



BUFETE GARCIA - GARRIDO

ABOGADOS – SOLICITORS - RECHTSANWÄLTE

Wichtigkeit der rechtmässigen Übereinstimmung des Eintrages im Grundbuchamt mit dem Kathasterwertes Ihres Anwesens

Wer diesen Titel gelesen hat wird sich als erstes fragen was dies genau bedeutet. Wir haben dieses Thema schon sehr oft angesprochen, sowohl an unsere Kunden, als auch in diversen Zeitungen und spezialisierten Zeitschriften, aber da es so wichtig ist möchten wir es erneut ansprechen.

Jedes Anwesen, Grundstück, Parzelle mit Haus, sollte rechtmässig so wie im Grundbuchamt als auch im Kathasteramt eingetragen sein. Um es Ihnen auf eine einfache Art zu erklären werden im Grundbuchamt die Dokumente eingetragen, also die öffentliche Urkunde in welcher die rechtmässige Beschreibung des Grundstückes und/ auch der Wohnung; und im Kathasteramt werden die Pläne der Parzelle und des Hauses aufbewahrt. Also einerseits die Eintragung der Dokumente und andererseits die steuerliche Eintragung mit Kartographie, so etwas ähnliches wie eine Eintragung der Pläne.

Dies ist ziemlich neu, da sich einige noch daran erinnern können, dass man früher diese Überprüfung nur auf dem Grundbuchamt durchführen konnte.

Gegenwärtig, und schon seit einiger Zeit, müssen beide Einträge übereinstimmen.

Wo befindet sich das Problem? Nun hauptsächlich darin, dass im Kathasteramt oft frühere Daten verwendet wurden und somit Situationen entstehen in welchen beide Eintragungen nicht übereinstimmen.

Viele unserer Kunden welche sich in dieser Situation befinden haben vorgeschlagen, dass man diese Fehler der Verwaltung reklamiert, und obwohl es in einigen Fällen möglich wäre, ist es sehr schwer zu beweisen wo und wann dieser Fehler entstanden ist.

Wir schlagen deshalb vor und empfehlen, dass man diese Überprüfung durchführt.

Und falls durch diese Überprüfung irgendein Fehler oder wichtige Differenz zum Vorschein kommt, empfehlen wir diese zu berichtigen. Es ist wirklich sehr wichtig. Es giebt Fälle in denen die Häuser nicht eingetragen wurden in denen nur das Grundstück vorkommt, grössere oder kleinere Grundstücke als in Wirklichkeit, Grundstücke auf Namen einer anderer Person oder mit einem unbekanntem Eigentümer, usw. Es ist leicht sich in die Situation eines Käufers hinein zu versetzen, in welcher der Verkäufer eine Urkunde seines Anwesens vorzeigt in welcher das Grundstück im Kathastereintrag weniger Quadratmeter vorweist als wie im Grundbucheintrag, oder wenn das Haus nicht einmal eingetragen ist... Würden Sie so etwas kaufen? Deshalb erinnern wir noch einmal daran, dass ein solches Problem gelöst werden sollte, denn im Falle eines Verkaufes könnte dies zu einem Problem werden dessen Lösung nicht schnell und in manchen Fällen auch nicht einfach ist.

www.garciagarrido.com

C/ Thiviers 2A, 3º A, 03730 Jávea (Alicante) Tel.: 966 460 858, Fax: 966 460 857

E. Mail: javea@garciagarrido.com

Avda. del Pla 130, Centro Comercial Arenal, Oficina 1.05, 03730 Jávea (Alicante)

Tel.: 966 460 859, Mov.: 655 985 596