

CHECKLISTE

# Sicherer Hauskauf auf Mallorca

haus-kaufen-mallorca



Immobilienkauf auf Mallorca – Traum oder Alptraum?.....	2
Mallorca als Traumziel für den Immobilienkauf.....	3
Was ist zu beachten beim Immobilienkauf auf Mallorca.....	4
Wichtig vor dem Immobilienkauf.....	6
Sie brauchen eine NIE Nummer.....	6
Sie benötigen ein spanisches Konto.....	6
Ist genug Eigenkapital vorhanden?.....	6
Brauchen Sie eine .....	7
Finanzierung bei der Bank?.....	7
Nutzen Sie unsere Checkliste.....	7
4 Tipps vom Profi für den sicheren Kauf Ihrer Traumimmobilie.....	8
Tipp 1.....	8
Füllen Sie NIEMALS direkt und ohne kurze Beratung eines Experten Online-Formulare bei Immobilienanbietern aus!.....	8
Tipp.2.....	8
Niemals eine Anzahlung auf das Bankkonto des Maklers bezahlen und eine vorgelegte Reservierung immer prüfen lassen!.....	8
Tipp.3.....	9
Niemals Kauf ohne Due Diligence – Prüfung!.....	9
Tipp.4.....	10
Immobilienmakler und Rechtsanwälte reichen nicht!.....	10
Tipp.5.....	11
Nehmen Sie sich Zeit!.....	11
So klappt Ihr Immobilienkauf auf Mallorca.....	11

## Immobilienkauf auf Mallorca – Traum oder Alptraum?

Sie haben sich in Mallorca verliebt? Da sind Sie nicht alleine! Sie träumen von einer eigenen Finca, Villa oder einem Penthouse auf der wunderschönen Mittelmeerinsel?

Aber Achtung! Der Traum kann schnell zum Alptraum werden, denn beim Hauskauf auf Mallorca ist Vorsicht geboten. Lassen Sie sich nicht blenden von Versprechungen der nahezu unzähligen Immobilienmaklern mit Hochglanzprospekten oder Werbeanzeigen mit Angeboten, die man angeblich nicht ausschlagen kann. Es warten viele Fallstricke beim Immobilienkauf auf Mallorca, die wir gerne für Sie beleuchten, damit Sie auf der sicheren Seite sind.

Hier einige negative Schlagzeilen, die Mallorca leider in letzter Zeit gemacht hat:

„Bekannter Mallorca-Makler muss wegen Betrugs fünfeinhalb Jahre ins Gefängnis“

Der vierfache Familienvater behielt systematisch Anzahlungen für Immobilien ein, die gar nicht zum Verkauf standen.



„3,3 Mio. € Schaden“

235 Geschädigte hatten teils fünfstellige Summen für verschiedene Bauvorhaben von "Lujo Casa" angezahlt, die sich nachträglich als Scheinprojekte herausstellten. „Zunächst schien alles ganz seriös“

Selbst Profis bleiben nicht davon verschont, aus Leichtgläubigkeit und in blendender Euphorie eine Immobilie ohne weitergehende Prüfungen viel zu schnell zu kaufen und dabei große Fehler zu begehen. Diese Fehler kosten dann oftmals sehr viel Geld oder man erreicht mit der Immobilie seine Ziele überhaupt nicht wie im vorliegenden Fall. Auch wenn die vorgenannten Beispiele nur die Spitze des Eisbergs sind, lauern viele Gefahren.

Daher sollten kaufwillige Immobilieninteressenten diese und viele weitere Schocknachrichten nicht ignorieren. Laut Dunkelziffern verliert jeder Dritte Geld beim Kauf einer Immobilie auf Mallorca. Seien Sie nicht einer davon und vertrauen Sie lieber auf professionelle Hilfe beim rechtssicheren Immobilienerwerb - damit Mallorca Ihr Paradies auf Erden wird und hoffentlich lange bleibt.

**„Alle Menschen sind schlau - die einen vorher, die anderen hinterher.“**

Immobilien können die beste Investition sein, auch im Ausland. Mit einer gewissen Vorsicht und den richtigen Beratern an Ihrer Seite ersparen Sie sich viel Ärger und mögliche Verluste beim Kauf Ihrer Traumimmobilie auf Mallorca. Holen Sie sich DEN entscheidenden Wissensvorsprung.

