

RECHT UND STEUERN

Die Bauarbeiter können anrücken

Die Reform des Küstengesetzes ermöglicht strukturelle Renovierungen in Meeresnähe

Die Reform des Küstengesetzes (Ley de Costas) ist an dieser Stelle bereits angesprochen worden. Die wohl auffälligste Änderung ist die Verlängerung der Konzessionsdauer jener Grundstücke von 30 auf 75 Jahre, die vor dem Küstengesetz von 1988 in Privateigentum standen und mit Inkrafttreten des genannten Gesetzes wegen ihrer direkten Lage am Meeresufer in öffentliches Eigentum übergegangen sind. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Staat ab 2018 Tausende von Bauten entlang der Küste abreißen muss.

Nichtsdestotrotz hat dieser Teil der Reform weniger praktische Relevanz als die neu eingeführte Möglichkeit, künftig umfangreiche strukturelle Renovierungsarbeiten an denjenigen Gebäuden vornehmen zu können, die innerhalb des Küstenstreifens



Carlos Anglada

oder in einer Schutzzone liegen. Davon sind viel mehr Grundeigentümer betroffen. Die Schutzzone ist das Gebiet, das sich direkt hinter dem Küstenstreifen (*zona marítimo-terrestre*) befindet. Die Schutzzone ist zwar Privateigentum, unterliegt aber der Einschränkung, dass hier in der sechs Meter breiten *servidumbre de tránsito* gar nicht und in der *servidumbre de protección* (welche bis zu 20 Meter und im ländlichen Bereich sogar bis zu 100 Metern breit sein kann) nur eingeschränkt gebaut werden darf.

In diesen Gebieten befinden sich Immobilien, die in den 70er und 80er Jahren mit allen notwendigen Genehmigungen gebaut wurden, aber dennoch durch die Einführung des Küstengesetzes in eine rechtliche Grauzone gerieten. Diese ist vergleichbar mit der jener Bauten, die sich außerhalb des Bebauungsplans befinden (*fuera de ordenación*). Hierbei handelt es sich um Immobilien, deren Status nicht der Rechtslage entspricht, die aber auch nicht von einer Abrissverfügung betroffen sein können, weil Bestandsschutz besteht. Allerdings bleiben wesentliche Einschränkungen bestehen, was die Möglichkeit legaler Umbauarbeiten betrifft. Die Problematik dieser *fuera de ordenación*-Immobilien verdient einen



■ Auch an der Gebäudestruktur darf fortan gewerkelt werden. F.: BENDGENS

eigenen Artikel, wenn nicht sogar ein eigenes Buch.

Die wohl bemerkenswerteste Neuerung des Küstengesetzes ist nun, dass bei Immobilien, die vor der Gesetzes Einführung 1988 erbaut wurden, nicht nur kleinere Wartungsarbeiten möglich sind, sondern dass nun auch ausdrücklich die Konsolidierung oder Modernisierung von Wohneigentum erlaubt wird. Dies bedeutet, dass nun endlich auch Bauarbeiten an der Gebäudestruktur möglich sind, die eine umfangreiche Modernisierung und damit einhergehend auch eine wesentliche Wertsteigerung ermöglichen. Allerdings hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass derlei Arbeiten nicht zu einer Erweiterung der bebauten Fläche führen dürfen. Zudem ist die

Wertsteigerung natürlich relativ, solange der Staat zumindest theoretisch diese Immobilien enteignen könnte.

Einzige Voraussetzung für die Umbauarbeiten ist der Nachweis, dass die Gebäude bei ihrer Errichtung tatsächlich über sämtliche notwendige Genehmigungen verfügten. Das ist vor allem die Baugenehmigung sowie eine Genehmigung der Küstenbehörde, in den Fällen, in denen sich die Immobilie innerhalb des 20 Meter Küstenstreifens befindet. In der Praxis könnte das problematisch werden. In den „wilden“ 70er Jahren wurde in vielen Fällen davon abgesehen, überhaupt entsprechende Genehmigungen zu beantragen.

Außerdem gilt zu bedenken, dass in vielen Fällen die damaligen Archive nicht mehr vorhanden sind

(Es könnte in der Tat interessant sein, eine Studie darüber zu erheben, wie viele der Gemeinden auf Mallorca es geschafft haben, in ein neues Gebäude umzuziehen, ohne dabei ihre Archive zu verlieren). In solchen Fällen ist es Aufgabe des Anwalts, alternative Beweismittel ausfindig zu machen, welche die seinerzeitige Legalität der Immobilie nachweisen können.

Eine interessante bürokratische Neuerung ergibt sich daraus, dass für diese Art von Bauarbeiten nun nicht mehr zwei Lizenzen – die Genehmigung der Küstenbehörde sowie die Baugenehmigung von der Gemeinde – beantragt werden müssen, sondern vielmehr der Bauherr selbst vor der Küstenbehörde eine sogenannte *declaración responsable*, sprich eine Erklärung unter eigener Verantwortung abgeben muss. Das ist eine im spanischen Recht neue verwaltungsrechtliche Verfahrensweise. Diese Erklärung besteht darin, dass der Bauherr bei der Küstenbehörde ein Schreiben einreicht, in welchem er erklärt, dass die Bauarbeiten, welche er umsetzen wird, nicht gegen die gesetzlichen Erfordernisse verstoßen. So wird zwar einerseits das bürokratische Verfahren vereinfacht, jedoch andererseits die gesamte Verantwortung auf den Bauherrn abgewälzt, beispielsweise, wenn er in seiner Einschätzung fehlerhaft oder schlecht beraten ist.

