Befory Vorprüfung

Wohnung, Calle del Ejemplo 12, 1. Etage, Küstengemeinde, Provinz Alicante · 245.000 € (laut Anzeige) · Immobilienportal, Anzeige Nr. 000000000

Für: Käufer · Geprüft: September 2026

Anonymisiertes Beispiel eines echten Befory-Vorberichts. Adresse, Nummern, Flächen und Preis wurden geändert; Übereinstimmungen sind zufällig.

PAUSE **Klären Sie zuerst, welche Wohnung genau verkauft wird.**

Die von Ihnen gesendete Katasternummer 0000000XX0000X0001XX gehört laut Catastro zu einer anderen Adresse — Calle de la Muestra 30, Treppenhaus 2, 1. Etage, Tür 7 — und beschreibt eine Wohnung mit 72 m². Die Anzeige nennt Calle del Ejemplo 12 und 120 m². Unter der Adresse aus der Anzeige zeigt der Catastro ein anderes Gebäude, und in dessen 1. Etage gibt es keine Wohnung dieser Größe.

Solange der Makler Adresse, Tür und Katasternummer nicht schriftlich bestätigt und den Flächenunterschied nicht erklärt, fahren Sie nicht zur Besichtigung und überweisen Sie kein Geld.

Wie ernst ist das

Das ist das Hauptrisiko in dieser Phase: Derzeit lässt sich nicht sicher sagen, dass Anzeige, Katasternummer und die Wohnung, die man Ihnen zeigen würde, ein und dasselbe Objekt sind. Jede Prüfung von Unterlagen ist erst danach sinnvoll.

- **Besichtigung — noch nicht vereinbaren.** Warten Sie zuerst die Antwort des Maklers auf die Nachricht unten ab. Werden Adresse und Nummer bestätigt, kann die Besichtigung geplant werden; fotografieren Sie vor Ort die Türnummer und bitten Sie um den IBI-Beleg.
- **Reserva, arras und jegliches Geld — nein.** Keine Zahlungen und keine Unterschriften, bis das Objekt bestätigt ist, die Nota Simple vorliegt und die Fläche erklärt ist.
- **Der Flächenunterschied ist groß: 120 m² gegenüber 72 m², also 48 m² (67 %) mehr.** Eine solche Lücke lässt sich kaum allein durch eine unterschiedliche Anrechnung von Terrassen und Gemeinschaftsanteilen erklären. Mögliche Gründe: Die gesendete Nummer gehört zu einer anderen Wohnung; die Wohnung wurde mit einer Nachbareinheit zusammengelegt oder erweitert; die Fläche in der Anzeige ist ungenau angegeben. Welcher Grund zutrifft, zeigen RC, escritura und ein aktueller Grundriss.
- **Aufteilung nicht bestätigt.** Der Catastro zeigt keinen Grundriss; die drei Schlafzimmer und zwei Bäder aus der Anzeige müssen daher durch einen aktuellen Grundriss und eine Besichtigung bestätigt werden.
- **Kaufzweck nicht angegeben.** Wenn Sie Ferienvermietung planen, teilen Sie es uns mit: Dafür sind gesonderte Prüfungen nötig.

Was wir abgeglichen haben

Geprüft	In der Anzeige	Im Catastro	Ergebnis
Adresse	Calle del Ejemplo 12	Zu Ihrer Nummer: Calle de la Muestra 30, Treppenhaus 2, Etage 1, Tür 7. Calle del Ejemplo 12 ist ein anderes Gebäude (anderes Flurstück)	**Weicht ab**
Katasternummer	Nicht veröffentlicht	0000000XX0000X0001XX existiert; Bezug zur Anzeige nicht belegt	**Zu klären**
Bebaute Fläche	120 m²	72 m² (70 m² Wohnung + 2 m² Gemeinschaftsanteile)	**Weicht ab**

Geprüft	In der Anzeige	Im Catastro	Ergebnis
Nutzfläche	102 m² in den Merkmalen, 108 m² in der Beschreibung	Der Catastro weist keine Nutzfläche aus	**Zu klären**
Etage	1.	Etage 01	**Stimmt formal**
Baujahr	1982	1982 zu Ihrer Nummer; Gebäude unter der Anzeigenadresse — 1978	**Zu klären**
Nutzung	Wohnung	Residencial (Wohnen)	**Stimmt formal**
Aufteilung	3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Terrasse und Balkon	Der Catastro zeigt keinen Grundriss: Wohnung 70 m² und 2 m² Gemeinschaftsanteile, Terrassen nicht gesondert ausgewiesen	**Nicht bestätigt**
Energie	Verbrauch 131 kWh/m² pro Jahr (E), Emissionen 27 kg CO_2/m² (D)	Energieausweis nicht vorgelegt	**Nicht bestätigt**

„Stimmt formal“ bedeutet: Die Angaben stimmen mit der Wohnung zur gesendeten Nummer überein, aber es ist noch nicht belegt, dass es die Wohnung aus der Anzeige ist.

