

BENNO BÜHLER ist Architekt und Hausinspektor. Er begleitet Sie durch den gesamten Kaufprozess hindurch.

Bürokratie in Marbella

MÁLAGA

Sollten auch Sie mit dem Gedanken spielen ein Haus in Marbella zu errichten, empfehle ich beim Grundstückskauf den Ratschlag des Hausinspektors einzuholen. Die Steine, die Ihnen die Bürokratie der Stadtverwaltung Marbella in den Weg legt, werden immer größer.

Im Jahre 2002 hat die Andalusische Landesregierung das Bodengesetz komplett umgekrempelt (Ley de Suelo), mit weitreichenden Konsequenzen. Unter anderem wurden mit diesem Gesetz alle Gemeinden dazu verpflichtet, sich der Abwasserthematik ernsthaft anzunehmen: Viele Wohngebiete haben keine städtische Sammelleitungen, und die Wohnhäuser im Hinterland sowieso nicht. Gemäß des Bodengesetzes soll das alles verpflichtend gemacht werden.

Problem dabei: Die Eigentümergemeinschaften bringen nicht das übliche Quorum zusammen, um diese Arbeiten auszuführen, und die Gemeinden trauen sich nicht, die Eigentümergemeinschaften dazu zu verpflichten.

Das «Must do» der Landesregierung macht indes Sinn: Bisher wurden sogenannte «Septische Tanks» gebaut, welche lediglich aus einem großen Loch mit Deckel aber ohne Boden bestehen. Das Abwasser versickert dann in das Erdreich. Nicht ohne vorher zu fermentieren und sich in eine ekelhafte und auch toxische Brühe zu verwandeln.

Viele Hauseigentümer wissen gar nicht, wie umweltschädlich das ist: da wird der Müll eifrig getrennt, und alles schön sauber gehalten, unter der Erde wird das Grundwasser vergiftet: aus den Augen aus dem Sinn.

Seit 2002 verlangte die Baubehörde in Marbella daher den Einbau von Minikläranlagen (wenn kein städtisches Netz vorhanden) oder zumindest einen geschlossenen Abwassertank, der von Zeit zu Zeit geleert werden muss, inklusive Wartungsvertrag,



durchgeführt von einer zugelassenen Firma. Andernfalls gibt es keine Genehmigung oder Abnahme (Licencia de Primera Utilización).

Seit letztem Jahr gilt eine neue Anordnung der Stadt Marbella, die nun besagt, dass das Abwasser zwingend an das bestehende Netz angeschlossen werden muss. Jegliche Minikläranlagen oder geschlossene Tanks mit Wartungsvertrag sind nicht mehr erlaubt und nicht genehmigungsfähig.

ABWASSERNETZ

Bauherren, die in einem legalen Wohngebiet leben (El Rosario, Las Chapas, Las Lomas oder Marbesa u.a.) wären natürlich bereit an ein bestehendes Abwassernetz anzuschließen, aber: was tun, wenn keines da ist? So ging ich mit einem konkreten Fall vergangenen Monat in die Baubehörde in Marbella und sprach den zuständigen Ingenieur für Infrastruktur darauf an. Die Antwort: Wenn keine Sammelleitung da ist, dann müssen Bauherren die nächstgelegene Sammelleitung suchen, und dort anschließen, egal wie weit der Weg dahin ist. Die dann neu zu verlegende Leitung muss so ausgelegt sein, dass andere Anrainer ebenso anschließen können.

Im konkreten Fall – ein Wohnhaus in Las Chapas – müssten wir nun die Straße der Wohnanlage

ca. 850 weit aufgraben, und unser Abwasserrohr verlegen, um es anschließen zu können. Abgesehen von der unendlich langen Genehmigungsphase für solch eine Aktion (Anrainer, Eigentümergemeinschaft, öffentlicher Weg ...) heißt das: Kosten.

Das ist natürlich absurd. Im Jahr 2019, fast 20 Jahre nach Inkrafttreten von der Ley de Suelo, haben es die Gemeinden immer noch nicht geschafft, ein funktionierendes und komplettes Abwassernetz zu erstellen, trotz der saftigen Steuern und Gebühren, die hier eingetrieben werden. Was die Städte aus Untätigkeit nicht schaffen, soll nun der private Bauherr richten.

Dabei sind die Minikläranlagen mit dem Dreikammersystem wirklich gut, als Hausinspektor prüfe ich das immer ganz genau. Unglaublich aber wahr: nach der dritten Kammer tropft geruchsneutrales Wasser aus einem Rohr, das zur Bewässerung von Pflanzen genutzt werden kann.

Sprechen Sie uns an, wir prüfen die Voraussetzungen Ihres Grundstückes vor dem Kauf. Das sollte Ihnen unser Honorar wert sein, denn Sie ersparen sich jede Menge Ärger und Kosten mit diesem Service.

Benno Bühler lebt und arbeitet seit 1996 als Architekt (Architektenkammer Málaga), Bausachverständiger und ImmobilienWertermittler (Hausinspektor-spanien.de). Er ist Mitglied im Bund deutscher Sachverständiger und Fachgutachter (BDSF), sowie bei der RICS in London (Royal Institution of Chartered Surveyors) und in Spanien als vereidigter Gerichtssachverständiger für Bau zugelassen.

HAUSINSPEKTOR SPANIEN BENNO BÜHLER

Mobil: 610 794 443

Festnetz: 952 609 617

E-Mail: info@architect-spain.com

Web: www.architekt-spanien.net

Web: www.hausinspektor-spanien.de