

Die Hausakte Ihrer Immobilie, Papier für Papier

Die Unterlagen, nach denen immer gefragt wird, wo man sie bekommt, und was man womit vergleicht.

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 Kaufurkunde. Finden Sie sie nicht, bewahrt das beurkundende Notariat die Urschrift auf und kann Ihnen eine Abschrift geben.
- Eine nota simple aus dem Eigentumsregister, die sagt, wer Eigentümer ist und welche Lasten bestehen. Sie wird auf der elektronischen Stelle der registradores beantragt.
- Der beschreibende und grafische Auszug aus dem Kataster, mit Katasterreferenz und Fläche.
- Der letzte IBI-Bescheid und die Müllgebühr, mit Betrag und Lastschriftkonto.
- Der Energieausweis, die Gebäudeversicherung, die Bescheinigung der Gemeinschaft, dass Sie nichts schulden, und die Verträge für Strom, Wasser und Gas mit der letzten Rechnung.

2 · Die Reihenfolge der Schritte

- 1 Beginnen Sie mit Urkunde und nota simple: diese beiden sagen, was Ihnen gehört und welche Lasten darauf liegen.
- 2 Vergleichen Sie Katasterreferenz und Fläche des Katasters mit der Urkunde. Weichen sie ab, notieren Sie es: die Berichtigung dauert Wochen und macht man nicht am Vortag eines Verkaufs.
- 3 Sammeln Sie die Belege des Jahres (IBI, Müll, Gemeinschaft, Versorger) und notieren Sie bei jedem Abbuchungstag und Konto.
- 4 Prüfen Sie die Ablaufdaten: Energieausweis, Versicherung und jede Lizenz oder Nutzungsbescheinigung. Tragen Sie jedes Datum in den Kalender ein.
- 5 Scannen Sie alles als PDF mit klaren Namen (Jahr, Art des Dokuments) und bewahren Sie eine Kopie außerhalb des spanischen Hauses auf.
- 6 Schreiben Sie am Ende auf, was fehlt. Eine Akte, die „fehlt“ sagt, ist mehr wert als eine, die Lücken füllt.

3 · Die Fehler, die wir immer wieder sehen

- Am Tag des Verkaufs feststellen, dass Kataster und Register nicht dasselbe über dasselbe Haus sagen.
- Das einzige Papierexemplar im spanischen Haus lassen, in das Sie erst im Juni zurückkehren.

- Die nota simple mit der Urkunde verwechseln: die erste ist Auskunft des Registers, die zweite ist Ihr Titel.
- Einen abgelaufenen Energieausweis für gültig halten, weil er „beim Kauf gemacht wurde“.
- Die Bescheinigung der Gemeinschaft vergessen, dass Sie nichts schulden; sie wird beim Verwalter angefordert und dauert einige Tage.

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/>

■ Colegio de Registradores, sede electrónica (nota simple)

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

■ Suma Gestión Tributaria (Alicante), el IBI

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

■ Ley 49/1960 de propiedad horizontal, texto consolidado

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Wenn wir es lieber für Sie machen sollen

190 € die vollständige Akte als PDF, in Ihrer Sprache und auf Spanisch

59 € im Jahr die jährliche Aktualisierung, mit den Ablauf-Erinnerungen

Wir sammeln, prüfen gegen das Original und nennen zu jedem Punkt Quelle und Datum. Wir erfinden nichts, und wo ein Papier fehlt, sagt die Akte „fehlt“. Sie ersetzt weder eine nota simple noch das Gutachten eines Sachverständigen.

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