DR.REINERS | Abogado (Spanien) und Rechtsanwalt

KAUF UND FINANZIERUNG EINER FERIENIMMOBILIE IN ANDALUSIEN (SPANIEN)

SPANISCHES -RECHT.DE

EIN WEGWEISER MIT ERLÄUTERUNG WICHTIGER GRUNDBEGRIFFE

DR.REINERS | Abogado (Spanien) und Rechtsanwalt

IMMOBILIEN · VORSORGE · ERBEN UND VERERBEN

SPANISCHES
-RECHT.DE

1. KAUF EINER FERIENIMMOBILIE

Der Kauf einer Ferienimmobilie am Mittelmeer – davon träumen viele. Für Käufer und Verkäufer geht es dabei nicht nur meist um viel Geld, Kauf und Eigentumsübertragung richten sich außerdem nach einem fremden Recht mit ganz eigenen Regeln. Im Gegensatz zu anderen Rechtsordnungen ist die Grundbucheintragung in Spanien nicht konstitutiv, sondern rein deklaratorisch, die Eigentumsübertragung vollzieht sich also außerhalb des Grundbuches, und zwar meistens im Moment der Protokollierung des notariellen Kaufvertrags, der allerdings nach spanischem Recht gar nicht zwingend ist. Hinzu kommt, dass der spanische Notar sich auf die reine Beurkundungstätigkeit beschränkt. Weder berät er die Parteien im Vorfeld des Vertragsschlusses, noch kümmert er sich um die Abwicklung des Kaufvertrags und die lastenfreie Eintragung der Immobilien in das Grundbuch.

Es obliegt vielmehr den Anwälten, die Vertragsparteien vor Fallstricken zu bewahren und ihre Vorstellungen in einen wasserdichten Vertrag umzusetzen. Wir prüfen für Sie die Kaufvoraussetzungen. Das Ergebnis der Prüfung erhalten Sie in Form eines Due-Diligence-Berichts. Gegenstand der Prüfung ist u. a.:

· die Vereinbarkeit des Gebäudes mit lokalem Bauplanungsrecht
· der Zustand der EGT
· das Nichtvorliegen von Schulden, Lasten und Belastungen

Unser Due-Diligence-Bericht ist das Ergebnis der Prüfung der rechtlichen und steuerlichen Kaufvoraussetzungen und gibt Ihnen ein verlässliches Bild von der Immobilie, die Sie kaufen möchten.

Wir übernehmen die Vorbereitung und Prüfung von Privatverträgen und des Notarvertrages, die Abwicklung des Notarvertrages vor dem Finanzamt und dem Grundbuchamt: Wir veranlassen die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zum Schutz des Käufers, wir fertigen die Quellensteuererklärung für den Fall des Kaufs von einem nichtresidenten Verkäufer und die Grunderwerbsteuererklärung an. Zusätzlich sind wir behilflich bei der Beschaffung der spanischen Ausländeridentifikationsnummer, wir entwerfen Vollmachten, um Käufer oder Verkäufer bei der Beurkundung oder bei der Unterzeichnung des Privatvertrags zu vertreten oder um ein Konto bei einer spanischen Bank zu eröffnen. Und schließlich können Sie uns mit dem Abschluss von Verträgen mit Versorgungsunternehmen beauftragen.

Die Eintragung der Vormerkung gibt Ihnen die Sicherheit, dass das Grundbuch für einen Zeitraum von 60 Tagen für alle anderen Urkunden gesperrt ist. Der Zeitraum von 60 Tagen kann auf Antrag zweimal um jeweils weitere Zeiträume von 60 Tagen verlängert werden.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Nach spanischem Verständnis ist der Notarvertrag lediglich die Bestätigung eines zwischen den Parteien bereits mündlich oder schriftlich geschlossenen Kaufvertrags. Der Notarvertrag kann und sollte in das Grundbuch eingetragen werden, welches die Vermutung der Richtigkeit für sich hat.

Entscheidende Bedeutung kommt daher bereits dem Inhalt des Reservierungsvertrags oder des privatschriftlichen Kauf- oder Kaufoptionsvertrags zu: Es handelt sich dabei um echte, zweiseitig bindende Verträge, die meist eine Vertragsstrafenregelung gemäß Art. 1454 des spanischen Zivilgesetzbuches enthalten.

