



VON LUTZ MINKNER

Das Decreto Ley 3/2024:**Die Uhr tickt!**

Im vergangenen Jahr hatte ich schon einmal über das Decreto Ley 3/2024 berichtet, mit dem die Balearen-Regierung die nachträgliche Genehmigung von illegalen Bauten auf ländlichen Grundstücken ermöglicht. Nach Regierungsangaben sollen auf den Balearen etwa 30.000 Immobilien von diesem Gesetz betroffen sein. Die Anträge zur Legalisierung müssen innerhalb von 3 Jahren gestellt werden. Die Frist begann im Februar 2025 zu laufen. Nach Fristablauf im Februar 2028 wird es voraussichtlich nie wieder eine derartige Möglichkeit der nachträglichen Legalisierung von illegalen Baulichkeiten (Schwarzbauten) auf ländlichem Boden (suelo rústico) geben. In meiner täglichen Beratungspraxis höre ich häufig, dass betroffene Eigentümer die Kosten der Legalisierung scheuen und deshalb auf eine Antragstellung verzichten. Doch das ist zu kurz gedacht: Wer heute seinen Schwarzbau nicht legalisiert, wird morgen Probleme bei Umbauten, Sanierungen und beim Verkauf haben. Denn: Ein (auch nur teil-

WER ZU SPÄT KOMMT, DEN BESTRAFT DAS LEBEN! DIE FINCA: BESTANDSSCHUTZ UND LEGALISIERUNG

weise) illegales Haus lässt sich schwer oder gar nicht oder nur mit hohem Preisnachlass verkaufen. Deshalb will ich hier noch einmal einige Detailfragen des Gesetzes darstellen.

Welche Baulichkeiten können legalisiert werden?

Unter das Gesetz fallen nur solche Baulichkeiten (auch Um- und Anbauten, Carports, geschlossene Terrassen, Swimmingpools) auf ländlichen Boden (also nicht auf städtischem Boden – suelo urbano), die bereits bestandsgeschützt sind. Bestandsschutz tritt regelmäßig dann ein, wenn die illegale Baulichkeit länger als acht Jahre steht und in dieser Zeit keine behördlichen Maßnahmen gegen den Schwarzbau eingeleitet wurden (Verjährung). Nun verwechseln viele den Bestandsschutz mit Legalität. Ein Bestandsschutz macht den Schwarzbau nicht legal. Er besagt nur, dass gegen die illegale Immobilie wegen Verjährung keine Abrissverfügung ergehen darf. Will der Eigentümer das Haus aber umbauen oder erweitern und braucht dazu eine große Baugenehmigung (obra major), wird diese regelmäßig abgelehnt werden, solange der illegale Zustand besteht. In der Regel verlangt die Baubehörde den Abriss der illegalen Gebäudeteile, bevor der neue Bauantrag genehmigt wird. Auch wenn z.B. durch Naturereignisse der illegale Gebäudeteil zerstört wird, wird keine Genehmigung für den Wiederaufbau erteilt. Probleme gibt es auch beim Weiterverkauf: Die Legalität eines Gebäudes wird heute strenger geprüft als noch vor 20 Jahren. Banken und Sachverständige, die mit einer Wertschät-

zung beauftragt sind, bewerten nur legale Gebäudeteile; illegale werden so behandelt als gäbe es sie nicht. Und schließlich: Ein nur bestandsgeschütztes Gebäude erhält keine Bewohnbarkeitsbescheinigung (cedula de habitabilidad), die erforderlich ist, um Verträge mit Versorgungsträgern zu schließen.

Wie läuft die Legalisierung ab?

