



Bufete Frau

LEITFADEN FÜR DEN AN- UND VERKAUF AUF STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKEN

Wenn Sie zu der Überzeugung gelangt sind, eine städtische Immobilie verkaufen zu wollen, empfehlen wir Ihnen, sich an einen professionellen Dienstleister zu wenden, um alle notwendigen Schritte und einzureichenden Unterlagen zu klären. Dadurch kann der Verkauf schnell, reibungslos und erfolgreich über die Bühne laufen sobald ein potenzieller Käufer oder dessen Anwalt Interesse bekundet.

Es gibt eine Reihe an grundlegenden Dokumenten und Informationen, die jedem Unternehmen, professionellen Dienstleister, bzw. den im Prozess involvierten Personen von Beginn an bekannt sein sollten. Nachstehend eine Auflistung dieser:

1. GESCHÄFTSPARTEIEN: VERKÄUFER UND KÄUFER

1.1. NIE

Sowohl Käufer als auch Verkäufer müssen zweifelsfrei identifizierbar sein und jeweils im Besitz der spanischen **Ausländeridentitätsnummer (NIE)** sein. In der Regel verfügt der Verkäufer bereits über eine NIE, wohingegen der Käufer diese erst beantragen muss, damit der zukünftige notariell beglaubigte Kaufvertrag im Grundbuch eingetragen werden kann.

Sollte es sich um eine juristische Person handeln, so muss diese über eine dem Status entsprechende äquivalente Nummer verfügen, die unter der Abkürzung CIF bekannt ist.

1.2. Vertretung

Zunächst gilt es zu klären, ob die Abwicklung **eigenständig durch Sie oder mittels Vertreter** erfolgt. Falls die Abwicklung durch einen bevollmächtigten Vertreter erfolgt, so muss die Bevollmächtigung notariell beglaubigt und gültig sein. Sollte es sich um eine ausländische öffentliche Urkunde handeln, muss diese neben einer beglaubigten Übersetzung auch ordnungsgemäß legalisiert und mit einer Apostille versehen sein.

Insbesondere wenn es sich um ein Unternehmen oder eine juristische Person handelt, ist es wichtig, genau zu wissen, wer handelt und in welcher Funktion: Als Bevollmächtigter,

Alleinverwalter, einzeln vertretungsberechtigte oder gemeinschaftlich vertretungsberechtigte Verwalter, Geschäftsführer, usw. Die Vollmachten, bzw. Schriftstücke müssen jederzeit bereitstehen, da sie für das Verfassen des entsprechenden notariell beglaubigten Kaufvertrages notwendig sind.

1.3. Besondere Beachtung des ehelichen Güterrechts

Prinzipiell ist es immer vorteilhaft, zu Beginn den Familienstand des Käufers zu erfragen. Sollte dieser verheiratet sein, gilt es zu klären, nach welchem Güterrecht die Eheschließung erfolgte, da, sofern ein Ehevertrag geschlossen wurde, dem Notar und der mit der Registrierung beauftragten Person eine mit Apostille versehene beglaubigte Übersetzung desselbigen vorzulegen ist. Wenn dieser Umstand von Beginn an berücksichtigt wird, können Probleme und Verzögerungen beim Notar dementsprechend vermieden werden.

1.4. Erklärung zum wirtschaftlichen Eigentümer

Bei juristischen Personen muss die Erklärung zum wirtschaftlichen Eigentümer bereits zuvor ausgestellt worden sein.

1.5. Steuerwohnsitz der Verkäufer

Sofern sich der Steuerwohnsitz des Verkäufers nicht in Spanien befindet, ist der Käufer laut Gesetz verpflichtet, 3% des Immobilienwertes (ohne Einbezug des Wertes der Einrichtungsgegenstände) einzubehalten, um den entsprechenden Betrag anstelle des Verkäufers an das spanische Finanzamt (Hacienda) zu überweisen. Diese Summe entspricht der zukünftigen Steuer, welche vom Verkäufer aufgrund des erzielten Gewinns abzuführen wäre.

Sofern der Verkäufer aus dem Ausland kommt, sich sein steuerlicher Wohnsitz jedoch in Spanien befindet, ist dem Notar die entsprechende Bescheinigung des Finanzamtes vorzulegen, aus welcher hervorgeht, dass sich dessen steuerlicher Wohnsitz tatsächlich in Spanien befindet. Dabei darf diese vom Finanzamt ausgestellte Bescheinigung nicht mit der Aufenthaltsgenehmigung oder der Meldebescheinigung verwechselt werden, da sich diese grundlegend voneinander unterscheiden.

