# Befory vollständiger Bericht für Käufer

Wohnung, Calle del Prototipo 18, 4. Etage, Tür 9, Großstadt in der Provinz Valencia · 315.000 € (laut Anzeige) · Immobilienportal, Anzeige Nr. 000000000

Für: Käufer · Geprüft: September 2026

**Anonymisiertes Beispiel eines echten vollständigen Befory-Berichts. Adresse, Nummern, Beträge, Daten, Flächen und Preis wurden geändert; Übereinstimmungen sind zufällig.**

**WEITER NACH KLÄRUNG** **Die Wohnung ist bestätigt. Vor jeder Anzahlung Garage, alte Hypothek und Unterlagen klären.**

**Besichtigung.** Sie können hinfahren. Prüfen Sie vor Ort die Türnummer 9, gleichen Sie die Räume mit dem erhaltenen Grundriss ab und lassen Sie sich den konkreten Stellplatz zeigen.

**Geld und Verträge.** Unterschreiben Sie keine reserva oder arras und überweisen Sie kein Geld, solange nicht geklärt ist, wie die Garage eingetragen ist, keine Bankbescheinigung zur alten Hypothek vorliegt und ocupación, IBI und Unterlagen der comunidad fehlen.

## Wichtigstes Ergebnis

Die Nota Simple hat bestätigt, dass es die richtige Wohnung ist: Adresse, Etage, Tür und Anteil am Gebäude, ein einziger Eigentümer und keine Dokumente in Bearbeitung. Das ist ein gutes Ergebnis.

Im Auszug ist die Wohnung jedoch **ohne Garage** eingetragen, obwohl die Anzeige eine Garage im Preis nennt, und auf der Wohnung ist noch eine **Bankhypothek** eingetragen, deren Rückzahlungstermin laut Eintrag 2016 abgelaufen ist. Beide Punkte müssen vor der Anzahlung mit Unterlagen geklärt werden.

## Was sich nach der Prüfung der Unterlagen geändert hat

Im Vorbericht wurde die Wohnung im Catastro gefunden, Eigentümer, Belastungen und Garage waren aber unbekannt. Die Nota Simple hat geklärt, dass es die richtige Wohnung ist und wem sie gehört. Dafür sind zwei konkrete Fragen entstanden: die Garage und die nicht gelöschte Hypothekeneintragung.

## Was bestätigt ist

| Fakt | Was das Dokument zeigt | Warum das wichtig ist |
|---|---|---|
| **Wohnung** | Finca 00000, CRU 00000000000000; Calle del Prototipo 18, planta 4, puerta 9 | Das ist die rechtliche Einheit, die Sie kaufen |
| **Abgleich mit dem Catastro** | Gleicher Anteil am Gebäude (2,4 %), gleiche Adresse, Etage und Tür | Anzeige, Catastro und Registro beziehen sich auf dieselbe Wohnung |
| **Eigentümer** | Ein Eigentümer, 100 % Eigentum, gekauft 2005 | Wer unterschreibt und ob Zustimmungen nötig sind, prüft trotzdem ein abogado |
| **Art des Eintrags** | «Vivienda piso sin anejos» — Wohnung ohne zugehörige Garage oder Abstellraum | Die Garage aus der Anzeige gehört nicht zu diesem Eintrag |
| **Hypothek** | Kreditgebende Bank; geänderte Bedingungen — Rückzahlung bis 2016; Eintrag nicht gelöscht | Bankbescheinigung und Löschung des Eintrags nötig |
| **Weitere Einträge** | Zwei servidumbres aus der Teilung des Gebäudes; alte Steuervermerke mit abgelaufenen Fristen | Den Inhalt der servidumbres prüft ein abogado |

| Fakt | Was das Dokument zeigt | Warum das wichtig ist |
|---|---|---|
| **Dokumente in Bearbeitung** | Keine zum Datum des Auszugs | Vor der Unterschrift ist ein neuer Auszug nötig |
| **Sozialwohnung (VPO)** | Nein | Keine Preis- oder Weiterverkaufsbeschränkungen aus diesem Grund |

