

**HAUSINSPEKTOR SPANIEN:** Benno Bühler ist MRICS Architekt, Hausinspektor und Bausachverständiger.

## Von 1.750 m<sup>2</sup> zu 1.300 m<sup>2</sup> in 6 Wochen

### MÁLAGA

Ein Kunde kauft in einer Top Lage in Mijas ein schönes Grundstück mit wunderbarem Meer- und Bergblick, die smarte Maklerin gibt ihr Bestes, um das Traumgrundstück in höchsten Tönen zu preisen. Der britische Kaufinteressent ist schnell überzeugt: das milde Klima, die Supersicht auf Meer und Berge, hach ... alles scheint ideal. Die Maklerin hat herausgefunden, daß die Bebaubarkeit 30 Prozent der Grundstücksfläche betragen soll, bei 1.750 Quadratmeter also etwa 525 Quadratmeter. Der Verkäufer stellt einen kleinen Preisnachlass in Aussicht, natürlich nur, wenn zügig gekauft wird. Der Interessent schlägt sofort zu.

Erst nach dem Kauf erst werden wir als Architekten kontaktiert und beauftragt. Wir mögen bitte die erforderliche Grundlagenermittlung durchführen und darauf aufbauend ein mögliches Traumhaus entwerfen.

Machen wir gerne!

Mein erster Weg führte zum Bauamt Mijas, alle meine Befürchtungen wurden wahr: Es handelt sich dabei um ein Grundstück in einer sogenannten 'Unidad de Ejecución' – vergleichbar mit dem deutschen 'Bauerwartungsland'. Bauerwartungsland ist, wenn der Acker vom Bauer per Stadttagsbeschluss zum Bauland werden soll, was natürlich jede Menge Gewinn bringt, bei dem alle Beteiligte – auch die Gemeinden – mitverdienen möchten. Der Weg dorthin ist lang und steinig, der Gesetzgeber macht es inzwischen auch in Spanien nicht einfach, ein Land zu entwickeln. Das Unternehmen 'Landerschließung' sollte im Idealfall aber begangen werden, bevor die ersten Häuschen gebaut werden. An der Costa del Sol ist das anders: vor 2002 (Inkrafttreten der Ley de Suelo) wurde mal eben darauf hingebaut, und wenig später mit der notwen-

digen Multa legalisiert. Und eben erst danach entwickelt, denn irgendwann sollte halt auch mal ein Weg zu den Grundstücken führen, die im Idealfall auch beleuchtet sind, an soziale Einrichtungen und Parkanlagen gedacht werden, korrekte Abwasserentsorgung, Hausanschlüsse etc.

Heute müssen wir mit diesen Altlasten umgehen, mit teils wirklich exotischen Problemen: Auch in Marbella, Estepona und Málaga gibt es ganze Wohnviertel, die immer noch kein Bauland sind, und erst noch entwickelt werden müssen. Da sich die Bewohner aber weigern, dafür Geld auszugeben, bleibt eben alles beim Alten. Baugenehmigungen dürfen aber nicht erteilt werden, wenn die Grundstücke nicht komplett erschlossen sind.

So auch hier: Da es sich um eine Unidad de Ejecución handelt, muss zunächst die Grenze festgestellt werden. Eines der Nachbargrundstücke hat vor Jahren ca. 45 Quadratmeter unseres Kunden annektiert, umzäunt und auf dieser Grundlage sein Haus gebaut, zu Ungunsten unseres Kunden. Im unteren Bereich umfasst das Grundstück eine Grünzone, die nun abgetreten werden muss: nach Baurecht darf eine Grünfläche im B-Plan nicht privat sein, also müssen auch diese 400 Quadratmeter abgetreten werden.

Das Beste kommt aber noch: Weil es sich um ein Bauerwartungsland handelt, muss der Besitzer vor Beantragung einer Genehmigung auch ein sogenanntes TAU machen, da geht es darum, eine Abgabe (10 Prozent) zu berechnen, aus dem Mehrwert, den der Besitzer erfahren wird, wenn er mit der Baugenehmigung ein Baurecht erwirbt.

Das ist alles soweit verständlich. Dass Grünzonen und Parkanlagen an die zuständigen Gemeinden abzutreten sind. Die Grenzen, die wir nicht nachvollziehen können, weil

es noch keinen Parzellierungsplan gibt. Dass ein Mehrwert entsteht, wenn aus einem Acker ein Bauland wird, und dass die Stadt davon gerne einen Teil haben möchte.

Aber mal ehrlich, wie soll ein Kaufinteressent aus dem Ausland solche Details vorher in Erfahrung bringen? Die freundliche Maklerin wird es sicher nicht verraten, denn sie möchte ja den 'deal' machen.

Aus den 1.750 Quadratmetern sind am Ende nun 1.300 Quadratmeter geworden, ein Verlust von 25 Prozent. Statt den versprochenen möglichen 525 Quadratmetern dürfen nun nur 390 Quadratmeter bebaut werden. Gleichzeitig fällt eine Zahlung von ca 9.500 Euro an, die die Stadt nun für sich beansprucht, das sind die 10 Prozent, den die Stadt als 'Gewinnabgabe' berechnet.

Wir als Kaufberater (hausinspektor-spanien.de) hätten das aufgedeckt. Wir stoßen als Bausachverständige und Architekten immer wieder auf solche baurechtlichen Bonmots, entlarven das im Idealfall VOR einem Verkauf und verhandeln mit diesem Argument den besten Preis für den Käufer. Denn wenn wir vom angepriesenen Grundstück nur 75 Prozent erhalten, muss auch beim Verkaufspreis etwas gemacht werden, das versteht jeder Verkäufer. Unser Hausinspektor-Honorar richtet sich nun nach der Ersparnis, die wir für Sie verhandeln, Sie dürfen also sicher sein, dass wir den besten Preis für Sie definieren werden!

**RICS GUTACHTER UND ARCHITEKT  
BENNO BÜHLER**

**BÜHLER & PARTNERS MRICS |  
ARCHITECTS | SURVEYORS |  
VALUATIONS**

Mobil: 610 794 443

Festnetz: 952 609 617

mail: info@architect-spain.com

www.architekt-spanien.net

www.hausinspektor-spanien.de