Was der Gemeindeplan erlaubt	Der Bericht liest die Bodenkategorie des Plans aus dem SIU; was auf diesem Grundstück gebaut werden darf, sagt die Bebauungsauskunft der Gemeinde (cédula urbanística).	Gemeinde	Teilweise geprüft
Wasser, Abwasser und Strom	Schriftliche Bestätigung von Verfügbarkeit, Kapazität und Anschlusskosten. Machen Sie den Kauf von den Anschlüssen abhängig, die Ihr Vorhaben braucht.	Gemeinde, Verkäufer	Unterlagen nicht geprüft
Tragfähigkeit des Bodens	Was der Boden unter Fundamenten tragen kann, klärt ein Baugrundgutachten auf dem Grundstück (CTE DB SE-C), keine Karte.	Geotechniker	Unterlagen nicht geprüft

GRENZEN DES BERICHTS

Noch offene Prüfungen

16 Lücken

THEMA	WARUM ES OFFEN IST	WER ES KLÄRT	STAND
Rechtmäßige Zufahrt	Rechtstitel für die Zufahrt oder eingetragenes Wegerecht und Bestätigung, ob der Weg öffentlich ist. Ein kartierter Weg beweist kein Zufahrtsrecht.	Eigentumsregister, Gemeinde	Offen
Pools und Nebengebäude ohne Eintrag im Catastro	Abgleich bei der Besichtigung und mit dem Orthofoto; Genehmigungen für das Gebaute. BTN25 erfasst keine Pools und Nebengebäude: Dass sie dort fehlen, beweist nicht, dass es sie nicht gibt.	Gemeinde, Verkäufer	Offen
Regen und nicht untersuchte Bäche	Antwort des Verkäufers, ob Wasser eingedrungen ist; Besichtigung nach starkem Regen. Die kartierten Überflutungsflächen erfassen weder Regen auf dem Grundstück noch nicht untersuchte Bäche.	Die Confederación Hidrográfica del Júcar, Verkäufer	Offen
PORN und Pufferzonen	Bestätigung, welche Pläne zur Ordnung der natürlichen Ressourcen und welche Pufferzonen (zonas periféricas de protección) gelten. Die Abfrage der Schutzgebietsflächen deckt diese Prüfungen nicht ab.	Die Generalitat Valenciana	Offen
Waldbrandgeschichte unvollständig	Bestätigung der Forstbehörde für die Jahre, die die abgefragten Kartenebenen nicht abdecken. Mit den veröffentlichten Daten lassen sich Brände nicht für den gesamten gesetzlichen Mindestzeitraum von 30 Jahren ausschließen.	Die Generalitat Valenciana	Offen
Internetanschluss	Schriftliche Angaben zu Verfügbarkeit, Technik und Kosten für die genaue Adresse. Ein Abdeckungswert für die Gemeinde oder ein Fördergebiet belegt keinen Anschluss auf diesem Grundstück.	Telekommunikationsanbieter	Offen
Langfristiges Klima	Dieser Bericht prüft die Sonneneinstrahlung und die Klimazone nach CTE; er berechnet keine jährlichen Temperatur- und Niederschlagsreihen und keine Klimaprojektionen.	AEMET (staatlicher Wetterdienst)	Offen
Nächste Kläranlage	Die Quelle hat geantwortet, aber die Karte ließ sich nicht zuverlässig zeichnen.	MITECO	Offen

WEN FRAGEN

Wen Sie in Xàbia/Jávea fragen

8 Stellen

Die Stellen, die am Kauf beteiligt sind, und die Unterlagen, die Sie haben sollten, bevor Sie etwas zahlen.

Wen fragen und was

STELLE ODER BEHÖRDE	DORT FRAGEN NACH	KONTAKT
Registro de la Propiedad	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 106–107.	https://www.registradores.org/
Gemeinde	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 14, 106–107.	https://xabia.sedelectronica.es/
Geotechniker	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 63.	Wenden Sie sich direkt an den Ingenieur.
Die Confederación Hidrográfica del Júcar	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 106–107.	https://reg.redsara.es/
Die Generalitat Valenciana	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 106–107.	https://reg.redsara.es/
Telekommunikationsanbieter	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 106–107.	Wenden Sie sich direkt an den Anbieter.
Ministerio de Defensa	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 106–107.	https://sede.defensa.gob.es/acceda/procedimientos/
Notar	Fragen zu genau diesem Grundstück, auf S. 106–107.	https://www.notariado.org/