## **Mallorca als Traumziel für den Immobilienkauf**

Mallorca, mit seinen elf Sonnenstunden pro Tag und durchschnittlich nur drei Regentagen im August, erfreut sich besonders großer Beliebtheit bei Urlaubern und Auswanderern. Die zauberhafte Baleareninsel im Mittelmeer ist jedoch nicht nur ein beliebtes Reiseziel für Sonnenanbeter und Kulturbesessene, sondern auch eine attraktive Option für Investoren, die nach einer einzigartigen Gelegenheit im Immobilienmarkt suchen. So war Mallorca auch zu Zeiten großer Immobilien- oder Finanzkrisen sehr stabil und erfreut sich seit einigen Jahren enormer Wertsteigerungen. Im Januar 2023 lag der Durchschnittspreis pro Quadratmeter auf Mallorca bei 3.706 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche jährliche Preisanstieg beträgt 10,5 % (Anfang 2022 lag der Wert bei 3.459 €/m<sup>2</sup>). Dies ist der höchste Anstieg der Immobilienpreise in ganz Spanien. Die Entwicklung ist aber längst nicht abgeschlossen. So ist sehr wahrscheinlich, dass der aktuelle Wandel Mallorcas, insbesondere was das Thema „Ballermann“ anbelangt, zu weiteren Preissteigerungen führen wird. Weg vom Safttourismus, hin zu mehr Qualität und Luxus. Selbstverständlich wird sich das auf die Immobilienwerte auswirken, denn wo Luxus ist, wird noch mehr Luxus hinzukommen. Dafür gibt es u.a. in Europa zahlreiche Beispiele hoher Immobilienpreise in touristischen Destinationen wie Monaco, Sylt, Kitzbühel oder auch St. Moritz.

**Warum Mallorca?** Mallorca zieht nicht nur Touristen mit seinen atemberaubenden Stränden, historischen Städten und pulsierenden Kulturszenen an, sondern bietet auch eine stabile Wirtschaft, gute Infrastruktur und ein angenehmes Klima. Außerdem ist Mallorca von ganz Europa aus schnell und unkompliziert per Flugzeug erreichbar. Zahlreiche Golfplätze, atemberaubende Radstrecken, Wanderwegen sowie erstklassige Tennisclubs und fast immer spektakulärer Meerblick bieten auch abseits des Badeurlaubs enorme Möglichkeiten sich auf Mallorca ganzjährig wohl zu fühlen. Diese Faktoren machen die Insel zu einem äußerst attraktiven Ort für einen Immobilienkauf.

**Immobilienmarkt auf Mallorca:** Der Immobilienmarkt auf Mallorca bietet eine Vielzahl von Optionen. Von charmanten Stadthäusern in historischen Altstädten, luxuriösen Villen mit Blick auf das Mittelmeer, Fincas auf dem Land oder Appartements in Ferienorten. Eine umfassende Marktanalyse ist entscheidend, um das richtige Investment für die individuellen Bedürfnisse zu finden.

In den **vergangenen 25 Jahren** hat sich die Anzahl der auf den Balearen offiziell als [Residenten](#) gemeldeten [Ausländer](#) vervielfacht. So wurden im Jahr 1996 noch 32.102 Residenten mit ausländischem Pass gezählt, während es Anfang 2022 schon 222.017 waren. Also eine **Zunahme von fast 200.000 ausländischen Balearen-Bewohnern** innerhalb von zweieinhalb Jahrzehnten. In diesem Zeitraum ist die Gesamtbevölkerung der gesamten Balearen wie auch auf Mallorca um 50 Prozent gewachsen, die Zahl der Einwanderer hat sich versiebenfacht. Das extremste Beispiel für den Zuwachs ist Palma. Die Bevölkerung der Balearen-Hauptstadt ist in den vergangenen 25 Jahren um 37 Prozent gewachsen, wobei die Zahl der Ausländer um **900 Prozent** gestiegen ist.

