

Tipps zum Hauskauf auf Mallorca –

Die 10 wichtigsten Regeln beim Immobilienkauf auf Mallorca

1. Eigentum

Lassen Sie sich das Eigentumsrecht Ihres Vertragspartners durch Vorlage seines notariellen Kaufvertrags (Escritura Publica de Compraventa) mit Eintragungsvermerk des Grundbuchamts (Registro de la Propiedad) oder durch einen „frischen“ Grundbuchauszug nachweisen. Hierzu gehört auch die Katasterreferenz (referencia catastral).

2. Unterlagen prüfen

Bevor Sie schriftlich oder mündlich etwas vereinbaren (auch mündliche Verträge können nach spanischem Recht gültig sein), vergewissern Sie sich über das ins Auge gefasste Objekt, insbesondere über Folgendes:

- ist der Eigentümer allein verfügungsberechtigt oder bedarf es zur Wirksamkeit des Vertrages der Zustimmung des Ehegatten?
- falls der Verkäufer nicht der Eigentümer ist, die Vollmacht prüfen.
- Belastungen wie Hypotheken, Wegerechte etc. prüfen
- Baulandqualität für Baugrundstücke bzw. Baugenehmigung für Bestand
- gemeindliche Bebauungspläne einsehen
- Prüfung von Miet- und Pachtverträgen hinsichtlich des Objektes
- Steuerschulden, für die die Liegenschaft haftet. So sollten insbesondere die Zahlungsbelege für die Grundsteuer (IBI - Impuesto sobre Bienes Inmuebles) der letzten fünf Jahre vorgelegt werden. Auf diese Weise erfahren Sie zugleich die Höhe der künftig zu entrichtenden Grundsteuer.
- keine Umlagerückstände, sofern das Objekt zu einer Eigentümergeinschaft gehört (Bescheinigung der Eigentümergeinschaft)
- Überprüfung der Grundstücksgröße und -grenzen
- kaufen Sie ein Grundstück mit Haus, sollten Sie Wert darauf legen, dass das Haus auch im Grundbuch eingetragen ist und sich durch Vorlage der letzten Wasser- und Stromrechnungen oder der Bewohnbarkeitsbescheinigung vergewissern, dass es keine Probleme mit der Wasser- und Stromversorgung geben wird.

3. Individualvertrag

Formularverträge sind zwar leicht auszufüllen, verheißen aber meist nur Gutes für den Vertragspartner, der das Formular entworfen hat. Ausgewogene Individualverträge verursachen indes häufig Kopferbrechen. Das Bestehen auf Individualvereinbarungen kann zugegebenermaßen die Stimmung bei den Vertragsverhandlungen beeinflussen, verändert aber zumeist auch entscheidend deren Ergebnis.

4. Schriftform

Lassen Sie sich auch scheinbar nebensächliche Zusicherungen und offensichtliche Selbstverständlichkeiten schriftlich von Ihrem Vertragspartner bestätigen. Vereinbaren Sie stets im Vertrag, welches Recht Anwendung finden soll.

5. Garantien

Denken Sie bei Vermögenspositionen stets an das Motto: "Vertrauen ist gut - Kontrolle ist besser". Welche Garantien werden geboten, damit das Versprochene und vertragliche Vereinbarte - notfalls auch gerichtlich - durchgesetzt werden kann? Bei Bauträgerverträgen ist hier eine Bankbürgschaft für die Dauer der Gewährleistung sinnvoll.

6. notarieller Kaufvertrag

Bestehen Sie als Käufer auf dem umgehenden Abschluss eines notariellen Kaufvertrags (Escritura Publica de Compraventa) und Ihrer Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch, selbst wenn Ratenzahlungen vereinbart sind. Wenn Sie einen Optionsvertrag schließen, achten Sie auf die Formulierung „arras con clausula penal“. Dadurch werden Sie besser gegen einen zwischenzeitlichen Verkauf geschützt.

7. Gewährleistungsansprüche

Wird ein im Bau befindliches, noch nicht fertiggestelltes Objekt vom Bauträger auf Raten gekauft, so ist seitens des Verkäufers der Nachweis zu erbringen, dass hinsichtlich der Ratenzahlung eine Versicherung oder Bankbürgschaft abgeschlossen worden ist.

Bei einem bereits fertiggestellten Gebäude sollte der Verkäufer schriftlich zusichern, dass das Gebäude exakt nach den vorgelegten und

genehmigten Bauplänen errichtet worden ist. Sollte die Immobilie bereits seit einiger Zeit fertiggestellt sein, ist die Frage nach den Garantie- und Gewährleistungsansprüchen zu klären und im Vertrag festzuhalten.

8. Baulandqualität

Bei Baugrundstücken ist darauf zu achten, dass sie Baulandqualität haben und die Mindestgröße für eine spätere Bebauung erfüllen.

9. Steuerschulden

Informieren Sie sich über die mit dem Grundstückserwerb verbundenen Steuern und Kosten. Zur groben Orientierung kann gesagt werden, dass sich die Kosten des Immobilienerwerbs (Notar, Grundbuchamt und Rechtsanwalt oder Gestoria) auf ca. 3 bis 4% des notariellen Kaufpreises belaufen. Diesem Betrag ist sodann noch die Grunderwerbsteuer (bei gebrauchten Immobilien wenn der Verkäufer eine natürliche Person ist, je nach Autonomia zwischen 7% und 10%) oder Mehrwertsteuer (10% für das Haus und 21% für eine Garage bei Immobilien vom Bauträger) hinzuzufügen.

In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass Verkäufer häufig auch die Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalia) auf den Käufer vertraglich abwälzen. Ferner sollten Sie sich als Käufer bei einem in Spanien nicht ansässigen Verkäufer vor vollständiger Kaufpreiszahlung informieren, ob der Steuereinbehalt (retención) in Höhe von 3% vorzunehmen ist oder nicht.

10. sachkundige Beratung

Auch bei scheinbar einfach gelagerten Fällen ist es für jeden nicht fachkundigen Ausländer ratsam, bereits vor Vertragsabschluss einen sachkundigen Berater hinzuzuziehen. Sein Honorar beträgt nur einen Bruchteil des Schadens, der durch einen unredlichen Vertragspartner oder einen fehlerhaften Vertrag verursacht werden kann.

Persönliche Informationen erhalten Sie bei Kontaktaufnahme unter

<http://www.mallorca-gutachter.info>