Unterlagen, die Sie anfordern

UNTERLAGE	VON	WAS SIE KLÄRT
Nota simple informativa (Auszug aus dem spanischen Eigentumsregister)	Eigentumsregister (auch online). Gebühr des Registerführers: 3,01 € je Liegenschaft, zuzüglich Mehrwertsteuer (online bestellt, verlangt das Portal mehr)	Wer eingetragener Eigentümer ist, die eingetragene Beschreibung und die Belastungen: Hypotheken, Pfändungen, Dienstbarkeiten.
Certificación catastral descriptiva y gráfica (amtliche Bescheinigung des Catastro mit Plan)	Sede Electrónica del Catastro	Grenzen, Fläche, Nutzung und steuerliche Katasterklasse (urbana oder rústica). Die Bescheinigung mit Angaben zum Inhaber und zum Katasterwert erhält der Inhaber, eine von ihm bevollmächtigte Person oder wer gesetzlich Zugang hat. Fragen Sie den Verkäufer danach; die öffentliche Consulta descriptiva y gráfica enthält diese Angaben nicht.
Cédula urbanística o certificado urbanístico (städtebauliche Bescheinigung der Gemeinde)	Die Gemeinde Xàbia/Jávea (ayuntamiento). Gebühr laut Gebührensatzung der Gemeinde	Bodenkategorie des Plans, was gebaut werden darf und ob ein Verfahren der Gemeinde wegen eines Bauverstoßes offen ist.
Certificado de deudas del IBI y último recibo pagado (Bescheinigung über offene IBI-Schulden und letzte bezahlte Quittung)	Gemeinde oder Einzugsstelle; legt der Verkäufer vor	Die Bescheinigung bestätigt, ob IBI-Schulden offen sind. Die letzte bezahlte Quittung stützt die Prüfung, beweist aber nicht, dass keine Rückstände bestehen.
Certificado de eficiencia energética (Energieausweis)	Der Verkäufer (lässt ihn bei der Region registrieren)	Die Energieeinstufung des Hauses; eine Kopie wird dem Vertrag beigefügt. Für frei stehende Gebäude unter 50 m² nicht nötig.
Licencia de obra y licencia de primera ocupación (Baugenehmigung und Erstbezugsgenehmigung)	Der Verkäufer; liegen sie ihm nicht vor, das Archiv: die Gemeinde Xàbia/Jávea (ayuntamiento)	Dass der Bau der Genehmigung entspricht und bezogen werden darf, mit Licencia de primera ocupación oder, wo sie diese ersetzt, Declaración responsable (Erklärung in eigener Verantwortung). Die Eintragung der Neubauerklärung (obra nueva) beweist für sich allein nicht, dass der Bau planungsrechtlich zulässig ist.

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung. Amtliche Kontaktdaten geprüft am 19.10.2026.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

FRAGENPAKET

Fragen an den Notar

Kaufleitfaden

Nennen Sie die Katasterreferenz, legen Sie den Plan bei und bitten Sie um eine schriftliche Antwort.

Fragen zu genau diesem Grundstück

Welcher Rechtstitel oder welches eingetragene Wegerecht sichert die Zufahrt zum Grundstück, und ist der Zufahrtsweg öffentlich? (S. 106–107)

Grund: Ein kartierter Weg beweist kein Zufahrtsrecht.

Können Sie eine aktuelle Nota simple und den Eigentumstitel mit den eingetragenen Belastungen vorlegen? (S. 106–107)

Grund: Leisten Sie keine Anzahlung, bevor Verkäufer, Liegenschaft und Belastungen bestätigt sind.

Zum Versenden oder Mitnehmen zum Termin

Stimmen Eigentümer, Belastungen und Registerbeschreibung mit dem überein, was verkauft wird? Welche Unterlagen fehlen noch für die notarielle Urkunde?

Wie wird die rechtlich gesicherte Zufahrt nachgewiesen, und wie werden Abweichungen bei Fläche oder Grenzen geklärt?

Welche Bedingungen des Arras-Vertrags sind noch offen, und wie werden sie vor der Unterschrift geregelt?

Schriftliche Antwort und Unterlagen

Person und Funktion: _____ Datum: _____

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

FRAGENPAKET

Fragen an die Gemeinde

Kaufleitfaden

Nennen Sie die Katasterreferenz, legen Sie den Plan bei und bitten Sie um eine schriftliche Antwort.

Fragen zu genau diesem Grundstück

Welcher Rechtstitel oder welches eingetragene Wegerecht sichert die Zufahrt zum Grundstück, und ist der Zufahrtsweg öffentlich? (S. 106–107)

Grund: Ein kartierter Weg beweist kein Zufahrtsrecht.

Gibt es Pools, Nebengebäude oder andere Bauten, die nicht im Catastro stehen, und mit welcher Genehmigung wurden sie errichtet? (S. 106–107)

Grund: BTN25 erfasst keine Pools und Nebengebäude: Dass sie dort fehlen, beweist nicht, dass es sie nicht gibt.

Welche Nutzungen und Bauarbeiten sind auf dem Grundstück zulässig, und welche Genehmigungen haben die vorhandenen Bauten? (S. 14)

Grund: Ein Eintrag im Catastro belegt weder Baurechte noch die baurechtliche Rechtmäßigkeit.

Gibt es für das Grundstück Wasser, Abwasser und Strom, mit welcher Kapazität, und was kosten die Anschlüsse? (S. 106–107)

Grund: Machen Sie den Kauf von den Anschlüssen abhängig, die Ihr Vorhaben braucht.

