

Sonderteil Spanien

zugleich Mitteilungen der Asociación de propietarios extranjeros

Hausbesetzungen in Spanien – Was kann man tun???

Immer wieder fragen Mitglieder nach, was man sich bei Hausbesetzungen durch sog. „Ocupas“ wehren bzw. vorbeugen kann.

Hierauf haben wir unsere Stützpunkte befragt, ob sie damit Erfahrungen haben und welche Maßnahmen ergriffen werden sollen, um dem ganzen ein Ende zu setzen bzw. vorzubeugen.

Die Anfrage eines Mitglieds:

„Wir sind gerade in Spanien und haben ein Problem.

Wir wohnen in einer kurzen Sackgasse mit vier Häusern, ziemlich am Anfang, und am Ende der Sackgasse steht ein Haus, das einer Erbgemeinschaft gehört, zum Kauf ausgeschrieben ist und vor zwei Tagen von Zigeunern besetzt wurde.

Wir haben sofort die Polizei informiert, die war auch da, war in dem besetzten Haus und hat mit den Ocupas gesprochen, ist aber - anscheinend - unverrichteter Dinge abgezogen und hat uns gesagt, dass sie nichts machen könne, da die Ocupas im Haus seien (gerade mal vier Stunden!) und nur der Hausbesitzer etwas unternehmen könne.

Der Hausbesitzer ist vor einigen Jahren gestorben und die Erbgemeinschaft hat eine Immobilienagentur mit dem Verkauf des Hauses beauftragt, was bisher nicht zu einem Ergebnis geführt hat.

Wir fürchten jetzt, dass diese Leute unsere Stromkabel anzapfen und ebenso die Wasserleitung, die Privatstraße - wie-auch-immer - zustellen und/oder verschmutzen, viele andere Leute einziehen oder sonst irgend welchen Schaden anrichten.

Vom Hörensagen wissen wir, dass gerade diese Gruppe von Ocupas intensiv mit Drogen dealt und schon andere Häuser besetzt und großen Schaden angerichtet hatte.

In der gleichen Gasse wohnen noch eine Französin - sie ist das ganze Jahr da - sowie ein Franzose und ein Schweizer, die allerdings nur monateweis im Sommer da sind, deren Häuser sonst aber verlassen sind und nur von Gärtnern und Poolpflegern gewartet werden.

Unser Haus ist ebenfalls nicht immer bewohnt, wir sind drei Monate in Spanien und drei Monate in Deutschland, immer abwechselnd...

Meine Frage lautet, ob Sie uns einen Rat geben können, wie wir uns verhalten sollen.

Herzlichen Dank für Ihre Antwort.“

Die Antworten unserer Stützpunkte, die in etwa alle die gleichen Lösungen vorgeschlagen haben:

1.


„Sehr geehrte Frau Kaiser,

Sie schreiben zwar nicht wo, d.h. in welcher Provinz bzw. Ort sich der beschriebene Vorfall ereignet hat, aber das Problem mit den Hausbesetzern ist seit einiger Zeit bekannt und es verwundert mich, dass Sie es erst jetzt aufgreifen.

Der Tatbestand der Hausbesetzung ist weitgehend entkriminalisiert worden und wird seitens der Behörden, mangels rechtlicher Grundlagen, - in diesem Fall kein grundbuchamtlich eingetragener Eigentümer mehr, ergo kein Kläger, - mit einem Achselzucken behandelt. Selbst der Rechtsweg ist kompliziert, nicht nur, dass die Gerichte sowieso endlos lange brauchen sondern bei Hausbesetzungen wissen Sie ja noch nicht einmal, wen Sie überhaupt verklagen müssen. Unter der jetzigen Regierung von rot-tiefrot ist auf Abhilfe auf die Schnelle nicht zu rechnen, zumal in der Regel die Hausbesetzer Spanier und die Hausbesitzer Ausländer sind. Das Freipressen von besetzten Häusern ist deshalb zu einem florierenden Geschäftsmodell geworden: Einen Einheimischen, am besten mit Verbindung zur Polizei mit einem Bündel Geldscheine auszustatten und die Besetzer auszukufen scheint momentan das Mittel der Wahl: immer noch billiger als die Immobilie zu verlieren. Ihre Organisation könnte ein Übriges tun und solche Vorfälle an die grosse Glocke hängen, zumindest damit die Leute gewarnt werden. Leerstehende Immobilien müssen von Vertrauenspersonen begangen und versorgt werden und unbedingt den Eindruck erwecken, bewohnt zu sein:

- Ev. Licht und Fernseher per Zeitschaltuhr(en) zu unregelmäßigen Zeiten Nachts einschalten,
- Außenbeleuchtung nachts ein- und tagsüber ausschalten etc.
- Wurfpost bzw. Werbung aus Briefkästen entfernen,
- Vorgärten pflegen.

