Mallorca Pool Builders

Baugenehmigung für einen Pool auf Mallorca: Schritt für Schritt

Zuletzt geprüft im November 2026 · online: mallorcapoolbuilders.com/de/pool-baugenehmigung-mallorca/

Fast jeder neue Pool auf Mallorca braucht eine Baugenehmigung der Gemeinde, bevor der Aushub beginnt. Dieser Ratgeber erklärt, wie das Verfahren abläuft: welche Genehmigung gilt, welche zusätzlichen Regeln auf ländlichem Boden und an der Küste gelten, was der Antrag enthält, wie lange die Gemeinde für die Entscheidung hat und was das Verfahren an Steuern und Gebühren kostet.

Es handelt sich um allgemeine Informationen auf Grundlage des balearischen Baugesetzes und der kommunalen Steuersatzungen, nicht um Rechtsberatung. Jede Gemeinde wendet zusätzlich ihre eigene Bauleitplanung an. Klären Sie die Einzelheiten daher immer mit der Gemeinde (ajuntament), in der die Immobilie liegt.

Brauchen Sie eine Genehmigung für einen Pool?

In der Praxis ja. Das balearische Baugesetz (Llei 12/2017, kurz LUIB) kennt zwei Wege, Bauarbeiten zuzulassen: die Baugenehmigung oder die Vorabmitteilung (comunicació prèvia) für einfache Arbeiten ohne technisches Projekt. Erdarbeiten sind von der Vorabmitteilung ausdrücklich ausgenommen, und ein Pool bedeutet Aushub. Ein Pool braucht deshalb in der Regel eine vollständige Baugenehmigung, meist auf Grundlage eines Projekts, das ein Architekt oder technischer Architekt (arquitecto técnico) erstellt.

Vielleicht hören Sie die Begriffe obra mayor und obra menor. Gemeinden und Baufirmen verwenden sie, im Gesetz selbst kommen sie aber nicht vor. Entscheidend für den Weg ist, ob die Arbeiten ein technisches Projekt brauchen.

Sonderfälle: ländlicher Boden und Küste

Ländlicher Boden (suelo rústico)

Liegt die Immobilie auf suelo rústico, setzt das Gesetz Pools feste Grenzen:

- Höchstens ein Pool pro Finca.
- Der Pool muss zu einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück gehören.
- Die Wasserfläche eines neuen Pools darf 35 m² nicht überschreiten, sein Volumen nicht 60 m³.

Ein klassischer Pool von 8 x 4 m (32 m²) liegt unter der Flächengrenze, ein Pool von 10 x 5 m (50 m²) nicht. Auf geschütztem suelo rústico ist die Vorabmitteilung nie möglich, und wer dort ohne Genehmigung baut, begeht einen sehr schweren Verstoß.

Das Haus selbst muss ein legales Wohngebäude sein. Ist es das nicht, klären Sie das, bevor Sie einen Pool planen. Mehr dazu in unserem Ratgeber zu Pools auf suelo rústico.

In Küstennähe

Das spanische Küstengesetz (Ley de Costas) legt einen Schutzstreifen von 100 Metern landeinwärts ab der Uferlinie fest, verkürzt auf 20 Meter bei Flächen, die schon 1988 als städtisches Bauland eingestuft waren. In diesem Streifen schränkt das Küstengesetz ein, was gebaut werden darf, und jede zulässige Nutzung braucht zusätzlich zur kommunalen Genehmigung eine Genehmigung der Regionalregierung. Ob ein privater Pool in diesem Streifen genehmigt werden kann, hängt vom Einzelfall ab. Prüfen Sie das deshalb, bevor die Planung fertig ist.

Ferienvermietung

Wird die Immobilie an Feriengäste vermietet, lesen Sie unseren Ratgeber zum Pool in der Ferienvermietung.

Schritt für Schritt: wer was tut

01 **Sie als Eigentümer stellen den Antrag.** Die Genehmigung wird auf Ihren Namen beantragt (als promotor).

02 **Ein Architekt oder technischer Architekt erstellt das Projekt.** Wo ein technisches Projekt verlangt wird, nimmt die Gemeinde den Antrag ohne dieses nicht an. Manche Gemeinden verlangen, dass die Berufskammer das Projekt abstempelt (visado); fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach.