## Was der Verkäufer angegeben hat

| Angabe | Status |
|---|---|
| **Preis 315.000 €** | Laut Anzeige; Marktwert nicht bewertet |
| **Garage im Preis enthalten** | **Widerspricht der Nota Simple: Wohnung «sin anejos»** |
| **107 m² bebaute, 99 m² Nutzfläche** | Registro: 118,40 m² bebaute Fläche; 99 m² Nutzfläche durch Unterlagen nicht bestätigt |
| **3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Balkon** | Passt zum erhaltenen Grundriss, der aber nicht als Grundriss von Tür 9 bestätigt ist |
| **Frei, guter Zustand, Aufzug** | Nicht durch Unterlagen bestätigt; Besichtigung nötig |
| **Maklerprovision 5 % + IVA zulasten des Käufers** | Schriftlicher Vertrag vor der reserva nötig |

## Wichtigste Abweichungen

| Punkt | Anzeige | Registro, Catastro, Grundriss | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| **Garage** | Enthalten | Registro: «sin anejos»; im Catastro sind Garagen eigene Einheiten | **Unterlagen zum Stellplatz nötig** |
| **Bebaute Fläche** | 107 m² | Registro: 118,40 m²; Catastro: 107 m² | **Per escritura erklären** |
| **Nutzfläche** | 99 m² | Grundriss: Räume 86,70 m² + Balkon 6,90 m² | **Nicht bestätigt** |
| **Grundriss** | — | Dateiname «PTA 10», die Wohnung ist aber Tür 9; Tür 10 ist die Nachbarwohnung | **Bestätigen** |
| **Katasternummer** | 0000000XX0000X0001XX | In der Nota Simple nicht angegeben | **Per IBI prüfen** |

## Hypothek

Auf der Wohnung ist eine Bankhypothek aus dem Jahr 2004 mit einem Kapital von 81.300 € eingetragen. 2005 wurden die Bedingungen geändert, und die Rückzahlung wurde laut Eintrag auf 2016 festgelegt.

Die eingetragene Frist ist längst abgelaufen, das beweist aber weder, dass eine Schuld besteht, noch, dass keine besteht. Der Eintrag verschwindet nicht von selbst: Er wird auf Grundlage eines Bankdokuments gelöscht. Vor der arras muss der Verkäufer eine Bankbescheinigung vorlegen. Ohne Schuld — notarielle Löschung vor oder am Tag des Kaufs. Mit Schuld — Tilgung aus dem Kaufpreis bei der escritura. Die Abwicklung prüft ein abogado zusammen mit dem Notar.

## Wichtigste Risiken

| Frage | Stufe | Was passieren kann | Was das Risiko schließt |
|---|---|---|---|
| **Garage gehört nicht zum Eintrag der Wohnung** | Hoch | Sie zahlen für einen Stellplatz, der mit diesem Kauf nicht auf Sie übergeht, oder erhalten ihn mit Schulden | Stellplatznummer, Katasternummer, finca und eigene Nota Simple; beide Einheiten im Vertrag |
| **Nicht gelöschte Hypothek** | Hoch | Die Belastung bleibt nach dem Kauf auf der Wohnung | Bankbescheinigung, Löschung oder Einbehalt beim Notar, neuer Auszug |
| **Ocupación und städtebaulicher Status** | Hoch | Probleme mit Versorgungsverträgen, Finanzierung oder Nutzung | Gültige declaración responsable de segunda ocupación für Tür 9 |
| **Schulden der comunidad und derramas** | Hoch | Ein Teil der Schulden des Vorbesitzers kann mit der Wohnung übergehen; hohe Umlagen möglich | Certificado de deudas, cuota, derramas, letzte actas |
| **Bewohner** | Hoch | Sie können nicht sofort einziehen | Schriftliche Bestätigung und Klausel zur freien Übergabe |
| **Fläche und Grundriss** | Mittel | Die Wohnung ist kleiner als erwartet | Unterschriebener Grundriss von Tür 9, escritura, bei Bedarf Aufmaß |
| **Servidumbres** | Mittel | Einschränkungen für Fenster, Arbeiten oder Durchgang | Unterlage zur Teilung des Gebäudes; Prüfung durch abogado |
| **Provision 5 % + IVA** | Mittel | Rund 15.750 € plus IVA zusätzlich zum Preis | Schriftlicher Vertrag mit Betrag, Zahlungstermin und Erstattungsbedingungen |
| **Ferienvermietung** | Falls das Ziel ist | Kommunale Regeln erlauben auf dieser Etage möglicherweise keine Ferienwohnung | Teilen Sie Ihr Ziel mit; bei Bedarf gesonderte Prüfung |