Nach Art. 1.454 des spanischen Zivilgesetzbuches verliert der Käufer bei einem einseitigen Rücktritt von dem Vertrag seine Anzahlung. Für den Fall, dass der Verkäufer von dem Vertrag zurücktritt, ist dieser zur Rückzahlung der Anzahlung an den Käufer in doppelter Höhe verpflichtet.

3. FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

In der Regel wird bei Unterzeichnung einer Reservierungsvereinbarung eine Anzahlung in Höhe von bis zu einem Prozent des Kaufpreises fällig. Die Anzahlung wird häufig von dem beteiligten Makler verwahrt. Die Parteien der Reservierungsvereinbarung versprechen sich gegenseitig, innerhalb eines festzulegenden Zeitraums einen privatschriftlichen Kauf- oder Kaufoptionsvertrag gegen Zahlung einer weiteren Anzahlung bis 10% des Kaufpreises zu unterzeichnen.

Die Zahlung über Anderkonto ist Verhandlungssache. Der Privatvertrag enthält bereits sämtliche Vertrags-

bestimmungen, wie Kaufpreis, Fälligkeit des Restkaufpreises, Beschaffenheit des Objektes, Zusicherungen des Verkäufers, Übergang von Eigentum, Besitz und Nutzen sowie die Verteilung der Kosten und Steuern.

Der Restkaufpreis und der Übergang von Eigentum, Besitz und Nutzen gehen Zug um Zug gegen Beurkundung des Kaufvertrages auf den Käufer über. Der Käufer wird den Restkaufpreis Zug um Zug erst zahlen, wenn sichergestellt ist, dass er das unbelastete Eigentum an der Immobilie erhalten wird. Wir kennen die Voraussetzungen dafür und prüfen bei der Gemeindekasse die Zahlung der Grundsteuer, bei der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft die Zahlung des Wohngeldes. Wir prüfen des Weiteren die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit des Hauses oder der Wohnanlage und das Vorliegen des Energiepasses.

4. BESTANDTEILE UND ZUBEHÖR

Eine wichtige Frage ist, was alles mitverkauft werden soll. Untrennbare Bestandteile wie Badewanne und Waschbecken werden als wesentliche Bestandteile auf jeden Fall mitverkauft. Bei anderen Sachen wie Einbauküchen, Lampen, privaten Inventargegenständen oder Kunstwerken kann es demgegenüber Streit geben. Verkäufer und Käufer müssen im Vorfeld klären, welche Sachen im Kaufpreis enthalten sind oder nicht. Am besten wird der Makler beauftragt, ein Inventar zu erstellen, welches von beiden Parteien akzeptiert wird.

5. ÜBERGANG VON EIGENTUM, BESITZ, NUTZUNGEN, LASTEN UND GEFAHR

Der Käufer wird nach spanischem Recht bereits vor Eintragung des notariellen Kaufvertrags in das Grundbuchamt Eigentümer der Immobilie. Voraussetzung für den Eigentumserwerb ist nach spanischem Recht die Einigkeit der Parteien und die Übergabe der Immobilie. In der Praxis ersetzt die notarielle Beurkundung die Übergabe der Schlüssel.

In dem Moment der Beurkundung gehen auch Nutzung, Lasten und die Gefahr auf den Käufer über, und dieser hat den Restkaufpreis zu zahlen. Gebräuchliches Zahlungsmittel ist die Übergabe von Bankschecks, da der Verkäufer nur dann sein Eigentum aufgeben wird, wenn er die Sicherheit der Kaufpreiszahlung hat. Diese Sicherheit bietet der Bankscheck, da die ausstellende Bank für die Scheckzahlung haftet. Ab dem Moment des Übergangs von Eigentum, Besitz und Nutzung muss der Käufer alle laufenden Kosten, z.B. Grundsteuer, Müllgebühren, Strom- und Wasserkosten der Immobilie, tragen. Ob der Verkäufer mit seiner Pflicht zur Zahlung der laufenden Steuern und Kosten auf dem Laufenden ist, prüft der Anwalt.

6. ENERGIEAUSWEIS

Der Verkäufer ist gesetzlich verpflichtet, dem Käufer vor der Beurkundung einen Energieausweis auszuhändigen. Durch einen Energieausweis wird ein Gebäude oder eine Wohnung energetisch bewertet.

