



Kanzlei Gerboth & Partner – Ihre Experten im Immobilienrecht

Sicherer Immobilienkauf auf den Balearen dank bewährter Beratung aus fachkundiger Hand

Der Verwirklichung Ihres langjährigen Traums einer eigenen Immobilie auf den malerischen Balearen sollten keine juristischen Steine in den Weg gelegt werden. Die kompetente Beratung durch die Kanzlei Gerboth & Partner mit Sitz auf Mallorca und Ibiza ist Ihr zuverlässiger rechtlicher Begleiter bei der Vertragsanbahnung, im Rahmen der Immobilienprüfung bis hin zu Abschlüssen von Optionsverträgen und endgültigen Kaufverträgen.

Oft übertragen Käufer die friedvolle und verträumte Szenerie der balearischen Inseln auch auf ihre Grundhaltung zum Immobilienkauf. Eine solch gutgläubige Herangehensweise hat häufig Hindernisse, Zwischenfälle und Überraschungen im Rahmen der Kaufabwicklung zur Folge.

Unbewusst wird – wohl auch aufgrund der typischen malloquinischen Freundlichkeit – die Rolle des Immobilienmaklers mit der eines Interessenvertreters verwechselt. So notwendig ein Makler auch im Rahmen der Vertragsanbahnung ist, so eindringlich ist doch darauf hinzuweisen, dass dieser einzig die Funktion eines Mittelsmannes zwischen Käufer und Verkäufer übernimmt.

Ihre Experten: Das erfahrene Team von Gerboth & Partner

Die Kanzlei Gerboth & Partner ist Ihr Experte im Immobilienrecht. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, Käuferrechte im Immobilienerwerb optimal zu sichern und erfolgreich durchzusetzen. Unsere Spezialisten weisen eine fast 20-jährige Erfahrung auf dem Gebiet des balearischen Immobilienrechts auf. Wir helfen Ihnen, Ihre Rechte optimal zu sichern!

Bereits im Vorfeld eines Immobilienkaufs können wir die zu kaufende Immobilie auf ihre bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Legalität prüfen. Besonders auf den balearischen Inseln existieren zahlreiche illegale Anbauten der vergangenen Jahrzehnte. Mittlerweile weist fast jede fünfte Finca im Außenbereich derartige Anbauten auf. Die sich aus einem voreiligen Kauf ergebenden Schwierigkeiten können die Freude über einen Immobilienerwerb rasch trüben. Unsere sachkundigen deutschen und spanischen Anwälte stehen Ihnen von Beginn an bei und bieten den notwendigen Rückhalt.

So etwa kann eine Fehleinschätzung einer im Immobilienkauf involvierten Partei in Bezug auf das Kaufobjekt enorme Auswirkungen auf Ihre Kaufentscheidung und Preisverhandlung haben. Beispielsweise das Vorhandensein von Altlasten auf dem Grundstück oder die fehlende Genehmigungsfähigkeit beabsichtigter Anbauten stellen böse Überraschungen dar, die durch eine professionelle Beratung unserer Experten bereits im Keim erstickt werden können.

Indem wir bereits im Vorfeld die im Einzelfall angemessenen Schritte unternehmen, ermöglichen wir Ihnen einen risikolosen Immobilienerwerb. So sichern wir etwa Ihre Transaktionen durch den Einsatz sogenannter „Notar-Anderkonten“. Eine unmittelbare Zahlung an den Verkäufer hat – von dem erheblichen Vertrauensvorschuss abgesehen – den Nachteil, dass Ihr Vermögen so nicht vor einer plötzlichen Insolvenz oder dem Zufallen zur Erbmasse im Falle des Ablebens des Verkäufers geschützt ist.

Sicherer Erwerb dank umfassender Beratung
Weiterhin arrangieren wir bereits vor dem eigentlichen Kauf die sogenannten



■ Gut aufgestellt: Elena Tameish (Abogada), Christian Gerboth (Rechtsanwalt und Abogado) und Carina Seidel (Rechtsanwältin und Abogada inscrita). Foto: G&P



■ Beste Adresse: Das Büro in Palma befindet sich an der Avinguda de Jaume III, 3. Foto: G&P

„Kaufoptionsverträge“ für Sie. Hierbei werden vorab Bedingungen für einen künftigen Kauf zum Schutz des Käufers mit dem Verkäufer festgelegt. Auch ein Zuspreehen eines vorrangigen Kaufrechts ist möglich, um dann die weiteren Vertragsverhandlungen bis zur endgültigen Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages mit der notwendigen Zeit zu führen oder Zeit zur Koordinierung einer Finanzierung zu gewinnen. Dank einer langjährigen Zusammenarbeit mit größeren Banken können wir Ihnen bei Ihrer Finanzierung zu optimalen Konditionen verhelfen.