Insgesamt kann die Gesetzesreform positiv bewertet werden. Sie wertet Immobilien auf, die dazu verdammt waren, allenfalls gewartet zu werden. Die Änderungen werden mit Sicherheit dazu beitragen, dass der Immobilienmarkt in diesen sehr privilegierten Lagen einen Aufschwung erfährt. Gleichzeitig trifft auch zu, dass der eigentliche Beweggrund des Küstengesetzes von 1988, nämlich die Gewährleistung einer unbebauten spanische Küste, damit unterlaufen wird. Dieses Ziel war aber aufgrund der schlechten Umsetzung ohnehin nicht erreicht worden.

Carlos Anglada Bartholmai ist Abogado und Partner der international ausgerichteten Kanzlei Monereo Meyer Marinello Abogados, C./ Paraires, 23, 07001 Palma, Tel.: 971-71 70 34, Fax: 971-71 97 35, E-Mail: pm@mmmm.es

Klick für Klick durch den spanischen Behördenschwungel

Widersprüchliche Informationen, undurchschaubare Verwaltungswege, wechselnde Vorschriften: Ausländer stehen mit der spanischen Bürokratie meist auf Kriegsfuß. Wenn dann auch noch Sprachkenntnisse fehlen, geht häufig gar nichts mehr.

Auf eine ganz und gar praktische Art und Weise geht jetzt eine deutsche Wirtschaftswissenschaftlerin und Steuerberaterin auf dem Festland an diesen Dauerbrenner heran. In dem 100-Seiten-Band „Nichtresidente in Spanien“ beschreibt Kerstin Stephanie Bumiller detailliert, wie man wichtige Behördengänge selbst bewältigen kann: von der Aktivierung der NIE-Nummer über die Automeldung bis hin zum korrekten Ausfüllen des Steuerformulars 210.

All dies ist auch anderswo nachzulesen, aber nicht immer so detailliert wie in dem Band der Costa Blanca-Residentin und Teilhaberin der Sozietät EcoLex Bumiller & Partner. Schritt für Schritt und Klick für Klick – vieles erledigt man mittlerweile im Internet – geht sie mit einem imaginären Leser, der kein Wort Spanisch spricht, die Formulare und Amtsgänge durch. Das ist besonders bei den einfacheren Vorgängen sehr nützlich – bei Testament oder Hauskauf wird es natürlich schnell komplizierter. ck

Kerstin Stephanie Bumiller, „Nichtresidente in Spanien. Praktischer Leitfaden durch den Behördenschwungel“, Books on Demand, 2013, 12,90 Euro.



European Lawyers Gerboth & Partner
Rechtsanwälte & Abogados

IHR KOMPETENTER PARTNER in RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN

- Immobilien-, Bau- und Erbrecht
- Gesellschafts- und Steuerrecht
- SL Gründung in 48 h

In Kooperation mit
KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT
Dahmen-Löschke und Ehm
Individuelle Beratung in allen
Trennungs- und Scheidungsfragen

PALMA: Jaime III, 3 – 4^o-2^a (Ecke Borne)
Tel.: 0034 971 722 494 – Fax: 0034 971 72 33 47
info@mallorca-anwalt.com
www.mallorca-anwalt.com

Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.praxis-fuer-familienrecht.de

ERBRECHTSKANZLEI MENTH
spezialisiert auf
IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT
- mallorca- und spanienweit -

Telefon: +34 971 55 93 77
E-Mail: info@erbrechtskanzlei-spanien.de
Manacor, Plaza Cos 8 - 3^o, im Zentrum bei der Kirche

Rechtsanwälte / Abogados
Langhoff & Süsselbeck

Erbs- und Immobilienrecht
Legalisierung von Baubestand
Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen

Gesellschaftsgründungen
Prozessvertretung

Joachim Süsselbeck
Rechtsanwalt/Abogado
Spezialist im deutschen
und spanischen Erbrecht

Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109
Manacor: C/. Pius XII, 16

Tel.: 971 69 83 05
E-Mail: mallorca@ra-lsk.de

DR. STIFF
ABOGADO UND RECHTSANWALT

Dr. Stiff hat sich spezialisiert, Unternehmen und Immobilieneigentümer im spanischen Recht zu beraten und zu vertreten.

Schwerpunkte sind Immobiliensachen bei Scheidung, Erbschaft, Vermögensverlust sowie Kauf u. Verkauf, die Vertretung von Banken bei Spanienfinanzierungen, die Forderungseinziehung Spanien/Deutschland, die Unternehmensansiedlung sowie Im- und Exportgeschäfte.

Calle Catalunya 5 - A, 3^o, 07011 Palma de Mallorca
Tel.: 971 228 140 • 971 220 799
Fax: 971 228 770 • Mob.: 686 521 311
www.stiff.es