Welcher Área acústica ordnet die Gemeinde das Grundstück zu, und welche Lärmwerte sind dort zulässig? (S. 106–107)

Grund: Fehlt eine strategische Lärmkarte, heißt das nicht, dass die Lage ruhig ist.

Zum Versenden oder Mitnehmen zum Termin

Welche Bescheinigung bestätigt für diese Katasterreferenz die planungsrechtliche Lage, die zulässige Nutzung und die Bebauungsbedingungen?

Liegen Genehmigungen, Verfahren wegen Bauverstößen, offene Erschließungslasten oder ausstehende unentgeltliche Abtretungen an die Gemeinde (Cesiones) vor?

Welche Anschlüsse und Genehmigungen braucht die von mir geplante Nutzung oder Baumaßnahme?

Schriftliche Antwort und Unterlagen

Person und Funktion: _____ Datum: _____

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

FRAGENPAKET

Fragen an den Verkäufer

Kaufleitfaden

Nennen Sie die Katasterreferenz, legen Sie den Plan bei und bitten Sie um eine schriftliche Antwort.

Fragen zu genau diesem Grundstück

Gibt es Pools, Nebengebäude oder andere Bauten, die nicht im Catastro stehen, und mit welcher Genehmigung wurden sie errichtet? (S. 106–107)

Grund: BTN25 erfasst keine Pools und Nebengebäude: Dass sie dort fehlen, beweist nicht, dass es sie nicht gibt.

Ist bei starkem Regen oder aus einem nahen Bach schon Wasser auf das Grundstück gelangt? (S. 106–107)

Grund: Die kartierten Überflutungsflächen erfassen weder Regen auf dem Grundstück noch nicht untersuchte Bäche.

Gibt es für das Grundstück Wasser, Abwasser und Strom, mit welcher Kapazität, und was kosten die Anschlüsse? (S. 106–107)

Grund: Machen Sie den Kauf von den Anschlüssen abhängig, die Ihr Vorhaben braucht.

Zum Versenden oder Mitnehmen zum Termin

Welche eingetragenen Liegenschaften, Katasterreferenzen, Gebäude und Zufahrtsrechte sind genau im Preis enthalten?

Können Sie Urkunden, Quittungen, Genehmigungen und Versorgungsverträge vorlegen und die Abweichungen zum Catastro erklären?

Sind Sie einverstanden, noch offene Antworten als Bedingungen im Arras-Vertrag festzuhalten, mit Fristen und vereinbarten Folgen?

Schriftliche Antwort und Unterlagen

Person und Funktion: _____ Datum: _____

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

FRAGENPAKET

Fragen an weitere Stellen

Kaufleitfaden

Nennen Sie die Katasterreferenz, legen Sie den Plan bei und bitten Sie um eine schriftliche Antwort.

Geotechniker

Wenn Sie bauen wollen, beauftragen Sie ein Baugrundgutachten, bevor Sie das Fundament planen: die Karte nennt unter dem Grundstück „feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten“ und das Fundament kann mehr kosten. (S. 63)

Grund: Unter dem Grundstück zeigt die geologische Karte des IGME feinkörniger Boden mit Kalk- oder Festgesteinsschichten, in der IGME-Legende auf Spanisch als „Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)“ beschrieben.

Gibt es ein Baugrundgutachten für das Grundstück, das für das Vorhaben und seine Fundamente taugt? (S. 63)

Grund: Regionale Karten belegen nicht, wie der Baugrund für Fundamente auf diesem Grundstück beschaffen ist.

Die Confederación Hidrográfica del Júcar

Fließt nahe dem Grundstück ein Bach ohne Hochwasserstudie oder Abgrenzung (deslinde), und reicht seine Zona de policía bis auf das Grundstück? (S. 106–107)

Grund: Die kartierten Überflutungsflächen erfassen weder Regen auf dem Grundstück noch nicht untersuchte Bäche.

Die Generalitat Valenciana

Welche Pläne zur Ordnung der natürlichen Ressourcen oder welche Pufferzonen gelten für das Grundstück? (S. 106–107)

Grund: Die Abfrage der Schutzgebietsflächen deckt diese Prüfungen nicht ab.

Hat es auf dem Grundstück in den Jahren, die die abgefragten Kartenebenen nicht abdecken, einen Waldbrand gegeben? (S. 106–107)

Grund: Mit den veröffentlichten Daten lassen sich Brände nicht für den gesamten gesetzlichen Mindestzeitraum von 30 Jahren ausschließen.

Telekommunikationsanbieter

Welcher Internetanschluss ist an dieser Adresse verfügbar, mit welcher Technik und zu welchen Kosten? (S. 106–107)

Grund: Ein Abdeckungswert für die Gemeinde oder ein Fördergebiet belegt keinen Anschluss auf diesem Grundstück.

Ministerio de Defensa

Ist das Grundstück von einer militärischen Servidumbre aeronáutica betroffen? (S. 106–107)

Grund: PLINUR veröffentlicht diese Zonen nicht, und dieser Bericht hat sie nicht geprüft.