(Quelle: MallorcaMagazin <https://www.mallorcamagazin.com/nachrichten/lokales/2023/02/14/109291/aus-diesen-landern-kommen-die-meisten-auslandischen-residenten-auf-mallorca.html>)

Doch so beliebt und schön Mallorca ist, nur mit den richtigen Tipps können Sie sich sicher sein, dass ihre Traumimmobilie auf Mallorca nicht zum Alptraum wird.

## Was ist zu beachten beim Immobilienkauf auf Mallorca

Der Erwerb einer Immobilie ist eine bedeutende Entscheidung, die sorgfältige Überlegung erfordert. Bevor Sie sich auf dieses Abenteuer begeben, ist es ratsam, einige wichtige Aspekte zu bedenken. Das Zuhause oder Feriendomizil, das Sie kaufen, wird nicht nur ein Ort zum Leben oder Urlaub machen sein, sondern auch eine langfristige Investition. Daher ist es wichtig, gut informierte Entscheidungen zu treffen.

Beginnen Sie damit, Ihre finanzielle Situation realistisch zu bewerten. Schaffen Sie sich einen klaren Überblick über Ihr Budget, einschließlich möglicher Kreditoptionen und laufender Kosten. Dieser Schritt ist von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass Sie sich das Objekt leisten können, ohne dabei finanziell überfordert zu sein. Es lohnt sich auch unbedingt, sich verschiedene Optionen anzusehen. Finanzieren mit einer spanischen Bank? Finanzieren mit einer deutschen Bank? Hier lohnen sich wirklich die Mühen, mehrere Banken anzusprechen, da jede Bank für sich eigene Kriterien hat um Kredite zu vergeben. Lassen Sie sich nicht von einer Absage entmutigen, die wahrscheinlich gar nichts mit Ihnen zu tun hat. [haus-kaufen-mallorca.com](http://haus-kaufen-mallorca.com) unterstützt Sie dabei, die richtigen Finanzierungspartner zu finden. Wir verfügen über die richtigen Kontakte damit der Kauf kein Beinbruch wird.

Als nächstes sollten Sie Ihre Ziele, Bedürfnisse und Wünsche für die Immobilie genau definieren. Überlegen Sie, welche Annehmlichkeiten und Funktionen Ihnen wichtig sind. Berücksichtigen Sie dabei nicht nur Ihre aktuellen Bedürfnisse, sondern auch zukünftige Entwicklungen, wie Familienzuwachs, berufliche Veränderungen oder Bequemlichkeiten im Alter. Wollen Sie Ihre Immobilie teilweise oder ganz vermieten? Auch das ist eine tolle Option, eine Immobilie zu besitzen, nutzen zu können, zum Beispiel in Urlaubszeiten, aber finanziell entlastet zu sein. Auch reine Kapitalanlagen mit Mieteinnahmen sind auf Mallorca eine lohnenswerte Sache.

Denken Sie auch daran, die Lage der Immobilie sorgfältig zu prüfen. Die Lage ist insbesondere für Ihre eigenen Wünsche und Ziele entscheidend. Was haben Sie auf Mallorca vor? Es macht fast keinen Sinn, sich ein Haus in Cala Ratjada zu kaufen, aber jeden Tag nach Palma pendeln zu müssen. Da sitzt man pro Fahrt fast eine Stunde im Auto. Denken Sie daran: Auch Mallorca ist diesbezüglich nicht gerade klein und man kommt nicht überall via Autobahn von A nach B. Das wird oft unterschätzt. Aber auch weitere Faktoren wie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln können einen erheblichen Einfluss auf Ihre Lebensqualität haben.

Eine gründliche Inspektion der Immobilie ist unerlässlich, um mögliche verborgene Mängel aufzudecken. Ein erfahrener Gutachter kann Ihnen dabei helfen, sicherzustellen, dass Sie keine unangenehmen Überraschungen erleben. Setzen Sie hier unbedingt auf einen Profi, denn dieser weiß genau, wo er hinsehen muss. Diese Fachberatung kann Ihnen viel Geld und Ärger ersparen. Dieser Schritt ist einer der ersten, den Sie gehen sollten. Weit vor dem Kauf oder der Unterschrift unter Reservierungsformulare.

