

Baumaßnahmen und deren Grenzen

Wenn Sie ein Grundstück in Spanien besitzen, dann zunächst einmal herzlichen Glückwunsch! Sie haben Ihren Traum von einem Eigenheim unter der Sonne verwirklicht. Möglicherweise wird jedoch dieser Traum nach einigen Jahren etwas fade, denn sie stoßen innerhalb ihrer eigenen vier Wände immer öfter an deren bauliche Grenzen. Jetzt wäre ein zusätzliches Schlafzimmer hübsch, ein eigener Pool verhieß herrliche Erfrischung an heißen Sommertagen, und das Barbecue-Häuschen des Nachbarn treibt Ihnen schon lange den blanken Neid ins Gesicht. Vielleicht regnet es ja auch an allen Ecken und Enden rein, und Sie denken sich: "Am besten die ganze Butze abreißen und eine fette Villa hinsetzen."

Früher oder später stellt sich Ihnen dann die Frage, was Sie auf Ihrem Grundstück eigentlich realisieren dürfen, denn lustiges Basteln in Eigenregie mit zwei Sack Zement und dem alten Betonmischer vom Baumaschinenverleih mündet nicht selten in einem Fiasko aus einer Geldstrafe für Überschreitung irgendeiner städtebaulichen Vorschrift und einer von der Gemeinde gesetzten Frist für den Abriss Ihres Meisterwerks.

Ein kleiner Umweg führt hier zunächst über gesunden Menschenverstand und eine gute Nachbarschaft. So ein neues Barbecue ist eine feine Sache, doch wenn Sie Ihre Würstchen direkt unter dem Schlafzimmerfenster des Nachbarhauses rösten, dann wird der Betroffene im wahrscheinlichsten Falle einen Rechtsanwalt damit beauftragen, einen Wurm in Ihrem Bau-Apfel zu finden. Auch eine gigantisch hohe Mauer, die dem Nachbarn den Ausblick auf das Meer abschneidet, hat gute Chancen, zu einem echten Problem zu werden. Vermeiden Sie also einerseits das, was auch Sie nicht von Ihrem Nachbarn angetan bekommen möchten (denn wo kein Kläger ist, da ist auch kein Richter), und informieren Sie sich andererseits über die rechtlichen Bestimmungen auf Ihrem Grundstück.

Eine kleine Übersicht über einige entscheidende Faktoren die Ihre Baumaßnahmen betreffen, soll Ihnen bei der ersten Sondierung der Möglichkeiten helfen. In jeder Gemeinde gibt es eine Vielzahl von Baugebieten, in denen jeweils bestimmte Begrenzungen der Bautätigkeit festgelegt sind. Diese Informationen bekommt man bei der jeweiligen Gemeinde oder natürlich auch über einen Architekten. Bei der endgültigen Planung steht Ihnen dann Ihr Architekt als kompetenter Berater zur Seite und leitet Sie durch das Genehmigungsverfahren. Viele dieser Beschränkungen errechnen sich aus der Gesamtfläche Ihres Grundstücks. Diese müssen Sie also kennen, zum Beispiel aus der Escritura, den Bauplänen Ihres bestehenden Hauses oder einem Katasterplan.

Doch nun ans Eingemachte! Die wichtigsten Punkte sind hier einmal aufgezählt, die genannten Zahlen jedoch nicht verbindlich, weil diese je nach Baugebiet variieren.

Grenzabstände. Diese sind normalerweise zu Straßenfronten größer als zu Nachbargrundstücken und bewegen sich im Rahmen von 3-10 Metern, je nach Baugebiet. Innerhalb dieses Grenzabstandes dürfen Sie keinerlei Bauten errichten, die eine bestimmte Höhe (beispielsweise 1.50m) überschreiten.

Bauvolumen. Ob nun ein zusätzliches Schlafzimmer oder nur ein Geräteschuppen, jedes noch so kleine Gebäude oder Teil davon zählt als umbauter Raum. Je nach Gemeinde sind verschiedene Regelungen getroffen, um das umbaute Volumen zu begrenzen. Dies ist entweder eine direkte Festlegung (wie zum Beispiel 0.3 Kubikmeter Gebäude pro Quadratmeter Grundstücksgröße) oder eine Definition über mehrere Konstanten (wie zum Beispiel maximal überbaute Grundstücksfläche plus Höhenbegrenzung).

Gesamthöhe und Geschosszahl. Auch wenn man von der Dachterrasse einen herrlichen Meerblick hat, können Sie hier möglicherweise nicht einfach noch ein Schlafzimmer draufsetzen.

Wegerechte. Bestimmte Flächen dürfen Sie auf Ihrem Grundstück möglicherweise überhaupt nicht bebauen. Der Grund muss nicht immer ein alter Weg sein, vielleicht war dort auch mal der Brunnen des Dorfes oder eine Stromleitung, die es seit Jahrzehnten nicht mehr gibt, aber deren Trasse trotzdem freigehalten werden muss. Wenn Sie nun genau auf diese "unerklärlicherweise" freie Fläche zwischen Ihrer Terrasse und dem Zaun zum Nachbarn eine großzügige Poolanlage mit Sprudelbad projektieren, dann hat es sich möglicherweise schon ausgesprudelt bevor der erste Tropfen Wasser eingelassen wurde.

Mit diesen Angaben können Sie sich ein recht gutes Bild davon machen, ob Ihr Traumprojekt Chancen hat, realisiert zu werden. In Ihre Berechnungen müssen Sie natürlich auch alle bestehenden Gebäude mit einbeziehen. Abschließend bliebe noch zu beachten, dass die Gemeinden inzwischen für beinahe jede noch so kleine Umbaumaßnahme eine Baugenehmigung verlangen. Sollten Sie beim Schwarzbauen erwischt werden, dann droht ein sofortiger Baustopp, eine Geldbuße und die Verpflichtung, ein Legalisierungsverfahren einzuleiten oder den Neubau abzureißen. Sichern Sie sich also im Vorfeld mit einem ordentlichen Bauantrag und der Einhaltung der Bestimmungen ab! Letztere sind übrigens nicht zu dem Zwecke erfunden worden, Sie zu schikanieren, sondern um wilden Ausuferungen von Bautätigkeiten, die Ihre Nachbarschaft verschandeln würden, einen Riegel vorzuschieben. Und nun viel Spaß beim Planen!