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

UMFANG DER PRÜFUNGEN

Prüfregister

● Durchgeführte Abfrage

Abfragen ohne festgestellte Auswirkung auf das Grundstück, auch Suchen ohne Treffer. Jede Zeile nennt ihr Ergebnis und ihre Quelle.

THEMA	ERGEBNIS UND QUELLE
Küste und Dominio público marítimo-terrestre	Das Grundstück liegt 1,2 km vom Deslinde der Küste (amtliche Grenzfeststellung) entfernt, außerhalb der mindestens 500 m breiten Zona de influencia; der Gemeindeplan kann diese Zone erweitern. Deslinde der Küste: 1,2 km · Zona de influencia: Außerhalb der Mindestbreite · Genehmigungsjahr des Deslinde: 2011 · Deslindes der Küste des Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Abgefragt: 15/11/2026
Triftwege (vías pecuarias)	Keinen Weg, der das Grundstück quert, verzeichnet die Red General de Vías Pecuarias (spanienweites Verzeichnis der Triftwege des MITECO); am nächsten liegt die Colada de Cabañes, 880 m entfernt. Achse des nächsten Triftwegs: 880 m · Wege, die das Grundstück queren: Keine · Triftwege im Umkreis von 500 m: Keine · © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (Datenstand Dez. 2024). Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Abgefragt: 26/09/2026
Luftfahrtbeschränkungen	Laut PLINUR gilt: der nächste Flughafen ist Alicante-Elche Miguel Hernández, Bezugspunkt 84 km entfernt, und die Grenze seiner Servidumbres aeronáuticas (Zonen um Flughäfen und Funkanlagen, in denen Höhe und Art von Bauten beschränkt sind) liegt 55 km vom Grundstück entfernt. Grenze der Servidumbres: 55 km · Nächster Flughafen (Bezugspunkt): 84 km · Höhe, ab der die AESA zustimmen muss: 100 m · PLINUR, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (plinur.transportes.gob.es), Weiterverwendung erlaubt unter Angabe der Quelle und ihres Aktualisierungsdatums. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Abgefragt: 15/11/2026
Hochspannungsleitungen	Die nächste Hochspannungsfreileitung, die die BTN verzeichnet (100 bis 150 kV), verläuft 6,4 km vom Grundstück entfernt, außerhalb des Streifens, in dem die Vorschrift das Bauen verbietet. Hochspannungsleitung: 6,4 km · Kartierte Leitungen: Freileitungen · Spannung dieser Leitung: 100–150 kV · IGN, Base Topográfica Nacional (BTN, die staatliche topografische Datenbank), Thema Energie, heruntergeladen am 26.06.2026, Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es, centrodedescargas.cnig.es. Bild: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Abgefragt: 27/09/2026

THEMA	ERGEBNIS UND QUELLE
Industrieanlagen und Emissionen	Im Umkreis von 10 km um das Grundstück ist in dem Europäischen Register für Industrieemissionen (EEA, v16, 20.02.2026) keine Anlage verzeichnet. Nächste Anlage: 22 km · Im Umkreis von 5 / 10 km: 0 / 0 · Freisetzungen über der Meldeschwelle: 1 von 1 · Europäische Umweltagentur, Industrial Reporting database v16 (20.02.2026), sdi.eea.europa.eu, CC BY 4.0. Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 · Abgefragt: 27/09/2026
Bergbau und Steinbrüche	Kein geltender oder beantragter Derecho minero im Catastro minero (Verzeichnis der Bergbaurechte) erfasst das Grundstück. Nächster Derecho minero: 7,0 km · Nächste Abbaustätte: 7,4 km · Steinbrüche oder Bergwerke im Umkreis von 5 km: 0 · © MITECO, Catastro minero, geoportal.minetur.gob.es, CC BY 4.0; Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es (BTN vom 26/06/2026). Bild und Karte: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 · Abgefragt: 15/11/2026
Erdbeben und Tsunamis	Der Katalog des IGN verzeichnet für die Küste von Alicante 3 Tsunamis. Quelle: Tsunami-Katalog des IGN, Instituto Geográfico Nacional; abgefragt am 2026-10-16.

Eine Suche ohne Treffer belegt nicht, dass außerhalb der Abdeckung oder des Stands des Registers keine Risiken bestehen.

Quelle und Abfragedatum stehen bei jedem Ergebnis. Quellen, die nicht geantwortet haben, sind nicht enthalten.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

VOR DEM KAUF

Vor der Anzahlung

Zu klären

Was geklärt sein sollte, bevor Geld von Ihrem Konto abgeht. Was noch offen ist, kommt als befristete Bedingung in den Arras-Vertrag, mit Rückzahlung der Anzahlung, wenn die Antwort nicht kommt oder negativ ausfällt.