03 **Der Antrag geht an die Gemeinde**, mit dem Projekt und allen weiteren Genehmigungen, die das Grundstück braucht, etwa der Küstengenehmigung.

04 **Die Gemeinde entscheidet.** Sie hat dafür gesetzlich höchstens drei Monate ab vollständigem Antrag (siehe unten).

05 **Vor Baubeginn** muss die Gemeinde mindestens zehn Tage vorher informiert werden, und die Bausteuer (ICIO) wird fällig.

06 **Wenn der Pool fertig ist**, unterschreibt der bauleitende Techniker die Bauabschlussbescheinigung (certificado final de obra). Fragen Sie die Gemeinde, ob sie für den Pool außerdem eine Erstnutzungsgenehmigung verlangt.

Unterlagen für den Antrag

Jede Gemeinde hat ihre eigene Liste. Als Beispiel verlangt der Genehmigungskatalog von Calvià:

- das Projekt (Basisprojekt oder Basis- und Ausführungsprojekt)
- den Nachweis, dass die Genehmigungsgebühr bezahlt ist
- einen Grundbuchauszug (nota simple) und die Katasternummer (referencia catastral)
- Fotos des Grundstücks
- einen Vertrag über die Entsorgung der Bauabfälle und eine Bewertung der Abfälle
- eine Studie zu Sicherheit und Gesundheitsschutz
- ein Elektroprojekt, wo die Niederspannungsvorschriften eines verlangen

Zur Abholung der Genehmigung: die Bestellung der bauleitenden Techniker und der Baufirma, der Nachweis der ICIO-Selbstveranlagung und eine Kaution für die Bauabfälle.

Wie lange dauert es?

Das Gesetz gibt der Gemeinde höchstens drei Monate, um über eine Genehmigung zu entscheiden, gerechnet ab dem Tag, an dem der Antrag vollständig ist. Antwortet die Gemeinde nicht rechtzeitig, gilt die Genehmigung grundsätzlich als erteilt (positives Schweigen), mit einer wichtigen Ausnahme: Schweigen kann nie etwas erlauben, das gegen das Gesetz oder die Bauleitplanung verstößt. Ein Pool, der die Regeln nicht erfüllt, wird nicht dadurch legal, dass die Gemeinde langsam ist.

Ist die Genehmigung erteilt, haben Sie in der Regel sechs Monate, um mit den Arbeiten zu beginnen, und drei Jahre, um sie abzuschließen, sofern die Bauleitplanung nichts anderes vorsieht.

Praxistipp: Eine fehlende Unterlage hält die Uhr an, denn die drei Monate laufen erst ab einem vollständigen Antrag. Beginnen Sie mit den Unterlagen, während der Pool noch geplant wird.

Was kostet die Genehmigung für einen Pool?

Die Kosten der Genehmigung haben zwei Teile, und beide sind ein Prozentsatz der angegebenen Baukosten (der reinen Ausführungskosten, ohne Mehrwertsteuer und Honorare):

- **ICIO**, die Bausteuer. Das spanische Gesetz begrenzt sie auf 4 %, und jede Gemeinde legt ihren eigenen Satz fest.
- **Die Genehmigungsgebühr** (taxa), ebenfalls ein Prozentsatz, festgelegt in der Steuersatzung jeder Gemeinde.

Da beide aus den angegebenen Baukosten berechnet werden, kommt es auf die Kostenaufstellung im Projekt an: Sie sollte realistisch und aufgeschlüsselt sein. Hinzu kommen das Honorar des Architekten und in manchen Gemeinden eine Kaution für die Bauabfälle.

Sätze je Gemeinde

Gemeinde	ICIO	Genehmigungsgebühr	Satzung
Palma	4 %	2,61 % der Kosten	ICIO 2022, Gebühr 2019
Calvià	4 %	1,68 % der Kosten	ICIO 2016, Gebührenkatalog 2021
Llucmajor	3,5 %	1,35 % der Kosten	ICIO 2025, Gebühr 2022
Sóller	3,5 %	bei der Gemeinde erfragen	ICIO 2023
Alcúdia	3,2 %	1,25 % der Kosten	2015
Marratxí	3,2 %	1,30 % der Kosten	ICIO 2019, Gebührenformular 2022
Felanitx	3 %	0,80 % der Kosten	ICIO 2016, Gebühr 2014
Pollença	2,8 %	0,80 % der Kosten	2020
Manacor	2 %	0,98 % der Kosten	ICIO 2020, Gebühr 2015

