

## KAUFVERTRAG ÜBER EINE IMMOBILIE IN SPANIEN

In der Regel wird der Kauf einer Immobilie in Spanien zuerst durch einen **privatschriftlichen Kaufvertrag** abgemacht und dann abgewickelt. Weder ein notarieller Kaufvertrag noch die Eintragung ins Grundbuch (Registro de la Propiedad - Eigentumsregister) sind nach spanischem Recht erforderlich, damit man rechtswirksam Eigentümer einer Immobilie wird. Dazu reichen der private Vertrag (im Extremfall sogar die mündliche Abrede) und die Übergabe der Immobilie, d.h. die Inbesitznahme durch den Käufer oder die Aushändigung der Wohnungsschlüssel, etc.).

Allerdings ist die Eintragung ins Eigentumsregister natürlich ratsam, um die Eigentümerstellung abzusichern und zu verhindern, dass ein betrügerischer Verkäufer weiterhin über das Grundstück verfügen kann (z.B. mit privatschriftlichem Vertrag nochmals verkaufen). Außerdem werden in das Eigentumsregister nur öffentliche Urkunden (Escritura) eingetragen, d.h. zu diesem Zweck ist doch die Beurkundung vor dem Notar nötig. Die Vertragsparteien können sich nach spanischem Recht deshalb gegenseitig zwingen, den Vertrag vor dem Notar „nachzuvollziehen“.

Oft wird die „Escritura“ als reine Formalie und der privatschriftliche als der eigentliche Vertrag betrachtet. Die notarielle Beurkundung steht deshalb oft am Ende des Geschäfts, d.h. wenn außer der Zahlung bereits alles abgewickelt ist. Mit Errichtung der Escritura vor dem Notar geht nämlich nach dem Gesetz auch automatisch das Eigentum auf den Käufer über (wenn von den Parteien nicht anders vereinbart). Aus Beweisgründen sollte man darauf achten, dass wichtige Regelungen aus dem Privatvertrag auch in den Notarvertrag aufgenommen werden, z.B. Gewährleistung. Denn die Escritura (notarieller Kaufvertrag) steht über dem privatschriftlichen Vertrag.

**Bevor Sie sich zum Kauf entschließen**, sollten Sie folgende Punkte für das ausgewählte Objekt prüfen bzw. Nachweise vom Verkäufer verlangen:

- richtige Angabe der Grundstücksgröße
- Vorliegen bzw. Aussichten auf die Erteilung einer Baugenehmigung
- Einschränkungen der Nutzung aufgrund des Küstengesetzes oder von Naturschutzbestimmungen
- Besonderheiten aufgrund touristischer Nutzung
- Rückstände bei Steuern und öffentlichen Gebühren bzw. bei Wohngeld im Falle von Eigentumswohnungen
- Satzung und Höhe des Wohngeldes bei Eigentumswohnungen, evtl. Gebühren für Gemeinschaftsanlagen, die nicht der Eigentümergemeinschaft gehören
- Bevor Sie sich zum Kauf verpflichten bzw. Anzahlungen leisten, sollten Sie den Stand des Eigentumsregisters prüfen. Lassen Sie sich vom Verkäufer einen aktuellen Auszug vorlegen, wonach er als Eigentümer eingetragen ist und keine Belastungen bestehen.
- Wichtig!  
Leisten Sie zunächst keine Anzahlungen, bis die Rechtslage geprüft ist und die Garantien für eine eventuelle Rückerstattung vorhanden sind. Wegen Sicherung der Anzahlungen, wenden Sie sich im Einzelfall an einen Rechtsanwalt. In der Regel ist die Einzahlung auf ein Sperrkonto ein sicherer Weg.

**Beim Abschluss des Vertrages** sollte man auch auf folgendes achten:

- Ziehen Sie, wenn Sie keine ausreichenden Spanischkenntnisse haben, einen zweisprachigen Rechtsanwalt und/oder einen vereidigten Dolmetscher hinzu, lassen Sie sich ggf. den Wortlaut des Entwurfs zwecks genauer Prüfung vorher übersetzen. (Notarielle Kaufverträge über Grundeigentum in Spanien können übrigens auch vor deutschen Notaren abgeschlossen werden).
- Die Verpflichtung zum Kauf und zur Zahlung des Kaufpreises entsteht, wie oben gesagt, nicht erst mit dem Notarvertrag. Auch einen Vertrag, der mit „Vorvertrag“ oder „Optionsvertrag“ überschrieben ist, sollten Sie genau prüfen, ob er nicht schon eine endgültige Kaufverpflichtung enthält.

- Vergessen Sie nicht den Eigentumsregisterauszug auch zu prüfen, bevor Sie sich zum Kauf verpflichten.
- Bestehen Sie darauf, dass sich später auch der Notar durch einen Auszug aus dem Eigentumsregister nochmals davon überzeugt, dass der Verkäufer weiterhin als Eigentümer eingetragen ist und dass keine bislang unbekanntes Belastungen existieren. Aus Gründen der Dringlichkeit wird darauf gern verzichtet, aber das Risiko geht voll zu Lasten des Käufers. Der Notar geht meist kein Risiko ein und hält in der Escritura fest, dass der Käufer auf die Auskunft verzichtet habe.
- Beim Kauf vom Bauträger hat der Käufer einen Anspruch darauf, dass seine Vorauszahlungen gesichert werden.

Es ist weit verbreitet, in der Escritura nur einen Teil des Kaufpreises zu deklarieren, um Steuern und Gebühren zu sparen. Das Risiko, Steuern nachzahlen zu müssen (und zwar als Schenkungssteuer), im Extremfall sogar, das Grundstück wegen eines Vorkaufsrechts des Finanzamts zu verlieren, liegt aber vor allem beim Käufer.

### **Beatriz Alfonso-Landgraf**

Abogada ■ spanische Rechtsanwältin

Asesora Fiscal ■ spanische Steuerberaterin

Leopoldstr. 87 ■ D-80802 München

T +49 (0)89 389 89 70

muc@alfonso-landgraf.eu

[www.alfonso-landgraf.eu](http://www.alfonso-landgraf.eu)