



VON LUTZ MINKNER

LEGALISIERUNG VON ILLEGALEN BAUTEN GEGNER MISSBRAUCHEN STATISTIKEN

Die konservative PP-Regierung von Marga Prohens hat mit den Stimmen der rechts-populistischen VOX ein Dekret durchs Parlament gewinkt und anschließend per Gesetz bestätigen lassen, dass unter Umständen die nachträgliche Legalisierung von An- und Umbauten sowie Swimmingpools, die ohne Baugenehmigung auf landwirtschaftlichen Flächen (suelo rústico) gebaut wurden und deren Bauverstöße länger als acht Jahre von den Behörden nicht beanstandet wurden und damit verjährt sind (Bestandsschutz), ermöglicht. Das Gesetz ist ausdrücklich nur für drei Jahre gültig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ca. 25.000 - 30.000 Gebäude-Eigentümer Anträge auf nachträgliche Legalisierung stellen können.

„Eine Belohnung von Rechtsbrechern, meist seien es die Reichen, die von der Gesetzesänderung Vorteile hätten“, poltern die Grünen und die Linken. „Ein weiterer Schritt, die Insel mit Beton zu versiegeln“, kritisieren besorgte Stadtplaner und Architekten. „Alles Unfug“ kontert Ministerpräsidentin Marga

Prohens und erläutert den Hintergrund des Gesetzes: Tausende Häuser auf den Balearen sind illegal. Das hat auf Mallorca eine Historie: Bekam ein Landwirts-Paar Nachwuchs, wurde die Finca um ein Kinderzimmer ohne Baugenehmigung erweitert. Wurde das im Rathaus bekannt, löste man das Thema mit einem guten Essen mit dem Bürgermeister im dörflichen Wirtshaus. Wollte man den Luxus eines eigenen Schwimmbades, wurde die für die Landwirtschaft notwendige Wasserzisterne ohne Genehmigung umgebaut oder, wenn keine Zisterne bestand, baute man eine und nutzte sie als Pool. Und was der Nachbar zur Rechten konnte, machte der Nachbar zur Linken nach. Und dann die vielen Umnutzungen: Da wurde oft eine Garage in ein Gästezimmer umgebaut oder eine offene Terrasse wurde zum Wintergarten umgestaltet. Und, und, und. Viele dieser illegalen Um- und Anbauten bestehen seit Jahrzehnten. Und wenn die Behörde innerhalb von acht Jahren nach dem Umbau kein Verfahren eingeleitet hatte, erlangte der Bau Bestandsschutz, d.h. er war zwar nicht legal, war aber sicher vor einer behördlichen Abrissverfügung und Bußgeldern. Aber: Auch bei Bestandsschutz bleiben illegale Bauten illegal. Anträge für notwendige Reparaturen oder bauliche Änderungen werden von der Baubehörde abgelehnt. Wenn Bauten teilweise illegal sind, erhalten sie von den Behörden auch keine Bewohnbarkeitsbescheinigung, die z.B. für Verträge mit den Versorgungsträgern gebraucht wird. Diese Situation führte zu erheblichen Belastungen bei Behörden und Eigentümern. Und zu kaum lösbaren Problemen bei notwendigen Repa-

raturarbeiten, bei der Wohnnutzung und erst recht beim Verkauf. Während man sich früher beim Verkauf wenig um Legalitätsfragen kümmerte, kauft heute ein – meist anwaltlich beratener Käufer – kaum noch ein illegales Haus oder wenn doch, dann nur mit einem hohen Preisabschlag.

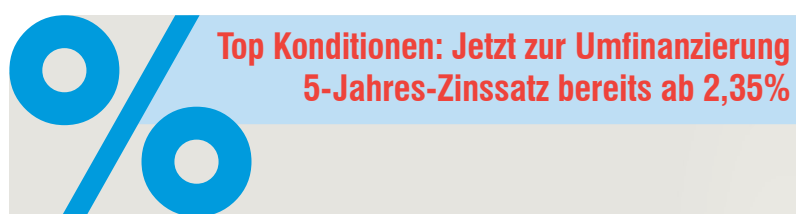
Für diese Situation wollte die Prohens-Regierung Rechtsfrieden schaffen. Bestands-geschützte Gebäude können jetzt legalisiert werden. Dafür sind Baupläne vom genehmigten und geänderten Bestand einzureichen, Baugebühren und Steuern wie bei einem Neubau zu zahlen sowie eine Strafzahlung zu leisten, bis dann schlussendlich der Eigentümer wie bei einem Neubau beim Notar eine Neubauerklärung (obra nueva) abgeben und den tatsächlichen Bestand im Grundbuch eintragen lassen kann. Zusätzlich muss der Eigentümer durchgeführte Maßnahmen für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nachweisen. Das bedeutet für den Eigentümer Steuern, Architekten- und Anwaltshonorare, Kosten für Investitionen in die Nachhaltigkeit. Andererseits kann der Eigentümer jetzt überhaupt und ohne große Preisabschläge verkaufen. Für die Behörden und den Fiskus gibt es einen erfreulichen Nebeneffekt: Millioneneinnahmen durch Steuern, Gebühren, Bußgelder. Hört sich doch gut an – eine Win-Win-Situation für Gemeinden und Eigentümer.

Das sehen nicht alle so, und nicht nur die Grünen und die Linken. Auch die an sich seriöse Architektenkammer mäkelte am neuen

Gesetz mit einer Verfälschung der Statistik herum: Im ersten Halbjahr 2025 sei der Wohnungsbau auf den Balearen um 17,85% gestiegen, was insbesondere auf das Legalisierungsdekret (Gesetzesdekret 3/2024 und das anschließende Gesetz 7/2024) zurückzuführen sei. Dies zeige, dass die politisch Verantwortlichen die Insel weiter zubetonieren wollten. Tatsächlich ist es so, dass jedes Legalitätsprojekt der Architektenkammer vorgelegt werden muss und damit als neues Wohnbauprojekt in die Statistik einfließt. Deshalb tritt Marga Prohens auch der Aussage der Architektenkammer energisch entgegen: Die nachträglichen Legalisierungen von illegalen Gebäuden und Gebäudeteilen auf ländlichem Boden bedeuteten keinen Zentimeter mehr Beton, kein Wachstum, keinen neuen Swimmingpool und keine neue Veranda, da diese Gebäude und Gebäudeteile bereits länger als acht Jahre bestünden und deshalb nicht abgerissen werden könnten.

Wie sagte der ehemalige britische Premier James Callaghan (1912 – 2005)? „Mit Statistiken kann man alles beweisen – auch das Gegenteil davon“.

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



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