

Checkliste: Rústico vs. Urbano

Was Käufer auf Fuerteventura unbedingt prüfen müssen

1. Grundstücksart eindeutig klären

- Ist das Grundstück laut Kataster Urbano oder Rústico?
- Stimmt die Einstufung mit dem Bebauungsplan (PGO) überein?
- Liegt das Grundstück innerhalb oder außerhalb der Siedlungszone?
- Gibt es widersprüchliche Angaben zwischen Kataster und Ayuntamiento?

2. Urbano: Voraussetzungen & Möglichkeiten prüfen

Urbano-Grundstück: Checkpunkte

- Infrastruktur vorhanden (Wasser, Strom, Abwasser, Straße)
- Bebauungsrichtlinien (Normativa Urbanística) einsehbar
- maximale Bauhöhe, Bebaubarkeit, Abstandsflächen
- Erweiterungen oder Umbauten möglich?
- bestehende Baugenehmigungen oder Altlasten?

Wichtig

Urbano bedeutet: **Bauen erlaubt – aber nur innerhalb der geltenden Regeln.**

3. Rústico: Risiken & Einschränkungen prüfen

Rústico-Grundstück: Checkpunkte

- keine Wohnbebauung erlaubt
- Nutzung nur landwirtschaftlich oder naturnah
- keine Erschließungspflicht der Gemeinde
- keine Garantie für spätere Umwidmung
- bestehende Gebäude legal oder „alegal“?

Warnhinweis

Rústico ist **kein günstiges Bauland.**

In der Praxis bedeutet es fast immer: **keine Wohnbebauung möglich.**

Copyright © 2026 Oliver Scholaut – Immobilien & Consulting. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung oder Weitergabe nur mit schriftlicher Zustimmung.

Diese Checkliste ersetzt keine rechtliche Beratung. Sie dient als Orientierung für Käufer auf Fuerteventura.

4. Ausnahmen realistisch einschätzen

- landwirtschaftliche Nutzung (Nachweis erforderlich)
- touristische Projekte (nur mit Sondergenehmigung)
- technische Infrastruktur (seltene Ausnahme)
- Einzelfallentscheidungen der Gemeinde (nicht planbar)

Hinweis

Ausnahmen sind **selten**, **langwierig** und **nicht einkalkulierbar**.

5. Rechtliche Dokumente prüfen

- Nota Simple (Eigentum & Belastungen)
- Katasterauszug (Einstufung & Flächen)
- Bebauungsplan (PGO / Normativa Urbanística)
- eventuelle Sanktionen oder laufende Verfahren
- Übereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch

6. Finanzielle Auswirkungen verstehen

- Urbano: höherer Wert, bessere Finanzierung
- Rústico: eingeschränkte Nutzung, geringere Beleihbarkeit
- mögliche Folgekosten für Erschließung
- steuerliche Unterschiede (IBI, Wertansatz, Nutzung)

7. Empfehlung für Käufer

- Urbano kaufen, wenn Wohnbebauung oder Erweiterung geplant ist.
- Rústico nur kaufen, wenn keine Wohnnutzung erforderlich ist.
- niemals auf „spätere Umwidmung“ verlassen.
- immer schriftliche Bestätigung der Gemeinde einholen.