



# Neue städtebauliche Situation in Marbella

Am 27. Oktober 2015 hat das Oberste Gericht Spaniens den Bebauungsplan (PGOU) von Marbella von 2010 mittels dreier Urteile für nichtig erklärt. Die Urteile stellen klar, dass die Stadt keinerlei Befugnis habe, einen Bau als illegal zu erklären und nach der Erfüllung bestimmter Bedingungen diesen zu legalisieren. Nur ein Gericht könne einen Bau für illegal erklären. Genau dies aber hatte die Stadt mit dem Bebauungsplan von 2010 versucht. Die Urteile wurden Anfang November veröffentlicht und ließen die berühmteste Stadt der Costa del Sol verstummen.

Die Entscheidung des Obersten Gerichts versetzt Marbella, zumindest bauplantechnisch, zurück ins Jahr 1986 und die spätere Korruption der neunziger Jahre. Alle hatten wir geglaubt, dass die alten Zeiten mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans von 2010 und dem Urteil im Strafprozess Malaya gegen die Korruption beendet waren. Plötzlich und völlig unerwartet ist nun das Gespenst der undurchsichtigen, korrupten und illegalen Vergangenheit wieder aufstanden.

Die großen Anwaltskanzleien haben sofort reagiert. Mit medienwirksamen Veranstaltungen sollten Investoren und Bevölkerung beruhigt werden. Unterdessen präsentierten die regionalen Tageszeitungen jeden Tag eine vermeintlich neue Lösung für das Problem. Marbellas Bürgermeister José Bernal beschwichtigte umgehend, man könne den alten Plan von 1986 durchaus weiterentwickeln.

Fakt ist jedoch, dass das Urteil des Obersten Gerichts des Landes nicht einfach mit der populistischen Meinungsmache von mehr oder weniger ernstzunehmenden Fachleuten niedergeredet werden kann und darf.



Marbellas Bürgermeister Bernal muss seine erste echte Krise meistern.

Aussagen wie: Keine Angst, es wird nichts geschehen, Spanien ist ein Rechtsstaat, man kann mit dem alten Bauleitplan von 1986 arbeiten, usw. helfen uns hier nicht weiter. Marbella braucht eine rechtskräftige Lösung und zwar schnell. Meine Kanzlei hat in diesem Sinne keine Veranstaltung mit Presse organisiert, sondern die Situation analysiert und unsere betroffenen Mandanten sofort unterrichtet. Folgende zwei wesentliche Punkte haben wir an sie weitergegeben:

1. Der Bebauungsplan von 1986 kann nicht weiter entwickelt werden, weil die heutige Stadt nichts mehr mit dem Marbella von vor knapp 30 Jahren zu tun hat. Es ist nunmehr eine tapfere und schnelle Entscheidung der Gemeinde- und Regionalregierung gefragt, die einen realistischen, auf die heutige Zeit bezogenen Bauleitplan in kürzester Zeit auf den Tisch legt. Das solch ein Plan auch durch Korruption geschaffene Immobilien beinhaltet und damit genehmigen muss, steht außer Frage. Fast dreißig Jah-

re nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan bleibt aber aus realistischer wie pragmatischer Sicht keine andere Möglichkeit einen vernünftigen, neuen Bebauungsplan zu verabschieden.

2. Keine fertiggestellte Wohnung, Haus oder Anlage wird abgerissen, weil sonst in der Zukunft in Spanien kein Ausländer oder Spanier eine Immobilie mehr kaufen würde.