Der Immobilienmarkt kann mit Fachbegriffen und komplexen Vertragsbedingungen überwältigend sein. Daher ist es ratsam, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Bei [haus-kaufen-mallorca.com](https://www.haus-kaufen-mallorca.com) stehen wir Ihnen als kompetenter Ansprechpartner für die Beratung weit vor dem Kauf zur Verfügung. Wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess, helfen bei Verhandlungen und stellen sicher, dass Sie die bestmöglichen Bedingungen erhalten.

Letztendlich ist der Immobilienkauf eine bedeutende Lebensentscheidung. Indem Sie sich im Vorfeld gut informieren und professionelle Unterstützung in Anspruch nehmen, legen Sie den Grundstein für einen erfolgreichen und sicheren Immobilienkauf auf Mallorca.



## Wichtig vor dem Immobilienkauf

Insbesondere beim Erwerb einer Traumimmobilie im Ausland sind bestimmte Vorsichtsmaßnahmen erforderlich, die im Vorfeld möglicherweise nicht in Betracht gezogen werden. Der Kauf eines Hauses, einer Wohnung oder einer Finca auf der spanischen Insel kann daher mit einigen Herausforderungen verbunden sein. Um diese Hürden reibungslos zu bewältigen, ist es wichtig, folgende Aspekte beim Immobilienkauf auf Mallorca professionell und beratend zu berücksichtigen:

### Sie brauchen eine NIE Nummer



Wenn Sie den Erwerb einer Immobilie auf Mallorca planen, ist die Beantragung einer spanischen Steuernummer, der sogenannten N.I.E. (Número de Identificación de Extranjero), der erste Schritt. Diese Nummer dient als Identifikation für Ausländer und ist für die Abwicklung nahezu aller Geschäfte auf Mallorca unerlässlich. Dies gilt nicht nur für den Immobilienkauf selbst, sondern auch für Mietverträge, den Kauf von Fahrzeugen sowie den Abschluss von Bank- und Versicherungsverträgen.

Die N.I.E. kann bei der Ausländerbehörde in der Hauptstadt Palma beantragt werden. Ein hilfreicher Tipp: Es ist ratsam, im Voraus online einen Termin zu vereinbaren. Sollten Sie sich zum Zeitpunkt des Antrags nicht auf der Insel befinden, besteht auch die Möglichkeit, dies beim spanischen Konsulat in Deutschland zu erledigen oder Dienstleister auf Mallorca zu beauftragen, die die Beschaffung einer N.I.E. für Sie übernehmen – dies in der Regel gegen ein angemessenes Honorar von etwa 150 Euro.

### Sie benötigen ein spanisches Konto

Die Finanzbranche auf Mallorca, genauso wie in Spanien allgemein, zeichnet sich durch ihre konservative Ausrichtung aus. Bei einem Immobilienerwerb auf der Insel erfolgt die Abwicklung in der Regel durch einen bestätigten Bankscheck. Daher ist die Einrichtung eines spanischen Bankkontos eine entscheidende Voraussetzung. Es empfiehlt sich, dieses spätestens eine Woche vor dem geplanten Termin mit dem Notar zu eröffnen. Die Eröffnung des Kontos erfordert die zuvor erwähnte N.I.E. als Identifikationsnachweis.

### **Ist genug Eigenkapital vorhanden?**

Das benötigte Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie auf Mallorca variiert je nachdem, ob Sie Einheimischer oder Ausländer sind. In der Regel können spanische Staatsbürger etwa 80% des Anschaffungspreises über Banken finanzieren, während Ausländer in der Regel lediglich auf eine Finanzierung von rund 70% zurückgreifen können. Natürlich spielen auch die Kreditsumme und die Laufzeit, aber auch Ihre Bonität in Gänze eine entscheidende Rolle bei der Festlegung des erforderlichen Eigenkapitals.

### **Brauchen Sie eine**

### **Finanzierung bei der Bank?**



Viele Menschen, die die Absicht haben, eine Immobilie auf Mallorca zu erwerben, planen zumindest einen Teil des Kaufpreises über eine Bankfinanzierung zu decken. Allerdings gestaltet sich dies oft als Herausforderung, da nur wenige deutsche Banken das Risiko der Abwicklung und Bewertung beim Immobilienkauf auf Mallorca eingehen möchten. Daher ist es ratsam, frühzeitig mit Ihrer Bank zu klären, ob eine Finanzierung möglich ist, und gegebenenfalls nach Alternativen Ausschau zu halten. Eine Option besteht darin, die Finanzierung über eine spanische Bank abzuwickeln. Alternativ kann auch das Immobilieneigentum in Deutschland beliehen werden, um sicherzustellen, dass die Immobilie auf Mallorca lastenfrei bleibt.

