

CHECKLISTE KAUF EINER IMMOBILIE AUF MALLORCA

Beim Kauf einer Immobilie auf Mallorca sind folgende Aspekte zu beachten:

ABLAUF KAUF EINER IMMOBILIE AUF MALLORCA	ERLEDIGT
Vorbereitungsphase	
Definieren Sie zunächst Ihre individuellen Wünsche für Ihre Immobilie auf Mallorca: <ul style="list-style-type: none"> • Wo soll die Immobilie liegen (Meer, Natur, Berge, Stadtnah)? • Welche Art von Immobilie ist gewünscht (Finca, Villa, Ferienwohnung, Hauptwohnsitz oder Altersruhesitz usw.) • Wie groß soll die Immobilie sein? • Wie viele Schlafzimmer, Badezimmer usw. sollten vorhanden sein? • Welche Ausstattung (Pool, Küche usw.) ist gewünscht? • Wie hochwertig soll die Immobilie sein? • Kommt auch ein Renovierungsobjekt infrage oder soll die Immobilie sofort nutzbar sein? • Welche Infrastruktur (Schulen, Verkehrsanbindung o.ä.) ist gewünscht? • Wie hoch darf der Preis der Immobilie maximal sein? 	<input type="checkbox"/>
Finanzierung des Immobilienkaufs planen <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung in Deutschland? In Spanien? In beiden Ländern? 	<input type="checkbox"/>
Besichtigungen <ul style="list-style-type: none"> • Lassen Sie sich vor einer Besichtigung unbedingt durch einen Makler beraten. Die Auswahl an Objekten, die infrage kommen, wird durch genaue Beschreibungen und die Beachtung aller individuellen Wünsche bereits durch den Makler eingegrenzt. • So entdecken Sie einerseits Objekte, denen Sie vielleicht zunächst keine Aufmerksamkeit gewidmet hätten und ersparen sich andererseits Besichtigungstermine für nicht Ihren Wünschen entsprechende Immobilien. • Führen Sie die ersten Besichtigungen erst dann durch, wenn Sie Ihre Wünsche definiert und mit dem Makler gesprochen haben.! 	<input type="checkbox"/>
Auswahl der Immobilie <ul style="list-style-type: none"> • <i>Huether & Partner als erfahrener deutschsprachiger Immobilienmakler auf Mallorca wird Ihnen die passenden Immobilien anbieten, gerne bei der weiteren Abwicklung behilflich sein und Ihnen beratend zur Seite stehen.!</i> 	<input type="checkbox"/>
Von der Vorbereitung zum Notartermin	
Nach der Auswahl geeigneter Immobilien sind folgende Punkte zu überprüfen: <ul style="list-style-type: none"> • Anschlüsse an öffentliche Netze • Bestehende Infrastruktur • Legalität der Bauten • Bewohnbarkeit (Cedùla de Habitabilidad) <i>Huether & Partner kann Ihnen diesbezüglich behilflich sein.</i>	<input type="checkbox"/>