Sätze wie in der veröffentlichten Steuersatzung der jeweiligen Gemeinde, das Jahr der Satzung steht in der letzten Spalte. Gemeinden ändern ihre Satzungen, prüfen Sie den aktuellen Satz deshalb, bevor Sie kalkulieren. Andratx und Santanyí haben ihre ICIO-Satzung 2024 geändert; fragen Sie dort nach dem

aktuellen Satz. Für andere Gemeinden werden die Steuersatzungen (ordenances fiscals) auf der Website der Gemeinde und im balearischen Amtsblatt (BOIB) veröffentlicht.

Was passiert, wenn Sie ohne Genehmigung bauen?

Einen Pool ohne die erforderliche Genehmigung zu bauen, ist nach dem balearischen Gesetz ein schwerer baurechtlicher Verstoß. Die Folgen:

- **Ein Bußgeld nach dem Wert der Arbeiten**: 50 bis 100 % auf städtischem Boden, 100 bis 250 % auf suelo rústico und 250 bis 300 % auf geschütztem suelo rústico.
- **Legalisieren oder rückbauen.** Die Gemeinde fordert Sie auf, die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten zu beantragen. Lässt sich der Pool nicht legalisieren, muss das Grundstück in den vorherigen Zustand zurückversetzt werden.
- **Das Problem bleibt an der Immobilie.** Die Pflicht zu legalisieren oder zurückzubauen geht auf spätere Käufer über. Die Gemeinde kann acht Jahre nach Abschluss der Arbeiten einschreiten, auf geschütztem suelo rústico ohne zeitliche Grenze.
- **Die Steuer fällt trotzdem an.** ICIO wird ab Baubeginn geschuldet, mit oder ohne Genehmigung.

Häufige Fragen

Brauche ich für einen kleinen Pool oder einen Fertigpool eine Genehmigung?

In der Regel ja. Jeder Pool, für den ausgehoben werden muss, fällt nach balearischem Recht nicht unter die einfache Vorabmitteilung. Klären Sie es vor Baubeginn mit der Gemeinde.

Was kostet eine Poolgenehmigung auf Mallorca?

ICIO von 2 bis 4 % der Baukosten je nach Gemeinde, dazu eine Genehmigungsgebühr, die ebenfalls ein Prozentsatz der Baukosten ist (von 0,8 % bis 2,61 % in den oben genannten Gemeinden). Das Honorar des Architekten kommt hinzu.

Wie lange braucht die Gemeinde?

Höchstens drei Monate ab vollständigem Antrag. Antwortet sie nicht rechtzeitig, gilt die Genehmigung grundsätzlich als erteilt, aber nie für einen Pool, der gegen die Regeln verstößt.

Kann ich auf suelo rústico einen Pool bauen?

Das kann möglich sein. Der Pool muss zu einem Einfamilienhaus auf der Finca gehören, mit höchstens einem Pool pro Finca, höchstens 35 m² Wasserfläche und 60 m³ Volumen. Die übrigen Regeln für ländlichen Boden und die Bauleitplanung gelten zusätzlich, fragen Sie deshalb früh bei der Gemeinde nach.

Wer beantragt die Genehmigung?

Sie selbst als Eigentümer, mit einem Projekt, das ein Architekt oder technischer Architekt erstellt. Vereinbaren Sie früh mit Ihrem Architekten und der Poolfirma, wer welchen Teil der Unterlagen vorbereitet und einreicht.

Hilfe für Ihr Poolprojekt

Beschreiben Sie Ihren Pool und Ihre Immobilie einmal, und wir leiten Ihre Anfrage an geprüfte Poolfirmen weiter, die Ihnen direkt ein Angebot machen. Fragen Sie jede Firma, wie sie mit dem Genehmigungsantrag umgeht, damit die Genehmigung vom ersten Angebot an Teil der Planung ist.

Kostenloses Angebot anfordern mallorcapoolbuilders.com/de/angebot-anfordern

Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Zuletzt geprüft im November 2026.