Entscheiden Sie sich für eine Hypothek in Spanien, sind die Bedingungen oft nicht direkt mit den Voraussetzungen in Deutschland vergleichbar. In der Regel sind spanische Darlehen an den Euribor (Euribor bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze, zu denen viele europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren) gebunden und haben somit einen variablen Zinssatz. In den letzten Jahren ist es jedoch bei einigen Banken möglich geworden, Kredite mit festem Zinssatz aufzunehmen.

haus-kaufen-mallorca.com findet die richtigen Lösungen für Sie. Führen Sie mit uns ein diskretes Gespräch über Ihre Ist-Situation und legen Sie damit den Grundstein dafür, in die Hände des richtigen Finanzierungsexperten zu geraten. Das spart Zeit und Wege. Und Sie brauchen nicht mehrfach unterschiedlichen Beratern Ihre ganze Finanzgeschichte zu offenbaren. Wir gehen sehr diskret mit Ihren Informationen um.

## **Nutzen Sie unsere Checkliste**

### **Vor ALLEN Schritten VORbereiten**

Jeder zu schnelle, unvorbereitete Schritt birgt potenzielle Gefahren. Bereiten Sie sich durch die vorherige Festlegung und Notizen bereits vor der Immobilienbesichtigung auf wichtige Punkte vor. Dies hilft Ihnen, unangenehme Überraschungen am Ende des Kaufprozesses zu vermeiden. Die Vorbereitung ist entscheidend und kann genauso wichtig sein wie der eigentliche Kaufprozess. Nutzen Sie unsere Checkliste "Immobilienkauf Mallorca", die Sie vor der Besichtigung herunterladen können, um sicherzustellen, dass Sie gut vorbereitet sind und keine wichtigen Fragen vergessen. Ihr Ziel ist es schließlich, am Ende in Ihrer Traumimmobilie zu wohnen oder Ihren wohlverdienten Urlaub dort zu verbringen. Als zusätzlichen Tipp empfehlen wir Ihnen unseren professionellen Beratungsservice, um sicherzustellen, dass Sie alle Aspekte des Kaufprozesses abdecken und bestmögliche Unterstützung erhalten. Unsere Experten stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Ihre Wünsche zu erfüllen. Nehmen Sie jetzt Kontakt auf für eine exzellente Beratung!

# 4 Tipps vom Profi für den sicheren Kauf Ihrer Traumimmobilie

## Tipp 1

### **Füllen Sie NIEMALS direkt und ohne kurze Beratung eines Experten Online-Formulare bei Immobilienanbietern aus!**

Mit dem Ausfüllen und Absenden von Online-Formularen oder auch Anrufen und anderer Kontaktaufnahme bei Anbietern unter Benennung Ihrer Personalien sind Sie unverzüglich an den Anbieter gebunden. Das bedeutet, dass Sie, selbst wenn Sie die Immobilie bei einem anderen Anbieter zu besseren Bedingungen vorfinden, der erste Anbieter Rechte an Ihrer Anfrage hat. Das Kind ist da quasi schon „in den Brunnen gefallen“.

Oft bieten zahlreiche Makler ein und dasselbe Objekt an, meist sogar zu unterschiedlichen Preisen. Dennoch kommen Sie aus der Erstanfrage nicht mehr ohne Weiteres raus. Wir empfehlen daher, sich das Inserat der im Internet angebotenen Immobilie zunächst anzusehen, das Formular oder die Kontaktanfrage NICHT auszufüllen und abzusenden, sondern unverzüglich und ohne weitere Schritte erst Kontakt mit einem Experten aufzunehmen. Gerne dürfen Sie uns den Link der angebotenen Immobilie zusenden. Wir melden uns dann zügig bei Ihnen und besprechen alles Weitere.

