

Fincas und Baurecht

**Aktuelle Meldung aus dem Mallorca Magazin vom 19. Oktober 2017:
„Der Inselrat hat in diesem Jahr bereits 50 illegale Bauten im ländlichen Raum abreißen lassen. Das sind doppelt so viele wie im Vorjahr.“**

Darunter waren auch einige der größten illegal errichteten Privathäuser, z.B. in Son Servera.

Ganz offensichtlich gibt es zahlreiche Probleme mit illegalen Bauten auf Mallorca.

Gerade bei den beliebten Fincas stellt sich häufig die Frage, inwieweit die bestehenden Bauten baurechtlich legal sind oder ob eine Abrissverfügung droht. Grundsätzlich stellt sich das Problem aber auch bei Grundstücken, die nicht als Bauland ausgewiesen sind oder bei Grundstücken in Urbanisationen, die noch nicht an die Kanalisation angeschlossen sind.

In meiner Beratungstätigkeit zeigt sich auch, dass den Kunden normalerweise nicht wirklich bekannt ist, ob sie ihr Grundstück noch weiter bebauen dürfen oder eben nicht.

Deshalb hier eine übersichtliche Erläuterung zu den verschiedenen Fragestellungen vom Gutachter auf Mallorca.

1. Illegale Bauten

Gerade bei älteren Immobilien auf dem Land, den sogenannten Fincas, finden sich häufig Bauteile oder ganze Gebäude, die damals ohne Baugenehmigung errichtet worden sind. Seltener kommt es vor, dass zwar eine Genehmigung der Gemeinde vorliegt, sich diese aber nach Überprüfung als illegal herausstellt, weil das Grundstück sich beispielsweise in einem Naturschutzgebiet befindet.

Ganz grundsätzlich ist es so, dass für eine Legalität der gesamte Baugenehmigungsprozess vollständig und rechtlich einwandfrei durchlaufen sein muss. Das bedeutet, es gibt einen Bauantrag vom Architekten, eine Baugenehmigung von der Gemeinde und eine dazu passende Bauabnahme. Weiterhin muss natürlich die tatsächlich vorhandene Immobilie auch der genehmigten Bauplanung entsprechen.

Dies gilt für alle oberirdischen Gebäude sowie z.B. Swimming-Pool, Tennisplatz usw.

Bei einer legalen Bebauung stimmen also die Genehmigungsunterlagen und die Realität überein. Bei einer Abweichung, wenn also z.B. aus einer überdachten Terrasse (Porche) durch Hinzufügen von Wänden oder Fensterfronten ein Wohnraum wird, ist zu prüfen, ob dies noch im Rahmen der Genehmigung ist oder nicht.

Bauteile, die tatsächlich vorhanden sind wie z.B. eine Doppelgarage oder ein Pool, die aber nicht in den Genehmigungsunterlagen enthalten sind, können unter Umständen nachträglich legalisiert werden.

2. Bestandsschutz und Legalisierung

Zunächst sind diese Bauteile illegal. Jedoch besteht die Möglichkeit, Bestandsschutz zu erlangen im Wege einer Altbauerklärung (obra antigua).

Dazu muss der Antragsteller nachweisen, dass die betroffenen Gebäude älter als 8 Jahre sind und dass bisher die Gemeinde noch kein Verfahren begonnen hat, den Baurechtsverstoß zu ahnden. Eine Altbauerklärung erstellt ein arquitecto tecnico zusammen mit einem Vermesser; diese Unterlagen werden dann vom Notar eingereicht mit dem Antrag, die jeweiligen Gebäude nachträglich in den amtlichen Plänen, im Grundbuch und im Kataster einzutragen. Dies bedeutet aber nicht, dass damit nachträglich Baurecht geschaffen wäre, sondern hindert lediglich die Gemeinde daran, noch etwas gegen die illegalen Bauten zu unternehmen.

Hierbei ist zu beachten, dass diese Verjährungsfrist in der politischen Diskussion ist und möglicherweise nicht mehr lange besteht.

Bis vor 2 Jahren gab es noch ein Gesetz zur nachträglichen Legalisierung von illegalen Bauten durch Zahlung einer Geldstrafe. Die derzeitige Regierung hat diese Ausnahmeregelung allerdings aufgehoben.

3. Umbau, Anbau oder Neubau auf ländlichen Grundstücken

Bei Erwerb einer Finca kommt häufig auch der Gedanke, die bestehende Bebauung zu

verändern, z.B. durch einen Anbau oder die Errichtung weiterer Gebäude.

Grundsätzlich ist hierbei die Größe des Fincagrundstücks von entscheidender Bedeutung. Aktuell liegt die Mindestanforderung für eine Bebauung im ländlichen Raum (suelo rústico) bei 14.000 qm, einige Gemeinden geben auch schon 21.000 qm vor.

Zur Zeit diskutiert die Balearenregierung eine Gesetzesänderung, wonach in Zukunft mindestens 21.000 qm für eine Bebauung erforderlich sein sollen. Einige Politiker fordern gar bis zu 28.000 qm.

Mögliche Lösungen sind ein Grundstücksverkauf nur mit bereits erteilter Baugenehmigung oder auch ein Optionsvertrag mit Rückabwicklungsklausel parallel zur Beantragung der Baugenehmigung.

Was die Fincagrundstücke mit weniger als 14.000 qm Fläche angeht, können diese nach aktueller Rechtslage weder neu bebaut werden noch ist ein größerer Umbau oder Anbau möglich. Lediglich der bereits vorhandene Baubestand bleibt geschützt.

4. Neubau auf Grundstücken in Urbanisationen oder urbanem Gebiet

Hier gilt grundsätzlich nicht die Mindestgröße ländlicher Baugrundstücke, sondern der jeweilige Bebauungsplan der Gemeinde. Dieser schreibt Grundstücksgrößen, Abstandsflächen, Nutzungsarten, Gebäudetypen, Gebäudehöhen, Bautiefen, maximale Geschossflächen usw. vor.

Doch selbst wenn ein Grundstück innerhalb einer Urbanisation liegt und Ihr Bauvorhaben dem Bebauungsplan entspricht, haben Sie vielleicht keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung.

Denn heute gilt: keine Kanalisation – keine Baulizenz.

Derzeit gibt es 48 Urbanisationen ohne Kanalisation. Bis August 2017 galt eine Fristverlängerung, wonach ausnahmsweise auch Grundstücke ohne Kanalanschluss eine Baugenehmigung erhalten können. Die ist ausgelaufen und die Balearenregierung bleibt bei Ihrem Kurs.

Entweder müssen also die Gemeinden nachweisen, bis August 2019 die Arbeiten für eine Kanalisation vergeben zu haben und innerhalb von 2 Jahren fertigzustellen, oder aber die betroffenen Grundstücke dürfen nicht bebaut werden, gleichwohl sie sich in einer Urbanisation befinden.

Probleme dieser Art gibt es insbesondere in Bonaire und Mal Pas bei Alcúdia sowie in Urbanisationen rund um Port d'Andratx und bei Cala Pi / Vallgornera sowie Son Vida bei Palma.

Verständlicherweise führt dies nicht gerade zu einer Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke. Um die tatsächliche Baurechtssituation zu ermitteln, ist aber immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Der Autor ist selbständiger Bau-Sachverständiger und berät bei Immobilienkauf, Wertermittlung und Bauschäden.

Persönliche Informationen erhalten Sie bei Kontaktaufnahme unter

+49 1577 – 8980 724

post@mallorca-gutachter.info

Danke für Ihr Interesse.

Lutz Schulten, Baugutachter