

Legalisierung einer Finca in Andalusien

BENNO BÜHLER

Haben Sie schon mal drüber nachgedacht, Ihre Finca im Hinterland mit einem AFO oder DAFO (declaración de asimilado de fuera de ordenación) zu legalisieren? Bevor man einen derartigen Antrag an die betreffende Gemeinde stellt, ist jedoch Vorsicht geboten. Denn nicht jedes Gesuch kann positiv beschieden werden. Sollte die Liegenschaft zum Beispiel nicht legalisierbar sein, ist die Gemeinde verpflichtet, Ihnen 'böse Briefe' zu schreiben.

Die Region Andalusien

Andalusien ist eine der beliebtesten Autonomen Regionen Spaniens. Andalusien ist größer als die Schweiz und als Österreich, von 2 Weltmeeren flankiert, mit einer Ausdehnung von Ost nach West über knapp 550 km und mit großen Unterschieden bei Land und Leuten.

Dazu kommen viele verschiedene (Micro-) Klimata: Wüste im Osten, subtropisch im Süden und atlantisch feucht im Westen. Dazwischen befindet sich jede Menge fast unbewohntes Bergland, die Sierra Morena und die Cordilleras Béticas mit der höchsten Erhebung der iberischen Halbinsel: die Sierra Nevada mit dem Berg Mulhacén, der immerhin knapp 3.500 Meter hoch ist.

Das bergige und teils spektakuläre Hinterland von Málaga und Cádiz (Ronda, Axarquía, Grazalema) ist sehr begehrt für den Kauf einer Finca: egal ob Pferdeliebhaber, Avocadobauern oder auch Leute, die dort ihr eigenes Öko-Olivenöl produzieren: Andalusien bietet Platz für jeden.

Vorsicht beim Kauf der Finca

Doch Vorsicht beim Kauf der Finca: die meisten stehen auf Ackerland (kein Bauland), oder auch auf



als 'geschützt' ausgewiesenen Böden (Landschaftschutz, archäologischer Schutz, Gewässer, Überschwemmungsgebiete, etc.). Daher können manche Fincas aus verschiedenen Gründen nicht legalisiert werden, womöglich ist sogar ein Verfahren seitens der Behörden anhängig (Abrissverfügung, Strafzahlungen, etc.). Es empfiehlt sich also, vor dem Kauf einer Finca unbedingt den Hausinspektor zu kontaktieren, damit die baulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen vorab geprüft werden können. Ebenso sollte der Hausinspektor vor dem Antrag auf Legalisierung einer bereits gekauften Finca hinzugezogen werden.

Per Gesetz sind Sie verpflichtet, ein Bestandsschutzverfahren für illegal erstellte Gebäude anzuzeigen. Das ist ein ganz ähnlicher Prozess wie in den meisten deutschen Landesbauordnungen definiert: Von einem Architekten muss eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt werden, Aufmass vor Ort mit Plänen und Baubeschreibung, GML Dateien (vom Vermessungsingenieur) zum

Einpflegen in den Katasterplan, sowie jede Menge Nachweise. Die Akte wird dann bei der Gemeinde eingereicht mit Gesuch einer 'Duldung' der Immobilie. Es gibt allerdings Spielregeln, die eingehalten werden müssen - nicht jedes Gebäude lässt sich 'dulden'.

Wie so oft, gibt es auch zum Thema Bestandsschutzverfahren verschiedene Wege, die nach Rom führen, es ist bisweilen nicht einfach, 'den' richtigen zu wählen, ein falsch definiertes Gesuch kann durchaus auch schlafende Hunde wecken und das eigentliche Ziel unerreichbar machen.

Fragen Sie den Hausinspektor Spanien vor dem Kauf! Und wenn Sie schon gekauft haben: Wir beraten als Bausachverständige für spanische Gerichte, als eingetragene Architekten führen wir auch Bestandsschutzverfahren durch.

Benno Bühler

Architekt und Bausachverständiger (RICS und BDSF).
Web: hausinspektor-spanien.de
E-Mail: info@architect-spain.com
Tel.: +34 952 609 617
Mobil: +34 610 794 443