



# Immobilienkauf in Spanien, Teil II

In meinem heutigen Bericht möchte ich mich genauer mit den verschiedenen Möglichkeiten der privaten Vertragsgestaltung beschäftigen.

Wie bereits im letzten Artikel vom 21. Januar erwähnt, ist es gängige Praxis, dass vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages ein Vorvertrag, ein Kaufoptionsvertrag oder ein Anzahlungsvertrag abgeschlossen wird. Dies dient vor allem dazu, die Parteien in einer bestimmten Form bereits zu binden.

In dem privaten Vertrag wird in der Regel eine Frist bis zur Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages gesetzt. Innerhalb dieser Frist hat der Käufer Zeit, sämtliche Dokumente sowie alle rechtlichen Fragen zu überprüfen und gegebenenfalls eine Finanzierungszusage zu erhalten.

Im Folgenden möchte ich die verschiedenen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Einzelnen vorstellen:

## A) VORVERTRAG ODER VERKAUFSVERSprechen (PRECONTRATO O PROMESA DE COMPRAVENTA)

Der Vorvertrag erfüllt eine wichtige wirtschaftliche und soziale Funktion, wenn Gründe vorliegen, die den Vertragsparteien untersagen, in diesem Moment den definitiven Kaufvertrag abzuschließen. Meist soll der Vorvertrag eine zukünftige rechtliche Situation absichern, in dem die Parteien eine anfängliche Verpflichtung eingehen ohne jedoch die sofortige Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes herbeizuführen. Im Gesetz ist der Vorvertrag in Art. 1451 Còdigo Civil geregelt.

## B) KAUFoptionsvertrag (OPCIÓN DE COMPRA)

Der Kaufoptionsvertrag ist ein Vertrag, durch den eine Partei (Übertragender) an die andere (Inhaber des Optionsrechts) ein Recht überträgt, dass erlaubt, den Kaufvertrag einseitig innerhalb

einer im Vertrag zu bestimmenden Frist auszulösen. Der Ausübung des Optionsrechtes bedarf keiner erneuten Willenserklärung des Übertragenden. Die Übertragung dieses Rechtes kann ohne oder mit einer Gegenleistung, die sich im Moment der Ausübung des Rechtes in einen Teil der Kaufpreiszahlung umwandeln kann, erfolgen. Im Gesetz fehlt es an einer spezifischen Regelung dieser Art von Vertrag. Es gelten also die allgemeinen schuldrechtlichen Regeln und die aktuelle Rechtsprechung.

In Abgrenzung zum oben genannten Vorvertrag oder Verkaufsversprechen bleibt festzuhalten, dass sich die Parteien bei dem Vorvertrag verpflichten, zu verkaufen bzw. zu kaufen (es bedarf also einer späteren Willenserklärung beider Parteien zum Verkauf), während bei dem Optionsvertrag der Übertragende ein Recht zur Vollziehung des Kaufvertrages an den Inhaber des Optionsrechtes überträgt (hier bedarf es also keiner

nachfolgenden Willenserklärung des Übertragenden mehr). In der Praxis treffen sich aber trotzdem beide Parteien zur Erteilung der notariellen Kaufurkunde dann noch mal bei dem Notar.

## C) ANZAHLungsvertrag (ARRAS)

In der Praxis wird sehr häufig vor dem definitiven notariellen Kaufvertrag zunächst ein Anzahlungsvertrag geschlossen. Dabei entscheidet man zwischen drei verschiedenen Arten von Anzahlungen:

- Bestätigende Anzahlung (Arras confirmatorias): Dabei wird ein Geldbetrag als einfache Anzahlung auf den später zu vollziehenden Kaufvertrag geleistet, ohne weiterführende Rechte für die jeweiligen Vertragsparteien.
- Anzahlung als Vertragsstrafe (Arras penales): Dabei wird ein Geldbetrag an den Verkäufer gezahlt, den die Partei, infolge dessen Verschulden der später vorgesehene

Kaufvertrag nicht abgeschlossen wird, entweder verliert (Käufer) oder den Betrag in doppelter Form zurückzahlen muss (Verkäufer). Abgesehen von dieser Vertragsstrafe bleibt das Recht bestehen, den Abschluss des Kaufvertrages oder Schadensersatz zu fordern.

- Anzahlung als strafähnliche Vertragsstrafe (Arras penitenciales): Dabei gilt der angezahlte Geldbetrag wie in der vorher genannten Variante als Vertragsstrafe, ohne aber bei Rücktritt durch eine Partei der anderen Partei noch ein weiteres Recht auf Abschluss des Kaufvertrages oder auf Schadensersatz zu erteilen. Nur diese Form ist im Artikel 1.454 Còdigo Civil geregelt.

DR. FRÜHBECK ABOGADOS

C/Ramón Gómez de la Serna, 22.  
29602 Marbella. tel. 952 765 225.  
www.fruhbeck.com.  
Email: marbella@fruhbeck.com