## Was vor der arras erledigt sein muss

1. **Garage.** Stellplatznummer, Katasternummer, finca, CRU und Nota Simple einholen. Im Vertrag beide fincas und den Preis jeder Einheit angeben.
2. **Hypothek.** Bankbescheinigung einholen und im Vertrag festhalten, wie und wann der Eintrag gelöscht wird und wer die Kosten trägt.
3. **Bezug zum Catastro.** Letzten IBI-Beleg mit der Katasternummer der Wohnung und die escritura des Verkäufers einholen.
4. **Ocupación.** Gültiges Dokument für Tür 9 und Bestätigung, dass keine städtebaulichen Verfahren laufen.
5. **Comunidad.** Certificado de deudas, cuota, derramas, letzte actas und estatutos einholen.
6. **Verkäufer und Bewohner.** Klären, wer unterschreibt und auf welcher Grundlage der Makler handelt; freie Übergabe bestätigen lassen.
7. **Grundriss und Zertifikat.** Bestätigen, dass der Grundriss zu Tür 9 gehört; registrierten CEE einholen.
8. **Provision.** Bedingungen vor der reserva schriftlich vereinbaren.
9. **Anzahlung schützen.** Entwurf der reserva oder arras einem abogado geben: Das Geld wird erstattet, wenn die Punkte 1–7 nicht erfüllt sind. Vor der Unterschrift — neue Nota Simple.

## Persönliche Dokumentenliste

**Vor jeder Anzahlung anfordern**

- Stellplatznummer, Katasternummer, finca, CRU und Nota Simple des Stellplatzes.
- Bankbescheinigung und Verfahren zur Löschung der Hypothekeneintragung.

- Letzten IBI-Beleg und escritura des Verkäufers.
- Dokument zur ocupación, registrierten CEE, Unterlagen der comunidad.
- Unterschriebenen Grundriss von Tür 9, Bestätigung der freien Übergabe, Provisionsbedingungen, Entwurf der reserva oder arras.

**Vor der escritura prüfen**

- Neue Nota Simple für Wohnung und Garage; Löschungsdokument oder carta de pago.
- Bescheinigungen über keine Schulden bei IBI und Versorgern; Zählerstände.

**AUF SPANISCH — KOPIEREN UND AN DEN MAKLER SENDEN**

Buenos días:

He revisado la nota simple de la vivienda de Calle del Prototipo 18, planta 4, puerta 9 (anuncio n.º 000000000 en el portal inmobiliario). Antes de firmar una reserva o arras, o de entregar cualquier cantidad, necesito lo siguiente:

1. La nota simple describe la finca 00000 como «sin anejos». Indiquen qué plaza de garaje se incluye en el precio y envíen su número, referencia catastral, finca registral, CRU y nota simple.

2. Certificado de la entidad acreedora sobre la situación de la hipoteca inscrita y el procedimiento previsto para su cancelación registral.

3. El último recibo del IBI con la referencia catastral 0000000XX0000X0001XX y la escritura de compraventa de la parte vendedora.

