

Die Papiere der Verkäuferseite, in der Reihenfolge ihrer Langsamkeit

Kein Verkauf scheitert am Preis. Er scheitert am Papier, das von einem Dritten abhängt und das niemand rechtzeitig bestellt hat.

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 und eine aktuelle nota simple aus dem Grundbuch: sie sagt, wer als Eigentümer eingetragen ist und ob Lasten bestehen.
- Der letzte IBI-Bescheid mit der Katasterreferenz und der Müllbescheid.
- Ein gültiger Energieausweis, von einer fachkundigen Person unterschrieben und in Ihrer Region registriert.
- Die Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft, dass Sie mit den Zahlungen auf dem Laufenden sind. Die Verwaltung unterschreibt sie, und es dauert Tage.
- Die Nutzungsbescheinigung, die Ihre Gemeinde verlangt, und die Nullschuldbescheinigung der Bank, wenn es eine Hypothek gab.
- Ihre gültige NIE oder NIF und die jeder Miteigentümerin, dazu eine Vollmacht, wenn jemand zur Beurkundung nicht kommt.

2 · Die Reihenfolge der Schritte

- 1 Bestellen Sie die nota simple, bevor Sie irgendwo unterschreiben. Sagt das Grundbuch etwas anderes als Sie glauben, wissen Sie es besser jetzt.
- 2 Beauftragen Sie den Energieausweis am ersten Tag: er hängt vom Terminkalender einer Fachperson und von einem Landesregister ab.
- 3 Verlangen Sie die Bescheinigung der Gemeinschaft schriftlich, mit dem vorgesehenen Beurkundungstermin.
- 4 Fragen Sie das Rathaus, welche Nutzungsbescheinigung es für Ihre Straße verlangt, und bestellen Sie sie sofort.
- 5 Gab es eine Hypothek, prüfen Sie, ob sie im Grundbuch gelöscht und nicht nur abbezahlt ist. Die Löschung ist ein eigener Schritt mit eigener Frist.
- 6 Legen Sie alles in eine Mappe mit Inhaltsverzeichnis und Daten und bringen Sie sie vor dem Vorabend zur Notarin.

3 · Die Fehler, die wir immer wieder sehen

- Bei der Agentur anfangen und die Papiere ans Ende schieben. Die Käuferseite bringt ihren Termin mit, und der wartet nicht auf eine Bescheinigung.
- Glauben, eine abbezahlte Hypothek sei gelöscht. Abbezahlt und im Grundbuch gelöscht ist nicht dasselbe, und der Unterschied zeigt sich am Beurkundungstag.
- Einen abgelaufenen Energieausweis wiederverwenden. Er gilt nur begrenzt, und die Notarin prüft es.
- Die Bescheinigung der Gemeinschaft vergessen. Sie ist eine der schnellsten und eine der am häufigsten fehlenden.
- Nicht prüfen, ob Kataster und Urkunde dieselben Quadratmeter nennen. Eine Abweichung lässt sich beheben, aber nicht in achtundvierzig Stunden.

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 del Registro de la Propiedad**
<https://www.registradores.org/>
- **IDAE, certificación energética de edificios**
<https://www.idae.es/>
- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, certificado de estar al corriente**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Wenn wir es lieber für Sie machen sollen

- | | |
|--------------|---|
| 290 € | die vollständige Verkäufermappe, mit dem Fehlenden bereits bestellt |
| 120 € | nur die Prüfung: was Ihnen zum Unterschreiben fehlt |

Wir sind keine Immobilienagentur, wir bewerten Ihr Haus nicht und suchen keine Käufer: wir nehmen keine Verkaufsprovision und haben kein Interesse an einem schnellen Verkauf. Den Energieausweis unterschreibt eine fachkundige Person, die Urkunde beurkundet eine Notarin; wir sammeln, prüfen und sagen, was fehlt.

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