Ohne Rechtsberatung setzen Sie sich der Gefahr aus, bereits in etwaigen Kaufoptionsverträgen unbeabsichtigt nachteilige, verbindliche Rahmenbedingungen festzulegen oder Ihre zehnpromtente Anzahlung zu verlieren. Die weitgehende Rechtsberatung

durch Gerboth & Partner bietet Schutz vor dem übereilten Abschluss von Vorverträgen ohne die regionalen Gepflogenheiten zu kennen und die rechtliche Materie vollständig zu durchdringen.

Für Sie haben wir zudem während des gesamten Erwerbsvorgangs das komplexe spanische Steuersystem im Blick. Eine enge Verzahnung mit deutschen und spanischen Steuerberatern ermöglicht uns, Ihre Kaufverträge so steuergünstig wie möglich zu gestalten.

Zuverlässige Kommunikation mit Notaren und Behörden

Das erfahrene Team der Kanzlei Gerboth & Partner ebnet für Sie den Weg eines glücklichen und sorgenlosen Immobilienerwerbs. So wird etwa bereits im frühen Kaufprozess

darauf geachtet, dass einer späteren „Bewohnbarkeitsbescheinigung“ des Inselrates nichts im Wege steht. Eine solche Bescheinigung ist notwendige Voraussetzung für den späteren Vertragsabschluss mit Versorgungsdienstleistern wie Wasser- oder Telekommunikationsunternehmen.

Sofern Ihr Immobilienraum sogenannte Belastungen (etwa Hypotheken, Pfändungen, Wegerechte) aufweist, welche Sie in Ihren Eigentümerbefugnissen beschränken, können wir derartige Belastungen auffinden und deren Löschung – auf Kosten des Verkäufers – in die Wege leiten. Die enge Zusammenarbeit mit einer erfahrenen *gestoria* erlaubt es uns, zeitnah Grundbuchänderungen oder Steuerangelegenheiten abzuwickeln.

Zugleich übernehmen wir für Sie die Kommunikation mit dem Notar. Anders als im deutschen Recht, in dem ein Notar erhebliche Untersuchungs-, Hinweis- und Aufklärungspflichten hat, stellt der spanische Notar kein derartiges „Schutzinstrument“ für rechtsunkundige Käufer dar. Dieser übernimmt im Wesentlichen die Rolle eines Urkundsbeamten, der beispielsweise nicht die Ausgewogenheit des Vertrages prüft. Die optimale Sicherung und bestmögliche Durchsetzung Ihrer Rechte kann daher nur durch eine anwaltliche Beratung erreicht werden.

Neubau von Immobilien

Wir begleiten ebenfalls Neuerrichtungen von Immobilien. Neben der Prüfung der Plausibilität sämtlicher Unterlagen ist es uns ein besonderes Anliegen, dass der Käufer nicht ohne ausreichende Sicherungsmittel wie etwa eine Bankgarantie in Vorleistung tritt. Unsere Kanzlei versteht sich als Bewacher Ihrer wirtschaftlichen Interessen.

Internationales Erbrecht und Gesellschaftsrecht

Darüber hinaus verfügen unsere Spezialisten über fundierte Kenntnisse im internationalen Erbrecht und Gesellschaftsrecht. So beraten wir Sie beispielsweise zu vorweggenommenen Übertragungen bereits zu Lebzeiten, um einer eventuell hohen spanischen Erbschaftsteuer für Nichtresidente entgegenzutreten.

Im Bereich des Gesellschaftsrechts beraten wir über sämtliche gesellschaftsbezogenen Themen. Eine Spezialität unserer Kanzlei ist die schnelle und effiziente Gesellschaftsgründung in Spanien – eine spanische S.L. kann innerhalb von 48 Stunden errichtet werden.

Kanzlei Gerboth & Partner

Die reibungslose Abwicklung durch unser Team bietet Ihr Schutzschild vor unvorhergesehenen rechtlichen und wirtschaftlichen Überraschungen. Auf eine umfassende Beratung und Prüfung durch einen Fachmann sollte daher nie verzichtet werden.

INFO

Gerboth & Partner Rechtsanwälte & Abogados

Avinguda de Jaume III, 3, 4^o 2^a
07012 Palma de Mallorca
Carrer Pintor Puget, 14, 07840 Ibiza
Tel.: +34 971-72 24 94
Fax: +34 97-1723 347
E-Mail:
info@gerboth-partner.com

