

# DIE WEITREICHENDEN FOLGEN UNGENEHMIGTER BAUTEN

MARÍA DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Spanien hat insbesondere in den letzten Jahren einen regelrechten Bauboom erlebt. Nach Einschätzung des spanischen Wirtschaftsministeriums hat sich der Immobiliensektor mittlerweile zu einer der wichtigsten, wenn nicht der tragenden Säule der spanischen Wirtschaft entwickelt. Immerhin trug er in der Vergangenheit mehr als alle anderen Einflüsse zum stetigen Wachstum der Volkswirtschaft bei. Die mittlerweile jahrelang anhaltende unentwegte Nachfrage führt jedoch zu einer Verknappung des für die Errichtung neuer Immobilien dringend benötigten Baulandes. Dieser Umstand zusammen mit den teilweise recht langwierigen Genehmigungsverfahren für neue Bauvorhaben, hat die Fertigstellung neuer Immobilien wohl am meisten beeinflusst und gedrosselt.

Der Wunsch einiger Unternehmer trotz dieser natürlichen Beschränkungen vom Baufieber zu profitieren, treibt bisweilen gefährliche Blüten.

So kann man immer wieder von skrupellosen Geschäftemachern erfahren, die durch den Reiz des schnellen Geldes angelockt, Bauvorhaben in kürzester Zeit aus dem Boden stampfen, ohne über die erforderlichen Baugenehmigungen zu verfügen. Zu weilen fehlt es dann nicht nur an der erforderlichen Baugenehmigung, sondern gar am geeigneten, genehmigungsfähigen Grund und Boden.

Um solche Vorgänge und andere böse Überraschungen zu vermeiden, ist es wichtig, sich vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages darüber Gewißheit zu verschaffen, daß sich die Wunschimmobilie auch tatsächlich auf von der Verwaltung genehmigtem Bauland befindet und in Übereinstimmung mit dem städtischen Bebauungsplan – beziehungsweise Flächennutzungsplan – errichtet wurde. Auch das Vorhandensein und die Einhaltung der entsprechenden Baugenehmi-



ILLEGAL? Mindestabstand zur Küste muß eingehalten werden / EFE

gung sollte überprüft werden.

Diese Informationen können bei der Gemeinde und im Grundbuchamt erfragt werden.

Ist der Kauf bereits erfolgt, und besteht ein dahingehender Verdacht, daß nicht alle Vorschriften berücksichtigt und eingehalten wurden, sollte man trotzdem nicht in Panik geraten.

Abhängig von der rechtlichen Einstufung des Bodens, und je nachdem, wieviel Zeit seit dem Abschluß des Bauvorhabens verging, sind die möglichen Konsequenzen ganz unterschiedlich.

Strenggenommen werden folgende Fälle unterschieden:

## KEINE BAUGENEHMIGUNG ABER ERRICHTUNG AUF BAULAND

Ist das ungenehmigte Bauvorhaben erst einmal abgeschlossen, das heißt die Immobilie ohne Baugenehmigung fertig errichtet worden, beginnt eine Vierjahresfrist zu laufen.

Innerhalb dieser Frist kann die Gemeindeverwaltung, wenn sie von der Illegalität der Immobilie erfährt, vom Bauträger die Bean-

tragung einer nachträglichen Baugenehmigung fordern.

In diesem Fall gewährt der Gesetzgeber dem Bauträger für die Beantragung einer Genehmigung zwei Monate Zeit.

Wird die Baugenehmigung

## Vor dem Kauf: Informationen bei der Gemeinde und im Grundbuchamt einholen

fristgerecht beantragt und erteilt, ist das bislang illegale Gebäude von nun an als legal anzusehen.

Verstreichen die zwei Monate allerdings ungenutzt oder verwehrt die zuständige Behörde die nachträgliche Genehmigung, erfolgt eine kostenpflichtige Abrißverfügung, und der bisherige Gebrauch wird unterbunden.

Sollte sich in diesen vier Jahren die Gemeinde hingegen nicht rühren, wird zwar aus dem ille-

gal errichteten Gebäude kein legales – die Illegalität ist jedoch ab diesem Zeitpunkt von der Gemeinde zu erdulden. Es darf weder eine Abrißverfügung ergehen, noch dürfen andere benachteiligende Maßnahmen von der Verwaltung ergriffen werden.

