

RECHT UND STEUERN

In die Landschaft gesetzt

Warum es auf Mallorca so viele „illegale Fincas“ gibt und wie derzeit die Gesetzlage ist



Günter Menth

Warum gibt es auf Mallorca eigentlich so viele „illegale Fincas“? Besonders in den Flächengemeinden Lluçmajor, Manacor oder Santanyi,

aber auch in Sant Llorenç oder Artà ist das ein weitverbreitete Phänomen.

Es gibt eine ganze Reihe von Gründen, wie es dazu gekommen ist. Bis 1956 gab es keine baurechtlichen Regelungen, und bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts herrschte weiter die Ansicht vor, jede Familie könne baulich ihre Fincas im ländlichen Bereich nach eigenem Gutdünken ausgestalten.

Solange diese Fincas oder ländlichen Grundstücke noch nicht als attraktive Feriendomizile oder touristische Standorte entdeckt waren, hielt sich die praktische Problematik eher in Grenzen. Rein rechtlich durften damals auch kleinere Landgrundstücke noch über die zur landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Größen zu Wohnzwecken bebaut werden.

Erst Ende der 90er-Jahre wurde die Mindestgröße der Bebauung von gut 7.000 Quadratmeter auf 14.000 Quadratmeter und teilweise 15.000 Quadratmeter angehoben und es wurden schrittweise praktisch nicht mehr bebaubare Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

In Mitteleuropa, etwa in Deutschland, war die Wohnbebauung von ländlichen Einzelgrundstücken zu dieser Zeit tendenziell bereits streng untersagt.

Wie und warum konnte sich nun die ländliche Wohnbebauung auf dieser Insel im Mittelmeer über die gesetzlichen Grenzen hinweg derart intensiv weiterentwickeln?

Ein Grund ist hier sicherlich das, bei kaum existierendem Gesetzesvollzug, gezielt gesetzeswidrige Handeln von Bauunternehmern, welche zudem eine noch heute gültige defizitäre Gesetzeslage systematisch nutzten, um jegliche viel zu kleinen Grundstücke einfach zu bebauen und nach acht Jahren Bebauungsabschluss für diese illegalen Gebäude den behördlichen rechtlichen Segen in



■ Könnte von der Bauaufsicht noch gerade so genehmigt werden ... FOTO: NELE BENDGENS

Form einer Bestandsschutzgarantie zu erhalten.

Womit sich weiterhin die Frage stellt, warum hier die örtliche Bauverwaltung oder der Bürgermeister nicht zeitnahe eingeschritten sind, wie es die Rechtslage im Grunde erfordert? Nun, dieser Bereich hat sich für manche Gemeindemitarbeiter zu einer Zusatzeinnahmequelle entwickelt: Augen zu gegen entsprechende Zahlungen oder sonstige Vorteilsgewährungen.

Wenn dann Anzeigen wegen illegalen Bauens bei der Gemeinde eingingen, wurde deren

Bearbeitung gegen weitere Zahlungen verzögert bis eingeleitete Sanktionsverfahren nach zweijähriger Untätigkeit der Bauverwaltung keine Rechtswirkung mehr entfaltet oder das illegale Bauwerk nach achtjährigem Bestand in den Hafen des Bestandsschutzes einfahren konnte.

Auch die Zahlung eigentlich fälliger hoher Bußgelder in der Größenordnung des investierten Bauwertes wurde auf ähnliche Weise verzögert. Abgerissen wurden illegale Bauten bis zur Jahr-

tausendwende so gut wie nie: Auch die Haftung von Bauamtsleitern und Bürgermeistern wegen Amtspflichtverletzung wurde bis vor einigen Jahren so gut wie nie durchgesetzt.

Schließlich hätte jeder Bürgermeister mit diesbezüglich baurechtlich korrektem Vorgehen in der Vergangenheit seine Wiederwahl fast sicher ausgeschlossen, bei so vielen Wahlbürgern und -familien mit illegalen Bauten im eigenen Gemeindegebiet ... Oft betraf dies nicht zuletzt auch die eigene Familie, auf jeden Fall

aber etliche örtliche Parteigenossen des Bürgermeisters.

Dies zum Thema Demokratie und kommunale Selbstverwaltung.

Nun, die Zeiten haben sich jetzt etwas geändert. So gibt es Bestrebungen, die Bauaufsicht, aus gutem Grunde, einer überörtlichen Verwaltungseinheit zu übertragen, deren Effizienz allerdings in den vergangenen Jahren schlicht durch wiederum eingeschränkte Kompetenzen oder finanzielle Unterausstattung von der Regionalpolitik unterlaufen wurde.

Stattdessen erfolgte 2014 eine Art baurechtliche Amnestie für Landgrundstücke mit der Möglichkeit, deren illegale Bebauung gegen Aufzahlung gesetzeskonform in eine legale zu verwandeln. Diese Möglichkeit wurde nun Anfang 2016 von der neuen Balearen-Regierung wieder aufgehoben. Manch einer, der zögerte, die Amnestie wahrzunehmen, weil er die Zusatzzahlung nicht leisten mochte, mag dies nun bereuen.

Stand Jahresbeginn 2017 besteht weiterhin die Möglichkeit – die Frage ist, wie lange noch –, der formellen Absicherung illegaler Bebauungen oder Ergänzungsbauten acht Jahre nach Bebauungsende mittels notarieller Altbauerkklärung und anschließender Grundbucheintragung.

Komplexer, mitunter ohne zeitnahe praktische Lösungsalternative ist das Thema der illegalen ländlichen Wohnbauten in heutigen Schutzgebieten. So kann heute auch ein Teilabriss zur Herstellung einer baurechtskonformen Rechtslage durchaus eine empfehlenswerte Alternative darstellen, um die eigene Finca so baurechtlich problemfrei und marktgerecht verkaufen zu können.

Wer heute eine Finca auf Mallorca erwirbt, ist jedenfalls gut beraten, deren baurechtliche Aspekte vorab genau prüfen zu lassen.

Günter Menth ist Rechtsanwalt & Abogado inscrito, spezialisiert auf Immobilien- und Erbrecht, mit Kanzlei in Manacor. Tel.: 971-55 93 77, Fax: 971-55 93 68, E-Mail: info@kanzlei-menth.de, Internet: www.kanzlei-menth.de.