Das Gebäude zu Ihrer Katasternummer und das Gebäude unter der Anzeigenadresse stehen auf benachbarten Grundstücken. Die Anlage zu Ihrer Nummer hat auch Katasteradressen in der Straße aus der Anzeige; die Adresse in der Anzeige könnte daher ungenau angegeben sein. Das ist eine Annahme, die der Makler bestätigen muss.

Was jetzt zu tun ist

1. **Senden Sie dem Makler die Nachricht unten.** Wichtig sind Adresse, Tür, Katasternummer und die Erklärung von 120 m² gegenüber 72 m².
2. **Bitten Sie um den letzten IBI-Beleg.** Darauf steht die Katasternummer der Wohnung, für die der Verkäufer die Steuer zahlt. So lässt sich am schnellsten prüfen, ob die Nummer stimmt.
3. **Vereinbaren Sie die Besichtigung erst nach der Antwort.** Gleichen Sie vor Ort Hauseingang, Treppenhaus und Türnummer mit den Unterlagen ab.
4. **Falls sich herausstellt, dass die Wohnung zusammengelegt oder erweitert wurde,** verlangen Sie die Baugenehmigungen und die escritura, in der dies festgehalten ist. Änderungen, die sich nicht in den Unterlagen widerspiegeln, können Kauf, Finanzierung und Weiterverkauf erschweren.
5. **Unterschreiben Sie keine reserva oder arras und überweisen Sie kein Geld,** bevor ein abogado Nota Simple, cargas, ocupación und die Unterlagen der comunidad geprüft hat.
6. **Teilen Sie uns den Kaufzweck mit:** Selbstnutzung, Langzeitvermietung und Ferienvermietung erfordern unterschiedliche Prüfungen.

AUF SPANISCH — KOPIEREN UND AN DEN MAKLER SENDEN

Buenos días:

Me interesa la vivienda anunciada en el portal inmobiliario con el n.º 000000000 (Calle del Ejemplo 12, 1.ª planta, 245.000 €). Antes de concertar una visita o entregar cualquier cantidad, les agradecería que me confirmaran por escrito:

1. La dirección exacta de la vivienda: número de portal, escalera, planta y puerta.

2. Si la referencia catastral de la vivienda es 0000000XX0000X0001XX. En el Catastro esta referencia corresponde a Calle de la Muestra 30, escalera 2, planta 1, puerta 7, con 72 m² construidos. Si no es la correcta, les ruego que me indiquen la referencia correcta y me envíen el último recibo del IBI.

3. Cómo se obtienen los 120 m² construidos del anuncio frente a los 72 m² del Catastro: si se han unido viviendas, ampliado o cerrado terrazas o realizado otras obras, y con qué licencias.

4. Cuál es la superficie útil correcta (el anuncio indica 102 m² y 108 m²).

5. Nota Simple reciente y escritura de propiedad, con finca registral y CRU.
6. Plano de la vivienda con la distribución actual de tres dormitorios y dos baños.
7. Licencia o declaración responsable de ocupación vigente.
8. Certificado de eficiencia energética vigente y justificante de su registro.
9. Certificado de deudas con la comunidad, cuota actual y derramas aprobadas o previstas.
10. Confirmación de que la vivienda se entregará libre de inquilinos y ocupantes.

Muchas gracias. Un saludo,
[Ihr Name]

DEUTSCHE ÜBERSETZUNG — FÜR SIE

Guten Tag,

ich interessiere mich für die Wohnung aus der Anzeige Nr. 000000000 auf dem Immobilienportal (Calle del Ejemplo 12, 1. Etage, 245.000 €). Bevor ich eine Besichtigung vereinbare oder Geld übergebe, bitte ich Sie, mir Folgendes schriftlich zu bestätigen:

1. Die genaue Adresse der Wohnung: Hauseingang, Treppenhaus, Etage und Tür.
2. Ob die Katasternummer der Wohnung 0000000XX0000X0001XX lautet. Im Catastro gehört diese Nummer zu Calle de la Muestra 30, Treppenhaus 2, Etage 1, Tür 7, mit 72 m² bebauter Fläche. Falls sie nicht stimmt, nennen Sie mir bitte die richtige Nummer und senden Sie mir den letzten IBI-Beleg.
3. Wie die 120 m² bebaute Fläche aus der Anzeige gegenüber 72 m² im Catastro zustande kommen: ob Wohnungen zusammengelegt, Terrassen erweitert oder geschlossen oder andere Arbeiten durchgeführt wurden, und mit welchen Genehmigungen.
4. Welche Nutzfläche korrekt ist (die Anzeige nennt 102 m² und 108 m²).
5. Eine aktuelle Nota Simple und die escritura mit finca registral und CRU.
6. Einen Grundriss der Wohnung mit der aktuellen Aufteilung in drei Schlafzimmer und zwei Bäder.
7. Die gültige Lizenz oder declaración responsable über die ocupación.
8. Einen gültigen Energieausweis und den Nachweis seiner Registrierung.
9. Eine Bescheinigung über Schulden gegenüber der comunidad, das aktuelle Hausgeld und beschlossene oder geplante derramas.
10. Die Bestätigung, dass die Wohnung frei von Mietern und Bewohnern übergeben wird.

Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen
[Ihr Name]

Was diese Prüfung nicht zeigen kann

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.

Der Catastro beschreibt ein Objekt, bestätigt aber weder Eigentum noch Belastungen, die Übereinstimmung von Umbauten mit Genehmigungen, Schuldenfreiheit oder den baulichen Zustand. Abgeglichen wurden hier nur die Anzeige und die öffentlichen Catastro-Daten zum Prüfdatum.

Nicht vorgelegt wurden: Nota Simple, escritura, IBI-Beleg, Grundriss, Unterlagen zur ocupación, Unterlagen der comunidad, Energieausweis und der Entwurf der reserva oder arras. Daher ist nicht geprüft:

- welche Wohnung tatsächlich verkauft wird und welche Katasternummer sie hat;
- wer Eigentümer ist und ob eine Hypothek, eine Pfändung oder andere cargas bestehen;
- woher der Flächenunterschied kommt und ob eine mögliche Zusammenlegung, Erweiterung oder Terrassenschließung in Genehmigungen und im Registro de la Propiedad erfasst ist;

- ob ein gültiges Recht auf ocupación besteht;
- ob Schulden gegenüber der comunidad und beschlossene derramas bestehen (die Anzeige nennt ein Hausgeld von 90 € pro Monat);
- ob die Wohnung frei von Mietern und Bewohnern ist;
- in welchem baulichen Zustand Wohnung und Gebäude sind; die Nähe zum Meer kann im vollständigen Bericht eine gesonderte Prüfung von Beschränkungen im Küstenbereich erfordern.

Was der vollständige Bericht bietet — 99 € inkl. MwSt.

- Nach Bestätigung der Nummer bestellen und prüfen wir eine aktuelle Nota Simple genau für diese Wohnung.
- Wir gleichen Eigentümer, cargas, escritura, IBI, Grundriss, ocupación, Energieausweis und comunidad ab.
- Wir klären den Unterschied 120 m² zu 72 m² anhand der Unterlagen und nennen anzufordernde Genehmigungen.
- Wir prüfen raumbezogene Hinweise und die wesentlichen Bedingungen der reserva oder arras.
- Wir listen die Bedingungen vor der Anzahlung auf; den Vertrag gestaltet ein abogado.

Begriffe kurz erklärt

Catastro — staatliche Datenbank zur Beschreibung von Immobilien; bestätigt weder Eigentümer noch Belastungen.

Katasternummer (RC, referencia catastral) — 20-stellige Kennung einer bestimmten Immobilieneinheit.

Construida und útil — bebaute Fläche (mit Wänden und Anteil an Gemeinschaftsflächen) und Nutzfläche (Boden in der Wohnung).

IBI — jährliche Grundsteuer; auf dem Beleg steht die Katasternummer.

Nota Simple — Auszug aus dem Registro de la Propiedad über Eigentümer und Belastungen.

Escritura — notarielle Urkunde, mit der der Verkäufer das Objekt erworben hat.

Finca registral und CRU — Nummer des Objekts im Registro de la Propiedad und sein einheitlicher Registercode.

Cargas — eingetragene Belastungen: Hypothek, Pfändung und andere.

Ocupación — kommunale Lizenz oder declaración responsable über die Bewohnbarkeit.

Comunidad und derrama — Eigentümergemeinschaft des Gebäudes und ihre zweckgebundene Sonderumlage.

Reserva / arras — Vorverträge mit einer Geldverpflichtung vor dem Hauptgeschäft.

Quellen

Immobilienportal. Anzeigenseite Nr. 000000000 (Merkmale und Beschreibung laut Verkäufer).

Sede Electrónica del Catastro. Consulta y certificación de Bien Inmueble — zur gesendeten Nummer. https://www.sedecatastro.gob.es/

Sede Electrónica del Catastro. Información de parcela e inmuebles — zum Flurstück dieser Nummer und zur Anzeigenadresse.

Dirección General del Catastro. Dienst OVC Callejero — Lage beider Flurstücke.

Zugriff auf Anzeige und Catastro: September 2026. In einem echten Bericht stehen hier direkte Links zur Anzeige und zu den Katastereinträgen des Objekts.

Wege für weitere Prüfungen

Ayuntamiento der Gemeinde des Objekts. Sede Electrónica — ocupación und städtebaulicher Status.

Generalitat Valenciana. Autorregistro de viviendas de uso turístico (G19207) — Ferienvermietung. https://sede.gva.es/es/detall-tramit?id_proc=G19207

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

Registradores de España. Nota simple del Registro de la Propiedad. https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es

BOE. Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal — comunidad und derramas. https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con

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.