Hoffe gedient zu haben. **Schmidt, Abogado, Teneriffa.“**



Erfahrung kann man nicht kaufen, aber mieten:

Sie sind deutsch- oder englischsprachig und möchten in Spanien eine Immobilie kaufen/verkaufen? Oder haben Ärger mit spanischen Behörden? Sie wissen nicht, wie Sie eine Erbschaft in Spanien antreten können?

Wir helfen Ihnen:

Telefon +34 922 15 34 40

teneschmidt@gmail.com

angel-immobilien-sl.com/anwaltschmidt/impresum.html

2.

„Hallo Frau Kaiser,

Vielen Dank für die Anfrage, gerne nehme ich darauf Bezug:

In der Tat war es in Spanien lange Zeit schwer die ungebetenen Ocupas wieder heraus zu klagen, jedenfalls mit legalen Mitteln. Mit dem Gesetz 05/2018, von der damals noch von Rajoy geführten Regierung hat sich das aber geändert, Hausbesitzer haben seither das Recht, Ocupas innerhalb von maximal 20 Tagen heraus zu klagen, inklusive Vollzug der Räumung.

Unidas Podemos hat da zwar eine Verfassungsklage gegen dieses Gesetz eingereicht, weil sie der Auffassung waren, das jeder ein Recht auf Wohnung haben sollte. Die Klage wurde aber zum Glück abgelehnt (März 2019).

All das ist zwar sehr interessant, hat mit dem von Ihnen geschilderten Fall aber nichts zu tun. Es geht hier um ein besetztes Haus, was die Hausbesitzer anscheinend nicht recht kümmert. Es ist einem Hausbesitzer nicht verboten Ocupas zu dulden, auch wenn das den Nachbarn nicht gefällt, und natürlich sagt dazu auch die Polizei, dass sie ohne eine entsprechende Anzeige der Eigentümer nichts machen kann. Sollte bei der Gelegenheit der Strom illegal angezapft werden, so hat das auf die Nachbarn keinen Einfluss, und wenn dem tatsächlich so wäre (das kann bei Ocupas durchaus sein) sollten die Nachbarn umgehend eine Anzeige bei der ENDESA eingeben, die reagieren bei Stromklau sehr schnell.

Ich hoffe, ich konnte ihnen in der Sache ein wenig weiterhelfen, ich stehe für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Beste Grüße!“

benno bühler
mrics architect - building surveyor
bühler & partners rics | architects |
surveyors | valuations

tel: +34.952.609.617

calle casas de campos 33, 2-G

29001 Málaga - Spain

<https://architect-spain.com> <https://hausinspektor-spanien.de>
<http://malaga-invest.com>

3.

„Sehr geehrte Frau Kaiser,

um die Anfrage korrekt beantworten zu können müssen wir an erster Stelle wissen wo die Liegenschaft liegt denn je nach Comunidad Autonoma gibt es unterschiedliche Regelungen in Fällen von Besetzern.

In den meisten Fällen ist es jedoch so, dass der Eigentümer sich darum kümmern muss da die Nachbarn weder Unterlagen noch Daten haben und nicht belegen können ob es sich um Besetzer handelt, dies kann nur der Eigentümer. Daher muss auf jeden Fall die Erben-gemeinschaft kontaktiert werden.

Was auf jeden Fall angezeigt werden kann sind illegale Aktionen wie z.B. Drogenhandel. Wenn ein Nachbar dies also sieht, kann die Polizei gerufen werden da diese in solchen Fällen immer eingreifen können.

Gerne können wir eine ausführlichere Beratung geben wenn wir wissen wo das Haus liegt.

Einen Gruß, Stefanie Schubert“

BUFETE GARCIA GARRIDO

Avenida del Pla 130, 1º, Office 1.05

03730 Javea (Alicante) (Spain)

Tel.: 0034 96 646 08 58 0034 96 646 08 59

mail:javea@garciagarrido.com www.garciagarrido.com

4.

„Sehr geehrte Frau Kaiser,

vielen Dank für Ihre Email. Leider haben diese „Besetzerfälle“ in den letzten Jahren zugenommen.

