



Immobilienenerwerb in Spanien, Teil I

Das deutsche Immobilienrecht unterscheidet sich zwar nicht grundlegend vom spanischen. Jedoch hat der spanische Notar nicht so umfassende Überprüfungs- und Hinweispflichten wie sein deutscher Kollege.

Diese und weitere Unterschiede der beiden Rechtsarten haben zur Folge, dass der Käufer beim Immobilienerwerb in Spanien sehr viel mehr in Eigenverantwortung zu beachten hat, als der Käufer einer Immobilie in Deutschland. Aus diesem Grund empfiehlt es sich unbedingt die Immobilientransaktion Kauf von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen.

Spanien verfügt über ein ausführlich gesetzlich geregeltes und sicheres Immobilienrecht, bei dessen Beachtung das Erwerbsrisiko nicht größer als in Deutschland ist. Jedoch gerade aufgrund der rechtlichen Unterschiede zum Heimatrecht und der Tatsache, dass sämtliche Dokumente in spanischer Sprache gehalten sind und Verträge grundsätzlich auf Spanisch geschlossen werden,

sollte sich der Käufer unbedingt fachkundiger Hilfe bedienen.

VOR VERTRAGSSCHLUSS

Bevor irgendwelche Verträge unterschrieben werden können, hat der Verkäufer eine Reihe von Dokumenten vorzulegen, die der näheren Überprüfung durch den Rechtsanwalt bedürfen.

- Original oder vollständige Kopie der im Eigentumsregister eingetragenen Kaufurkunde (Escritura Pública)
- Auszug aus dem Grundbuch in Spanien, woraus die Eigentumsverhältnisse, Lasten und Belastungen hervorgehen (Nota Informativa Simple).
- Sofern der Verkäufer nicht selbst Eigentümer der Immobilie ist, hat er zudem die notarielle Vollmachtsurkunde, die ihn zum Verkauf berechtigt, vorzulegen.
- Die Verträge mit den Wasser-, Strom- und anderen Versorgungsunternehmen nebst letzter Zahlungsquittungen.
- Quittungen über die Zahlung der spanischen Grundsteuer (IBI).
- Beim Kauf einer Immobilie

in einer Gemeinschaftsanlage, sollten vom Präsidenten der jeweiligen Eigentümergemeinschaft vorliegen:

Satzung der Eigentümergemeinschaft.

Errichtungstitel / Teilungserklärung.

Auszug über die Zahlungen von Gemeinschaftskosten und Umlagen seitens des gegenwärtigen Eigentümers.

Schriftliche Bestätigung des Präsidenten der Eigentümergemeinschaft, dass diese keine Schulden gegenüber Dritten hat und dass die zu erwerbende Immobilie mit der Zahlung der Gemeinschaftskosten auf dem Laufenden ist.

g) Vorlage der gemeindlichen Lizenzen, vor allem die Erstbezugslizenz. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da diese bei baurechtlich nicht legalen Immobilien nicht vergeben wird.

h) Überprüfung des aktuell gültigen Bebauungsplans und dessen eventuelle Konsequenzen für die Immobilie.

i) Gegebenenfalls die Vorlage ei-

nes detaillierten und durch den Verkäufer unterzeichneten Inventarverzeichnisses der Möbel, Geräte und Einrichtungen.

Folgende Punkte sollten vor der Zeichnung eines Vertrages ebenfalls erledigt werden:

- Beantragung einer Steuernummer in Spanien (N.I.E.)
- Prüfung steuerlicher Aspekte, insbesondere der Erbschaftsteuer.
- Vorbereitung einer eventuellen Hypothek bei einer spanischen Bank

PRIVATSCHRIFTLICHE VERTRÄGE / CONTRATOS PRIVADOS

In Spanien ist es zumindest de jure nicht notwendig, dass Verträge über die Veräußerung von Immobilien in Spanien einer notariellen Beurkundung bedürfen, um Rechtsfolgen zu entfalten. Das Eigentum an einer Immobilie kann sogar aufgrund eines mündlichen Vertrages und Schlüsselübergabe an den Käufer übergehen. Das gleiche gilt für Vorverträge. Käufer und Verkäufer können bei Nichteinhaltung der

privaten Verträge somit gerichtlich deren Erfüllung durchsetzen oder Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen.

Deshalb ist es bei der Durchführung von Immobilientransaktionen in Spanien ein allgemeiner Brauch, vor der notariellen Beurkundung zunächst einen privatschriftlichen Vertrag zu schließen. Diese Verträge sollten unbedingt alle wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere die Rechte und Pflichten der Parteien, sowie den Kaufpreis enthalten und zudem von beiden Parteien auf jeder Vertragsseite unterzeichnet werden. Hierbei ist in der Praxis vor allem der Reservierungs- bzw. Optionsvertrag (Contrato de Reserva oder Contrato de Opción) gängig.

DR. FRÜHBECK ABOGADOS

C/Ramón Gómez de la Serna, 22.

29602 Marbella. tel. 952 765 225.

www.fruhbeck.com.

Email: marbella@fruhbeck.com