



Erst prüfen, dann erwerben

Was beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstücks zu beachten ist. Tipps von der Kanzlei Buades

Vor dem Erwerb einer Immobilie gibt es zahlreiche rechtliche, städtebauliche, steuerliche und technische Gesichtspunkte zu beachten, sonst hat man später mit den Folgen eines Kaufs zu kämpfen, bei dem weder ausreichende Informationen noch die entsprechenden Dokumente vorhanden waren. Wir befragen in unserem Interview die Rechtsanwälte Daniel Olabarría und Gabriel Buades vom International Desk der Anwaltskanzlei Bufete Buades. Sie sind auf dieses Gebiet spezialisiert und haben umfassende Erfahrung in der Beratung von ausländischen Investoren bei ihrem Kauf auf Mallorca.

Was sollte man beim Kauf einer Immobilie zuallererst überprüfen?

Daniel Olabarría: Zunächst muss festgestellt werden, ob die Person, die sich als Eigentümer bezeichnet, tatsächlich der Eigentümer ist, und falls ja, um welche Art des Eigentums oder der Rechtsinhaberschaft es sich handelt.

Um das festzustellen, empfehlen wir, gleich zu Beginn der Kaufverhandlungen und in jedem Fall vor der Unterzeichnung eines Kaufoptionsvertrags oder Vorvertrags einen aktuellen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt anzufordern. Vor Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde sollte man nochmals sicherstellen, dass sich die Eigentumsverhältnisse nicht geändert haben.

Welche Schritte folgen, nachdem festgestellt wurde, dass es sich beim Verkäufer der Immobilie auch um deren Eigentümer handelt?

D.O.: Der Käufer sollte von Anfang an darauf achten, wie die Transaktion aufgebaut ist. Je nach den Kaufbedingungen kann der Kauf entweder der Steuer für Vermögensübertragungen unterliegen oder der Mehrwert- und Stempelsteuer.

Gleichzeitig muss unter Einbezug von Kriterien wie dem Kaufpreis, der Kauffinanzierung, der beabsichtigten Nutzung der Immobilie und der wirtschaftlichen Voraussetzungen des Käufers entschieden werden, welche die geeignetste und je nach aktueller Steuerlage die kostengünstigste Form des Kaufes ist.

Inwiefern empfehlen Sie, vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde einen Vertrag abzuschließen?

Gabriel Buades: Das hängt von der jeweiligen Transaktion ab. Durch einen solchen Vertrag soll der Geschäftsabschluss sichergestellt werden. Bestimmte Bedingungen werden im Voraus festgelegt, und man gewinnt Zeit, um die erforderlichen Informationen einzuholen und sich um die Finanzierung zu kümmern. Dabei ist es aber sehr wichtig, dass bei der Unterzeichnung eines privaten Vorvertrags vor der Beurkundung des Kaufes – egal, ob es sich um eine Kaufreservierung, einen Kaufvertrag oder Vorkaufsvertrag oder einen Optionsvertrag handelt – alle Bedingungen für den Kauf bereits klar und deutlich vereinbart werden, sodass die Verpflichtungen bereits von diesem Moment an bis zur Unterzeichnung der Kaufurkunde gelten und nicht nachträglich verändert werden können, es sei denn, beide Seiten sind damit einverstanden.

Ist es rechtmäßig, wenn andere Personen im Namen des Immobilieneigentümers handeln?

D.O.: Ja, das ist auf jeden Fall möglich. Sollte eine Person im Namen und durch Vollmacht des Eigentümers auftreten, muss sie dies durch Vorlage der entsprechenden notariellen Vollmachtsurkunde belegen, in der ausreichende Befugnisse zum Verkauf der Immobilie enthalten sein müssen.



■ Kennen sich in der komplexen Materie gut aus: Gabriel Buades und Daniel Olabarría. F.: B.F.

