

Kataster, Grundbuch und Urkunde: drei Texte, ein Haus

Jeder wurde zu einem anderen Zeitpunkt und aus einem anderen Grund geschrieben. Sie treffen sich am Tag des Verkaufs.

1 · Die Unterlagen, die Sie zuerst zusammenlegen

Legen Sie alles bereit, bevor Sie anfangen. Fast jeder Schritt in diesem Leitfaden bricht an einem einzigen fehlenden Papier ab, und von vorn anzufangen kostet mehr als ein Tag Warten.

- Die vollständige Kaufurkunde mit Beschreibung und Grenzen.
- Eine aktuelle nota simple aus dem Grundbuch.
- Der beschreibende und grafische Katasterauszug, mit der Katasterreferenz kostenlos herunterladbar.
- Der letzte IBI-Bescheid: er sagt, auf wessen Namen das Haus steuerlich läuft, und das ist nicht immer die bewohnende Person.
- Die Genehmigungen ausgeführter Arbeiten, falls vorhanden: ein Pool oder eine geschlossene Terrasse ändert die bebaute Fläche.

2 · Die Reihenfolge der Schritte

- 1 Laden Sie zuerst den Katasterauszug. Er ist kostenlos und nennt Fläche, Baujahr und die Bestandteile, die die Verwaltung bei Ihnen vermutet.
- 2 Bestellen Sie die nota simple und legen Sie beide Texte neben die Urkunde, in drei Spalten: Fläche, Grenzen, Inhaber.
- 3 Notieren Sie jeden Unterschied, so klein er sei, mit Quelle und Datum.
- 4 Trennen Sie einen Verwaltungsfehler von nicht erklärten Bauarbeiten: zwei verschiedene Wege und zwei verschiedene Kosten.
- 5 Berichtigen Sie zuerst das Kataster, wenn der Fehler dort liegt, dann das Grundbuch: umgekehrt vervielfacht sich die Arbeit.

3 · Die Fehler, die wir immer wieder sehen

- Glauben, das Kataster beweise das Eigentum. Tut es nicht: das Kataster ist steuerlich und beschreibend, das Eigentum beweist das Grundbuch.
- Den IBI-Bescheid jahrelang auf den Namen der Verkäuferin laufen lassen. Beahlt wird trotzdem, und am Verkaufstag muss es in Eile gerichtet werden.
- Einen vor Jahren gebauten Pool erklären, ohne zuvor zu prüfen, was das Rathaus zu jener Arbeit sagt.

- Glauben, ein Flächenunterschied lasse sich mit einem Anruf klären. Fast immer braucht es einen von einer Fachperson unterschriebenen Plan.
- Das Grundbuch berichtigen, ohne das Kataster zu berichtigen. Zwei Jahre später steht die Abweichung wieder auf dem Bescheid.

4 · Wo Sie es selbst nachprüfen

Amtliche Seiten, geprüft am 22/09/2026. Die Verwaltung ändert ihre Masken ohne Ankündigung: stimmt etwas nicht, gilt die amtliche Quelle, nicht dieser Leitfaden.

- **Sede Electrónica del Catastro**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

- **Registradores de España, nota simple**

<https://www.registradores.org/>

- **Ley 7/1985, la referencia catastral como dato del padrón**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

- **Suma Gestión Tributaria, el IBI y su base**

<https://www.suma.es/concepto-ibi>

Wenn wir es lieber für Sie machen sollen

149 € der vollständige Bericht und die Berichtigungsmappe

69 € nur der schriftliche Abgleich: Urkunde, Grundbuch und Kataster

Wir sind keine Grundbuchführer und keine Fachtechniker. Eine Abweichung bei Fläche oder Grenzen wird mit einem von einer Vermesserin oder Bauingenieurin unterschriebenen Plan berichtet, die Sie selbst wählen und beauftragen. Wir tragen auch nichts ins Grundbuch ein: das tut ein Notariat oder die Grundbuchführung selbst.

Eine Frage? Eine Nachricht genügt

Schreiben Sie uns auf WhatsApp an **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784), ein Mensch antwortet. Fragen kostet nichts und verpflichtet zu nichts.

Informationsleitfaden, keine Rechts- oder Steuerberatung. contact@holaowners.com · holaowners.com