

Hausbesetzer auf Mallorca: Was sollte ich wissen und was kann ich tun?

Die Balearen, insbesondere Mallorca, sind nicht nur für ihre atemberaubenden Strände und das milde Klima bekannt, sondern auch für die sozialen und politischen Herausforderungen, die die Inselgemeinschaft prägen. Eine der auffälligsten Bewegungen in den letzten Jahren ist die Hausbesetzer-Szene, die als Reaktion auf die steigenden Mietpreise und die Gentrifizierung entstanden ist. Diese Bewegung wirft grundlegende Fragen zu Wohnraum, sozialer Gerechtigkeit und den Rechten von Eigentümern und Mietern auf. Während die Besetzer leerstehende Gebäude in Anspruch nehmen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, stehen sie oft im Konflikt mit den Eigentümern und den Behörden.

Dieser Beitrag soll einen Überblick, die damit einhergehenden rechtlichen Probleme und einen Ausblick vermitteln. Dabei begrenzt sich dieser Beitrag auf die Problematik der Hausbesetzer in Ferienimmobilien bzw. auf Zweitwohnsitze und auf die Besetzung von Immobilien im Eigentum von Banken oder Hotels.

I. Die Problematik der „Okupas“

Die Hausbesetzer-Szene hat sich in den letzten Jahren zunehmend verschärft auf Mallorca und auf den restlichen Balearen. Hintergrund dessen ist die Verknappung bezahlbaren Wohnraums. Viele Menschen können die erhöhten Mietpreise nicht mehr bezahlen. Gleichzeitig ist die Insel sehr beliebt bei ausländischen Privatleuten für den Erwerb einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses. Dies verschärft zusätzlich die bereits angespannte Immobiliensituation.

Des Weiteren ist zwischen den verschiedenen Hausbesetzern zu differenzieren. Die Bandbreite reicht von einer bedürftigen Familie, die die Mietpreise nicht mehr zahlen kann, bis zu mafiösen Organisationen, die strukturell fremde Immobilien besetzen. Letztere sind keine Bedürftigen und nutzen die steigende Hausbesetzer-Szene zu ihrem Vorteil aus. Hierbei werden organisiert Häuser besetzt, ausgeräumt und den Eigentümern angeboten, die Immobilie gegen Entgelt wieder zu räumen.

Die von den Hausbesetzern größtenteils besetzten Immobilien stehen im Eigentum von Banken und auch teilweise Hotels, die über die Winterpause leer stehen. Jedoch sind auch Ferienhäuser oder -wohnungen davon gefährdet. Im Gegensatz zu dauerhaft bewohnten Immobilien stehen Feriendomizile über einen längeren Zeitraum leer und sind nicht bewohnt. Hausbesetzer haben somit ein leichteres Spiel sich Zugang zu einem leerstehenden Haus zu verschaffen. Wenn der Eigentümer für einen Urlaub in seine Ferienwohnung zurückkommt, kann diese bereits besetzt sein.

II. Der rechtliche Rahmen

Die rechtliche Lage in Bezug auf die Hausbesetzer ist aufgrund nationalen und regionalen Rechts und Schlupflöchern in der Gesetzgebung komplex. Nach spanischem Recht gelten Hausbesetzungen als Straftat. Jedoch besteht ein Spannungsfeld zwischen dem Recht auf Eigentum der Hauseigentümer und der Bedürftigkeit der Hausbesetzer auf Wohnraum. Nach Art. 47 der spanischen Verfassung hat jeder Spanier ein Recht auf eine würdige und angemessene Wohnung. Nach Art. 33 Nr. 1 der spanischen Verfassung wird das Recht auf Privateigentum anerkannt. Nach Nr. 3 darf niemand seiner Güter oder Rechte auf Privateigentum enteignet werden, es sei denn aus gerechtfertigten Gründen des öffentlichen Nutzens oder des Interesses der Allgemeinheit sowie gegen entsprechende Entschädigung und nach Maßgabe der Gesetze.

Somit stehen beide Rechte in der Verfassung und kollidieren miteinander beim Zusammentreffen von Hausbesetzern und Privateigentümern der besetzten Immobilien.

Derzeit bestehen verschiedenen Szenarien und wie entsprechend dagegen vorzugehen ist:

1. Auf frischer Tat ertappt

Nach der derzeitigen Rechtsprechung kann die Polizei ohne richterlichen Beschluss nur innerhalb der ersten 48 h nach der Besetzung die Räumung der Immobilie anordnen und durchführen. Sprich, der Eigentümer muss nachweisen können, dass nicht mehr als 48h zwischen der Besetzung und der polizeilichen Anzeige vergangen sind. Gelingt dem Eigentümer dieser Nachweis, kann die Polizei unmittelbar tätig werden.

