

# Vorab-Prüfbericht Villa Costa d'en Blanes

Objekt-Nr. 2404MS36 · 07181 Costa d'en Blanes, Calvià · Angebotspreis 1.850.000 €

**Auftraggeber:** Muster · deutschsprachiger Kaufinteressent

**Prüfumfang:** Vorab-Due-Diligence vor Reservierung oder Arras-Vertrag

**Datenstand:** 28. Juli 2026

**Grundlage dieser Fassung:** Objektunterlagen des Maklers, öffentliche Register

**MUSTER-DOSSIER.** Dieses Dokument zeigt Aufbau, Prüftiefe und Darstellung der Kaufprüfung anhand eines realen Objekts. Die Bewertungen beruhen auf den vorliegenden Verkaufsunterlagen und öffentlich zugänglichen Angaben. Die kostenpflichtige Vollversion umfasst zusätzlich Registerauszug (Nota Simple), Katasterauszug, Prüfung der Baugenehmigungslage bei der Gemeinde sowie ETV-Registerabfrage.

## BEFUND AUF EINEN BLICK

**Die Verkaufsunterlagen dieses Objekts nennen zwei verschiedene Grundstücksgroßen: 1.600 m<sup>2</sup> im Datenblatt, 2.005 m<sup>2</sup> in der Objektbeschreibung.**

Eine Differenz von 405 m<sup>2</sup>. Sie verschiebt den Grundstückspreis um rund 230 € je m<sup>2</sup> und betrifft unmittelbar die Frage, ob das beworbene Bauvolumen von 680 m<sup>2</sup> überhaupt zulässig ist. Der gesamte wirtschaftliche Kern des Angebots hängt an dieser einen Zahl.

## 1. Zusammenfassung für den Käufer

Das Objekt ist ein Sanierungsobjekt in bevorzugter Lage mit einem bereits ausgearbeiteten Bauprojekt für einen Neubau von rund 680 m<sup>2</sup>. Der wirtschaftliche Wert des Angebots hängt praktisch vollständig davon ab, **ob dieses Projekt tatsächlich genehmigt, noch gültig und auf den Käufer übertragbar ist** und ob die dafür erforderliche Grundstücksfläche rechtlich gesichert ist.

Bei der Durchsicht der Verkaufsunterlagen wurde **ein wesentlicher Widerspruch in den Flächenangaben festgestellt**, der vor jeder Zahlung geklärt werden muss. Er betrifft nicht nur den Kaufpreis pro Quadratmeter, sondern unmittelbar die Frage, ob das beworbene Bauvolumen überhaupt zulässig ist.

| Prüfpunkt                          | Ampel       | Kurzbewertung                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksfläche                  | <b>ROT</b>  | Widersprüchliche Angaben in den Verkaufsunterlagen: 1.600 m <sup>2</sup> gegenüber 2.005 m <sup>2</sup> . Differenz 405 m <sup>2</sup> (rund 20 %).                                                                          |
| Bauprojekt und Genehmigung         | <b>GELB</b> | Als „genehmigt“ beworben. Genehmigungsstatus, Gültigkeitsdauer und Übertragbarkeit sind zu belegen.                                                                                                                          |
| Zulässiges Bauvolumen              | <b>GELB</b> | 680 m <sup>2</sup> geplante Wohnfläche. Zulässigkeit hängt direkt von der tatsächlichen Grundstücksgröße ab.                                                                                                                 |
| Parzellierung („zwei Grundstücke“) | <b>GELB</b> | Registerlage der beiden Parzellen und Mindestparzellengröße zu prüfen.                                                                                                                                                       |
| Bestandsbau und Altanlagen         | <b>GELB</b> | Bestandsgebäude mit Pool und Terrassen. Legalität der Altbauten zu prüfen.                                                                                                                                                   |
| Energieausweis                     | <b>GELB</b> | Laut Unterlagen „in Bearbeitung“. In Spanien ist er bereits zur Vermarktung vorgeschrieben.                                                                                                                                  |
| Touristische Vermietung (ETV)      | <b>GELB</b> | Keine Angabe. Für Calvià ist von einer Lizenzsperre auszugehen.                                                                                                                                                              |
| Lasten und Hypotheken              | <b>GELB</b> | Nur über Registerauszug feststellbar. In der Vollversion enthalten.                                                                                                                                                          |
| <b>Gesamteinschätzung</b>          | <b>GELB</b> | <b>Kein Ausschlussgrund, aber vor Reservierung klärungsbedürftig.</b> Der Flächenwiderspruch und der Genehmigungsstatus sind vor einer Anzahlung schriftlich zu belegen. Beides ist mit überschaubarem Aufwand feststellbar. |

## 2. Hauptbefund: Widerspruch in der Grundstücksfläche

### Befund 1 · Zwei unterschiedliche Grundstücksgrößen im selben Verkaufsprospekt

In den Objektunterlagen wird die Grundstücksfläche an zwei Stellen unterschiedlich angegeben:

- **Datenblatt:** „Plot size approx. 1.600 sqm“
- **Objektbeschreibung:** „a generous plot of 2,005 m<sup>2</sup>“

**Differenz: 405 m<sup>2</sup>, rund 20 Prozent der ausgewiesenen Fläche.**

### Warum dieser Punkt entscheidend ist

Der Widerspruch wirkt sich auf drei Ebenen aus:

- **Kaufpreis:** Bezogen auf 1.600 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Grundstückspreis von rund 1.156 € je m<sup>2</sup>, bezogen auf 2.005 m<sup>2</sup> rund 923 € je m<sup>2</sup>. Die Bewertung des Angebots verschiebt sich damit erheblich.
- **Bebaubarkeit:** Das zulässige Bauvolumen wird auf Mallorca regelmäßig als Verhältnis zur Grundstücksfläche bestimmt. Die beworbene Wohnfläche von 680 m<sup>2</sup> kann auf der kleineren Fläche zulässig sein oder auch nicht. **Das ist der wirtschaftliche Kern des gesamten Angebots.**
- **Herkunft der Abweichung:** Denkbar sind eine Zusammenrechnung der beiden erwähnten Ursprungsparzellen, eine Abweichung zwischen Kataster und Grundbuch oder schlicht ein Übertragungsfehler im Prospekt. Alle drei Fälle haben unterschiedliche rechtliche Folgen.

**Klärung:** Registerauszug (Nota Simple) und Katasterauszug beider Parzellen. Beide Dokumente sind kurzfristig beschaffbar und in der Vollversion enthalten.

### 3. Bauprojekt, Genehmigung und Bestandsbau

---

#### Befund 2 · „Bereits genehmigtes Bauprojekt" ist zu belegen

Die Unterlagen sprechen von einem „already approved building project". Der Begriff wird im Verkauf uneinheitlich verwendet und kann bedeuten: ein vom Architekten ausgearbeitetes Projekt, ein bei der Gemeinde eingereichtes Projekt oder eine tatsächlich erteilte Baugenehmigung. Wirtschaftlich sind das drei sehr verschiedene Dinge.

Zu belegen sind: die erteilte Genehmigung selbst (licencia de obra mayor der Gemeinde Calvià), ihre **Gültigkeitsdauer** (Baugenehmigungen erlöschen, wenn nicht fristgerecht begonnen oder fertiggestellt wird), die **Übertragbarkeit** auf den Erwerber sowie der Nachweis, ob die Bauabgabe (ICIO) bereits entrichtet wurde.

#### Befund 3 · Zwei Ursprungspartellen

Die Beschreibung nennt „the rare potential of two original plots". Zu prüfen ist, ob beide Parzellen im Grundbuch getrennt geführt werden oder bereits zusammengelegt sind, ob eine Teilung oder Zusammenlegung genehmigt wurde und ob die jeweilige Mindestparzellengröße eingehalten ist. Von der Antwort hängt ab, ob tatsächlich zwei Bauplätze vorliegen oder ein einziger.

#### Befund 4 · Bestandsgebäude, Pool und Terrassen

Die Objektfotos zeigen ein älteres Bestandsgebäude mit Pool und umfangreichen Terrassenflächen. Auf Mallorca sind nachträglich errichtete Bauteile bei Objekten dieses Alters häufig. Zu prüfen ist die Übereinstimmung von Register, Kataster und tatsächlichem Bestand sowie das Vorliegen einer Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad). Relevant bleibt dies auch bei geplantem Abriss, da nicht eingetragene Bauteile die Genehmigungslage und den Abrissantrag beeinflussen können.

#### Befund 5 · Energieausweis „in Bearbeitung"

Die Unterlagen führen den Energieausweis als „in process". In Spanien muss der Energieausweis bereits **zum Zeitpunkt der Vermarktung** vorliegen. Das ist für den Käufer kein Erwerbshindernis, aber ein Hinweis darauf, dass die Objektunterlagen zum Prüfzeitpunkt unvollständig waren.

### 4. Touristische Vermietung (ETV)

---

Die Unterlagen enthalten keine Angabe zu einer touristischen Vermietungslizenz. Für Kaufinteressenten mit Vermietungsabsicht ist dies vorab zu klären: Die Vergabe neuer ETV-Lizenzen ist auf den Balearn

seit 2022 stark eingeschränkt, und Lizenzen sind nicht ohne Weiteres übertragbar. **Eine Vermietung ohne gültige Lizenz kann erhebliche Bußgelder auslösen.** Sofern eine spätere Vermietung beabsichtigt ist, sollte dies vor Vertragsschluss geprüft werden.

