

BÜHLER & PARTNERS Wie das spanische Küstengesetz Immobilienbesitzer das Leben zur Hölle machen kann.

Abnahme verweigert, Abriss droht



MÁLAGA

Ein Hausbesitzer stellt nach Fertigstellung der Bauarbeiten fest, dass sein Haus trotz Baugenehmigung nicht abgenommen werden kann. Anwalt und Architekt haben bis zur Fertigstellung nicht bemerkt, dass das Bauwerk der Baugenehmigung nicht entspricht.

Was geschah? Ein Interessent möchte in Strandnähe aus einer Konkursmasse einen Bauplatz nebst Rohbau erwerben, seit Jahren unverändert, der Preis schien interessant. Also kontaktiert er eine Anwaltskanzlei und beauftragt eine juristische Kaufberatung. Diese setzt sich sogleich mit dem Bauamt in Verbindung, dort wird der Anwältin bestätigt, dass die Baugenehmigung – erteilt 2007 – noch Gültigkeit hat, der Rohbau also fertiggestellt werden dürfte. Bereits auf dem Bauamt wird aber mitgeteilt, dass ein 'modifiziertes' Küstengesetz aus dem Jahre 2009 nun Gültigkeit hätte. Dieses hat unter anderem diese Gegend als 'Küstenschutzzone' definiert. Heisst: Es dürfen keine neuen Baugenehmigungen erteilt werden (nur mit Zustimmung vom zuständigen Ministerium in Madrid). Bestehende Genehmigungen bleiben selbstverständlich auch weiterhin gültig, allerdings mit der Einschränkung, dass das Bauwerk dem genehmigten Projekt zu 100 % entsprechen muss; tut es das nicht, wird die Küstenbehörde über einen Abriss verfügen.

Der Kaufinteressent erwirbt das Haus, die Kosten und die Rahmenparameter schienen perfekt, und weil die Genehmigung vor dem Küstengesetz 2009 ausgestellt wurde, darf der Rohbau auch fertiggestellt werden. Bei der Gelegenheit beauftragt er einen neuen Architekten, und vollendet die Bauarbeiten. Erst bei der Schlussabnahme wird vom bauleitenden Architekten festgestellt, dass der Rohbau nicht dem 2006 genehmigten

Projekt entspricht. Unter anderem steht der Rohbau nicht an ursprünglich vorgesehenener Stelle, sondern zu nah an des Nachbar Grenze; das 1. OG wurde wesentlich grösser gebaut als im genehmigten Projekt vorgesehen, und auch EG und UG wurden modifiziert, ohne diese Änderungen vom Bauamt nachgenehmigen zu lassen. Auch der Pool war nicht Bestandteil der Genehmigung.

Der bauleitende Architekt schlug dem Immobilienbesitzer nun vor, das Nachbargrundstück zu erwerben, damit könnte wenigstens eines der Probleme (Grenzabstand) gelöst werden. Dem leistet der Besitzer Folge und erwirbt nun auch das – wertlose, weil unbebaubare – Nachbargrundstück. Trotz dieser Aktion akzeptiert die Stadt nicht die Überbauungen und fordert einen Teilabriss des Daches, der innenliegenden Treppe, Pool zu entfernen, Anpassung der Bodenbeläge im Aussenbereich und andere kostentreibende Aktionen. Denn die Stadt darf nicht abnehmen, was nicht im Rahmen der Baugenehmigung erstellt wurde, ohne das mit dem Küstenministerium (Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente oder MAPAMA) abzustimmen.

Die Geschichte wird nun teuer: Mal davon abgesehen, dass das nun entstehende Wohnhaus keine Verbindung der Stockwerke (EG – OG) mehr hätte, entfallen im OG 2 Schlafräume und auch der schöne Pool. Die bestehende Dachhaut wird durch den Teilabriss so in Mitleidenschaft gezogen, dass diese wohl komplett neu aufgebaut werden muss. Die Haupterschliessung muss ebenso erneuert werden, und der eigentlich nicht geplante Kauf des Nachbargrundstückes, kommt auch noch hinzu.

Das alles ist besonders absurd, denn durch den Kauf des Nachbargrundstückes sollte eigentlich auch eine höhere Bebaubarkeit ge-

nehmigungsfähig sein. Ist es aber nicht, weil Schutzzone.

Alles also recht kompliziert, und auch das Suchen der Schuldigen ist nicht einfach: Die beratende Rechtsanwältin hat die Baugenehmigung juristisch geprüft, ihre getroffene Aussage war richtig. Eine technische Prüfung (ob der Rohbau auch der Genehmigung entsprach) wurde nicht durchgeführt, da sollte man sich auf den bauleitenden Architekten des Rohbaus auch verlassen dürfen? Der nach Kauf beauftragte Architekt hat den Bestand per Fotos dokumentiert und bei seiner Kammer genehmigen lassen, kommt also als Schuldiger auch nicht infrage. So wird man also dem Verkäufer einiges vorwerfen müssen (hat er wirklich ein illegales Bauwerk als legal gebaut verkauft?), und auch dem ersten Architekt, der das Bauwerk begonnen hatte.

Ob der jetzige Immobilienbesitzer nun sein Recht auf Rückgabe nebst Auslagen (Nulidad) geltend machen kann, ist schwer zu sagen, denn der Kauf liegt immerhin 6 Jahre zurück, der Verkäufer ist aus dem Ausland.

Wir als Bausachverständige und Hauskaufberater (<https://hausinspektor-spanien.de/>) hätten das Problem womöglich entdeckt, und vom Kauf abgeraten oder über die Konsequenzen informiert. Unsere baurechtliche und bautechnische Prüfung sollten Sie beim Erwerb einer Immobilie auf jeden Fall in Anspruch nehmen, auch wenn es nur eine Wohnung ist!

**BÜHLER & PARTNERS MRICS |
ARCHITECTS | SURVEYORS |
VALUATIONS**

Mobil: 610 794 443
Festnetz: 952 609 617
mail: info@architect-spain.com
www.architekt-spanien.net
www.hausinspektor-spanien.de