Dabei muss der Eigentümer nachweisen, dass er der rechtmäßige Eigentümer ist und das Haus zu Unrecht besetzt wurde, z.B. dass kein Mietverhältnis vorliegt. Unerlässlich ist somit das Vorzeigen des Kaufvertrages, Aussagen von Nachbarn oder Aufnahmen von Sicherheitskameras.

2. Hausfriedensbruch

Hierbei ist entscheidend, dass die Immobilie zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Hausbesetzer verwirklichen durch den Eintritt in die zum Wohnen dienende Immobilie den strafrechtlichen Tatbestand des Hausfriedensbruchs. Auch hier kann die Polizei die Zwangsräumung ohne richterlichen Beschluss vornehmen.

3. Gewalttätiges Vorgehen

Durch Anwendung von Gewalt seitens der Hausbesetzer können weitere strafrechtliche Delikte verwirklicht worden sein. Auch hier kann die Polizei bei erfolgreicher Beweisführung des Eigentümers die Zwangsräumung ohne richterlichen Beschluss vornehmen.

4. Gerichtliches Räumungsverfahren

Wenn keines der oben beschriebenen Szenarien vorliegt, ist eine durchsetzbare Räumung grundsätzlich nur im Wege eines gerichtlichen Titels gezielt auf die Zwangsräumung möglich. Hierbei muss der Eigentümer beim Zivilgericht Klage gegen die Hausbesetzer mit einem Antrag auf Räumung erheben. Der Eigentümer der besetzten Immobilie muss durch Beweismittel wie den Kaufvertrag oder das Grundbuch den Beweis erbringen, dass er der Eigentümer ist und die Besetzung unrechtmäßig und ohne Absprache stattfindet. Bei erfolgreicher Klage erhält der Eigentümer einen gerichtlichen Titel auf Räumung gegen die Hausbesetzer. Die Polizei kann dann die Räumung vornehmen. Jedoch kann sich ein solches Verfahren je nach Arbeitsbelastung der Gerichte Monate und manchmal sogar Jahre ziehen.

III. Die rechtliche Problematik

Wie bereits aufgezeigt, ist die rechtliche Lage in Spanien um die Hausbesetzungen höchst problematisch.

Rechtlich ist zwischen Hausfriedensbruch und Hausbesetzung / widerrechtliche Aneignung zu unterscheiden. Hausfriedensbruch ist in Art. 202 des Código Penal normiert. Demnach liegt ein Hausfriedensbruch / Einbruch vor, wenn eine Privatperson, die, ohne darin zu wohnen, gegen den Willen des Bewohners in eine fremde Wohnung eindringt oder sich darin aufhält. Es handelt sich um eine Person, die versucht, sich unerlaubt Zutritt zu einer Wohnung zu verschaffen, obwohl diese von ihrem Eigentümer bewohnt wird. Dieses Delikt stellt ein Verbrechen dar mit einer Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zwei Jahren. Hier kann die Polizei sofort tätig werden, insbesondere innerhalb der ersten 48h.

Die Hausbesetzung / widerrechtliche Aneignung ist in Art. 245 des Código Penal normiert. Demnach liegt eine Hausbesetzung / widerrechtliche Aneignung vor, wenn jemand unbefugt fremdes Eigentum, eine Wohnung oder ein Gebäude, das

keine Wohnung ist, in Besitz nimmt oder sich dort gegen den Willen des Eigentümers aufhält. Ein Dritter nimmt diese Immobilie ohne Genehmigung in Besitz und macht sie zu seinem Wohnsitz. Auferlegt wird grundsätzlich eine Geldstrafe. Es handelt sich um ein Vergehen. Hier kann die Polizei in der Regel nicht tätig werden und eine Räumung kann nur über den gerichtlichen Weg erzwungen werden.

Zur rechtlichen Unterscheidung und Einordnung der Delikte durch Hausbesetzer kommt es darauf an, ob es sich bei der eingedrungenen Immobilie um eine Wohnung handelt.

Eine Wohnung ist eine unbewegliche Sache, die als Wohnsitz oder Aufenthaltsort für private Tätigkeiten genutzt wird. Nach der spanischen Rechtsprechung ist eine Wohnung definiert als jeder geschlossene Raum, in dem der Eigentümer die Nacht verbringt oder seine Sachen aufbewahrt.

1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen

Die Besetzung von Ferienhäusern oder Zweitwohnungen ist ein recht häufiges Problem, und viele Menschen glauben fälschlicherweise, dass sie keine Wohnung darstellen, weil sie nicht der gewöhnliche Aufenthaltsort sind. Bei Ferienhäusern handelt es sich häufig um einen Neben- oder einen Zweitwohnsitz, der nicht dauerhaft bewohnt ist. Somit steht die Immobilie in häufigen Intervallen und auch für längere Zeiträume leer. Jedoch ist bei der Frage, ob eine Ferienimmobilie eine Wohnung nach der spanischen Rechtsprechung darstellt eine umfassende Gesamtbetrachtung anzulegen, bei der es keine schematische Betrachtung gibt, sondern auf den Einzelfall abgestellt wird.

