

Diese 14 Punkte prüfen – bevor Geld fließt

Der Immobilienkauf in Costa Rica ist rechtlich sauber geregelt: zentrales Grundbuch, Pflicht-Notar, regulierte Treuhandkonten. Was fehlt, ist ein automatischer Schutz für Ahnungslose. Diese Liste schließt die Lücke. Zum Ausdrucken und Abhaken.

1 · GRUNDBUCH & EIGENTUM

- ☐ **Certificación Literal** aus dem Registro Nacional eingeholt
Zeigt Folio Real und den aktuellen Eigentümer. Selbst anfordern – nicht vom Verkäufer vorlegen lassen.
- ☐ **Keine Belastungen eingetragen**
Hypotheken, Embargos, Servidumbres und *anotaciones preventivas* – letztere sind vorläufige Vermerke aus laufenden Verfahren und blockieren trotzdem.
- ☐ **Nicht in der Zona Marítimo Terrestre** – oder Konzessionsstatus vollständig geklärt
Erste 50 m ab Flutlinie öffentlich, weitere 150 m nur Konzession (max. 20 Jahre); Ausländer erst nach 5 Jahren Aufenthalt, Anteil max. 49 %.
- ☐ Bei Kauf über eine **Sociedad**: Firmenhistorie geprüft
Bilanzen, offene Steuern, Altverträge. Achtung: Eine Immobilie auf einer Sociedad zählt in der Regel nicht für den Investoren-Aufenthaltstitel.

2 · GRUNDSTÜCK & ZUGANG

- ☐ **Plano catastrado** vorhanden und Grenzen vor Ort bestätigt
Durch einen eigenen Vermesser (*topógrafo*), nicht durch den des Verkäufers.
- ☐ **Zufahrt gesichert** – öffentliche Straße oder eingetragenes Wegerecht
Mündliche Absprachen unter Nachbarn sind kein Recht.
- ☐ **Carta de agua** – Wasserverfügbarkeit schriftlich
Von der Gemeinde oder ASADA. In ländlichen Lagen der kritischste Punkt überhaupt.
- ☐ **Stromanschluss (ICE)** vorhanden und übertragbar

3 · GEBÄUDE & BEHÖRDEN

- ☐ **Baugenehmigungen und Pläne** für alle Gebäude vorhanden
- ☐ **Uso de suelo** – Nutzungsbescheinigung der Gemeinde geprüft
- ☐ **Keine Rückstände** bei Grundsteuer und Gemeindegebühren
Offene Beträge kleben an der Immobilie und gehen auf den Käufer über.
- ☐ **Bausubstanz geprüft** – Feuchtigkeit, Elektrik, Klärgrube, Dach
Am häufigsten verschwiegen: Feuchteschäden hinter frischer Farbe, improvisierte Elektrik, unterdimensionierte Wasser- oder Klärsysteme.

4 · DEINE ABSICHERUNG

- ☐ **Eigener, unabhängiger Anwalt / Notario Público**
Nicht der vom Verkäufer empfohlene. In Costa Rica ist der Notar immer auch Anwalt.
- ☐ **Escrow-Agent ist SUGEf-registriert** – schriftlich bestätigt
Prüfbar auf sugef.fi.cr. Anzahlung niemals direkt auf ein Privatkonto des Verkäufers.

⚠ Das wichtigste Stopp-Signal

Druck, die Anzahlung zu leisten, **bevor** die Grundbuchprüfung abgeschlossen ist. Ein seriöser Verkäufer hat kein Problem damit, dass du erst prüfst. Wer erst prüft und dann zahlt, kauft in Costa Rica so sicher wie in Europa.