## 5. Lage und Umfeld

---

Die Lage in Costa d'en Blanes (Gemeinde Calvià) gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Südwesten der Insel. Das Datenblatt weist eine Entfernung zur Schnellstraße von **0,03 km, also etwa 30 Metern**, aus. Das ist verkehrstechnisch günstig, kann aber Lärmauswirkungen haben und berührt möglicherweise Bauverbots- und Abstandszonen entlang von Straßen. Bei einem Neubauvorhaben ist dieser Punkt in der Genehmigungsprüfung zu berücksichtigen.

## 6. Empfohlene nächste Schritte

---

| Nr. | Schritt                                             | Zweck                                         |
|-----|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1   | Registerauszug (Nota Simple) beider Parzellen       | Eigentum, Flächen, Lasten, Hypotheken         |
| 2   | Katasterauszug und Abgleich mit dem Register        | Klärung des Flächenwiderspruchs               |
| 3   | Vorlage der Baugenehmigung mit Datum und Fristen    | Gültigkeit und Übertragbarkeit                |
| 4   | Auskunft der Gemeinde Calvià zur Bebaubarkeit       | Zulässigkeit der geplanten 680 m <sup>2</sup> |
| 5   | Bewohnbarkeitsbescheinigung und Energieausweis      | Vollständigkeit der Unterlagen                |
| 6   | ETV-Registerabfrage, sofern Vermietung beabsichtigt | Vermietbarkeit                                |

## 7. Fachliche Sign-offs

---

Diese Vorab-Prüfung ersetzt keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Für den Erwerb sind hinzuzuziehen:

- **Rechtsanwalt (Abogado):** Vertragsprüfung, baurechtliche Bewertung, Legalisierungsfragen
- **Notar (Notaría):** Beurkundung und Registerprüfung am Tag des Vollzugs
- **Steuerberater (Asesor Fiscal):** Erwerbsteuer und laufende Besteuerung

Der Zweck dieses Berichts ist es, diesen Fachleuten eine geordnete Faktenlage zu übergeben und dem Käufer **vor** einer Anzahlung eine informierte Entscheidung zu ermöglichen.

## 8. Leistung, Ablauf und Honorar

Die Kaufprüfung ist eine unabhängige Vorab-Due-Diligence für deutschsprachige Käufer auf Mallorca. Sie wird **vor** Reservierung oder Arras-Vertrag erstellt, also zu dem Zeitpunkt, an dem Erkenntnisse noch etwas ändern können.

### Was enthalten ist

- Registerauszug (Nota Simple) und Abgleich mit dem Kataster
- Prüfung der urbanistischen Einstufung und der Bebaubarkeit
- Baugenehmigungslage, Bewohnbarkeitsbescheinigung, Legalität von An- und Ausbauten
- Lasten, Hypotheken, Gemeinschaftsstatus
- ETV-Registerabfrage bei beabsichtigter touristischer Vermietung
- Ampelbewertung aller Prüfpunkte und Klartext-Gesamteinschätzung auf Deutsch
- Konkrete Liste der nächsten Schritte für Abogado, Notar und Steuerberater

| Objektwert     | Honorar        |
|----------------|----------------|
| bis 1 Mio. €   | <b>1.500 €</b> |
| 1 bis 3 Mio. € | <b>2.500 €</b> |
| über 3 Mio. €  | <b>4.500 €</b> |

Festpreis, keine Erfolgsbeteiligung, keine Provision von Verkäufer- oder Käuferseite. Die Unabhängigkeit von der Transaktion ist der Kern der Leistung. Amtliche Gebühren für Register- und Katasterauszüge werden zum Selbstkostenpreis weitergereicht.

### Für Makler

Die Prüfung ersetzt keine Maklerleistung und tritt nicht in Konkurrenz zu ihr. Sie richtet sich ausschließlich an den Käufer und dient dazu, offene Punkte **vor** dem Notartermin zu klären. Für die vermittelnde Agentur bedeutet das: weniger Rückabwicklungen, weniger Nachverhandlungen aus Unwissenheit und ein deutschsprachiger Ansprechpartner für genau die Fragen, die ein Makler nicht rechtsverbindlich beantworten kann und auch nicht beantworten sollte.

### Ablauf

Objektdaten und Unterlagen werden übergeben, die Registerauszüge werden beschafft, die Prüfung erfolgt anhand des oben gezeigten Rasters. Der Bericht wird auf Deutsch übergeben und auf Wunsch persönlich besprochen.

---

Kaufprüfung Mallorca · Unabhängige Vorab-Due-Diligence für deutschsprachige Immobilienkäufer

Dieser Bericht enthält Tatsachenfeststellungen und Risikohinweise. Er stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar und ersetzt weder Notar noch Abogado noch Asesor Fiscal.

Erstellt von Vincent Klug · Palma de Mallorca · Datenstand 28. Juli 2026 · MUSTER-DOSSIER