Bei jedem Kauf

WAS ZU KLÄREN IST	WER	WARUM
Nota simple gelesen: Der Verkäufer ist Eigentümer, und die Belastungen werden bei der Beurkundung gelöscht	Sie oder Ihr Anwalt	Eine nicht gelöschte Hypothek oder Pfändung bleibt auf der Liegenschaft.
Catastro und Eigentumsregister beschreiben dasselbe Grundstück	Sie oder Ihr Anwalt	Weichen Fläche oder Grenzen ab, klären Sie das vor der Zahlung, nicht danach.
Schriftliche Antwort der Gemeinde, was gebaut werden darf	Sie selbst, bei der Gemeinde	Was der Verkäufer sagt, bindet die Gemeinde nicht.

WAS ZU KLÄREN IST	WER	WARUM
NIF (spanische Steuernummer) vorhanden; ausländische Käufer beantragen die NIE (Ausländer-Identifikationsnummer) frühzeitig	Sie	Für den Kauf brauchen Sie eine NIF, und sie muss in der Urkunde stehen. Ausländische Käufer beantragen frühzeitig eine NIE; haben Sie noch keine, fragen Sie die Agencia Tributaria nach der Zuteilung einer NIF.
Privatschriftliche Kaufvereinbarung mit Anzahlung (contrato de arras) geprüft: Art der Arras, Betrag, Beurkundungstermin, wer die Kosten trägt	Ihr Anwalt	Bei Arras nach Art. 1454 kann der Käufer zurücktreten und verliert die Anzahlung; der Verkäufer kann zurücktreten, wenn er sie doppelt zurückzahlt. Der Vertrag muss festhalten, um welche Art von Arras es sich handelt und wer Notar und Eigentumsregister bezahlt und, wenn der Boden für die IBI als urbana gilt, die Plusvalía municipal.

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

VOR DEM KAUF

Vor der Anzahlung (Fortsetzung)

Zu klären

Bei jedem Kauf (Fortsetzung)

WAS ZU KLÄREN IST	WER	WARUM
Bescheinigung, dass keine IBI-Schulden bestehen, und letzte bezahlte Quittung	Der Verkäufer und die Gemeinde oder die Einzugsstelle	Prüfen Sie die Bescheinigung der Gemeinde: Die letzte bezahlte Quittung schließt IBI-Rückstände nicht aus.
Steuern berechnet und Geld zurückgelegt (ITP oder Mehrwertsteuer und AJD, Notar, Eigentumsregister)	Sie, mit einer Gestoría	Die Frist für die ITP beginnt am Tag des steuerbaren Rechtsakts oder Vertrags, einschließlich eines früheren privaten Vertrags (vorbehaltlich aufschiebender Bedingung oder Beschränkung); die Frist für die AJD läuft ab Errichtung der steuerpflichtigen Urkunde.
Anzahlung per Überweisung auf das im Vertrag genannte Konto des eingetragenen Eigentümers	Sie	Die Überweisung belegt die Zahlung auf diese IBAN; verlangen Sie eine Bankbescheinigung über die Kontoinhaberschaft (certificado de titularidad), um sicherzugehen, dass das Konto dem eingetragenen Eigentümer gehört.

WAS ZU KLÄREN IST	WER	WARUM
Steuerliche Ansässigkeit des Verkäufers nachgewiesen	Ihr Anwalt	Unterliegt der Verkäufer der IRNR und hat keine Betriebsstätte, behalten Sie 3 % des Preises ein und führen sie binnen eines Monats nach dem Verkauf mit dem Modelo 211 an die Agencia Tributaria (staatliche Steuerverwaltung) ab. Ist der Verkäufer eine nicht ansässige natürliche Person und gilt der Boden für die IBI als urbana, führen Sie als Steuersubstitut (sustituto del contribuyente) eine fällige Plusvalía municipal an die Gemeinde ab; die Steuer bleibt die des Verkäufers.
Genehmigungen des Hauses und eingetragener Neubau	Der Verkäufer, geprüft durch Ihren Anwalt	Ein Haus ohne Genehmigung und ohne erklärten Neubau lässt sich möglicherweise weder eintragen noch legalisieren.

Bei diesem Grundstück

WAS ZU KLÄREN IST	WER	WARUM
Die weiteren Fragen zu diesem Kauf	Jede Stelle	Mit Adressaten, Gründen und Seiten in den vollständigen Fragebögen (ab S. 109).