4. Confirmen que el plano «PTA 10» corresponde a la puerta 9 y cómo se obtienen los 99 m² útiles anunciados.

5. El título de ocupación vigente y la confirmación de que no existen expedientes urbanísticos abiertos.

6. El certificado de deudas de la comunidad, la cuota actual, las derramas aprobadas o previstas, las últimas actas y los estatutos.

7. El certificado de eficiencia energética registrado.

8. Confirmación de que la vivienda se entregará libre de ocupantes, e indicación de quién firmará y con qué poder actúa el agente.

9. Las condiciones de los honorarios del 5 % más IVA y el borrador de reserva o arras antes de cualquier firma o pago.

Muchas gracias. Un saludo,

[Ihr Name]

**DEUTSCHE ÜBERSETZUNG — FÜR SIE**

Guten Tag,

ich habe die Nota Simple zur Wohnung Calle del Prototipo 18, 4. Etage, Tür 9 (Anzeige Nr. 000000000 auf dem Immobilienportal) geprüft. Bevor ich eine reserva oder arras unterschreibe oder Geld übergebe, benötige ich Folgendes:

1. Die Nota Simple beschreibt die finca 00000 als «sin anejos». Bitte teilen Sie mir mit, welcher Stellplatz im Preis enthalten ist, und senden Sie Nummer, Katasternummer, finca registral, CRU und Nota Simple.

2. Eine Bescheinigung der kreditgebenden Bank zum Stand der eingetragenen Hypothek und das vorgesehene Verfahren zur Löschung im Registro.

3. Den letzten IBI-Beleg mit der Katasternummer 0000000XX0000X0001XX und die escritura des Verkäufers.

4. Die Bestätigung, dass der Grundriss «PTA 10» zu Tür 9 gehört, und wie die angegebenen 99 m² Nutzfläche berechnet werden.

5. Das gültige Dokument zur ocupación und die Bestätigung, dass keine städtebaulichen Verfahren offen sind.

6. Das certificado de deudas der comunidad, das aktuelle Hausgeld, beschlossene oder geplante derramas, die letzten actas und die estatutos.

7. Den registrierten Energieausweis.

8. Die Bestätigung, dass die Wohnung frei von Bewohnern übergeben wird, und wer unterschreibt und mit welcher Vollmacht der Makler handelt.

9. Die Bedingungen der Provision von 5 % plus IVA und den Entwurf der reserva oder arras vor jeder Unterschrift oder Zahlung.

Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen

[Ihr Name]

## An wen die Fragen gehen

| | |
|---|---|
| **Abogado** | Garage als eigene finca, Löschung der Hypothek, servidumbres, Vollmachten des Verkäufers, Bedingungen der arras und Erstattung der Anzahlung |
| **Bank und Notar** | Bankbescheinigung, carta de pago und Löschung des Eintrags |
| **Arquitecto oder aparejador** | Abgleich des Grundrisses mit der Wohnung und Erklärung der Flächen |
| **Administrador de fincas** | Schulden, Hausgeld, derramas, Protokolle, Regeln für Garagen |
| **Ayuntamiento** | Ocupación; im Zweifel certificado de circunstancias urbanísticas |
| **Steuerberater** | Steuern beim Kauf von Wohnung und Garage |

## Nächster Schritt

1. **Senden Sie die Nachricht an den Makler.** Bitten Sie um Antworten mit Unterlagen, nicht nur mit Worten.
2. **Fahren Sie zur Besichtigung.** Fotografieren Sie Türnummer und Stellplatznummer und gleichen Sie die Räume mit dem Grundriss ab.
3. **Geben Sie die Unterlagen einem abogado.** Wichtig sind Garage, Hypothek und Erstattung der Anzahlung.
4. **Unterschreiben Sie erst, wenn die Bedingungen erfüllt sind.** Liefert der Verkäufer keine Unterlagen zu Garage oder Hypothek, bleibt es bei der Pause.

