

WIEVIEL PLATZ BRAUCHT DER MENSCH ZUM LEBEN?

INGMAR HESSLER

Wer auf der Suche nach einer geeigneten Ferien- oder Zweitwohnung an der Costa Blanca oder Costa Cálida ist, staunt nicht schlecht. Das mittlerweile erreichte Preisniveau hat zu den mitteleuropäischen Quadratmeterpreisen aufgeschlossen und übertrifft diese sogar mancherorts.

Was diejenigen freuen mag, die bereits über das gewünschte Eigenheim verfügen, sorgt bei den Neuanrücklingen häufig für Frust und Ärger. Denn wer mit Prospekten beladen auf deutschsprachige Residenten trifft und über damalige und heutige Kaufpreise ins Gespräch kommt, hat nicht nur das Gefühl, zu spät gekommen zu sein, sondern zusätzlich auch noch die Sorge, es werde noch teurer.

Scheinbar einziger Wehrmuts-tropfen ist für viele der augenblicklich historisch niedrige Hypothekenzinssatz, welcher zumindest eine langfristige Finanzierung ermöglicht. Trotzdem sollte man auf keinen Fall verzweifeln. Zum einen verzeichnen viele Experten seit geraumer Zeit eine Preisstagnation – dies ist nur natürlich, denn die Preise können nicht ununterbrochen steigen – zum anderen entstehen ständig neue Siedlungen, in denen man für fast jeden Geldbeutel die passende Immobilie finden kann.

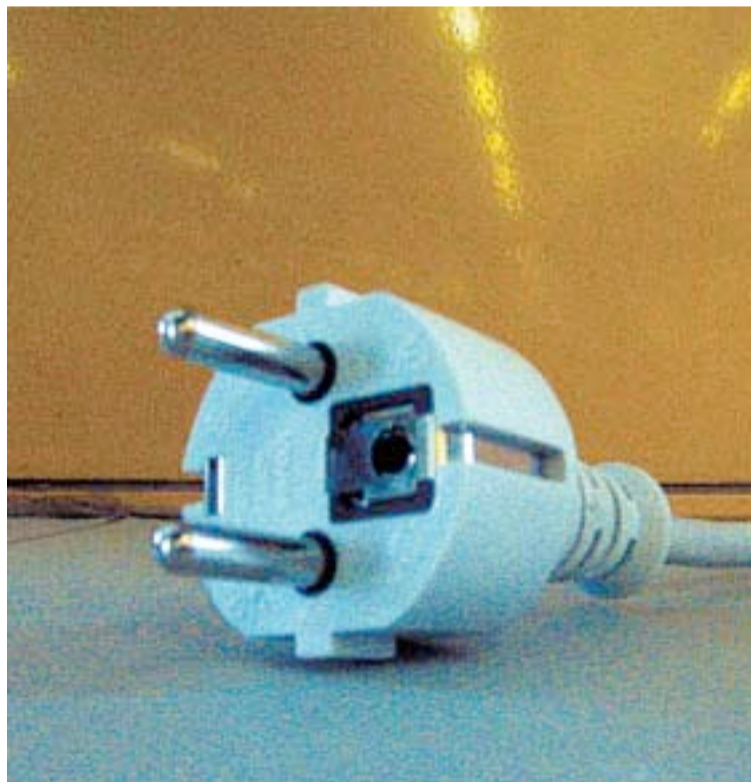
Aufpassen sollte man lediglich bei sehr günstigen Angeboten in Bestlage. Sehr oft handelt es sich hierbei um Kleinstwohnungen. Trotz niedrigem Preis sollte man die Quadratmeterzahl genau im Auge behalten und gegebenenfalls sogar nachmessen. Immer mehr Bauunternehmer scheinen nämlich – die aktuellen Wohnungspreise im Blick – eine neue Nische entdeckt zu haben. Statt großen, geräumigen Wohnungen für die ganze Familie bauen viele lieber eine hohe Anzahl sogenannter „besonders gut ausgestatteter“ apartamentos de lujo (Luxus-Apartments).

Diese sind aufgrund ihrer geringeren Fläche und des damit verbundenen niedrigeren Preises leichter zu verkaufen. Die Größe dieser Immobilien streift jedoch nur zu häufig die Grenze des Zumutbaren. Auch wenn man sich gerne mit einer etwas kleineren aber besser gelegenen Wohnung zufrieden geben mag, weil dabei das angesetzte Budget eingehalten oder sogar unterschritten wird, sollte man sich klar vor Augen führen, daß – nachdem die Wohnung möbliert und dekoriert ist – nur noch ein Bruchteil der ursprünglichen Fläche nutzbar ist. Auf Dauer fällt einem dann schnell die Decke auf den Kopf.

In einem kleinen Ort südlich von Alicante wurde kürzlich ein Apartmentgebäude fertiggestellt, dessen größte Wohneinheit gerade einmal 30 m² Fläche besitzt. Manche Einheimische bezeichnen ihre dort lebenden Nachbarn daher liebevoll als „Pitufos“ (deutsch: Schlümpfe). Dies ist, wie gesagt, nicht etwa – wie man meinen könnte – als Anspielung auf die blasse Hautfarbe der ausschließlich ausländischen



WOHNZIMMER. Vorgeschriebene Mindestgröße: 14 Quadratmeter / EL CORREO



FAKT. Ohne Wohnbarkeitsbescheinigung kein Stromanschluß / LV

Eigentümer zu verstehen, sondern vielmehr ein lustiger Hinweis auf deren beengte Wohnverhältnisse.

Und tatsächlich kann man sich beim Anblick so manchen Neubaus ein Lächeln nicht verkneifen, wenn man einmal darüber nachdenkt, wo legitimerweise die Grenze zwischen Taubenschlag und Apartmentgebäude gezogen werden sollte.