7. BAUTRÄGERVERTRAG

Oft werden Häuser und Wohnungen verkauft, die noch nicht fertiggestellt sind. Der Bauträger verpflichtet sich dann zum Verkauf eines Grundstücks oder Grundstücksanteils sowie zur schlüsselfertigen Errichtung eines Hauses oder Wohngebäudes.

Gegenstand des privatschriftlichen Kaufvertrags sind die Kaufpreisraten nach Baufortschritt, die gesetzlich vorgeschriebene Absicherung der Kaufpreisraten durch Bankbürgschaft oder Versicherungsschein, die in Andalusien ebenfalls gesetzlich vorgeschriebene Baubeschreibung und Baupläne sowie die Regelung, bis zu welchem Zeitpunkt das Objekt fertiggestellt sein muss. Sonderwünsche des Käufers sollten schriftlich vereinbart werden.

8. ERWERBSNEBENKOSTEN

Zu den vom Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten gehören die Notarkosten (ca. 0,15 % des Kaufpreises), die Grunderwerbsteuer (7 % des Kaufpreises) bzw. bei Erstbezugsobjekten 10 % Mehrwertsteuer zzgl. 1,2 % Stempelsteuer, die Gebühren des Grundbuchamtes sowie das Anwaltshonorar, welches nach den Gebühren-empfehlungen der Anwaltskammer in der Regel bei 1 % des Vertragswertes liegt. Unser Pauschalhonorarangebot wird stets dem Einzelfall und dem zu erwartenden Arbeits-aufwand Rechnung tragen.

9. ZUGEHÖRIGKEIT ZU EINER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Wohnungen sind stets Teil einer Eigentümergemeinschaft. Der Käufer erwirbt dann nicht nur Eigentum an einer Wohnung (Sondereigentum), sondern gleichzeitig auch einen Anteil an dem gesamten Gebäude und an dem Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht (Gemeinschaftseigentum). Das spanische Recht regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümer von Teilungseigentum. Das Stockwerkseigentumsgesetz findet auch Anwendung auf das Verhältnis der Eigentümer von freistehenden Einfamilienhäusern untereinander, die sich zwecks Pflege und Erhalt des Liegenschaftsbereichs zu einer Gemeinschaft zusammengeschlossen haben.

Grundlage sowohl für die Umlage als auch für das mit dem Wohnungseigentum verbundene Stimmrecht sind die in der Satzung der Gemeinschaft festgelegten Anteile der jeweiligen Immobilie an der Gesamtanlage.

Die Einsicht in die Sitzungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft ergibt eine genaue Momentaufnahme der Lage der Gemeinschaft. Ein Käufer, der Satzung und Protokolle der Gemeinschaft nicht kennt, riskiert böse Überraschungen. Auch über das Wohngeld und die Instandhaltungsrücklagen informieren wir den Käufer.

10. KAUFPREISFINANZIERUNG UND HYPOTHEK

Viele Käufer einer Immobilie finanzieren zumindest einen Teil des Kaufpreises über einen Bankkredit. Der Darlehensvertrag regelt, wie das Darlehen zurückgezahlt wird, und legt die Höhe der Zinsen fest. Als Sicherheit für die Bank wird das gekaufte Grundstück verwendet. Dazu wird es zugunsten der Bank mit einer Hypothek belastet.

Ihre Finanzierungsanfrage leiten wir gerne weiter an unseren Kooperationspartner I-Financing (Intelligent Financing Solutions, S.L., Geschäftsführer Tobias Heyden). I-Financing ist ein von der spanischen Nationalbank zugelassener Finanzierungsvermittler, der für Sie mit ausgesuchten spanischen Kreditinstituten, aber auch mit deutschen Banken die Darlehens- und Hypothekenkonditionen verhandelt.

DR.REINERS | Abogado (Spanien) und Rechtsanwalt

IMMOBILIEN · VORSORGE · ERBEN UND VERERBEN

FINCA LAS TINACHAS

CARRETERA DE ISTAN, KM 2,4, 29602 MARBELLA

OFFICE@DR-REINERS.EU · WWW.DR-REINERS.EU

@ DR. REINERS (2026)

DR.REINERS | Abogado (Spanien) und Rechtsanwalt

IMMOBILIEN · VORSORGE · ERBEN UND VERERBEN

SPANISCHES
-RECHT.DE