



G & G Sachverständigen und Servicebüro Spanien

Dipl. Sachverständige zur Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken –
Mieten und Pachten (DIA) - öffentlich bestellt und vereidigte SV der IHK Bayreuth

Perito Judicial Superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias - APEJIS Nº BZ 75 / 153

www.immobiliengutachter-spanien.de

Objekt-Check– Comprobación legal

Grundsätzlich wird benötigt: / se necesita en general la siguiente documentación:

- Kopie der notariellen Erwerbssurkunde (Kauf – Erbschaft – Schenkung etc.)
Escritura de CV o Herencia o donación, etc.
- aktueller Grundbuchauszug
Nota simple - actual
- Aktueller Grundsteuerbeleg - Alternativ Kopie Modell 902
Copia del último recibo del IBI – o en su defecto copia del modelo 902
- Bewohnbarkeitsbescheinigung
Licencia de primera ocupacion o certificado de habitabilidad
- Energiezertifikat
Certificado energético

Bei Neubauten oder Renovierungen / En caso de reforma o obra nueva:

- Kopie Baulizenz und Bauprojekt
Copia de la licencia de obra y del proyecto visado
- Kopie der Fertigstellungserklärung des bauleitenden Architekten (ab diesem Datum gelten Garantien und Gewährleistungen wenn das Haus jünger als 10 Jahre ist)
Certificado final de obra (a partir de esta fecha entran en vigor las garantías)
- Kopie der Bauabnahme der Gemeinde
Copia de la final de obra de urbanismo/ ayuntamiento
- Kopie der Neubauerklärung mit allen Anlagen
Declaración de obra nueva con anexos
- Grundrisspläne aller Ebenen (mit Stempel der Architektenkammer)
Planos visados del edificio de todas las plantas

www.immobiliengutachter-spanien.de



G & G Sachverständigen und Servicebüro Spanien

Dipl. Sachverständige zur Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken –
Mieten und Pachten (DIA) - öffentlich bestellt und vereidigte SV der IHK Bayreuth

Perito Judicial Superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias - APEJIS Nº BZ 75 / 153

www.immobiliengutachter-spanien.de

- Kopie Decenal Versicherung (dies ist eine 10 Jahres Rückversicherung des Bauträgers)
(Wenn das Haus jünger als 10 Jahre ist)

[Copia del seguro decenal \(seguro obligatorio para edificaciones con una edad inferior a los 10 años\)](#)

Bei Wohneigentumsgemeinschaften (WEG /Wohnungen)

Division horizontales:

- Hausordnung

[Estatutas](#)

- Kopie der Teilungserklärung

[Copia division horizontal](#)

- letzten 3 Protokolle der Eigentümerversammlung

[Protocolo de las reuniones de la junta general](#)

- Unbedenklichkeitsbescheinigung der Hausverwaltung

[Informe de dudas de la administracion de fincas](#)

- Letzter Jahresabschluss (Rücklagen)

[Ultimas cuentas de la comunidad](#)

Grundsätzlich sollten noch folgende Unterlagen beim Bauamt beantragt werden (fordert kaum einer an und hat in Spanien niemand in seinen Unterlagen)... aber diese können je nach Gemeinde einige Wochen dauern. Daher rechtzeitig beantragen.

Por regla general conviene que también se solicite la siguiente documentación en el área de urbanismo del municipio donde se encuentre el inmueble (hay que tener en cuenta que según municipio se suele tardar varias semanas en recibirla, por lo tanto hay que pedirla con tiempo)

- [Informe non- Infracciones](#) - ist eine Auskunft des Bauamtes ob es Bauverstossverfahren (Überbauung, illegale Bautätigkeit, Abrissverfügung, oder Rückbauaufforderungen gibt)

- [Certificado urbanistico](#): Ist eine allgemeine Auskunft: aktuelle Bebaubarkeit (ob sie noch eine Baureserve haben, wenn Sie Terrassen überdachten wollen, Anbauen wollen oder eine Garage / Carport noch zusätzlich erstellen sollen. Hieraus ist auch erkenntlich, ob z. Bsp. Nach-Erschliessungsverfahren oder Abtretungen oder eine Art Baulasten auf dem Grundstück liegen, geplant sind.)

www.immobiliengutachter-spanien.de