Wir von der **Cornelis Baleares S.L.** verfahren zum Beispiel so: Nach einer eingehenden, sehr kostengünstigen Prüfung der Objektangaben besprechen wir die nächsten Schritte. Häufig finden wir sogar durch einen unserer Scouts den genauen Standort und Eigentümer der Immobilie heraus und können dann direkt verhandeln. **Das spart unter Umständen eine Menge Geld**, denn nicht nur ein geringerer Kaufpreis ist möglich, sondern auch günstigere Provisionen, was sich oft stark auf den Gesamtpreis auswirkt - nicht selten mehrere hunderttausend Euro.

## Tipp.2

### **Niemals eine Anzahlung auf das Bankkonto des Maklers bezahlen und eine vorgelegte Reservierung immer prüfen lassen!**

Hier ist Vorsicht geboten, denn eine einfache und verbindliche Kauf-Reservierung, von der Sie ohne Weiteres zurücktreten können, gibt es nicht. Bei der sogenannten "Reservierung" handelt es sich hier in Spanien tatsächlich um einen Vorvertrag, mit dem Sie eine Verpflichtung eingehen: Nämlich die Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt und zu den in diesem Vertrag gestellten Bedingungen zu kaufen. Nachträgliche Prüfungen oder gar Änderungen sind dann meistens nicht mehr möglich und wenn Sie den Kauf nicht durchführen, ist Ihr Geld (Anzahlung, Handelsbrauch in Spanien sind 10 – 20 Prozent Anzahlung vom Kaufpreis der Immobilie) oftmals weg.

Hierzu ein plakatives Beispiel:

Haus in Ses Salines

Kaufpreis: € 890.000,-

20% Anzahlung: € 178.000,-

Haben Sie Lust € 178.000,- zu verschenken???

Auch viele Medien berichten mittlerweile, dass dies sogar eine verbreitete Betrugsmasche sei. Was alles passieren kann, erfahren Sie auch aus aktuellen [Pressemeldungen](#).

Unterschreiben Sie daher keinesfalls eine Reservierungsvereinbarung ohne eingehende Prüfung durch Ihren Berater und/oder Rechtsanwalt. Insbesondere Dokumente in spanischer Sprache sollten Sie dringend vorher übersetzen lassen. Und dafür müssen Sie auch bereit sein, Geld zu investieren. Gute Beratung kostet Geld. Wer sich auf das Internet verlässt oder anonyme Berater in Foren o.ä., der ist quasi verlassen. Die wirklich erfolgreichen Menschen haben Profis an ihrer Seite.

Jürgen Klopp sagt zum Beispiel:

„Als Coach selber gecoacht werden, passiert jeden Tag. Kann ich nur empfehlen. Das bedeutet, mir von anderen Menschen, die in ihren Bereichen die absoluten Experten sind, weiterhelfen zu lassen“.

*Quelle: Werbung DVAG Deutsche Vermögensberatung*

Bei den vorgelegten Reservierungsformularen können Sie außerdem fast nie seriös feststellen, ob der Makler vom Eigentümer bevollmächtigt ist, die Immobilie anzubieten. Sehr oft werden dieselben Immobilien von zahlreichen Maklern angeboten. Naturgemäß verfügen nicht alle Makler über unterschriebene, verbindliche Vollmachten seitens des Eigentümers. Hier lauern enorme Risiken. Stellen Sie sich mal den Fall vor, dass der Makler überhaupt keinen Auftrag, sondern die Objektangaben nur kopiert hat. Sie fragen sich, wie es dann gelingen kann, dass der Makler einen Schlüssel und Zugang zum Objekt hat? Wir haben die Antworten. Auch da wird oft getrickst um sich Ihr Vertrauen zu erschleichen.

### Tipp.3

#### Niemals Kauf ohne Due Diligence – Prüfung!



Das wesentliche Ziel einer [Due Diligence-Prüfung](#) bei Immobilientransaktionen ist neben der Verringerung von Informations- und Wissensrückständen insbesondere das systematische Aufdecken und das sorgfältige Bewerten von Chancen und Risiken, die sich aus der Transaktion ergeben können. „Due Diligence“ bedeutet „gebotene Sorgfalt“, mit der das Vertragsobjekt im Vorfeld geprüft wird.