1.6. Staatsangehörigkeit der Käufer

Sofern der Käufer im Besitz der Staatsangehörigkeit eines Nicht-europäischen Landes ist und beabsichtigt, eine Immobilie auf einem ländlichen Grundstück zu erwerben, wird eine **Genehmigung vom Militär** benötigt. Die Erteilung dieser Genehmigung erfolgt frühestens nach sechs Monaten, weshalb sich der Prozess deutlich verzögert.

Wir erwähnen diese Genehmigung in diesem Leitfaden für den An- und Verkauf auf städtischen Grundstücken, weil die Möglichkeit besteht, dass eine städtische Immobilie im Grundbuch noch als ländliche Immobilie registriert ist. In diesem Falle würden der Notar und die mit der Registrierung beauftragte Person von uns die Vorlage dieser Genehmigung verlangen.

2. GESCHÄFTSGEGENSTAND: DIE IMMOBILIE ALS VERKAUFSOBJEKT

2.1. Einfache Eintragung ausgestellt vom Grundbuchamt

Hier befinden sich die Informationen hinsichtlich des, bzw. der Besitzer, die Beschreibung der Immobilie sowie ein Hinweis ob Schulden vorliegen oder ob dies nicht der Fall ist. Sofern uns ebenfalls eine Kopie oder das Original der Urkunde, mit welcher das Eigentum erworben wurde, vorliegt, umso besser. Konkret bedeutet dies, der Kaufvertrag, die Urkunde zur Annahme der Erbschaft oder Spende, usw.

Hinsichtlich der Schulden gilt es zu überprüfen, ob diese annulliert werden können oder nicht. Die am häufigsten auftretenden Schulden sind die hier nachstehend genannten:

- Hypotheken
- Frühere Eintragungen bezüglich Klagen oder Pfändungen
- Dienstbarkeiten aller Art
- Regeln der Gemeinde und weitere Vereinbarungen
- Regeln der Wohnsiedlung...

2.2. Frühere öffentliche Urkunden

Es ist ebenfalls wichtig, die **notarielle Erklärung der Neubauqualität** (escritura de declaración de obra nueva) (bzw. der jeweiligen Vergrößerungen und Renovierungen) sowie die **notarielle Erklärung zum Wohnungseigentum** (escritura de constitución de propiedad horizontal) zur Hand zu haben. Dies ermöglicht es uns, die Geschichte der Immobilie nachzuvollziehen und so die jeweiligen Dokumente bereit zu haben, die zu einem bestimmten Zeitpunkt dem Anwalt oder Notar vorgelegt werden müssen.

Zudem ist in der notariellen Erklärung zum Wohnungseigentum vermerkt, ob eine mögliche Baugenehmigung für Dritte oder einen selbst vorliegt oder ob ein Baurecht vorbehalten ist.

2.3. Katasterreferenz und Grundsteuer sowie andere Abgaben.

Wir müssen den Katasterbezug kennen, sei es weil er in der Urkunde des Verkäufers oder in den Belegen über Grundsteuer (IBI), Müll, Abgaben oder anderen Steuern angegeben ist.

Ideal wäre es, die Belege der **Grundsteuer** (IBI) der letzten vier Jahre vorhanden zu haben. Warum vier Jahre? Da die Verjährungsfrist vier Jahre beträgt. Es ist sehr wichtig, sicherzustellen, dass die Steuer für die letzten vier Jahre vom Besitzer bezahlt wurde. Ebenfalls eminent wichtig ist es, dass im zu unterzeichnenden Options- bzw. Vorvertrag die Zahlungsmodalitäten der Grundsteuer für das laufende Jahr festgelegt wird. Gemäß kürzlich gefällten Urteilen des Obersten Gerichtshofs müssen Verkäufer und Käufer proportional ihren Anteil für die Anzahl an Tagen, die sie jeweils im Besitz der zum Verkauf stehenden Immobilie waren, bezahlen.

2.4. Immobilien die dem Wohnungseigentumsgesetz unterliegen

Neben der in Abschnitt 2.2 genannten Urkunde über das Wohnungseigentum sollten wir auch eine Kopie der **Gemeinschaftsvorschriften und des Gemeinschaftshaushalts für außerordentliche Arbeiten** haben.

Wir müssen dem Notar ebenfalls **eine vom Präsidenten unterzeichnete Bescheinigung vorlegen, dass die Zahlungen und Abgaben regelmäßig durchgeführt werden.** Hierbei handelt es sich um eine Pflicht, die in unserem Wohnungseigentumsgesetz verankert ist. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass dies nicht nur Wohnungen und Apartments betrifft, sondern auch Häuser dem Wohnungseigentum unterliegen können. Dies bezeichnen wir als «gemeinsames» Wohnungseigentum. Sogar für Wohnungen innerhalb einer Wohnsiedlung, wie z.B. in Costa d'en Blanes, muss dieses Zertifikat vorgelegt werden.

