



Immobilie kaufen in Andalusien, auf was muss ich achten?

Illegale Bauten, sowie mögliche Konsequenzen für Sie als Immobilienkäufer.

Eine to do Liste von Benno Bühler, Architekt und Bausachverständiger, seit 1996 in Málaga.

Warten Sie nicht mit dem Kauf von Immobilien. Kaufen Sie eine Immobilie und warten Sie.

(Will Rogers)

Die Weisheit gilt natürlich auch in Sachen Immobilie kaufen an der Costa del Sol oder Costa de la Luz. Die letzten Krisen (1994 und 2008) haben gezeigt, daß sich auch der lokale Immobilienmarkt immer wieder berappelt und sich Jahre später zu neuen Höchstständen aufmacht. Selbst wer zu den Höchstständen gekauft hat, darf nun wieder einen Wertzuwachs verbuchen, immer vorausgesetzt, die Immobilie ist attraktiv und gut gelegen. Das Schöne an den Immobilien Investments ist, das wir sie selbst nutzen können und das Investment keiner klauen kann.

Doch: was muss ich berücksichtigen beim Immobilienkauf? Welche Fehler kann ich vermeiden?

Wir empfehlen Ihnen uns zur technischen Hausinspektion zu kontaktieren, vor dem Kauf (hausinspektor-spanien.de). Wir begutachten vor Ort ab 350 € + MwSt.

Mein Name ist Benno Bühler, ich bin seit 1996 an der Costa del Sol tätig, als Architekt und vereidigter Bausachverständiger an Gerichten, Mitglied im Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachingenieure (BDSF) und bei RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Das von mir gegründete Büro betreut seit über 15 Jahren ausländische Investoren beim Immobilienerwerb oder -bau in Andalusien. Wir arbeiten in allen andalusischen Provinzen: Cadiz, Sevilla, Málaga, Almería, Granada, Córdoba und Jaén, auf Anfrage auch an der Costa Blanca (Alicante, Benidorm, Valencia), Costa Cálida in Murcia oder Mallorca.

Der beste Zeitpunkt uns zu kontaktieren ist, nachdem Sie den Entschluss gefasst haben eine Immobilie zu erwerben. Wir fordern vom Verkäufer jede Menge Unterlagen an, Grundbuch- und Katastrerauszug, Kaufurkunde, Bezugsgenehmigung u.a. Sollten wir beim Prüfen der Un-

terlagen auf rechtliche Probleme stoßen, verweisen wir gerne an eine der sachkundigen Rechtsanwaltskanzleien. Noch immer hängt uns in Andalusien der grundlegende Wandel des Rechtsverständnisses aus dem Jahre 2002 nach, als das Bodengesetz (Ley de Suelo) in Kraft trat. Was vorher als Kavaliersdelikt galt, wurde danach strafrechtlich geahndet, illegale Bauwerke mit Abrißverfügungen belegt, Strafen in astronomischer Höhe zugestellt, Wohnhäuschen (Finca rústica) im Hinterland erst einmal alle als illegal erklärt. Denn seit 2002 gilt: Die Strafe bemisst sich am Marktwert der Immobilie, und zwar täglich, davor waren die Strafen für illegale Bauwerke teils geringer als die einer ordentlichen Baugenehmigung. Entscheidend war aber die Planungshoheit: Diese war zwar schon immer bei der Landesregierung (Landesrecht), allerdings hat sich diese bis 2002 eher wenig darum gekümmert.

Seit Inkrafttreten des Gesetzes 2002 wurden mehrere Bebauungspläne für ungültig erklärt, bekanntestes Beispiel Marbella. Die geschätzten knapp 15.000 erteilten Baugenehmigung (der teils bereits fertigen Wohnhäuser!) der Gemeinde Marbella und Estepona wurden annulliert, ebenso die meisten der erteilten Baugenehmigungen der Axarquía (Competa, Sayalonga etc). Mit den Konsequenzen, das tausende von Immobilienkäufern eine Anzahlung auf eine schöne Wohnung geleistet hatten, in der Annahme daß die Genehmigung rechtliche Gültigkeit hatte. Nach Annullierung der Genehmigungen, wurden gleichzeitig auch die Hypotheken ungültig, denn ohne Baugenehmigung / Bezugsgenehmigung keine Finanzierung.

Viele der großen Bauträger gingen in den Folgejahren in die Pleite (Evemarina, Construcciones Vera, und andere), die Ley de Suelo, deren Konsequenzen ab 2006 deutlich zu spüren waren, sowie die Anpassung im Hypothekenrecht 2008, waren Öl im Feuer der Immobilienkrise ab 2008, die gerade in Andalusien besonders harte Konsequenzen hatte. Bekanntestes Immobilienpleite war wohl AIFOS (volkswirtschaftlicher Schaden: knapp eine Milliarde Euros, zum Insolvenz Kapital zählten u.a. die Guadalpin Hotels und das Byblos) in Zusammenhang mit dem

Malaya Korruptionsfall, mit immer noch knapp 180 Millionen unbedienten Forderungen der spanischen Finanzbehörde.