Trotzdem unterliegen diese Immobilien speziellen Regelungen, wie dem sogenannten „Régimen de Fuera de Ordenación“. Hiernach können an der betroffenen Immobilie keine über die für die Erhaltung notwendigen Reparaturen hinausgehenden Arbeiten durchgeführt werden. Modernisierungsmaßnahmen oder Erweiterungsbauten sind strikt untersagt.

Bestand übrigens eine Baugenehmigung aber wurde von der erteilten Baugenehmigung abgewichen, sind die oben gemachten Ausführungen zu Bauten ohne Genehmigung sinngemäß anzuwenden. Betroffen wären dann also nur die von der Genehmigung abweichenden Gebäudeteile.

## GEBÄUDE AUF NICHT ALS BAULAND AUSGEWIESENEM GRUND UND BODEN

Wenn es sich bei dem bebauten Grundstück um nicht als Bauland ausgewiesene Flächen handelte, konnte auch niemals (von wenigen Ausnahmen abgesehen) eine entsprechende Baugenehmigung erteilt werden. Erfährt die Gemeinde innerhalb von vier Jahren nach Fertigstellung des Baus von der Errichtung und hat sich bis dahin nicht der Flächennutzungsplan geändert, besteht auch nicht die Möglichkeit einer Überführung in die Legalität. Ein

## GRUNDSTÜCKSARTEN

**Suelo urbano:** Bauland.

**Suelo urbanizable:** Bauerwartungsland. Grundstückseigentümer haben das Recht die Umwandlung in Bauland voranzutreiben.

**Suelo no urbanizable oder suelo rústico:** Meist land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Eigentlich nicht bebaubares Land. Unter bestimmten Voraussetzungen und in einem engen Rahmen ausnahmsweise bebaubar.

## M<sup>A</sup> DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Die Autorin ist Abogada und Partnerin der deutsch-spanischen Kanzlei Hessler & del Cuerpo, Rechtsanwältin y Abogada, in San Pedro del Pinatar

## Kanzlei Hessler & Del Cuerpo

C / Archena 3, 2-C  
30740 San Pedro del Pinatar  
Tel.: 968 27 42 98

Abriß – mit allen sich hieraus ergebenden Konsequenzen – wäre die direkte Folge.

Auch, wenn die vier Jahre bereits verstrichen sind, muß man jedoch vorsichtig sein.

Handelt es sich nämlich um besonders geschützte Gebiete führt auch der Ablauf der Vierjahresfrist nicht zum möglicherweise heiß ersehnten Bestandschutz. So können Gebäude, die offensichtlich und klar erkennbar an ungeeigneten Orten errichtet wurden, auch nach Ablauf dieser Frist abgerissen werden. Zu den besonders geschützten Gebieten zählen beispielsweise solche, die einen anerkannten landschaftlichen, ökologischen, historischen oder kulturellen Wert besitzen.

Die für den Bau Verantwortlichen (meist der Bauträger) haben zwar mit Strafen zu rechnen, die von einer Geldbuße bis zum Freiheitsentzug reichen können, den Käufer eines vom Abriß bedrohten Hauses wird dies allerdings kaum beruhigen. Obwohl nicht schutzlos gestellt – selbstverständlich kann er Schadensersatz geltend machen – läßt sich der im schlimmsten Fall eintretende traumatische Verlust des eigenen Hauses wohl nicht mit Geld aufwiegen und ausgleichen.



Trini Hernández  
Joyeros desde 1951

C/Maria Parodi 2 · 03180 Torrevieja

Tel. 965 71 12 65 · Fax.966 70 86 57

## Ein Diamant begleitet Sie für immer



GUCCI



TISSOT  
SWISS WATCHES SINCE 1853

ROBERTO COIN

Antonio Soria



Wir sprechen deutsch



We speak english



Vi talar svenska

CARRERA 1<sup>o</sup> CARRERA  
SINCE 1951



andame  
LA CORUÑA