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

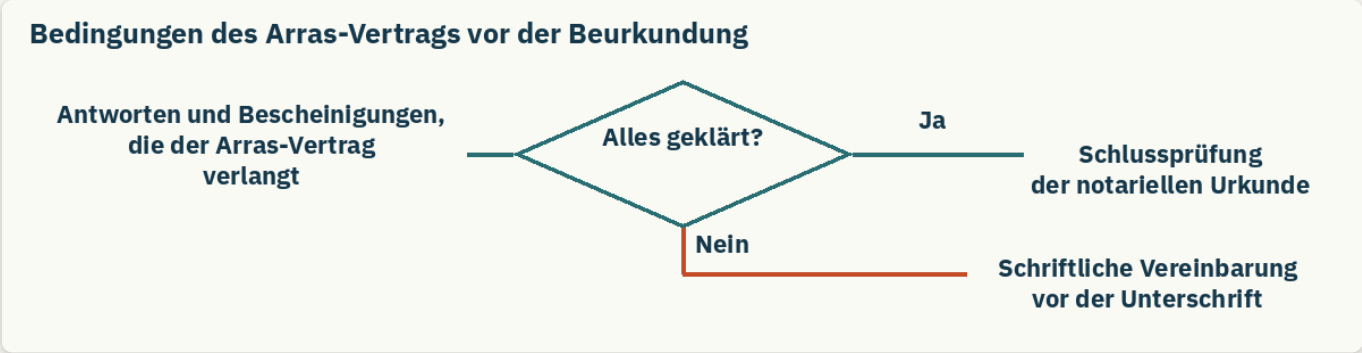
es-e-59cd713d-d22e31467cf8

ENTSCHEIDUNGEN BEIM KAUF

Vor der notariellen Urkunde

Kaufleitfaden

Unterlagen, Zuständige und offene Fragen.



Ist eine Bedingung noch offen, vereinbaren Sie schriftlich, wie sie gelöst wird, bevor die notarielle Urkunde unterzeichnet wird. Die übrigen Prüfungen folgen unten.

PRÜFUNG	WER	DOKUMENT ODER BEDINGUNG
Identität und Verfügungsbefugnis	Notar	Bitten Sie den Notar, Eigentum, Belastungen, Vertretung, Familienstand und die nötigen Zustimmungen zu prüfen. Bringen Sie die Nota simple und den Entwurf der Urkunde mit.
Was der Kauf umfasst	Notar und Verkäufer	Bestimmen Sie jede eingetragene Liegenschaft und jede Katasterreferenz, die zum Kauf gehört, mit Grenzen, Fläche und Zufahrt. Klären Sie Abweichungen zum Catastro vor der Unterschrift.
Bedingungen des Arras-Vertrags	Ihr Anwalt	Prüfen Sie die Antworten und Bescheinigungen, die der Arras-Vertrag verlangt. Vereinbaren Sie schriftlich, wie eine noch offene Bedingung vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde erfüllt wird.
Zahlung und Übergabe	Notar und Verkäufer	Vereinbaren Sie Preis, Zahlungsweg, Löschung der Belastungen, Steuern und Besitzübergabe. Bewahren Sie Belege und die Unterlagen für Steuererklärung und Eintragung auf.

Prüfungen festhalten

PRÜFUNG	DATUM UND PERSON	ERHALTENES DOKUMENT ODER ANTWORT
Identität und Verfügungsbefugnis	_____	_____
Was der Kauf umfasst	_____	_____
Bedingungen des Arras-Vertrags	_____	_____
Zahlung und Übergabe	_____	_____

Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

ENTSCHEIDUNGEN BEIM KAUF

Vor Baubeginn

Kaufleitfaden

Unterlagen, Zuständige und offene Fragen.

PRÜFUNG	WER	DOKUMENT ODER BEDINGUNG
Planung und zulässige Nutzung	Gemeinde und Architekt	Fordern Sie bei der Gemeinde die Bebauungsauskunft für dieses Grundstück an und fragen Sie, welche Planung und welche Genehmigung das konkrete Vorhaben braucht. Aus der Katasterklasse ergibt sich kein Recht zu bauen.
Grenzen und Baugrund	Vermessungsingenieur und Geotechniker	Lassen Sie den Vermessungsingenieur Grenzen, Zufahrt und Höhen abstecken und den Geotechniker die Baugrunduntersuchung für das Vorhaben festlegen. Die Maße im Bericht ersetzen keine Vermessung.
Weitere behördliche Genehmigungen	Gemeinde und zuständige Behörde	Fragen Sie die zuständigen Behörden, welche Genehmigungen das Vorhaben braucht, mit Blick auf die Ergebnisse der Kapitel zu Wasser, Küste, Forstflächen und Schutzgebieten.
Versorgung und Kostenplan	Bauherr und Versorgungsunternehmen	Lassen Sie sich Kapazität und Kosten der Anschlüsse, Erdarbeiten, Abfallentsorgung, Sicherheit und Baustellenzufahrt schriftlich bestätigen. Planen Sie das Budget nach den tatsächlichen Bedingungen auf dem Grundstück.

Prüfungen festhalten

PRÜFUNG	DATUM UND PERSON	ERHALTENES DOKUMENT ODER ANTWORT
Planung und zulässige Nutzung	_____	_____
Grenzen und Baugrund	_____	_____
Weitere behördliche Genehmigungen	_____	_____
Versorgung und Kostenplan	_____	_____

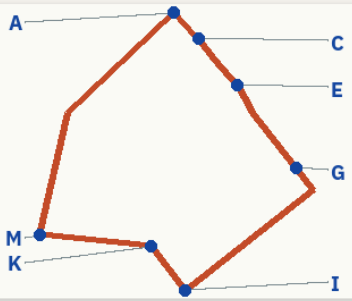
Staatliches und regionales Recht laut BOE und den Amtsblättern, abgefragt vom 20.10.2026 bis 19.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung.