Zugegeben sind diese, für meine Kanzlei wesentliche, Punkte zumindest zum aktuellen Zeitpunkt lediglich ein paar tröstende Ideen für betroffene Eigentümer und Geschäftsleute. Die Unsicherheit bleibt. Die Eigentümer von nun wieder illegalen Wohnungen können diese nicht mehr so einfach verkaufen. Sollte ein Käufer weiterhin Interesse haben, wird er zumindest auf eine Preisreduzierung drängen. Vielen Anlagen liegt eine gerichtliche Abrissanordnung vor. So ist es kaum vorstellbar, dass Eigentümer von Wohnungen, die sich in solchen Anlagen befinden, diese ohne großen Verlust verkaufen können. Eben die-

se Eigentümer hatten seit der Genehmigung des Bebauungsplans von 2010 absolut gutgläubig gekauft. Es lagen alle gesetzlich vorgeschriebene Unterlagen der Gemeinde Marbella vor. Die Wohnungen wurden folgerichtig im Grundbuch eingetragen und es gab sogar eine Erstbezugslizenz. Wir Anwälte und auch die Notare haben jede Einzelheit bei der Abwicklung der Kaufverträge geprüft. Die notariellen Kaufurkunden sind dicker als ein Buch, weil man sehr viele Bedingungen für die Sicherheit aller Parteien erfüllen musste. Und plötzlich sind wir wieder im Jahre 2007 gelandet. Um uns herum herrscht völlige Rechtsunsicherheit.

Das große Dilemma besteht nun darin, dass die genannten Probleme der Eigentümer und Geschäftsleute die Gerichte oder den Gesetzgeber überhaupt nicht interessieren. Wir als Kanzlei geraten natürlich auch in Erklärungsnotstand. Wie soll man denn einem Mandanten erklären, dass man zwar seit 2010 eine Immobilie gutgläubig erworben hatte, da ja wie schon erwähnt alle notwendigen Genehmigungen und Papiere vorlagen, und fünf Jahre später aus der legalen Immobilie, quasi über Nacht, eine illegale geworden ist. Schließlich ist praktisch jeder davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan von 2010 rechtskräftig und damit gültig sei.

Ich weiß nicht warum, aber ich fühle mich persönlich betrogen. Haben die Gemeinde Marbella und die Landregierung in Andalusien nicht genug Anwälte, die den rechtlichen Teil des Bauleitplans von 2010 bis ins Detail geprüft haben? Ich habe überhaupt kein Verständnis für das schlampige wenn nicht gar fahrlässige Verhalten der sogenannten Experten von Gemeinde

und Landesregierung. Die Konsequenzen können katastrophal für die Stadt sein.

Und wer soll dafür haften? Medienberichten zufolge ist mit einem neuen Bebauungsplan frühestens in 2018 zu rechnen. Das ist eine lange Zeit. Die Stadt Marbella braucht eine rechtssichere, schnelle Entscheidung der Gemeinde- und Regionalregierung, damit ein neuer Bebauungsplan in möglichst kurzer Zeit auf den Weg gebracht werden kann. An einer nachträglichen Genehmigung von illegalen Immobilien kommt man aber wohl kaum vorbei. Dass damit ein Teil der Korruption der 90er Jahre legalisiert wird sollte das kleinere Übel sein. Die Realität von vielen vergangenen Jahren, in denen sich weder die Stadt Marbella noch die Andalusische Landesregierung an illegalen Bauten gestört hat, beziehungsweise in der Bauphase der betroffenen Anlagen einen wirksamen Baustopp verhängt hat, kann man nicht einfach wegradieren. Für mich steht jedenfalls fest, dass sich keiner trauen wird eine der jetzt wieder illegalen Immobilien abzureißen.

Für mich steht ebenfalls fest, dass der neue Bebauungsplan früher als 2018 kommen muss. Denn solange es in Marbella keinen rechtsgültigen und gleichzeitig der Realität entsprechenden Bebauungsplan gibt, wird die damit verbundene Unsicherheit den zuletzt verspürten Aufschwung am Immobilienmarkt ausbremsen. Das kann sich die Stadt nicht leisten.

**DR. FRÜHBECK ABOGADOS**

C/Ramón Gómez de la Serna, 22.

29602 Marbella. tel. 952 765 225.

www.fruhbeck.com.

Email: marbella@fruhbeck.com