



VON LUTZ MINKNER

HAUSBESETZUNGEN – KEIN ENDE IN SICHT?

Richter stellen Forderungen an Politik

Nur scheinbar ist beim Thema Hausbesetzungen Ruhe eingetreten. Die deutschsprachige Presse auf Mallorca befasst sich mit dem Thema nur, wenn Eigentum von Prominenten oder deutschen Eigentümern betroffen ist. Allerdings scheinen private Einfamilienhäuser nicht mehr vorrangig Objekte der Begierde von Hausbesetzern zu sein. Aktuell sind vorrangig Wohnungen und Mehrfamilienhäuser betroffen, die im Eigentum von Banken, Bauträgern oder Privatleuten, die damit ihre Altersversorgung oder eine Rendite verdienen wollen, stehen.

Der Grund ist leicht ausgemacht: Durch ein neues Gesetz, das seit Ende Juni 2018 in Kraft ist, kann die Räumung von privat gehaltenen Immobilien relativ zügig geschehen, während Immobilien aus Bank-, Bauträger- oder privatem Mehrfachbesitz dieser schnelle Schutz versagt ist. Hintergrund ist die Abwägung von zwei durch die Verfassung geschützten Grundrechten: das Recht auf Eigentum und das Recht auf menschenwürdiges Wohnen. Da für die Verabschiedung des Gesetzes die Stimmen der Linksparteien notwendig waren, ließ sich die damalige konservative Regierung zu einem faulen Kompromiss nötigen.

Nach Auskunft der Nationalpolizei würden täglich zwei bis drei Hausbesetzungen allein in Palma angezeigt. Allerdings greift die Polizei heutzutage schnell ein, nachdem der Generalstaatsanwalt der Balearen Bartomeu Barcelo, seine Mitarbeiter angewiesen hat, „bei Ausschöpfung der Rechtslage rigoros zu handeln“.

Das neue Gesetz und der unterschiedliche Schutz von privatem Eigentum und Eigentum von Banken, Bauträgern und Privatleuten mit Mehrfach-Wohnungsbesitz verärgert auch die Richterschaft der Balearen, die sich etwa 100 Mal im Jahr mit der Lösung der straf-, zivil- und verfassungsrechtlichen Fragen auseinandersetzen hat. Sie fordert von der Politik ideologie-befreite Gesetze. Auf einer jüngst abgehaltenen Tagung der Akademie für Rechtsprechung forderte die Richterschaft die Politik auf, „mutig zu sein. Die Politik sollte eindeutige Normen festlegen, statt uns die Probleme zu überlassen“. Und weiter schrieben die Richter der Politik ins Stammbuch: „Die Politik hat für würdige Wohnungen zu sorgen, aber nicht auf Kosten des Eigentums“. Sprich: Wenn die Politik nicht ausreichenden bezahlbaren Wohnraum schafft, darf sie dieses Versagen nicht durch Eingriffe in das Eigentum kompensieren.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, www.minkner.com



Um die Einsturzgefahr von Altbauten zu vermeiden, müssen Wohngebäude auf ihren Zustand überprüft werden. Bisher geschah das nur sporadisch. Foto: J&A Photos

WENN IHRE IMMOBILIE ÜBER DEN TÜV MUSS

Auf Mallorca wie im restlichen Spanien müssen Wohngebäude, die älter als 50 Jahre alt sind, in regelmäßigen Abständen auf ihre Standsicherheit und Tragfähigkeit hin untersucht werden. Hausbesitzer, die sich nicht daran halten, können belangt werden.

Wohngebäude, insbesondere in dichtbesiedelten Städten, bergen mitunter ungeahnte Gefahren.

Vor allem dann, wenn ihre Dächer, Balkone oder Fassaden im Laufe der Zeit so morsch und brüchig geworden sind, dass sie Bewohner oder Passanten im Falle eines Einsturzes verletzen können.

Ebenso wie in anderen europäischen Ländern gibt es daher auch in Spanien einen Gebäude-TÜV für Wohnungen und Häuser, die mehr als 50 Jahre alt sind.

Festgestellt wird bei dieser technischen Untersuchung vor allem die Standsicherheit und Tragfähigkeit der Immobilie. Dafür muss ein entsprechendes Gutachten, der sogenannte „Informe de

Evaluación de Edificios“ (IEE) ausgestellt werden. Es gilt anschließend für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Wer stellt das IEE-Gutachten aus?

Der Gebäude-TÜV kann von jedem offiziell zugelassenen Architekten (Arquitecto) oder technischen Architekten (Aparejador) durchgeführt werden. Die balearische Architektenkammer in Palma

bietet auf ihrer Homepage www.coaib.org eine Adressliste an. Aber auch jeder ausländische, zugelassene Architekt auf Mallorca darf einen Gebäude-TÜV abnehmen.

Wie viel kostet ein IEE-Gutachten?

Die Kosten für die technische Inspektion von Gebäuden hängt in erster Linie von dem dafür nötigen Zeitauf-