Auch Profis vertrauen im Eifer von Emotionen und Freude falschen Aussagen von Marktteilnehmern, aber auch Eigentümern. So erging es auch einem deutschen Architekten. Dieser hatte sich beim Kauf des Grundstücks auf die Aussagen des Verkäufers verlassen und muss nun das Gebäude abreißen und eine hohe Strafe zahlen.

>>>> [siehe Artikel](https://www.mallorcazeitung.es/immobilien/2023/10/30/58-000-euro-strafe-und-93816628.html) - <https://www.mallorcazeitung.es/immobilien/2023/10/30/58-000-euro-strafe-und-93816628.html>

Somit ist eine [Due Diligence-Prüfung](#) unumgänglich und die resultierenden Ergebnisse sollten im Vertrag aufgenommen und somit von beiden Seiten zur Kenntnis genommen werden.

Hier ist u.a. wichtig, besonders die Eigentümer, die Immobilie an sich und die eingetragenen Belastungen zu identifizieren. Bei Zweifel in Bezug auf die baurechtliche Legalität, ist es sinnvoll ein Zertifikat der Stadtregierung (Ficha urbanísitca) in den Vertrag aufzunehmen und dieses vom Verkäufer unterschreiben zu lassen.

## Tipp.4

### Immobilienmakler und Rechtsanwälte reichen nicht!

#### Vertrauen Sie auf eine 3-fache Absicherung

Immobilienmakler und Rechtsanwälte sind beim Immobilienkauf nicht wegzudenken. Sie haben zurecht eine wichtige Marktfunktion, auch auf Mallorca. Vorausgesetzt sie sind seriös. Kann man bei Rechtsanwälten aufgrund ihrer Ausbildung und berufsethischer Grundsätze noch am ehesten von Seriosität ausgehen, so ist es bei Maklern oft nicht so. Denn Jeder kann Makler sein oder sich zumindest so nennen. Und auf Mallorca makelt gefühlt jeder Zweite – egal ob Kellner, DJ oder Eisverkäufer. TOP-Makler und die seriösen der Branche sorgen für solide Abwicklungen und zufriedene Parteien. Cornelis Baleares SL hilft bei der Auswahl.

Dennoch bieten die gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auf Mallorca und in Spanien nicht ausreichenden Schutz. Käufer sind einer Vielzahl von Fallen und Risiken ausgesetzt. Deswegen kommt es auch nach dem Kaufvertragsabschluss sehr häufig zu Streit und finanziellen Verlusten.

Makler haften in der Regel nicht. Ist der Vertrag erst einmal unter Dach und Fach, sehen Sie den (unseriösen) Makler oft nie wieder. Warum? Er musste Sie nur überzeugen, das Objekt zu kaufen. Rechtsanwälte kümmern sich um formaljuristische Angelegenheiten und weniger um die örtlichen Gegebenheiten. Gerade bei Schäden und Mängeln. Das ist auch gar nicht deren Aufgabe. Aber genau deswegen entsteht schlichtweg ein Tätigkeits-Vakuum, was anfällig ist für Fehler und Fallen.

Meistens geht es dabei um die Legalität von Grundstück und Gebäuden sowie Schäden und Mängeln. Ist der Kaufvertrag aber bereits abgeschlossen, der Kaufpreis oder die Reservierungsgebühr bezahlt, ist es meistens schon zu spät.

Die Gründe sind dabei relativ klar:

Es gab keinen Masterplan (wie z.B. eine Due-Dilligence-Prüfung) und die Käufer haben zu sehr auf Aussagen vertraut, anstatt alle Aspekte gründlich zu untersuchen. Käufer werden nicht selten mit verschiedensten Argumenten (z. B. es sind andere Interessenten da und die Immobilie "schnell weg") unter Druck gesetzt und lassen sich, was menschlich ist, von Emotionen leiten.