Wenn die Person als Vertreter einer Gesellschaft auftritt, muss sie belegen, dass sie zu dieser Vertretung ermächtigt wurde, weil sie Geschäftsführer, Verwaltungsratsmitglied oder Bevollmächtigter der Firma ist. In jedem Fall muss festgestellt werden, ob sie ausreichende Befugnisse besitzt, um alleine zu unterzeichnen, oder ob es der Unterschrift anderer Vertreter der Gesellschaft im gemeinschaftlichen Sinne bedarf.

Ein äußerst wichtiges Thema, das oftmals übersehen wird: Wenn es sich beim Eigentümer um eine Gesellschaft handelt, ist es die Pflicht des Vertreters der Firma anzugeben, ob es sich bei der Immobilie um einen wesentlichen Bestandteil des Anlagevermögens handelt (das heißt, falls die Immobilie mehr als 25 Prozent des Anlagevermögens der Firma ausmacht). Sollte dies der Fall sein, muss vor dem Verkauf eine Gesellschafter- oder Aktionärsversammlung stattfinden, die ihre Zustimmung zu der Transaktion erteilt.

Baugenehmigungen und Zusatzdokumente: Welche Schritte sind vor dem Kaufabschluss erforderlich?

D.O.: Die Existenz eines Wohnobjekts oder von Anbauten bedeutet nicht automatisch, dass diese legal sind – auch wenn sie bereits vor vielen Jahren errichtet wurden.

Viele sind der Meinung, dass ein Wohnobjekt oder Gebäude legal ist, weil es im zuständigen Grundbuchamt eingetragen ist. Es kann aber sein, dass lediglich eine Anpassung der grundbuchamtlichen an die reale Situation durch die Neubauerklärung eines bereits bestehenden Altbaus (*por antigüedad*) erfolgt ist.

Diese Eintragung im Grundbuchamt bedeutet nicht, dass der Bau legal ist beziehungsweise durch die Eintragung legalisiert wurde.

Daher muss man überprüfen, ob alle Gebäude über die erforderlichen Dokumente verfügen, sowohl über technische Unterlagen der Bauleitung als auch über die Dokumente der Gemeinde und anderer Behörden. Sollten diese Unterlagen nicht vorhanden sein, besteht die Möglichkeit, dass das Wohnobjekt nicht ordnungsgemäß errichtet wurde und somit gemäß der Gesetzgebung der Autonomen Region keinerlei Baumaßnahmen durchgeführt werden dürfen.

Was ist zu tun, wenn baurechtliche Verstöße festgestellt werden?

G.B.: Wenn für alle bestehenden Gebäude oder einen Teil davon keine Baugenehmigung vorliegt, stellt dies einen Verstoß gegen das Baurecht dar.

In diesem Fall müsste geklärt werden, ob es ein laufendes oder abgeschlossenes Verfahren wegen Baurechtswidrigkeit gibt, ob eine Geldstrafe verhängt wurde oder eine Abbruchverfügung vorliegt. Sollte eine Abbruchverfügung ausgesprochen worden sein, verjährt diese nicht.

Sollten die Widrigkeiten verjährt sein, hätte die öffentliche Verwaltung keine Handhabe mehr, eine Abbruchverfügung für die betroffenen Bauten zu verhängen. Ist allerdings ein Bauvorhaben in Bezug auf die Immobilie geplant, müssten die Bauten legalisiert werden.

Eine Legalisierung kann zur Folge haben, dass alle oder ein Teil der bestehenden Gebäude abgebrochen werden müssen, um eine neue Baugenehmigung zu erhalten.

Es ist jedoch ratsam, jeden konkreten Fall zu prüfen, denn je nach städtebaulichen Faktoren sind die rechtlichen Folgen unterschiedlich. Es kann sogar sein, dass die Baurechtswidrigkeiten nie verjähren, zum Beispiel, wenn auf ländlichem, geschützten Boden gebaut wird.

Ist das Procedere immer gleich, egal wo sich die Immobilie befindet?