2.5. Grenzt die Immobilie ans maritime Landgebiet?

In diesem Fall benötigen wir ein **von der Küstenaufsichtsbehörde ausgestelltes Zertifikat**, das bescheinigt, dass die Immobilie weder das maritime Landgebiet stört, noch das Schutz- und Wegerecht verletzt. In diesen Fällen muss berücksichtigt werden, dass die Ausstellung eines öffentlichen Kaufvertrages länger dauern wird, da die Ausstellung dieses Zertifikates einige Monate in Anspruch nehmen kann.

2.6. Abgleich der Realität mit dem Grundbuch und Kataster

Es wäre wichtig, **die Grundbuch- und Katastereinträge mit der Realität abzugleichen**, das heißt, zu überprüfen, ob die vorhandenen Gebäude und/oder Bauten ordnungsgemäß im Grundbuch und Kataster eingetragen sind. Vor allem, wenn unserer Käufer eine Hypothek aufnehmen wird. All diese Dinge rechtzeitig vorab vorbereitet zu haben, wird dafür sorgen, dass der Verkauf um ein Vielfaches einfacher von statten geht. In diesen Fällen ist in der Regel eine topographische Karte mit geographischen Koordinaten erforderlich.

2.7. Handelt es sich um ein Gut von kulturellem Interesse?

Am besten eine Anfrage beim *Consell Insular* stellen, um so die Beschränkungen hinsichtlich der Instandhaltung und Renovierung in Erfahrung zu bringen, denen solche Immobilien unterliegen, und so unangenehme Überraschungen nach dem Verkauf zu vermeiden.

2.8. Versorgungen

Etwas was den Käufern stets Kopfschmerzen bereitet, und zwar absolut nachvollziehbarerweise, ist herauszufinden, über welche Versorgungen die Immobilie verfügt: Wasser, Strom, Gas... Wir benötigen stets **Rechnungen über die Versorgungen**, damit der Käufer sicher sein kann, dass keine offenen Forderungen bestehen und nach dem Erwerb eine Umschreibung des Namens umgehend erfolgen kann.

3. RELEVANTE DOKUMENTE UND URBANISTISCHE ASPEKTE

3.1. Energieeffizienz-Zertifikat

Aufgrund der vorliegenden EU-Bestimmungen in diesem Bereich ist es verpflichtend, den Verkäufern dieses Zertifikat zur Begutachtung zur Verfügung zu stellen. Es zu beantragen ist nicht kompliziert, es handelt sich schlicht um eine Formalität. Aber je früher es vorliegt, desto besser.

3.2. Bewohnbarkeitsbescheinigung

Gemäß § 16 des aktuellen **Wohnungsgesetz** der Balearischen Inseln ist «bei jeder Übertragung durch Verkauf, Vermietung oder Nutzungsübergabe eine Kopie der aktuellen Bewohnbarkeitsbescheinigung, oder anderenfalls der endgültigen Bewertung vorzulegen. Falls weder eine Bescheinigung noch eine Bewertung vorliegt, ist dieser Umstand explizit im Vertrag, bzw. der Urkunde festzuhalten.»

Eine Nichtbeachtung dessen wird als minder schwerer Verstoß (§ 86 l) gewertet und mit einer Geldstrafe in Höhe von 60 bis 3.000 Euro (§ 90.1.a) geahndet, wobei es noch zu einer Anpassung des Betrages in der aktuellen Verordnung kommen kann, welche noch verabschiedet werden muss und dann die aktuelle Gesetzeslage modifizieren wird. Allerdings können die Geldbußen um bis zu 80% reduziert werden, wenn der Verstoß behoben wird. Ebenfalls erwähnenswert ist, dass diese Verstöße nach zwei Jahren ab dem Folgetag des Verstoßes verjähren.

In einigen Fällen erhält man das Zertifikat umgehend (wenn es sich um eine Erneuerung handelt), in anderen Fällen hingegen kann es länger dauern (wenn vorher noch nie ein Zertifikat ausgestellt wurde), da man zunächst Zertifikate beim Rathaus beantragen muss,

was eine Weile dauern kann. Deshalb empfehlen wir ebenfalls, sich so früh wie möglich darum zu kümmern.