ANHANG · URSPRÜNGLICHE GEOMETRIE

Verzeichnis der Seiten und Eckpunkte

ETRS89 / UTM

ETRS89 / UTM · EPSG:25831. Koordinaten des jeweiligen Anfangseckpunkts; Längen in Metern. Außenumfang: 128,38 m. E1: A–N. E: Außengrenze; X: ausgenommene innere Aussparung.



Wo die Seiten dieses Blatts liegen

Rot: dieses Blatt

Grau: übriger Umriss

X: ausgenommene Aussparung

Ursprüngliche Katastergeometrie, nicht vereinfacht. Gleicher Maßstab auf beiden Achsen.

SEITE	M	E (M)	N (M)	SEITE	M	E (M)	N (M)
A→B	4,77	256502,81	4293074,22	H→I	25,30	256524,46	4293046,79
B→C	0,81	256506,10	4293070,76	I→J	0,18	256504,57	4293031,16
C→D	3,96	256506,68	4293070,19	J→K	8,50	256504,48	4293031,32
D→E	5,51	256509,23	4293067,16	K→L	17,13	256499,28	4293038,04
E→F	4,32	256512,78	4293062,94	L→M	0,13	256482,23	4293039,72
F→G	11,43	256514,81	4293059,13	M→N	19,51	256482,10	4293039,72
G→H	4,24	256521,81	4293050,10	N→A	22,58	256486,35	4293058,76

DGC: 2001-10-30; abgefragt: 2026-11-15; PNOA © IGN (CC BY 4.0); abgefragt: 2026-11-15

QUELLEN

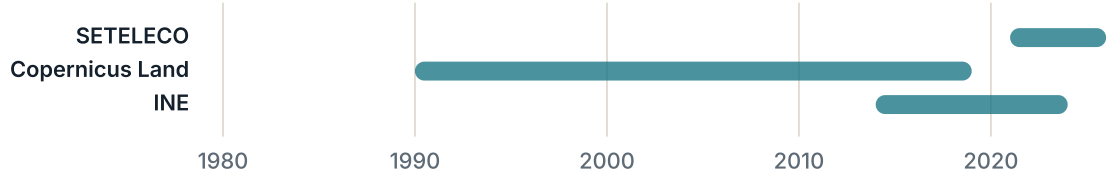
Quellen und Datum

10 Herausgeber

Jede Zahl in diesem Bericht stammt aus diesen Quellen, abgerufen am genannten Tag.

HERAUSGEBER	WAS VERWENDET WURDE	LIZENZ	ABGERUFEN
SETELECO (Ministerio para la Transformación Digital)	Breitbandabdeckung 2021–2025 und förderfähige Gebiete 2024 Daten	Weiterverwendung mit Quellenangabe (Ley 37/2007) Lizenz	2026-11-15
Copernicus Land Monitoring Service	CORINE Land Cover 1990/2018 und Veränderungen Daten Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information. (von der Lizenz wörtlich verlangter Quellenvermerk)	Vollständiger, offener und kostenloser Zugang mit Quellenangabe (Delegierte Verordnung (EU) 1159/2013) Lizenz	2026-11-15
INE	Gemeindecodes; Bevölkerung 2014–2023 und veröffentlichtes Einkommen über das MITECO; Wohnimmobilienpreisindex, 2. Quartal 2026 Daten Elaboración propia con datos extraídos del sitio web del INE: www.ine.es (vom Rechtshinweis des INE verlangter Quellenvermerk (CC BY 4.0), auf Spanisch)	CC BY 4.0 · Originaldaten des INE Lizenz	2026-11-05/15
Dirección General del Catastro	INSPIRE-Katasterparzellen und -Gebäude; öffentliche beschreibende Daten Daten	Datenlizenz des Catastro, mit Quellenangabe Lizenz	2026-11-15
Instituto Geográfico Nacional (IGN)	PNOA aktuell und historisch, IGN Base, Höhenmodell, BTN25, NGMEP und Geophysik; Gewässerbetten in der Nähe; Seismische Bodenbeschleunigung Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-09-26/11-20
MITECO	SNCZI-Karten der Überflutungsflächen, Küste, Gewässer, Forstflächen, Triftwege, Gemeindeindikatoren und Emissionsregister PRTR-España; Deponien; Klärschlamm auf Feldern; Nächste Kläranlage; Abschnitte mit Hochwasserrisiko; Zustand des nächsten Flusses; Grundwasserneubildung; Empfindlichkeit für Windparks; Empfindlichkeit für Solarparks; Salzgehalt im Grundwasser; Genehmigte Einleitungen; Trinkwasserschutz; Nationales Emissionsregister PRTR Daten	Weiterverwendung mit Quellenangabe (Ley 37/2007) Lizenz	2026-09-25/11-20
Agencia Europea de Medio Ambiente (EEA)	Natura 2000, NatDA v23 und Industrial Reporting Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-09-27/11-15
BOE	Staatliche und regionale Rechtsvorschriften; CTE und NCSE-02 Daten	Rechtstext, ohne Urheberrechtsschutz (Art. 13 LPI) Lizenz	2026-10-20/11-19
OpenStreetMap contributors	Alltagsziele aus dem lokalen Geofabrik-Auszug Spanien; OSM-Datenstand in den Tabellen Daten	ODbL 1.0 Lizenz	2026-11-15
Mapbox	Mapbox Streets v12: Kartenhintergründe der beiden Ansichten der Alltagsziele Daten	Mapbox Terms of Service (paid) Lizenz	2026-11-20

