



VON LUTZ MINKNER

## MALLORCA-IMMOBILIEN: VOM BESTANDSSCHUTZ ZUR LEGALITÄT

### Unterschied zwischen Bestandsschutz und Legalität

Viele Eigentümer verwechseln den Begriff des „Bestandsschutzes“ mit dem der „Legalität“. Ein Bestandsschutz, selbst wenn er mittels einer Altbestandserklärung im Grundbuch eingetragen ist, ist ein deutliches Minus zur Legalität. Der Bestandsschutz besagt lediglich, dass die Behörde wegen des illegalen Baus/Bauteils dann kein Bußgeld- oder Abrissverfahren einleiten darf, wenn der Bauverstoß mehr als acht Jahre zurückliegt (Verjährung) und kein offenes Verfahren vorliegt. Das „Minus“ liegt in folgenden Regelungen: Ein Gebäude mit Bestandsschutz darf legal nicht verändert, umgebaut oder modernisiert werden. Eine entsprechende Baugenehmigung wird von der Baubehörde nur erteilt, wenn der illegale Teil vorher abgerissen und so der legale Zustand wiederhergestellt worden ist. Weitere Probleme gibt es bei größeren Reparaturen. So gibt es keine Genehmigungen, wenn durch Alter oder Unwetter ein Dach des illegalen Teils eingebrochen ist oder wenn man neue Fenster einbauen oder die Fassade verändern will. Auch die Installation einer Heizung oder eine Modernisierung des illegalen Teils sind nicht genehmigungsfähig. Weiter bekommen illegale Bauten keine neue Bewohnbarkeitsbescheinigung, die z.B. nötig ist für Verträge mit Versorgungsträgern oder auch für die Lizenz zur Ferienvermietung.

Neben diesen die Nutzung beeinträchtigenden Rechtsfolgen erschwert die Illegalität des Gebäudes auch den Verkauf. Anders als noch vor 20 Jahren achten Käufer, begleitet von

Rechtsanwälten und Architekten, darauf, dass das Gebäude insgesamt legal ist und nehmen vom Kauf eines nur bestandsgeschützten Hauses Abstand oder kaufen nur, wenn der Verkäufer größere Zugeständnisse bei der Preisfindung macht. Deshalb mein Rat: Jeder Eigentümer eines nur bestandsgeschützten Hauses im ländlichen Bereich sollte von einem Rechtsanwalt oder Architekten die rechtliche Situation seiner Immobilie prüfen lassen und wenn die Möglichkeit der Legalisierung besteht, diese in dem gesetzlich vorgesehenen Zeitraum von drei Jahren durchführen. Das kostet zwar Geld, das aber allemal beim späteren Verkauf wieder eingespielt werden kann. Und: Es ist sicher, dass die Möglichkeit der Legalisierung vom Gesetzgeber nie wieder gegeben werden wird.

### Wie läuft die Legalisierung ab und was kostet sie?

Zunächst muss die rechtliche Situation der Immobilie geprüft werden. Das macht das Team von Rechtsanwalt und Architekt. Wenn die Voraussetzungen eines Legalisierungsvorhabens (ländliches Gebiet – suelo rustico, Bestandsschutz, Antrag innerhalb der Drei-Jahres-Befristung, u.a.) gegeben sind, reicht der Architekt einen Bauantrag mit Zeichnungen des Ist-Bestandes und des ursprünglich genehmigten Bestandes ein. Mit der (nachträglichen) Baugenehmigung kann der Eigentümer dann das Bauwerk im Istzustand mit einer Neubauerklärung im Grundbuch eintragen lassen. Sollte die Behörde den Antrag nicht binnen sechs Monaten bearbeitet haben, gilt das Schweigen als Zustimmung, so

dass der Eigentümer auch in diesem Fall die Legalisierung im Grundbuch eintragen lassen kann. Weiter muss der Eigentümer die Ausführung von Umweltmaßnahmen (Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz, z.B. Bau von Solaranlagen, Einbau von Wasserreinigungssystemen u.ä.) nachweisen. Die Kosten sind die folgenden: Architekten- und Anwalts-honorare, Gebühren, die sich nach dem Zeitpunkt der Antragstellung erhöhen (10 % des Bauwerts des illegalen Teils im ersten Jahr, 12,5 % im zweiten und 15 % im dritten Jahr) und die Steuern für Bauten (ICIO).

Von den ewigen Nörglern wird gegen das Gesetz polemisiert, es schütze und bevorteile überwiegend reiche Ausländer und fördere die weitere Betonierung ländlichen Bodens. Beide Vorwürfe greifen nicht: Wie oben ausgeführt, sind etwa 30.000 Immobilien auf Mallorca betroffen. Beim ganz überwiegenden Teil der Eigentümer handelt es sich nicht um Ausländer, sondern um Mallorquiner. Frau Ministerpräsidentin Marga Prohens hat im Übrigen darauf hingewiesen, dass durch das Gesetz kein einziger Stein zusätzlich auf ländlichem Boden verbaut werde, sondern es sich um Regelungen eines Alt-Bestandes handelt, der gesetzlich geschützt ist.

**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](http://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](mailto:finance@smart-servicios.com) oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | [www.smart-servicios.com](http://www.smart-servicios.com)



  
**SMARTSERVICIOS®**  
be smart - choose us