3.3. Baugenehmigungen und die entsprechende Fertigstellung des Bauvorhabens

Es ist ebenfalls unbedingt erforderlich, die Originale und Kopien aller erhaltenen **Lizenzen** sowie die **Bescheinigungen über die endgültige Fertigstellung** sowohl der Facharbeiter als auch des Rathauses, wie z.B. **die Erstbesitzlizenz, genehmigte und gestempelte Pläne, das Grundprojekt und die Ausführung**, zu besorgen... Und wenn wir darüber hinaus auch noch einen **Fachbericht** vorlegen können, der von einem Architekten erstellt wurde und in dem alle gebauten Flächen und der Bauzustand des Hauses analysiert sind, umso besser, denn somit weiß der Käufer jederzeit, was er eigentlich genau kauft. Es ist nämlich sehr wichtig zu wissen, wie es um den Zustand der Immobilie, die Registrierungen, die städtischen Aspekte und ums Kataster bestellt ist, um zukünftige Reklamationen zu vermeiden.

3.4. Bescheinigung des Rathauses und Consell Insular darüber, dass keine Eintragungen über städtebauliche Ordnungswidrigkeiten hinsichtlich der Immobilie vorliegen

Es ist eminent wichtig, diese beiden Dokumente zu haben, wenn man beabsichtigt, zu verkaufen. **Die Ausstellung** der Bescheinigung vom Rathaus **kann tatsächlich lange dauern**, je nach Gemeinde, deswegen ist es besser, wenn die Beantragung schon früh erfolgt. Viele Menschen glauben, dass dies bei Wohnraum auf städtischen Grundstücken nicht notwendig sei, jedoch ist es immer notwendig, denn sogar bei einer Wohnung können Verstöße begangen und eine entsprechende Disziplinarakte angelegt werden.

3.5. Bebaubarkeitsbescheinigung

Eine Beantragung dieses Dokumentes beim Rathaus mit ausreichend Vorlauf kann uns die Wartezeit verkürzen, sobald ein potenzieller Käufer Interesse bekundet, vor allem wenn es sich um den Erwerb eines Baugrundstücks handelt, da der Interessent in diesem Fall direkt die vorliegenden und hier einzuhaltenden **Baubedingungen** einsehen kann.

Ebenfalls wichtig ist es, in Erfahrung zu bringen, ob die **Übergabe des Objektes** bereits erfolgt ist oder noch aussteht.

3.6. Wasserressourcen

Insbesondere im Falle von Einfamilienhäusern sollten wir wissen, ob eine Bohrgenehmigung für Wasserressourcen für Wärmetauschsysteme zum Heizen vorhanden ist.

4. IST DIE IMMOBILIE GEMietet?

Gemäß § 14 des spanischen Mietrechtsgesetz wird der Erwerb einer im Grundbuch eingetragenen Wohnung nur dann in einen Mietvertrag übergehen, wenn dieser Vertrag ebenfalls im Grundbuch eingetragen ist. Mit anderen Worten, wenn der Mietvertrag nicht registriert ist (wie es meistens der Fall ist), ist die Person, die die Immobilie erwirbt, nicht verpflichtet, in den Mietvertrag einzutreten.

Wir dürfen jedoch nicht vergessen, dass der Mieter ein Vor- und Rückkaufsrecht auf die gemietete Wohnung hat:

- Vorkaufsrecht: Es kann vor Abwicklung des Verkaufs ausgeübt werden. Der Vermieter muss seinen Mieter über seine Verkaufsabsicht sowie alle wesentlichen Bedingungen der Transaktion informieren, damit der Mieter, wenn er dies wünscht, sein Vorkaufsrecht innerhalb von dreißig Kalendertagen nach Erhalt der Mitteilung ausüben kann.
- Rückkaufsrecht: Es kann nach dem Verkauf ausgeübt werden, sofern die zuvor genannte Mitteilung nicht erfolgt ist, es entweder zu einem niedrigeren Preis verkauft wurde, bzw. die übrigen Bedingungen verletzt wurden oder wenn die erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt wurden.

Diese sowie viele weitere Aspekte gilt es beim Kauf oder Verkauf von Immobilien auf den Balearischen Inseln zu beachten. Wir, als Anwälte, spezialisiert auf diesem Gebiet, kennen die Vorgehensweise und sämtliche Details, Schritte, Formalitäten und Untersuchungen, die es durchzuführen gilt. Dementsprechend sind wir davon überzeugt, Ihnen bestmöglich in Mallorca, Ibiza und Menorca beratend zur Seite zu stehen und zwar nicht nur im Vorfeld bevor Sie Ihr Eigentum zum Verkauf anbieten, sondern ebenfalls sobald ein potenzieller Käufer Interesse bekundet. Wenn Sie noch weitere und auf Ihre spezifische Situation zugeschnittene Informationen wünschen, zögern Sie nicht und treten Sie einfach umgehend in Kontakt mit uns.

Bufete Frau

info@bufetefrau.com

+34 971 228 232