Ausgewählte Quellen: Welchen Zeitraum sie beschreiben



Der Zeitraum jeder Reihe beschreibt die Daten, nicht das Abfragedatum. Catastro und laufend abgefragte Ebenen: Version und Abfragedatum stehen auf jeder Karte. PNOA: Flugjahr, soweit das IGN es angibt; das Abfragejahr ist nicht das Flugjahr.

Wie die Abfragen vorgenommen wurden und wie weit die verfügbaren öffentlichen Informationen reichen: Seite 120.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

QUELLEN

Quellen, Teil 2

13 weitere Quellen

Weitere Quellen zu diesem Grundstück. Seite 119 nennt die Kartengrundlagen.

HERAUSGEBER	WAS VERWENDET WURDE	LIZENZ	ABGERUFEN
EFFIS (Copernicus, JRC)	EFFIS: Umrisse verbrannter Flächen seit 2016 Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-11-15
CN IGME	MAGNA 50 1:50.000, regionale Karte quellfähiger Tone und BDMoves; Erfasste Hangrutschungen; Absetzbecken des Bergbaus; Halden; Brunnen und Wasserpunkte Daten Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME) (von der Lizenz verlangter spanischer Wortlaut)	Datenlizenz CN IGME (2022) Lizenz	2026-11-15/20
Ministerio de Transportes	HERMES: Straßen und Eisenbahn; PLINUR: Servidumbres aeronáuticas Daten	Weiterverwendung mit Quellenangabe (Ley 37/2007) Lizenz	2026-11-15
FEGA (SIGPAC)	SIGPAC: Teilflächen, Nutzungen, Hangneigungen und Vermerke Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-11-15
Ministerio de Sanidad	Nationaler Krankenhauskatalog 2025 Daten	Weiterverwendung mit Quellenangabe (Ley 37/2007) Lizenz	2026-11-15
MIVAU (SIU)	Sistema de Información Urbana, Ausgabe 19.06.2026; Taxierte Werte von Wohnimmobilien und Preise für städtischen Boden, 2. Quartal 2026 Daten	Weiterverwendung mit Quellenangabe (Ley 37/2007) Lizenz	2026-11-05/15
Ministerio de Industria y Turismo	Catastro minero: Rechte und Betriebe Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-11-15
Ministerio de Agricultura (MAPA)	Erhebung der Agrarlandpreise 2024 Daten	Rechtlicher Hinweis des MAPA: Weiterverwendung mit Quellenangabe Lizenz	2026-11-05
Ministerio de Hacienda	Steuersätze der Gemeindesteuern 2026 Daten	Weiterverwendung mit dem Quellenvermerk „Origen de los datos: Ministerio de Hacienda“ Lizenz	2026-11-05
Copernicus CLMS	Baumbedeckung; Versiegelter Boden; Nadel- oder Laubwald; Nasser Boden Daten Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information (HRL2018). (von der Lizenz wörtlich verlangter Quellenvermerk)	Offene Nachnutzung von Copernicus-Daten mit Quellenangabe Lizenz	2026-11-20
MITECO, Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad	Waldbrände in der Gemeinde; Artenreichtum; Bodenabtrag durch Regen; Winderosion; Mögliche Hangbewegungen; Landschaftseinheit; Verbundene Wälder; Verzeichnete Feuchtgebiete Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-11-20
CIESIN, Columbia University (NASA SEDAC)	Bevölkerungsdichte; Bodenhitze am Tag im Sommer; Stickstoffdioxid in der Luft; Sommernächte: Wärme vom Boden Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-11-20
ISRIC SoilGrids	Ton im Boden; Wasserhaltevermögen des Bodens Daten	CC BY 4.0 Lizenz	2026-11-20

NUTZUNGSRECHTE

- Luftbilder und Hintergrundkarten: PNOA und MTN © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0.

NICHT VERFÜGBARE ÖFFENTLICHE INFORMATIONEN

- Alle für diese Ergebnisse genutzten Quellen haben geantwortet. Die Themen, die dieser Bericht nicht ausliest, stehen auf S. 106–107.

WIE GEMESSEN WURDE

- Jede Karte markiert das Grundstück mit seinem Katasterumriss oder, auf großräumigen Karten, mit einem Punkt.
- Entfernungen werden ab der Katastergrenze gemessen, soweit nicht anders angegeben.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8