In Beantwortung Ihrer Fragen möchte ich auf Folgendes hinweisen:

- Um die Besetzer vom Grundstück zu entfernen, wenn sie sich bereits in dem Haus niedergelassen haben -und wahrscheinlich be-

haupten, einen Mietvertrag oder eine Genehmigung des Eigentümers zu haben-, muss der oder die rechtmäßigen Eigentümer des Grundstücks eine Klage vor Gericht einreichen. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir, einen Artikel meines Kollegen RA Pohle beizufügen

<http://www.dr-reichmann.com/de/beitraege/ab-2-juli-neue-waffe-gegen-hausbesetzer>.

Sie, als Nachbarn, sind nicht berechtigt, diese Klage einzureichen.

- Was die mögliche Zunahme der Kriminalität in Ihrer Straße betrifft, so empfehle ich Ihnen, jedes Mal, wenn Sie etwas Illegales sehen oder vermuten, die Polizei zu rufen. Natürlich ist dies keine ideale Situation, vor allem wenn man nicht dort lebt, aber die Polizei kann nicht eingreifen, bevor die Ereignisse eintreten.

Hier auf Mallorca ist es sehr üblich, Sicherheitsfirmen wie SECURITAS DIRECT, TRABLISA, etc. zu beauftragen. Diese Unternehmen bieten verschiedene Dienstleistungen an, wie z.B. die Warnung der Polizei, sobald jemand das Haus ohne Erlaubnis betritt, und in diesem Zeitpunkt kann die Polizei eingreifen. Eine weitere empfohlene Maßnahme ist, kein "zu verkaufen"-Schild monatelang an der Außenseite einer Immobilie anzubringen (alle Immobilienmakler sollten dies inzwischen wissen).

Wenn Sie Kontakt zu den Erben des besetzten Hauses haben, können Sie ihnen unsere Kontaktdaten geben, und wir beraten sie gerne über die Möglichkeiten, das Haus zu befreien.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung,
Saludos cordiales / Mit freundlichen Grüßen“

Helena Cabañero, LLM

Abogada, nº col. ICAIB 5194

DR. REICHMANN

Rechtsanwälte / Abogados

Dr. Reichmann Asesores S.L.

C/ San Miguel, 36 4º A

07002 Palma de Mallorca

t (+ 34) 971 57 37 82 (directo)

t (+ 34) 971 91 50 40 f (+ 34) 971 91 50 44

m (+ 34) 673 173 797

cabanero@dr-reichmann.com www.dr-reichmann.com

5.

„Sehr geehrte Frau Kaiser,

es ist ein sehr kompliziertes und teures Thema.

Was ich Ihnen rate:

- 1) Eine Anzeige erstatten und mit einem Anwalt und einem Prozessvertreter erscheinen,
- 2) Danach einen Strafantrag formulieren und diese auf andere Handlungen wie den Diebstahl von Elektrizität, Wasser usw. erweitern, denn sonst wird Ihnen das Energie- und Wasserunternehmen den Verbrauch in Rechnung stellen,
- 3) Schließen Sie einen Pakt mit den Bewohnern, indem Sie ihnen etwas Geld anbieten, damit sie das Haus verlassen, und sobald Sie dies getan haben, setzen Sie sofort eine vertrauenswürdige Person in das Haus, indem Sie einen Überwachungsvertrag oder ähnliches abschließen,
- 4) Es gibt Unternehmen, die normalerweise die Bewohner überzeugen, -zu einem mäßigen Preis-, zu gehen, aber Sie müssen sofort damit beginnen, das Haus zu beziehen, damit jemand, dem Sie vertrauen, dort wohnen oder zumindest schlafen kann.
- 5) Wenn es sich um eine Immobilie handelt, die extrem verfallen ist wegen der aufeinanderfolgenden illegalen Besetzungen, ist es manchmal günstig, sie abzureißen (es war billiger, sie für 15-20.000 Euro abzureißen, als sie zu erhalten, auch weil ich daran interessiert war, die Immobilie in zwei Parzellen zu trennen).

Es gibt keine weiteren Lösungen.“

im Auftrag,

Atentamente,

Mit freundlichen Grüßen

Ada Trilla-Kessler

Secretariado / Sekretariat

ESPADA GERLACH & ASOCIADOS - Abogad@s

Provenza 253, entlo. 2ª, 08008 Barcelona (España)

Tel.: +34.93.301.27.41 - Fax: +34.93.301.28.08

E-mail: info@espadagerlach.com

www.espadagerlach.com
