

Legalium - Rechtsanwälte und Steuerberater Spanien

Madrid - Barcelona - Mallorca - Teneriffa - Gran
Canaria - Berlin - Hannover - Tettngang

Vertrauen - Wirksamkeit - Transparenz

Bewohnbarkeitsbescheinigung Spanien

Nach einem erfolgten Immobilienkauf (Notartermin, Umschreibung beim Grundbuchamt, Erledigung aller Steuerpflichten) wollen wir die Änderung der Verträge über Wasser, Strom ummelden. Für die Ummeldung ist die Vorlage der Bewohnbarkeitsbescheinigung in vielen Fällen obligatorisch.

Die Bewohnbarkeitsbescheinigung, sogenannte cedula de habitabilidad ist bei jedem Immobilienkauf in Katalonien (Barcelona, Costa Brava, Sitges, etc) vorzulegen, wogegen in anderen spanischen Regionen, die Bewohnbarkeitsbescheinigung nicht zwingend bei einem Immobilienkauf vorzulegen ist, so gibt es Sondernormen wie in Mallorca, die eine Bewohnbarkeitsbescheinigung als Recht des Käufers formulieren.

Die Bewohnbarkeitsbescheinigung ist in offizielles Dokument, der durch die Gemeinde ausgestellt wird und dessen Normen jede Autonome Region vorgibt. In der Bescheinigung wird bestätigt, dass die Liegenschaft die minimalen Voraussetzungen von Hygiene, gesundheitlichen Unbedenklichkeit und Sicherheit erfüllt. Außerdem beinhaltet die Bescheinigung die Angaben über die Nutzfläche und die notwendige Ausstattung der Liegenschaft.

Bewohnbarkeitsbescheinigung Autonome Regionen

Kanarische Inseln

In der Autonomen Region Katalonien ist die Bewohnbarkeitsbescheinigung alle 10 Jahre zu erneuern, aber in der Autonomen Region Kanarische Inseln ist sie auf unbestimmte Zeit gültig.

Valencia/Alicante

In Valencia wurde am 22.01.2021 ein Gesetz erlassen, welches die Bewohnbarkeitsbescheinigung durch eine sogenannte Verantwortlichkeitserklärung ersetzt. Hiermit muss der Verkäufer der Immobilie in der notariellen Kaufurkunde erklären, dass die Immobilie die Gesetzgebung zur Bewohnbarkeit erfüllt.

Eine typische Vertragsklausel ist:

Verantwortlichkeitserklärung – DECLARACIÓN RESPONSABLE: La parte vendedora, a los efectos del decreto 12/2021, de 22 de enero del Consell, manifiesta que la vivienda objeto de esta escritura cumple las condiciones de habitabilidad y la aptitud para su uso, conforme a las exigencias de diseño y calidad o cualesquiera otras exigibles para su destino a vivienda conforme a la normativa de aplicación.

Wozu dient die Bewohnbarkeitsbescheinigung?

Die Vorlage der Bewohnbarkeitsbescheinigung wird bei Abschluss der Verträge zur Wasser und Stromversorgung verlangt. Ausserdem wird sie bei Verkauf oder Vermietung verlangt, sowie bei anderen Rechtsgeschäften wie bei Abschluss der Hypothekenverträge.

Bei neu gebauten Immobilien, sowie Immobilien, bei denen die Wohnbedingungen durch Reformarbeiten stark verändert worden sind, muss die Bescheinigung ebenso vorgelegt werden.

Wann soll ich die Bewohnbarkeitsbescheinigung beantragen?

Wenn wir eine Immobilie erwerben, sollen wir uns versichern, dass eine Bewohnbarkeitsbescheinigung vorliegt und diese nicht abgelaufen ist. Die Gültigkeitsdauer beträgt 15 Jahre. Falls keine Bescheinigung vorliegt kann bei der Gemeinde ein Antrag gestellt werden:

Dokumente:

- Personalausweis Eigentümer in Kopie (oder gesetzlicher Vertreter)
- Kaufvertragsurkunde
- Einzahlung der obligatorischen Bearbeitungsgebühr

Falls die Gültigkeit abgelaufen ist, wird ein Techniker eine Inspektion durchführen und bescheinigen, dass die Immobilie die Voraussetzungen zur Bewohnbarkeit erfüllt. Der Prozess der Erteilung kann 1-3 Monate dauern.

Bescheinigungsarten:

Es gibt 3 verschiedene Arten der Bewohnbarkeitsbescheinigung

- Neu gebaute Immobilien – Erstbezug
- Bei Verkauf von Immobilien die bereits in Benutzung sind
- Renovierte Immobilien

Wann wird eine Bescheinigung nicht gebraucht?

