

## **IMMOBILIENKAUF: PRIVATVERTRAG ODER LIEBER ESCRITURA?**

Vor einem Immobilienkauf muss man sich über Vieles informieren, um böse Überraschungen zu vermeiden- wie Schulden des Vorbesitzers, eventuelle Verstöße gegen Bauvorschriften, fehlende Genehmigungen, die so gravierend sein können, dass man Gebäude abreißen muss, dass man nicht alleiniges Bestimmungsrecht über die Immobilie hat, da der Vorbesitzer nicht der Alleinbesitzer war und der Mitbesitzer inzwischen verstorben ist (was wegen der meist langwierigen Erbschaftsangelegenheiten dazu führt, dass man nicht wieder verkaufen kann) usw.

Zu überprüfen sind:

- Eingetragene Angaben und Daten der Immobilie im Grundbuchamt.
- Offizieller Kaufvertrag des Vorbesitzers.
- Eventuell noch offen stehende Telefon-, Strom-, Wasserrechnungen usw.
- Letzte Abrechnungen der IBI (Grundsteuer) und Müllabfuhr.
- Letzte Abrechnung der Eigentümervereinigung.
- Flächennutzungsplan des Rathauses und über den Stand der Dinge im Katasteramt.

Ein Privatvertrag muss auf Spanisch abgefaßt werden (Übersetzung ist auf jeden Fall sinnvoll). Festgehalten werden muss eine komplette Beschreibung der betreffenden Immobilie, sowie Angaben über Besitzverhältnisse, Vorbesitzer, Preis, Finanzierung, Angaben des Käufers und Verkäufers usw.

Nach Unterzeichnung des Privatvertrags sollte man möglichst schnell den Notar aufsuchen, damit alles auch in einem öffentlichen notariellen Kaufvertrag (Escritura) festgehalten wird. Denn nur so kann man laut spanischen Gesetz den Besitz auch auf seinen Namen im Grundbuchamt eintragen lassen.

Ein Privatvertrag wird beim Grundbuchamt nicht zur Umschreibung anerkannt, das heißt, man kann seinen Besitz nicht offiziell auf seinen Namen umschreiben. Das ist ein wichtiger Punkt, denn die Angaben im Grundbuchamt sind die einzig offizielle Voraussetzung, um Besitzansprüche in Spanien geltend machen zu können.

Die Eintragung eines Verkaufes beim Grundbuchamt ist nicht verbindlich, aber empfehlenswert, um den Besitz eines Immobilien in Spanien zu prüfen.

---