

### Überprüfen Sie vor Kauf oder Verkauf den Gebäudezustand und die Legalität



Achim Menrad

🇪🇸 Es ist inzwischen selbstverständlich, daß vor einem Immobilienkauf in Spanien eine juristische Überprüfung des Objektes durch einen Anwalt durchgeführt wird. Damit sichert man sich ua. ab, daß zumindest der Verkäufer auch der Eigentümer und das Gebäude tatsächlich eingetragen ist. Da der Anwalt die Immobilien jedoch in der Regel nicht

besichtigt, wird meisst zur Angemessenheit des Kaufpreises unter Berücksichtigung von möglichen Baumängeln und der Legalität kein Bezug im Kaufvertrag gemacht.

In Spanien müssen alle Gebäudeteile im Eigentums- und Katasterregister vollständig eingetragen sein. Dies kann man nur durch genaue Überprüfung vor Ort feststellen. Oft bestehen zum Teil gravierende Differenzen zwischen den Eintragungen innerhalb der Register. Wenn dann vor Ort ein dritter Zustand festgestellt wird sollte überprüft werden, ob durch die richtige Anwendung von Vorschriften zur Verjährung oder zur

nachträglichen Legalisierung eine einheitliche Bereinigung möglich ist.

Die typischen Mängel an spanischen Gebäuden, bei Altwie bei Neubauten, sind Feuchtigkeit, Rissbildungen und teilweise schlechte Bauqualität. Hier ist zumindest eine fachgerechte Besichtigung notwendig um späteren Ärger zu vermeiden. Mittlerweile weiß man auch, daß durch Feuchtigkeit nicht nur die Bekleidung klamm wird – sie gefährdet die Gesundheit!

Jeder Verkäufer kann viel Zeit beim Verkauf sparen, wenn er einem Kaufinteressenten direkt bei der ersten Objektbesichtigung einen lückenlosen Zustandsbericht von neutraler Seite über den Gebäudezustand und die Legalität vorlegt.

Es ist also für beide Seiten ratsam, durch einen externen Fachmann einen Gebäude-Check durchführen zu lassen. Das Honorar steht in keinem Verhältnis zum Kaufpreis und erspart mit Sicherheit viel Zeit und Kosten für nachträgliche Streitauseinandersetzungen.

### Check the condition of the building and the legality before buying or selling

🇪🇸 It has become a matter of course that a solicitor carries out a legal check before a property is purchased in Spain. This guarantees amongst others, that at least the seller is also the owner and that the property has indeed

been registered. Due to fact, however, that the solicitor in most cases does not view the property in person, most sales agreements do not refer to any possible structural deficiencies and to the legality of a property.

All parts of a building must be fully registered in the ownership and land register. This can only be established if a property is thoroughly on site. In many cases there are sometimes significant differences with respect to the register entries. If a third condition is established on site, it should be examined whether the correct application of regulations concerning the statute of limitation or with respect to the subsequent legalization would enable a unified adjustment.

The typical building defects in case of older and new buildings are humidity, crack initiation and partly inferior building quality. Here at least expert viewing is required to avoid later trouble. We all know by now that humidity does not only make our clothing damp – it also endangers our health!

Each seller can save a lot of time when selling his property if he provides an interested client at the first property viewing with a complete status report drawn up by a neutral party and a confirmation about the legality.

It would also be advisable for both parties to instruct an external expert to carry out a survey. The fee doesn't bear any relation to the actual purchase price and certainly saves a lot of time and money with regard to later disputes.