In Ausnahmefällen bei Übertragung von Immobilien, die nicht Neubauten sind und, falls alle Seiten ihr Einverständnis erklärt haben, wenn:

- Die Immobilie renoviert oder abgerissen wird
- Wenn die Immobilie zu anderen als Wohnzwecken benutzt wird
- Falls vor der Übertragung keine Vorlage möglich ist, und die Parteien sich einig sind, die Vorlage nach der Übertragung durchzuführen.

Inhalt Bewohnbarkeitsbescheinigung

- Adresse und Lage der Immobilie
- Nutzfläche
- Aufteilung der Immobilie – Zimmer und Fläche
- Maximale Belegung

Wer stellt die Bewohnbarkeitsbescheinigung aus?

Zuständig ist jede Gemeinde, die Voraussetzungen werden von jeder Autonomen Region festgelegt, wobei Katalonien die strengsten Voraussetzungen hat.

Die Ausstellung kann zwischen 1-3 Monaten dauern, ab dem Zeitpunkt der Vorlage des Antrages erhalten Sie jedoch eine Bestätigung und mit dieser können Sie die Lieferantenverträge (Wasser, Strom) abschliessen.

Ist die Bescheinigung Pflicht in allen Autonomen Regionen?

Die Antwort ist nein, die Bescheinigung ist nicht überall obligatorisch. In Regionen wie Andalusien, Aragon oder Castilla-La Mancha ist sie nicht obligatorisch oder nur in manchen Fällen, um das Verfahren zu vereinfachen und den Zugang zum Immobilienmarkt zu fördern. In Kantabrien, Katalonien, Extremadura, La Rioja, Navarra, Madrid, Valencia, Asturien, Murcia und auf den Kanarischen und Balearischen Inseln ist es obligatorisch, die Bewohnbarkeitsbescheinigung bei allen Neubauten vorzulegen.

Kosten einer Bewohnbarkeitsbescheinigung

Die Kosten variieren in jeder Region, sind abhängig von der Immobilie. Sie bewegen sich zwischen 10 – 200 EUR.

Merke: Gemäss Gesetz, in einer Wohnung ohne eine Bewohnbarkeitsbescheinigung zu wohnen, kann dazu führen, dass der Kauf annulliert wird.

Kontaktieren Sie unsere Rechtsanwälte. In Zusammenarbeit mit unserer Architektin, Frau Isabel Gil, vertreten wir Sie in Antragsverfahren vor den spanischen Behörden.

Wie hat Ihnen der Artikel gefallen?

> Bewohnbarkeitsbescheinigung;  5,00 von 5 Punkten basieren auf 4 abgegebenen Stimmen.

Immobilienkauf Planung

Servicepaket „Immobilienkauf“

Immobilienkauf – Checkliste

Immobilienkauf/verkauf 2021

Rechtsprechung Immobilienkauf

Immobilienkauf Geldschenkung

Immobilienkauf rechtssicher

NIE Nummer Spanien

Rechtsfolgen einer NIE Nummer

Bewertung Immobilie Spanien

Immobilienkauf – Bitcoins

Immobilienkauf Lastenfreiheit

Immobilienkauf – Schulden

Immobilienkauf Hypothek

Immobilienmakler Spanien

Immobilienkauf – Baumangel

Neubaukauf – Baumangel

Grundstück – Bauprojekt

Neubauerklärung in Spanien

Eigentümergeinschaft

Katasteramt

Katasterwert
Katasterwertänderung
Katasterwert Valencia
Immobilienkauf Eheleute
Immobilienkauf auf Plan
Anzahlung Immobilie im Bau
Immobilienkauf aus Erbschaft
Immobilienkauf – Vorkaufsrecht
Immobilienenerwerb – Niessbrauch
Küstenschutzgesetz
Küstenschutzgesetz im Jahre 2021
Mietkauf Spanien
Erwerb durch Ersitzung
Tausch – permuta
Zwangsversteigerung
Bewohnbarkeitsbescheinigung
Bescheinigung Energieverbrauch
Energiezertifikat Kosten
Energiepass Nichtvorlage



Kontakt Deutschland

0049 7542 937 982



Kontakt Spanien

0034 922 788 881



Kontakt Fax

0034 922 789 358



Kontakt Email

info@legalium.com

Name

E-Mail-Adresse

Nachricht

Lesen Sie hier -> die Datenschutzerklärung

☐

Datenschutzerklärung: wurde gelesen

Senden