## Begriffe kurz erklärt

**Nota Simple —** informativer Auszug aus dem Registro de la Propiedad zum Ausstellungsdatum.

**Finca registral und CRU —** Nummer des Objekts im Registro und sein einheitlicher Registercode.

**Anejo —** Garage oder Abstellraum, rechtlich im selben Eintrag der Wohnung zugeordnet.

**Carta de pago und cancelación —** Tilgungsbestätigung der Bank und amtliche Löschung der Hypothekeneintragung.

**Servidumbre —** Recht oder Beschränkung zugunsten eines anderen Grundstücks, etwa für Fenster oder Durchgang.

**Ocupación —** kommunales Dokument über die Bewohnbarkeit.

**Comunidad, cuota, derrama —** Eigentümergemeinschaft, ihr laufendes Hausgeld und eine Sonderumlage.

**IBI und CEE —** jährliche Grundsteuer und Energieausweis.

**Reserva, arras, escritura —** Reservierung, Vertrag mit Anzahlung und notarieller Kaufvertrag.

## Quellen

Nota Simple Informativa zur Wohnung, Registro de la Propiedad, September 2026, 6 Seiten; wesentliche Angaben auf S. 2–4.

Grundriss der Wohnung, 1 Seite, ohne Adresse, Verfasser und Datum.

Immobilienportal. Anzeigenseite Nr. 000000000.

Sede Electrónica del Catastro. Consulta y certificación de Bien Inmueble zur Katasternummer der Wohnung.

Zugriff: September 2026. In einem echten Bericht stehen hier Dateinamen, direkte Links zur Anzeige und zum Katastereintrag sowie genaue Daten.

## Wo sich Unbestätigtes prüfen lässt

Diese Links bestätigen keine Angaben zum Objekt. Sie zeigen, wohin Sie, der Verkäufer oder ein abogado sich wenden können.

Registradores de España. Echtheitsprüfung der Nota Simple per CSV. https://sede.registradores.org/csv

Registradores de España. Nota simple del Registro de la Propiedad — neuer Auszug für Wohnung und Garage. https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es

Ayuntamiento der Gemeinde des Objekts. Declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones; certificado de circunstancias urbanísticas.

Generalitat Valenciana, IVACE. Registro de certificados de eficiencia energética, G15830. https://sede.gva.es/es/detall-tramit?id_proc=G15830

BOE. Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal — Schulden der comunidad beim Verkauf. https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con

## Verlässlichkeit und Grenzen

Dieser Bericht wurde mit KI-Unterstützung erstellt und vor der Zustellung von einem Menschen geprüft. KI kann Fehler machen. Die Analyse ist auf die bereitgestellten Informationen und Unterlagen begrenzt und ersetzt keine unabhängige rechtliche, technische, steuerliche oder finanzielle Beratung.

Die Verlässlichkeit ist hoch bei den Registro-Angaben zu Wohnung und Eigentümer und niedrig bei Garage, Restschuld der Hypothek, ocupación, comunidad und tatsächlichem Grundriss. Eine Besichtigung fand nicht statt; die Nota Simple ist eine Momentaufnahme zum Ausstellungsdatum, ihre Echtheit wurde nicht per CSV geprüft. Fehlende Unterlagen bedeuten nicht, dass keine Schulden oder Beschränkungen bestehen.

*Methodik-Version — die zum Prüfdatum gültige. Befory bietet eine informative Analyse der verfügbaren Unterlagen, ersetzt keine unabhängige rechtliche, technische, steuerliche oder Wertermittlungsprüfung und garantiert nicht den rechtlichen oder baulichen Zustand des Objekts.*

### Für Ihren abogado

Auf Anfrage übergeben wir die professionelle Fassung dieses Berichts — mit Belegen, Seitenverweisen auf die Unterlagen und vollständiger Prüfung nach allen Kriterien — zusammen mit allen Unterlagen Ihres Falls.