D.O.: Jede Gemeinde hat ihre eigene Planung, sodass die Baubedingungen von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sind. Wenn man ein erschlossenes Grundstück erwirbt, um ein Wohnobjekt darauf zu errichten, muss man die städtebauliche Einstufung, die zugelassene Nutzung und Bebaubarkeit prüfen, um festzustellen, ob und was man bauen darf. Das umfasst Aspekte wie die bebaubare Fläche, die Höhe, den Umfang, die Anzahl der Stockwerke, die Bauflucht etc. Diese Parameter können von Grundstück zu Grundstück unterschiedlich sein – auch, wenn die Grundstücke aneinander grenzen.

Plant man den Erwerb eines ländlichen Grundstücks mit dem Ziel, dort ein Wohnobjekt zu bauen, muss man die Umstände besonders eingehend überprüfen. Die

Möglichkeit, das geplante Bauvorhaben umzusetzen, hängt von vielen Faktoren und von der Lage der Immobilie ab.

Auf Menorca zum Beispiel ist es laut Raumordnungsplan verboten, Baugenehmigungen für ländliche Grundstücke zu erteilen. Auf Mallorca hingegen darf laut Raumordnungsplan ein Einfamilienhaus errichtet werden (auf keinen Fall mehr als eines), allerdings muss beachtet werden, ob das Grundstück auf geschütztem Gelände liegt und ebenso, in welcher Gemeinde es liegt, denn die baurechtlichen Bedingungen und die Einstufungen von geschütztem Boden sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

Die Mindestfläche des Grundstücks und die zuletzt erfolgte Grundstücksteilung sind wesentliche Faktoren, wenn man ein Einfamilienhaus darauf errichten möchte, denn abhängig davon ist ein ländliches Grundstück bebaubar oder nicht. Auch diese Bedingungen unterscheiden sich je nach Gemeinde.

Was bedeutet es, wenn man vom Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von „dinglichen Rechten“ spricht?

G.B.: Die dinglichen Rechte betreffen die Immobilie bzw. ihre Nutzung. Zum Beispiel kann ein Nießbrauchrecht bestehen, sodass eine bestimmte Person berechtigt ist, die Immobilie zu nutzen. Oder es existieren Dienstbarkeiten, wie zum Beispiel ein Wegerecht, das die Nutzung eines Teils der Immobilie einschränkt, weil Dritten der Zugang auf das eigene Grundstück gestattet ist.

Inwieweit sollen Grundstückslasten vor dem Kauf getilgt werden?

D.O.: Oftmals existiert eine Hypothek, bei der es möglicherweise bereits ein Vollstreckungsverfahren gibt, aber es könnten auch Pfändungen zu Gunsten des Finanzamts, der Sozialversicherung oder Dritten vorliegen. Normalerweise werden solche Lasten vor der Unterzeichnung der Kaufurkunde gelöscht, indem ein Teil des Preises zur Tilgung dieser Lasten verwendet wird.

Was bedeutet es, wenn es heißt: „auf dem aktuellen Stand bei der Bezahlung von Steuern und Kosten sein“?

G.B.: Man muss überprüfen, ob die Kosten und Steuern, die für die Immobilie anfallen, bis zu dem Moment bezahlt sind, in dem die Unterzeichnung der Kaufurkunde erfolgt. Vor allem geht es dabei um die Bezahlung der Grundsteuer und, falls es sich um ein Wohnobjekt innerhalb einer Eigentümergemeinschaft handelt, um die Bezahlung der entsprechenden Kosten dieser Eigentümergemeinschaft.

Gleichzeitig sollte man feststellen, ob gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung in absehbarer Zeit außerordentliche Kosten geplant sind. Das betrifft den Kauf zwar nicht direkt, kann aber zu unangenehmen Überraschungen führen, und am Ende ist man verpflichtet, höhere Kosten zu tragen, als es im Moment des Kaufs vorgesehen war.

INFO

Bufete Buades

Avda. Jaume III., 4
07012 Palma de Mallorca
Tel.: 971-22 81 41,
Fax: 971-22 81 18,

E-Mail:
internationaldesk@bufetebuades.com
www.internationaldesk.
bufetebuades.com