Illegale Bauwerke oder Anbauten werden von Immobilienverkäufern immer noch als Kavaliersdelikt dargestellt, das isst es aber sicher nicht! Das Problem dabei: Wie identifiziere ich das und ab wann wird es baurechtlich relevant oder teuer? Lassen sich die illegalen Bauteile womöglich legalisieren oder im Rahmen eines Bestandsschutzverfahrens "dulden"? Nicht vergessen, selbst eine ordentliche Baugenehmigung, oder sogar eine Bezugsgenehmigung (Licencia de Primera Ocupación), kann von der Landesregierung rückgängig gemacht worden sein; denn Genehmigungen stellen die Bauämter aus, die Planungshoheit dazu hat jedoch die Landesregierung, die in der Hackordnung weiter oben steht.

Rechtsanwälte tun sich schwer die (technische) Richtigkeit der Genehmigungen zu prüfen. Denn die Rechtsberatung prüft die rechtlichen Hintergründe, nicht jedoch die technischen, das übernehmen wir von Hausinspektor-spanien.de. Heißt: Selbst eine augenscheinlich "saubere" und im Grundbuch eingetragene Immobilie muss nicht unbedingt mit dem Bauwerk übereinstimmen, was Sie kaufen. So kommt es doch immer wieder vor, daß wir ganz erhebliche Überbauungen feststellen, im Vergleich zur eingetragenen Immobilie im Grundbuch. Wie kann nun ein Rechtsanwalt diese Unterschiede feststellen, wenn er oder Sie diese Prüfung nicht vor Ort durchführt? Da auch Rechtsanwaltskanzleien diese Problematik kennen, rufen diese gerne bei uns an und bitten uns den technischen Hintergrund zu prüfen. Immer mehr Kanzleien beauftragen auch gleich unseren technischen Hausinspektor Service.

Viele Unstimmigkeiten haben wir als Hausinspektor bereits aufgedeckt: kleinere oder weniger kleine illegale Überbauungen. Merke: Bereits eine Überdachung einer Pergola ist baurechtlich gesehen eine illegale Überbauung, wenn dafür keine Genehmigung vorliegt. Ebenso sehen wir immer wieder zu Wohnräumen ausgebauten Kellerräume (baurechtlich eine Überbauung), oder auch das klassische Gartengeräte Holzhäuschen im Garten, auch das zählt als Bauwerk, wenn höher als 2 m. Wie diese jeweiligen Fälle nun rechtlich behandelt oder gelöst wer-

den, das wird ihnen der Rechtsanwalt mitteilen können. Entdeckt werden diese Überbauungen von uns. So führt Ihre Rechtsberatung die rechtliche Beratung durch, wir als Hausinspektor die technische. Erst dann können Sie guten Gewissens eine Immobilie kaufen.

Wir haben sehr komplexe Fälle aufgedeckt: Wohnhäuser in Bau die eine Baugenehmigung hatten, aber nicht da standen, wo sie stehen sollten (Abstand zu Grenzen), oder auch mit vermeintlicher Bezugsgenehmigung in Naturschutzgebieten, die von der Landesregierung annulliert wurde und andere. Ebenso Wohnhäuser im Einflussbereich des Küstenschutzgesetzes.

Besondere Vorsicht gilt bei Bebauungen im Hinterland, auf Grundstücken, die kein Bauland sind. Diese Wohnhäuser können zwar unter Umständen seit 2012 „legalisiert“ werden (Bestandsschutzverfahren, AFO oder DAFO), die Betonung liegt aber auf unter Umständen. Wir von Bühler & Partners führen solche Bestandsschutzverfahren durch. Ich möchte mit dieser Information niemanden verunsichern. Was ich gerne erreichen würde ist, das Fehler vermieden werden, auch von Fachleuten, von Maklern (meist nicht fachkundig), und sogar von Rechtsanwälten.

Denn die Fehler der anderen sind nach dem Kauf Ihre Fehler, und Fehler kosten in dieser Branche viel Geld.

Wir arbeiten mit mehreren kompetenten Kanzleien an der Costa del Sol und Costa de la Luz zusammen, unsere Erfahrung hat gezeigt: wenn sich Rechtsberatung und technische Bauberatung zusammenschließen, dann kann einiges an späteren Problemen verhindert werden!

Abgesehen davon: Achten Sie auf einen gesunden und zukunftsträchtigen Markt, ich lebe seit 1996 in Andalusien und die Gegend ist und bleibt für mich eine der besten Orte für ein Investment überhaupt. Wo sonst finden wir Klima, Infrastruktur, Lifestyle, Hinterland, attraktive Städte, Mittelmeer und Atlantik?

Ein Bericht von:

Benno Bühler Architekt, vereidigter Bausachverständiger, BDSF, RICS

Tel: +34.952.609.617

Mob: +34.610.794.443

Mail: info@architect-spain.com

web: <https://hausinspektor-spanien.de>



bühler & partners
rics building surveyors | architects
property valuations | assessors