Ferienimmobilien dienen dem Eigentümer als Wohnsitz in dem Zeitraum des Aufenthalts. Sie sind geschlossene Räume und der Eigentümer nächtigt hier während seines Aufenthalts und bewahrt auch persönliche Gegenstände hier auf. Das Aufbewahren von persönlichen Gegenständen ist meistens auch dauerhaft und nicht nur während des Aufenthalts des Eigentümers. Während des Aufenthaltes dient die Ferienimmobilie als Ort der persönlichen Tätigkeiten und der freien Lebensentfaltung. Somit stellt die Ferienimmobilie die Wohnung des Eigentümers während seines Aufenthaltes dar. Dabei ist es unerheblich, dass die Ferienimmobilie nicht dem gewöhnlichen Aufenthalt des Eigentümers auf die gesamte Zeitspanne betrachtet, dient. Durch den sich wiederholenden, auf einen gewissen Zeitraum ausgelegten und nicht nur unerheblich kurzen Aufenthalt des Eigentümers in der Ferienimmobilie, macht er nach außen hin kenntlich, dass die Ferienimmobilie als Wohnraum für persönliche Tätigkeiten genutzt wird.

2. Immobilien im Eigentum von Banken und Hotels

Fraglich ist auch, ob es sich bei Wohnungen im Eigentum von Banken oder Hotels um Wohnungen im rechtlichen Sinne handelt.

Immobilien von Banken können vermietete Privatwohnungen sein oder Bankfilialen. Bei einer vermieteten Privatwohnung ist die Bank und damit eine juristische und keine natürliche Person der Eigentümer. Dies ist jedoch unschädlich für die Widmung der Wohnung als privater Wohnraum. In diesem Fall hat die Bank ein wirtschaftliches Interesse daran, die Wohnung an Privatleute als Wohnraum zu vermieten. Dann ist die Wohnung dauerhaft bewohnt und dient den Mietern als Ort für deren persönliche Lebensentfaltung.

Problematisch ist die Einordnung von Bankfilialen als Wohnung nach dem spanischen Rechtsbegriff. Eine Bankfiliale dient keiner Privatperson als dauerhafter Aufenthaltsort. Auch werden hier keine privaten, sondern geschäftliche und wirtschaftlich orientierte Tätigkeiten ausgeführt. Ebenfalls stellt eine Bankfiliale nicht den persönlichen Rückzugsort oder der persönlichen Lebensentfaltung dar. Jedoch können auch juristische Personen den Begriff der Wohnung für sich beanspruchen. Hierbei ist darauf abzustellen, ob es sich bei der entsprechenden Filiale um den Sitz der Bank handelt. Der Sitz der Bank und damit der juristischen Gesellschaft ist äquivalent zu dem Wohnsitz einer natürlichen Person und somit auch gleichrangig zu behandeln. Hierbei ist grundsätzlich auf alle Filialen einer Bank als juristische Person abzustellen.

Bei Hotels handelt es sich ebenfalls nicht um vom Eigentümer dauerhaft genutzten Wohnraum für private Tätigkeiten. Auch hier kann der Eigentümer eine natürliche oder eine juristische Person sein und kommt es nicht auf die Rechtsform des Eigentümers an, sondern auf die Widmung. Hotels dienen dem Aufenthalt von Privatpersonen als deren temporärer Aufenthalt für private oder berufliche Zwecke. Während deren Aufenthalt nächtigen die Hotelgäste gegen Entgelt in dem Hotel und bewahren auch hier ihre persönlichen Gegenstände auf. Somit dienen Hotels zwar nicht dem dauerhaften Aufenthalt einer Person, jedoch dem kurzfristigen Aufenthalt vieler Personen. In dieser Zeit bewohnen die Hotelgäste das Hotel. Somit fällt ein Hotel auch unter den Begriff der Wohnung. Es ist unerheblich, dass Hotels in der Winter-Saison zeitweise leer stehen und kein Hotelbetrieb stattfindet. Genau wie bei den Ferienimmobilien ist hier eine Gesamtschau aller Umstände im Einzelfall vorzunehmen. Hotels stehen nur zeitweise leer in einer für sie wirtschaftlich nicht rentablen Zeitspanne. Den Großteil des Jahres ist der Hotelbetrieb und damit die Bewohnung bzw. der Aufenthalt durch die Hotelgäste gegeben.

