



VON LUTZ MINKNER

## VERSPROCHEN, GEHALTEN! ILLEGALE FINCAS KÖNNEN JETZT LEGALISIERT WERDEN

### Versprochen, gehalten!

Nach der Wahl ist vor der Wahl. Die Wahlsieger müssen sich daran messen lassen, welche ihrer Wahlversprechen sie erfüllt haben. Nach einem Jahr Regierungszeit konnte die neue konservative Regierung schon einige wichtige Punkte aus ihrem Wahlprogramm abhaken, insbesondere die weitestgehende Abschaffung der Erbschaft- und Vermögenssteuer. Weiter treibt die Politik die Lösungen für das Wohnungsproblem voran und hat das ehrgeizige Ziel, bis zum Ende der Legislaturperiode fast 15.000 Wohnungen zu schaffen. In diesen Themenkreis muss auch das Dekret 3/2024, das am 28.05.2024 im BOE veröffentlicht wurde, gesehen werden. Dieses Dekret enthält näm-

lich Sondervorschriften zur Legalisierung von Bauten auf landwirtschaftlichen Flächen.

### Das Problem der illegalen, aber bestandsgeschützten Bauten

Auf den Balearen sollen nach Schätzung der Regierung etwa 30.000 Bauten auf ländlichem Boden (suelo rustico) ganz oder teilweise illegal sein. So wie bei der Unterverbriefung bei Immobilienkäufen entsprach es einst mallorquinischer „Tradition“, Landhäuser – meist Finca genannt – an- und umzubauen, ohne dafür eine Genehmigung einzuholen. Mussten die Eltern ins Haus aufgenommen werden, wurde eine Wohnung angebaut. Wollte man den Salon vergrößern, wurde die überdachte Ter-

rasse an drei Seiten geschlossen und mit Fenstern versehen. Gern wurde das Haus auch um eine Etage aufgestockt und die Garage als Arbeitszimmer genutzt. Ja, und zum Schluss fehlte ja auch noch ein Swimmingpool! Und warum wurde dafür nicht im Rathaus eine Genehmigung beantragt. Ganz einfach: um die Genehmigungsgebühren zu sparen und eine Hochstufung bei der jährlichen Gemeindesteuer zu vermeiden. Gern nahm dann auch der örtliche Bürgermeister bei der Einweihungsparty teil. So kam es über Jahrzehnte zu der geschätzten Zahl von 30.000 (teil)illegalen Baulichkeiten. Diese Baulichkeiten wurden in der Folge oft auch verkauft oder vererbt, und niemand schien ein Interesse daran zu haben, die Objektbeschreibung in der Escritura mit dem Ist-Bestand zu vergleichen. Leitete die Behörde dann innerhalb von acht Jahren keine Maßnahmen gegen die illegale Baulichkeit ein, hatte die Immobilie von Gesetzes wegen Bestandschutz, d.h. der jeweilige Eigentümer hatte keine Geldbußen oder gar eine Abrissverfügung mehr zu fürchten. Allerdings: Legalität und Bestandschutz sind zwei verschiedene Stiefel: Das illegale Gebäude konnte keine aktuelle Bewohnbarkeitsbescheinigung bekommen. Wollte der Eigentümer Umbauten vornehmen, bekam er dafür nur eine Genehmigung, wenn zuvor der illegale Teil abgerissen wurde. Weiter können an einem bestandsgeschützten Gebäude bzw. dessen illegalen Teil keine Reparaturen vorgenommen wer-

den (Art. 129 des Städtebaugesetzes der Balearen). Was ich oben als rechtswidrige Tradition dargestellt habe, wurde in den letzten Jahren in der Praxis zum Problem: Wollte ein Eigentümer sein (teil)illegales Landhaus verkaufen, nahmen Kaufinteressenten oft Abstand, weil sie die Risiken von Sanktionsverfahren oder bei beabsichtigten Umbau- und Reparaturmaßnahmen fürchteten. Kam es schlussendlich zum Verkauf, musste der Verkäufer wegen der (Teil)Illegalität meist hohe Preisabschläge hinnehmen.

### Das Dekret 3/2024 – die Lösung des Problems

Schon 2014 hatte sich die damals regierende, konservative Regierung drangemacht, diesen Themenkreis abzuarbeiten und einer Lösung zuzuführen. Allerdings wurde sie kurz nach Inkrafttreten des entsprechenden Gesetzes von den Linken abgelöst, die das junge Gesetz wieder einstampfte. Nun also ein neuer Anlauf zur nachträglichen Legalisierung von illegalen Bauten auf Suelo Rustico in Form des Dekrets 3/2024. Das Dekret ermöglicht es, illegale Bauten (auch z.B. Swimmingpools) auf ländlichem Boden nachträglich zu legalisieren, auch wenn sie nicht den aktuellen städtebaulichen Vorschriften entsprechen und die Ahndungsmöglichkeit verjährt ist (acht Jahre). Dazu müssen beim zuständigen Rathaus aktuelle Bestandspläne eingereicht werden. Weiter ist eine Kalkulation über die Baukosten der illegalen Bauten zu fertigen, und es

sind auf der Basis dieser Baukosten die üblichen Steuern und Gebühren zu zahlen. Weiter ist nachzuweisen, dass der Eigentümer Umweltmaßnahmen durchgeführt hat, die die Energie- und Wassereffizienz verbessern und die Lichtverschmutzung reduzieren. Das Rathaus legalisiert dann den Istbestand, der im Grundbuch eingetragen werden kann. Zudem ist eine Strafgebühr vorgesehen, die, wenn sie im ersten Jahr gezahlt wird, 10 % der kalkulierten Baukosten beträgt, im zweiten Jahr 12,5 % und im dritten Jahr 15 %. Für die Ausführung ist eine Frist von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Dekrets vorgesehen.

Das Dekret schafft eine win-win-Situation: Der Eigentümer hat schlussendlich ein legales Haus und kann es ohne Legalitätsprobleme zu einem angemessenen Preis verkaufen. Für die Gemeinde sind die Legalitätsprobleme vom Tisch. Sie hat für eine Vielzahl von Gebäuden Maßnahmen zur Energie- und Wassereffizienz erlangt. Und sie hat erhebliche Einnahmen aus Gebühren und Strafen. Unser Rat: Wenn das Dekret 3/2024 auch Ihre Finca betrifft, wenden Sie sich schnellstmöglich an einen Architekten und Rechtsanwalt (Minkner & Bonitz gibt Ihnen gern Kontaktadressen), um Ihren konkreten Fall studieren zu lassen. Sollte das Dekret für Sie einschlägig sein, betreiben Sie die Legalisierung, denn nach Ablauf der 3-Jahresfrist werden Sie wahrscheinlich nie wieder die Möglichkeit haben, Ihr illegales Haus zu legalisieren.

[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