Wichtig ist, das Heft des Handelns selbst in der Hand zu behalten. In der Ruhe liegt die Kraft. Prüfen Sie sämtliche Gegebenheiten und Zustände, sowohl von Gebäuden, dem Grundstück als auch den vorgelegten Unterlagen. Diese müssen vollständig sein. Mündliche Zusagen sollten Sie sich schriftlich geben lassen. Nehmen Sie sich Fachleute zur Seite, die insbesondere ein Augenmerk auf die Immobilie selbst haben. Lassen Sie sich beraten und halten Sie ALLES schriftlich fest, nehmen Sie den Makler mit in die Haftung für seine Aussagen! Der Kaufvertrag und die Abwicklung dessen kommt an sich erst zum Schluss. Sobald eine Anbieterpartei Druck macht und zu schnellem Handeln animiert müssen Sie noch vorsichtiger sein – gerade mit Unterschriften und Zahlungen ([siehe TIPP Nr. 2](#)).

Zur Not sagen Sie auch einfach mal NEIN! Vertrauen Sie darauf, dass es neue Chancen geben wird, ein noch schöneres Objekt zu kaufen. Zu besseren Bedingungen.

## Tipp.5

### Nehmen Sie sich Zeit!

#### Überstürzen Sie nichts beim Immobilienkauf

Der Immobilienkauf ist eine bedeutende Entscheidung, die sorgfältig durchdacht werden sollte. Daher ist unser 5. Tipp vielleicht sogar der Wichtigste: Nehmen Sie sich unbedingt ausreichend Zeit und prüfen Sie alle Eventualitäten. Überstürzen Sie Ihre Entscheidung nicht!

Möglicherweise finden Sie Ihr Traumhaus auf Mallorca schneller als erwartet, Sie sind hin und weg und würden gerne direkt zuschlagen. Jedoch ist es überaus wichtig, nicht in überhastete Entscheidungen zu verfallen. Setzen Sie sich klare Ziele, definieren Sie Ihre Prioritäten und lassen Sie sich nicht von Zeitdruck leiten. Ein gut durchdachter Kaufprozess ermöglicht es Ihnen, alle relevanten Faktoren zu berücksichtigen und potenzielle Risiken zu minimieren. Gerne übernehmen wir als Experte diese schwierige und umfassende Aufgabe.

Nutzen Sie die Zeit, um die verschiedenen Regionen auf Mallorca zu erkunden, die lokalen Annehmlichkeiten zu prüfen und sich mit dem Immobilienmarkt vertraut zu machen. Indem Sie sich ausreichend Zeit nehmen, schaffen Sie die Grundlage für eine fundierte Entscheidung, die Ihren Bedürfnissen und Wünschen entspricht.

>> Wenden Sie sich vertrauensvoll an uns, die Cornelis Baleares SL ([haus-kaufen-mallorca.com](http://haus-kaufen-mallorca.com)), als unabhängigen Experten! Unser methodischer Ansatz ermöglicht es Ihnen, potenzielle Fallstricke zu vermeiden und Ihr Investment auf Mallorca langfristig zu genießen. <<

#### So klappt Ihr Immobilienkauf auf Mallorca

Halten Sie diese Reihenfolge beim Immobilienkauf auf Mallorca unbedingt ein:

1. Der erste Ansprechpartner ist Ihr neutraler Berater. Mit ihm sondieren Sie den Markt und filtern seriöse Angebote und Anbieter heraus. Diese werden dann sorgfältig geprüft.
2. Erst dann fragen Sie zusammen mit Ihrem Berater bei Anbietern an ([siehe TIPP Nr. 1](#)) und lassen sich Angebote machen. Doch Vorsicht: Hier lauert schon die Formular-Falle.
3. Wenn die meisten Prüfungen der Immobilie selbst abgeschlossen sind, kommt der Rechtsanwalt ins Spiel. Er begleitet dann den Kaufvertrag und sorgt für eine juristisch solide Abwicklung. Selbstverständlich koordinieren die Experten von Cornelis Baleares SL die einzelnen Schritte und empfehlen zur richtigen Zeit, das Richtige zu tun!

Diese 3-fach-Absicherung (Berater - Makler - Rechtsanwalt) bietet den optimalen Schutz!

Wir begleiten Sie im Rahmen unserer Beratungen vom ersten Gedanken an eine Investition bis zur eigentlichen Kaufabwicklung. Vertrauen Sie uns als Fachmann und schützen Sie Ihre Investition im Ausland!

- Kostenloses 20-minütiges Erstgespräch
- Umfassende Beratung zum Immobilienkauf
- Ganzheitlich Begleitung beim Immobilienkauf