Glücklicherweise hat der Gesetzgeber Mindeststandards festgelegt, um die Käufer von Immobilien in dieser Hinsicht zu schützen. Im Land Valencia beläuft sich hiernach die Mindestgröße von Neubauwohnungen auf 30 m² Nutzfläche. Für Apartments werden 24 m² gefordert. Auch was die Verteilung auf die einzelnen Zimmer angeht, wurden Bestimmungen getroffen. So muß die Küche mindestens 5 m² groß sein. Das Wohn- beziehungsweise Eßzimmer bedarf

einer Größe von 14 m² und das Einzelschlafzimmer einer Größe von 6 m². Diese 6 m² gelten allerdings nur dann, wenn die Wohneinheit noch über weitere Schlafzimmer verfügt, denn jede Wohnung muß mindestens mit einem 10 m² großen Schlafzimmer ausgestattet sein. Für den bei spanischen Bauunternehmern so beliebten Wohnungszuschnitt, in dem Küche, Eß- und Wohnzimmer eine Einheit bilden, muß die Nutzfläche mindestens 18 m² betragen.

Verfügt die Wohnung über mehr als ein Schlafzimmer, steigt konsequenterweise auch die geforderte Gesamtfläche an. Wohnungen mit zwei Schlafzimmern müssen mindestens 40 m² vorweisen können. Bei drei Schlafzimmern beträgt die Mindestnutzfläche bereits 55 m² und bei vier Schlafzimmern immerhin 70 m². Existiert mehr als ein Schlafzimmer, sind neben dem Hauptschlafzim-

Wer die Mindest-Standards nicht einhält, bekommt keine „Wohnbarkeitsbescheinigung“

Manche Nachbarn bezeichnen die Bewohner von Kleinst-Apartments als „Schlumpfe“

mer (in der Größe von mindestens 10 m²) auch die Flächen dieser zusätzlichen Schlafstätten festgelegt. Jedes einfache „Extra-Schlafzimmer“ benötigt, wie gesagt, 6 m² Fläche oder mehr. Pro doppeltem „Extra-Schlafzimmer“ müssen 8 wertvolle Quadratmeter verbaut werden.

Neben den Mindestflächen ist auch eine Mindesthöhe vorgeschrieben. Diese beträgt für Schlaf- und Aufenthaltsräume 2,50 m und kann an manchen Stellen bis zu einem gewissen Umfang auf 2,20 m absinken.

In Gängen, Badezimmern, Toiletten und in der Küche beläuft sich die Mindesthöhe auf lediglich 2,20 m. Einzuhalten sind diese Mindesthöhen auf den gesetzlich vorgeschriebenen und oben beschriebenen Mindestnutzflächen.

Mindestflächen bei Neubauten

Küche: 5 m²

Wohn- und Eßzimmer: 14 m²
Wohn- und Eßzimmer mit Küche: 18 m²

Einzelschlafzimmer: 6 m²
Doppelschlafzimmer: 8 m²
Hauptschlafzimmer: 10 m²

INGMAR HESSLER



Der Autor ist Rechtsanwalt und Partner der deutsch-spanischen Kanzlei Hessler & del Cuerdo, Rechtsanwälte y Abogados, in San Pedro del Pinatar

Kanzlei
Hessler & Del Cuerdo
C / Archena 3, 2-C
30740 San Pedro del Pinatar
Tel.: 968 27 42 98

en. Sind die Räume größer als vorgeschrieben, können die überschüssigen Flächen auch niedrigere Deckenhöhen aufweisen.

Abschließend noch ein Hinweis zu den Mindestbreiten der Gänge. Diese betragen 90 cm und dürfen sich an manchen Stellen auf maximal 80 cm verengen.

Werden diese Voraussetzungen nicht eingehalten, zieht dies schwere Folgen nach sich. Stellt die zuständige Behörde bei Beantragung der Baugenehmigung fest, daß die Wohneinheiten kleiner, also unvorschriftsmäßig sind, kann keine Genehmigung erteilt werden. Schlimmer aber ist der Fall, in dem gemäß Plan alle Normen Beachtung fanden, später aber bei der tatsächlichen Realisierung des Baus hiervon abgewichen wurde.

Ohne Einhaltung der Mindeststandards kann nämlich von der Verwaltung keine cédula de habitabilidad (Wohnbarkeitsbescheinigung) ausgestellt werden, mit der man nachweist, daß die Immobilie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, um bewohnt zu werden. Und ohne diese Bescheinigung kann man weder an die Gas-, Strom- noch Wasserversorgung angeschlossen werden.

Als Käufer einer Immobilie kann man zwar vom Verkäufer erwarten, daß er die Sache in dem vereinbarten, beziehungsweise zum Gebrauch geeigneten Zustand überläßt, und hierzu wird man regelmäßig auch die vorschriftsmäßige Wohnbarkeit zählen müssen, trotzdem ist es besser, sich vor Abschluß des Kaufs von der Einhaltung aller Bestimmungen zu vergewissern als später den Klageweg beschreiten zu müssen.

Wer übrigens in diesem Artikel Ausführungen zur Größe von Badezimmern und Toiletten vermisst, dem sei gesagt, daß sie deshalb fehlen, weil der Gesetzgeber lediglich ihr Vorhandensein fordert und außer der Mindesthöhe von 2,20 m keine weiteren Auflagen macht. Es kann da nicht verwundern, warum man in einigen „Luxus-Apartments“ zum Einseifen unter der Dusche bisweilen das Fenster öffnen muß. Wer sich in letzter Zeit auf spanischen Baustellen ungesehen hat, weiß, daß dies keine Übertreibung ist.