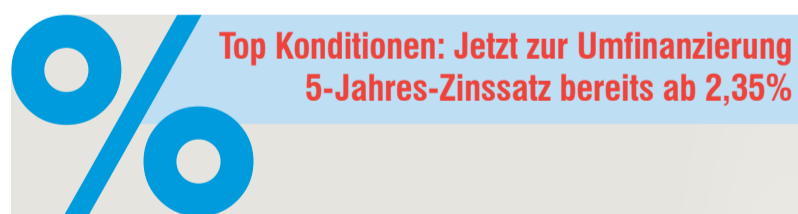
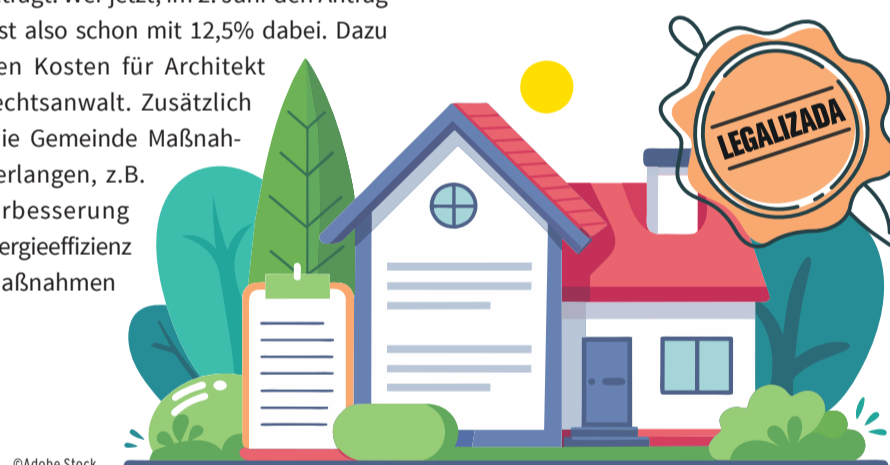
Wer der Komplexität des Verfahrens sollten stets ein Architekt oder Rechtsanwalt hinzugezogen werden. Diese müssen Pläne anfertigen, die die genehmigten und die illegalen Gebäudeteile ausweisen und wie ein Bauantrag für den illegalen Teil auszuarbeiten sind. Dafür müssen die üblichen Gebühren und Steuern, die bei jedem Bauantrag zu zahlen sind, an die Gemeinde entrichtet werden. Hinzu kommt eine (Straf-)Gebühr, die sich nach den kalkulierten Baukosten bemisst und im ersten Jahr 10% des Bauprojekts, im zweiten Jahr 12,5% und im dritten Jahr 15% beträgt. Wer jetzt, im 2. Jahr den Antrag stellt, ist also schon mit 12,5% dabei. Dazu kommen Kosten für Architekt und Rechtsanwalt. Zusätzlich kann die Gemeinde Maßnahmen verlangen, z.B. die Verbesserung der Energieeffizienz oder Maßnahmen

für die ökologische Nachhaltigkeit (Kläranlagen, o.ä.). Da kommt je nach Größe des Gebäudes sicherlich eine nicht unerhebliche Summe zusammen. Aber mit einem Blick auf die Zukunft wird sich die Legalisierung immer rechnen.

Fazit:

Die großen Gewinner des Legalisierungsgesetzes sind sicherlich die Gemeinden, die viele Millionen an Gebühren und Steuern einnehmen werden. Legt man dagegen die Vorteile für den Eigentümer in die Waagschale, liegt zweifelsfrei eine Win-Win-Situation vor.

Lutz Minkner
ist Managing Partner
des Immobilienunternehmens
Minkner & Bonitz. Er blickt auf eine
**45 jährige berufliche Tätigkeit als
Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor
und Unternehmer zurück.**
www.minkner.com



**Top Konditionen: Jetzt zur Umfinanzierung
5-Jahres-Zinssatz bereits ab 2,35%**

Zu hohe Hypothekenzinsen? Unzufrieden mit Ihrer Bank?

Dann könnte eine Umfinanzierung auf Mallorca die perfekte Lösung für Sie sein!
Bei Hypotheken ab 500.000 Euro erhalten Sie bei uns marktführende Konditionen und umfassende Unterstützung beim Wechsel zu Ihrer neuen Bank. Dank gesetzlicher Regulierung gestaltet sich dieser Wechsel größtenteils ohne zusätzliche Kosten für Vorfälligkeit etc.

**Wechseln lohnt sich!**

Daniel Pires von SmartServicios® ist seit 2006 deutscher Finanzierungsexperte für Deutsche auf Mallorca. Am Besten zu erreichen per finance@smart-servicios.com oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | www.smart-servicios.com




SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us