

DER HAUSINSPEKTOR INFORMIERT: Was tun, wenn bei den Verkaufsunterlagen des Traumhauses gar nichts stimmt

Das Chaosprinzip

MÁLAGA

«Die Bürokratie ist es, an der wir alle kränken.» Warum soll es Reichskanzler Bismarck 1871 im neu gegründeten Reich besser gehen als dem Hausinspektor Benno Bühler, knapp 150 Jahre später an der Costa del Sol?

So waren wir also einmal wieder vor Ort, die Immobilie ist inspiert, der Hausinspektor hat im Auftrag des deutschen Käufers den besten Preis verhandelt (das Hausinspektor-Honorar berechnet sich an der Höhe der Einsparung!), Käufer und Verkäufer sind sich einig, und möchten einen Vorvertrag unterzeichnen sowie eine Anzahlung leisten. Also alles in Butter, oder?

Wie sonst auch immer, organisiere ich online zunächst einen Grundbuchauszug sowie das Katasterblatt, und stelle zu meinem Erstaunen fest: es scheint sich um zwei völlig verschiedene Immobilien zu handeln. Das 170 m² große Einfamilienhaus über drei Stockwerke ist im Grundbuch mit lediglich 25 m² eingetragen (über drei Stockwerke hinweg, also 8,33 m² pro Geschoss), hat eine andere Adresse und sogar eine andere Katasterreferenz. Also gehe ich zum Kataster (die Online-Plattform ist hier leider am Ende) und informiere mich persönlich über den Stand der Dinge.

Nach langem Suchen dann: Nichts! Die im Grundbuch eingetragene Katasterreferenz ist im Katasteramt unbekannt, Adresse aus Grundbuch und Kaufurkunde: unbekannt. Also bitte ich den Verkäufer (warum mache ich das nur immer?) er möge mich bevollmächtigen, um weitere Informationen beim Kataster zu organisieren. Es stellt sich heraus, dass der Verkäufer im Kataster nicht einmal eingetragen ist, dort steht noch eine Erbengemeinschaft aus dem Jahre 1992. Eben jene, die dem englischen Verkäufer vor etwa 14 Jahren die Immobilie verkauft hatte. Das totale Chaos eben.

Im Klartext: Der jetzige englische 'Eigentümer' (ist er das?) hat 2004



eine Immobilie gekauft, es wurde im Grundbuch auch sein Name eingetragen, allerdings unter einer anderen Katasterreferenz. Im Kataster wurde der Kauf nicht berücksichtigt (andere Referenz), daher steht im Kataster eben noch der ehemalige Eigentümer. Wenn die Mühlen der Bürokratie dann richtig ins Mahlen kommen, könnte es in solch einem Fall durchaus unangenehm werden. Etwa wenn sich der jetzige 'Eigentümer laut Grundbuch' mit Steuerständen der ehemaligen Verkäufer (aus dem Jahre 2004) konfrontiert sähe, denn der Kataster gehört bekanntlich zum Finanzamt und wenn eine Behörde (beim Geld-Eintreiben) wirklich gut funktioniert, dann ist es das Finanzamt. Ein beunruhigender Gedanke.

Oder noch besser, wenn die Erbengemeinschaft nach inzwischen 14 Jahren einen Anspruch anmeldet, mit dem Hinweis, dass es keinen anderen Eigentümer gibt und sich das inzwischen verjährt hätte ... und das auch beweisen kann: Im Kataster sind sie ja tatsächlich noch Eigentümer.

Was können wir also tun, wenn die Papiere überhaupt nicht übereinstimmen?

Wie ich inzwischen erfahren habe, gibt es immer wieder solche Fälle des totalen Chaos (ein gewisse Maß an Chaos sind wir ja gewohnt).

Damit dem Wohnhaus im Grund-

buchamt die korrekte Katasterreferenz zugeordnet wird (die jetzige ist falsch), muss die Kaufurkunde (Escritura) geändert werden. Dazu muss ein 'Expediente de dominio' gemacht werden. Das ist nichts anderes, als dass Grundstück und Wohnhaus von einem kompetenten Menschen aufgemessen und eine – ich nenne das mal – Grenzfeststellungsakte anlegt (Architekt). Das hätte man wohl schon vor 150 Jahren machen müssen (so alt ist das Gebäude bereits), bisher hat aber scheinbar keiner die Zeit dafür gefunden. Und es ging ja auch 150 Jahre lang gut.

Diese Akte muss von allen angrenzenden Nachbarn sowie auch der Stadt akzeptiert und freigegeben werden. Außerdem muss dieser 'Expediente de Dominio' dann offiziell für zwei Wochen ausgehängt, sowie eingehende Beschwerden oder Einsprüche beantwortet werden. Erst dann kann ein Notar die neue Urkunde mit den aktuellen Daten erstellen ('exceso de cabida por notoriedad' heißt das im Amtsspanisch). Danach kann die Akte im Grundbuchamt 'aktualisiert' werden.

Ein klarer Fall für den Rechtsanwalt also, allerdings für den Rechtsanwalt der Verkäuferseite; denn wir als Käufer können erst zum Kauf schreiten, wenn diese Details geklärt und korrekt eingetragen sind. Ich würde in solch einem Fall noch nicht einmal eine Anzahlung leisten, denn der Weg ist lang und steinig, und sollte es zu Einsprüchen kommen, auch sehr zermürbend. Ein Jammer, bei dem guten Preis, den ich verhandelt hatte.

**RICS GUTACHTER UND ARCHITEKT
BENNO BÜHLER
BÜHLER & PARTNERS MRICS |
ARCHITECTS | SURVEYORS |
VALUATIONS**

Mobil: 610 794 443
Festnetz: 952 609 617
mail: info@architect-spain.com
www.architekt-spanien.net
www.hausinspektor-spanien.de