

Hausbesetzer in meiner Spanien-Immobilie: Was tun?

BENNO BÜHLER

Spätestens seit die Bild Zeitung im Mai 2018 darüber berichtete ("Polizeieinsatz bei Bruder Bauchi" - die Villa von Boris Becker in Mallorca wurde illegal besetzt) machen sich Besitzer von Ferienimmobilien in Spanien Sorgen: Was, wenn während meiner längeren Abwesenheit im Sommer eine "Ocupas" Familie mit Kindern mein Haus besetzt? Stimmt es, dass besetzte Häuser in Spanien nicht so ohne Weiteres geräumt werden können?

Man muss dazu ein wenig die Hintergründe kennen: Ab 2007 gingen in Spanien reihenweise Bauträger pleite, tausende von teils fast oder komplett fertiggestellten und leerstehenden Wohnanlagen lagen fortan auf dem Tisch der Gerichtsvollzieher, die Anlagen verrotteten. Zur gleichen Zeit wurden tausende von Familien - auch mit Kindern- aus Ihren Wohnungen zwangsgeräumt, weil sie die übersteuerten Hypothekenraten nicht mehr bedienen konnten, die Arbeitslosenquote stieg sprunghaft an. Zwischen 2008 und 2011 wurden so knapp 200.000 Familien von Banken enteignet und mussten ihr Zuhause verlassen. Das passierte ausgerechnet unter dem Mandat einer sozialistischen Regierung, derer von Jose Luis Rodriguez Zapatero (PSOE).

Machtlose Politik

Das Thema war ein Dauerbrenner, und mancher hat sich ein "Wohnrecht" auf eine ganz eigene Weise interpretiert: Hier eine seit Jahren leerstehende Wohnanlage und dort mein großer Familienclan - bestehend aus allen Altersklassen- der eine dauerhafte Bleibe sucht, gerne auch mit Pool.

Begleitet von machtlosen Politikern, die keine konkreten Lösungen in Form von sinnvollen Gesetzen bieten. So entstand dieser

Markt der "Ocupas" (illegale Hausbesetzer): illegal angezapfte Wasser- und Stromleitungen, überfüllte Gerichte, die es nicht schafften dagegen vorzugehen. Denn ein Gericht muss eine Räumungsklage schriftlich und ordentlich zustellen. Wie geht das nun, wenn keine Adresse bekannt ist, und die Klage keiner der Anwesenden entgegennehmen möchte? So lebten ganze Clans jahrelang in Wohnanlagen, wohlwissend, dass sie so schnell nicht herausgeklagt werden konnten.

Artikel 47

Paradoxerweise entstand mit der Zeit eine Art Wohnrecht, im juristischen Sinne mussten sich die Anwälte nicht mehr mit dem eigentlichen Problem auseinandersetzen - illegale Hausbesetzung, Hausfriedensbruch und Beschlagnahme fremden Eigentums- sondern mit dem Wohnrecht, Art 47 der spanischen Verfassung.

Eine Räumungsklage ja, aber bitte nur, wenn die Ocupas eine angemessene alternative Bleibe erhalten, die nicht kleiner, nicht schlechter und auch nicht teurer sein sollte. Da diese Anforderungen nicht erfüllt werden können, wurden immer wieder Räumungsklagen - wenn es überhaupt so weit kam- abgelehnt.

Nach und nach machen solche Erfahrungen dann Nachahmer. Und schnell stellten die Nachahmer fest, dass auch die schönen Ferienimmobilien mit Pool ausländischer Eigentümer nicht zu verachten waren, die über Monate hinweg leer stehen. So etwas macht dann schnell die Runde, und so war u.a. auch Boris Becker einer der Betroffenen, der einen (übrigens deutschen!) Hausbesetzer nicht aus seinem Haus bekam.

Im Jahr 2017 machten in Spanien besorgniserregende Zahlen die Runde: ca. 87.000 Wohnungen

von Ocupas besetzt, und weitere 100.000 illegale Besetzungen, die aus Angst von den Eigentümern nicht zur Anzeige gebracht wurden. Eine regelrechte Mafia, ausländische Immobilieneigentümer waren geschockt.

Verfassungsklage

Erst unter Präsident Rajoy wurde das Thema mit dem Gesetz 05/2018 (Im Juni 2018 in Kraft getreten) ernsthaft angegangen: Wenn ein Haus gegen den Willen des Eigentümers besetzt wird, dann soll innerhalb von 20 Tagen nach Anzeige geräumt werden können. Kurz nach Inkrafttreten des Gesetzes reichte die linksgerichtete Unidas Podemos (derzeit in Koalition mit Präsident Pedro Sánchez von der sozialistischen Partei PSOE) eine Klage beim Verfassungsgericht ein: Im Hinblick auf das Recht auf angemessenen Wohnraum Art 47 sei es nicht zeitgemäß, jemanden aus der (besetzten) Immobilie zu räumen, ohne eine angemessene Wohnalternative zu bieten.

Das würde gegen ein Grundrecht Verstoßen, das Gesetz 05/2018 sei daher nicht verfassungskonform, so die Klage. Das Verfassungsgericht in Spanien sah das in seinem Urteil vom März 2019 anders, es entspräche sicher nicht geltendem Recht " ein illegales Bleiberecht mittels illegaler Aktivitäten zu erwirken ... " und "... nichts anderes ist eine Hausbesetzung ...". Eine wahre Erleichterung für alle diejenigen, die Immobilienbesitzer sind, mich eingeschlossen.

Benno Bühler

Architekt und Bausachverständiger (RICS und BDSF).

Web: hausinspektor-spanien.de

E-Mail: info@architect-

spain.com

Tel: +34 952 609 617

Mob: +34 610 794 443