3. Anknüpfungspunkt für die rechtliche Einordnung

Nicht nur die Einordnung der besetzten Objekte als Wohnung nach der spanischen Rechtsprechung ist entscheidend, sondern auch die unterschiedlichen Anknüpfungspunkte der strafrechtlichen Delikte. Die Delikte des Hausfriedensbruchs / Einbruch und der Hausbesetzung / widerrechtliche Aneignung schützen unterschiedliche Rechtsgüter.

Der Hausfriedensbruch / Einbruch stellt ein Verbrechen dar. Das geschützte Rechtsgut ist die Privatsphäre der Wohnung und das Recht auf Wohnraum. Es wird somit wieder auf den rechtlichen Begriff der Wohnung Bezug genommen.

Bei der Hausbesetzung / widerrechtliche Aneignung ist das geschützte Rechtsgut das Eigentum. Hier werden nur auf die Eigentumsverhältnisse abgestellt und nicht Bezug genommen auf den Begriff der Wohnung.

Die strafrechtlichen Sanktionen und deren Dauer (Geldstrafe oder Freiheitsstrafe) hängt von dem Delikt und der Begehung ab, ob friedlich oder mit Gewalt.

III. Rechtliche Bestrebungen und Ausblick

Die rechtliche Problematik der Hausbesetzer ist vielschichtig und für Laien kaum zu durchdringen.

Die spanische Regierung hat das Problem der „Okupas“ auch erkannt und strebt eine neue rechtliche Reform an, um dem Problem entgegenzuwirken.

1. Neue Gesetzesreform & medialer Einfluss

Obwohl die Besetzung einer Ferienwohnung, einer Immobilie der Bank oder eines Hotels stets einen Hausfriedensbruch darstellt, sieht die Realität leider häufig anders aus. Betroffene müssen häufig auf ein Gerichtsverfahren der Räumung zurückgreifen, da die Polizei nicht tätig wird ohne Gerichtsbeschluss, insbesondere nach Verstreichen der 48h-Frist. Grund hierfür ist die teilweise schwierige Einordnung der Behörden für die Einordnung der besetzten Immobilie als Wohnung nach der spanischen Definition und auch das Recht auf eine angemessene Wohnung in der spanischen Verfassung. Ebenfalls spielen die Medien eine große Rolle und prägen durch ihre Berichterstattung das öffentliche Bild der „Okupas“ in der Gesellschaft. Aufgrund der schwierigen Wohnungssituation sympathisieren einige Teile auch mit den Hausbesetzern.

Somit bleibt den Betroffenen häufig nur der gerichtliche Weg als letzte Maßnahme für eine Räumung. Ein gerichtliches Räumungsverfahren kann mehrere Monate

oder Jahre andauern. Dies lässt viele Immobilieneigentümer mit einem Gefühl der Ohnmacht zurück.

Welche rechtlichen Bestrebungen gibt es?

Bereits 2020 wurde eine Anweisung der Generalstaatsanwaltschaft erlassen zur Ermöglichung der schnelleren strafrechtlichen Verfolgung von „Okupas“. Jedoch verschärfte sich zeitgleich die Situation der „Okupas“ durch die Corona-Krise und den damit einhergehenden wirtschaftlichen und finanziellen Problemen.

Derzeit strebt die spanische Regierung eine neue Reform an, um den steigenden Zahlen der „Okupas“ rechtlich entgegenzuwirken. Demnach soll eine Räumung für Betroffene erleichtert und auch das gerichtliche Räumungsverfahren beschleunigt werden.

Jedoch ist noch ungewiss, wie der entsprechende Gesetzesentwurf aussieht und ob und wann ein entsprechendes Gesetz in Kraft tritt.

2. Präventive Maßnahmen

Derzeit steht die neue Gesetzesreform noch aus. Betroffenen bleibt gerade häufig nur der lange Weg über die Gerichte.

Wie kann man sich präventiv gegen „Okupas“ schützen?

Prinzipiell lohnt es sich in ein gutes Alarm- und Kamerasystem zu investieren. Damit lässt sich das Eindringen der Hausbesetzer zeitnah feststellen und entsprechende Maßnahmen ergreifen. Insbesondere erhöht sich so die Chance innerhalb der 48h tätig zu werden. Auch sollte man ein gutes Netzwerk mit seinen Nachbarn um die Immobilie herum aufbauen. Sie sind meistens die ersten, die Wind bekommen von den ungebeten Hausbesetzern bei Abwesenheit des Betroffenen.

Am Ende hängt es das beste Vorgehen vom konkreten Fall ab. Unser Team von Gerboth & Partner berät Sie hierzu gerne.

Gerboth & Partner Abogados

Wenden Sie sich gerne unverbindlich an uns:

E-Mail: info@gerboth-partner.com

Tel.: 0034-971722494

