

FUNDAMENTE HAUS & GRUNDBESITZ MALLORCA



■ Den Besitzern mancher Küsten-Immobilien drohte vor der Gesetzesreform der Ablauf der Nutzungskonzession. FOTO: MINKNER & PARTNER

Kein Kummer an der Küste

Die gesetzlichen Neuerungen der vergangenen beiden Jahre haben in einigen Bereichen bedeutende Vorteile für Immobilienbesitzer bewirkt. Ein Überblick

Ein neues Jahr beginnt. Das ist ein geeigneter Zeitpunkt, um einen Blick zurück zu werfen und die wichtigsten Änderungen in Erinnerung zu rufen, die in den vergangenen zwei Jahren in Bezug auf Immobilien eingeführt wurden

Das Gesetz 2/2014 vom 25. März über die Regelung und Verwendung des Baulandes auf den Balearen legt ein außerordentliches Verfahren fest, damit bestehende Bauten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen nach Einführung dieses Gesetzes nicht mehr von den Maßnahmen zur Wiederherstellung der Gesetzesmäßigkeit betroffen sind, da der Gesetzesverstoß verjährt ist. Durch dieses Verfahren wird die Möglichkeit geschaffen, einen Bau innerhalb von höchstens drei Jahren in die Bauordnung einzugliedern, und zwar mit den gleichen Rechten und Pflichten eines mit Genehmigung errichteten Bauwerks sowie nach Zahlung der entsprechenden Gebühren und eines zusätzlichen Beitrags von 15, 20 oder 25 Prozent der Baukosten, je nachdem, ob die Legalisierung im ersten, zweiten oder dritten Jahr erfolgt. Diese Frist begann auf Mallorca am 17. Juli 2014.

Die Küstenverordnung vom 12. Oktober 2014, mit der das Küstengesetz umgesetzt wird, legt indes die Möglichkeit einer außerordentlichen Verlängerung von bis zu 75 Jahren für die

Bestandskonzessionen jener Wohnhäuser fest, die legal gebaut wurden und später zu öffentlich-maritimem beziehungsweise Landeseigentum wurden. Die damalige Eigentumsu mwandlung bedeutete, dass nach Ablauf der Konzessionsfrist – in vielen Fällen Juli 2018 –, die Eigentümer ihre Immobilien verloren hätten. Nun haben sie die Chance, das Eigentum viele Jahre länger zu nutzen. Zudem ist die Konzession übertragbar. Das bedeutet, dass das Nutzungsrecht während der restlichen Konzessionszeit weiterverkauft werden kann.

Das Gesetz 4/2013 vom 4. Juni über Maßnahmen zur Flexibilisierung und Förderung des Mietmarkts führte zu einer Reform des Mietgesetzes. Die wichtigste Änderung war, dass die Mindestdauer eines Wohnungsmietvertrags von fünf auf nur drei Jahre herabgesetzt wurde. Ebenfalls wurde ein Rücktrittsrecht für den Vermieter eingeführt, sodass dieser den Vertrag nach einer Mindestfrist von sechs Monaten jederzeit kündigen kann.

Das Gesetz 14/2013 vom 27. September zur Unterstützung der Unternehmer und deren Internationalisierung gilt für alle Nichtansässigen, die in Spanien Immobilien mit einem Investitionswert von 500.000 Euro oder mehr erwerben wollen. Diese können nun ein Wohnsitz-Visum für Investoren beantragen. EU-Bürger sind von dieser Regelung nicht betroffen, es handelt



sich vielmehr um einen Anreiz für Investitionen von außerhalb der EU.

Schließlich führte das Gesetz 8/2013 vom 26. Juni über die Sanierung, Regenerierung und Renovierung von Städten zur teilweisen Änderung von Gesetzen wie zum Beispiel des Baugesetzes 38/1999 vom 5. November oder der Zivilprozessordnung (Gesetz 1/2000 vom 7. Januar).

Daniel Olabarria ist Anwalt der Kanzlei Bufete Buaes. Weitere Informationen über Rechtsthemen: www.fundamente-hausundgrundbesitz-mallorca.com

WAS IST FH&G?

Die Interessengemeinschaft steht deutschsprachigen Immobilienkäufern und -besitzern vor allem mit Rat und Information zur Seite. Mitglieder können über die jährliche Hauptversammlung Einfluss auf die Funktionsweise nehmen.

MITGLIEDSCHAFT

Mitgliedschaft: 90 Euro (+IVA) pro Jahr, Aufnahmegebühr: 40 Euro (+IVA). www.fundamente-hausundgrundbesitz-mallorca.com

Das Ende der historischen Billig-Mieten

Durch die Verabschiedung des Mietgesetzes 29/94 wurde eine Übergangsregelung eingeführt, die für alle Mietverträge, die vor oder nach dem 9. Mai 1985 abgeschlossen wurden, gilt. Darin wird unterschieden, ob der Vertrag der Neufassung von 1964 oder Artikel 9 der Königlichen Gesetzesverordnung 2/1985 vom 30. April unterliegt, in der eine mögliche Zwangsverlängerung oder unbegrenzte Dauer zugunsten des Mieters vorgesehen ist.

Das konnte eine unbegrenzte Mietdauer zur Folge haben, die einen Schaden für den Vermieter bedeutete, da mit der Zeit der vereinbarte Mietzins üblicherweise viel niedriger als der Marktwert war.

Besagte Übergangsregelung legt fest, dass der Mietvertrag als Folge eines Fristablaufs am 31. Dezember 2014 für besondere Fälle, die nachstehend erklärt werden, erloschen ist.

Allem voran muss festgehalten werden, dass diese Regelung nur solche Objekte betrifft, deren Vertrag vor dem 9. Mai 1985 abgeschlossen wurde.



■ Daniel Olabarria erklärt, welche alten Mietverträge auslaufen. FOTO: BUFETE BUADES

Das heißt also, dass Objekte, deren Verträge zu einem späteren Zeitpunkt unterzeichnet wurden, nicht davon betroffen sind. Ebenso wenig davon betroffen sind Wohnungsmietverträge. In jedem Fall enden jedoch am 31. Dezember 2014 alle Verträge, die von einer juristischen Person als Mieter unterzeichnet wurden.

Sollte ein Mietvertrag für ein Lokal vor dem 9. Mai 1985 von einer natürlichen Person als Mieter unterzeichnet worden sein, gilt das Ende der Laufzeit nicht. Diese Verträge erlöschen durch Verrentung oder Ableben der mietenden natürlichen Person. Es gibt jedoch zwei Fälle, in denen der Mietvertrag dennoch am 31. Dezember 2014 erlischt: Einerseits, wenn ein Nachkomme ab dem 1. Januar 1995 den ursprünglichen Mieter im Vertrag ersetzt hat. Andererseits könnte es ebenfalls zum Erlöschen kommen, wenn nach dem 1. Januar 1995 eine Übertragung erfolgte und seither bereits zehn Jahre vergangen sind.

Unsere Partner:

M A T R O L
INGENIERIA Y ARQUITECTURA

Mallorca Zeitung

BB
BUFETE BUADES

IBERIA - INSURANCE

Your insurance broker in Spain since 1996

HSOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

European@ccounting
Center of Competence®