ABLAUF KAUF EINER IMMOBILIE AUF MALLORCA	ERLEDIGT
<p>Zur Abwicklung des Immobilienkaufs sollten Sie eine spanische Gestoria oder einen Anwalt beauftragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies ist zwar keine Pflicht, jedoch eine dringende Empfehlung! <p><i>Huether & Partner kann Ihnen diesbezüglich gerne Empfehlungen unterbreiten.</i></p>	<input type="checkbox"/>
<p>N.I.E. (Spanische Ausländeridentitätsnummer) müssen Sie zwingend zum Kauf einer Immobilie beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sie können eine N.I.E. – Nummer beim spanischen Konsulat in Ihrer Heimatstadt beantragen. • Alternativ bestellen Sie die N.I.E. direkt in Palma. • Eine Gestoria kann Ihnen dabei behilflich sein. • Die N.I.E. Nummer sollte spätestens 3 Wochen nach dem Notartermin vorliegen. 	<input type="checkbox"/>
<p>Die Finanzierung sollten Sie vor dem Abschluss eines Kaufoptionsvertrages sicherstellen (schriftlich durch Bank bestätigen lassen).</p>	<input type="checkbox"/>
<p>Kaufoptionsvertrag abschließen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies ist ein privatwirtschaftlicher Vertrag, der die Reservierung der Immobilie und die Anzahlung regelt. • Dieser in Spanien übliche Vertrag wird vor dem eigentlichen Kaufvertrag abgeschlossen. 	<input type="checkbox"/>
<p>Der Vertrag enthält in der Regel folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rücktrittsrecht durch den Käufer mit Verlust der Anzahlung (Arras penitenciales). • Falls der Verkäufer den Kaufvertrag nicht unterschreibt, wird i.d.R. eine Rückzahlung der angezahlten Summe (10 % vom Kaufpreis) sowie eine Entschädigungszahlung in gleicher Höhe vom Verkäufer gefordert. • Die maximale Frist bis zur Unterschrift beim Notar und die damit verbundene Beurkundung des Verkaufs wird festgelegt. • Nach Unterschrift beider Seiten (Käufer und Verkäufer) beginnt eine Frist von 8 Werktagen für die Anzahlung der 10 %. Sollte diese im angegebenen Zeitraum nicht getätigt werden, wird der Vertrag als ungültig erklärt. 	<input type="checkbox"/>
<p>Vorbereitung Notartermin durch eine Gestoria / einen Anwalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Aufgabe der Gestoria / des Anwalts ist es, eine komplette Vorbereitung für den Notartermin vorzunehmen. • Huether & Partner ist beim Zusammenbringen der notwendigen Dokumente gerne behilflich. • Sollten Sie sich für einen von uns empfohlenen Kollegen zur Kaufabwicklung entscheiden, kümmert sich dieser um alles, was benötigt wird. • Beauftragen Sie einen eigenen Anwalt, so sollte dieser sich auf jeden Fall mit dem Immobilienbüro in Verbindung setzen, sodass wir am Ende sicher sein können, dass alle wichtigen Schritte auch wirklich bedacht wurden. 	<input type="checkbox"/>

ABLAUF KAUF EINER IMMOBILIE AUF MALLORCA	ERLEDIGT
<p>Bei der Vorbereitung für den Notar werden folgende Punkte für Sie erledigt:</p> <p>Prüfung Grundbuchauszug:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stimmen Beschreibung der Immobilie und Realität überein? • Stimmen eingetragene Eigentümer und Verkäufer überein? • Gibt es eingetragene Wegerechte o.ä.? • Gibt es eingetragene Belastungen? <p>Kontrolle der geleisteten Zahlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Grundsteuer-Beleg: Wurden in den letzten Jahren sämtliche Steuern bezahlt? • Müllgebühren: Wurden diese bei der Gemeinde bezahlt? • Strom/Wasser/Gas: Gibt es unbezahlte Rechnungen? • Die Kundennummer der jeweiligen Versorger wird anhand der letzten Rechnung vermerkt, damit nach dem Verkauf eine Ummeldung auf den neuen Eigentümer erfolgen kann. • Es sollte ein Schreiben der Hausgemeinschaft vorliegen, dass keine offenen Zahlungen bei den Gemeinschaftskosten vermerkt sind. <p>Kontrolle der Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Bewohnbarkeitsbescheinigung noch gültig? • Ist das Energie-Zertifikat vorhanden und noch gültig? 	<input type="checkbox"/>
<p>Notartermin</p>	
<p>Übersetzer für Notartermin</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn Sie einen Anwalt oder eine Gestoria beauftragen, werden diese auch die Übersetzung des notariellen Kaufvertrages für Sie vornehmen. • Dies erfolgt mündlich, vor oder während des eigentlichen Notartermins. • Eine vorherige Vorlage des Vertrages ist in der Regel in Spanien nicht üblich. 	<input type="checkbox"/>
<p>Der Notar wird eine elektronische Kopie des notariellen Kaufvertrags an das Grundbuch übermitteln</p>	<input type="checkbox"/>
<p>In dem Moment, in dem die Kaufsumme an den Verkäufer entrichtet wird, sind Sie Eigentümer der Immobilie!</p>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Diese Checkliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine Rechtsberatung durch einen Anwalt