

Mallorca 2030

*Leben, Arbeiten, Vermögen und
Steuern auf der Mittelmeerinsel*

Selbstgenutzte Ferienimmobilien

Erwerb, Nutzung,

Vererben, Verkaufen



DigiBook



read different

Mallorca 2030

*Leben, Arbeiten, Vermögen und
Steuern auf der Mittelmeerinsel*

Selbstgenutzte Ferienimmobilien

*Erwerb, Nutzung,
Vererben, Verkaufen*



read different

*„Grabe den Brunnen,
bevor du Durst hast.“*



Mallorca 2030

Leben, Arbeiten, Vermögen und Steuern auf der Mittelmeerinsel

*„Wer immer tut, was er schon kann,
bleibt immer das, was er schon ist“.
(Albert Einstein)*

Schon seit mehreren Jahren hat das Vertrauen der Gesellschaft in Politik, Wirtschaft und Zukunftsfähigkeit stetig abgenommen. Offensichtlich befinden wir uns in einer Phase, in der viele Gewissheiten ins Wanken geraten sind.

Auch die Auswirkungen der Finanzkrise haben zu einer Verschärfung dieser Situation durch eine starke globale Vertrauenserosion und zu einer rasanten Ausbreitung von Misstrauen geführt. Weiterhin zählen dazu die religiös motivierte terroristische Bedrohung westlicher Demokratien, die Entstehung neuer wirtschaftlicher Schwergewichte in Asien oder der Klimawandel. Zudem muss man sich den Herausforderungen des demografischen Wandels in vielen Industrienationen - der Anteil der Älteren wächst rapide - mit all seinen Konsequenzen für Staatsfinanzen, Sozialsysteme, Arbeitsorganisation, Standortentscheidungen stellen.

Mit unserer Schriftenreihe „*MALLORCA 2030*“ möchten wir einen bescheidenen Beitrag dazu leisten, den oben beschriebenen Vertrauensverlust auf verschiedenen Ebenen entgegen zu wirken.

*Es gibt keinen Besitz der
Nachlässigkeit verträgt*

Vertrauen lässt sich nur mittelbar aufbauen. Es geht darum, Wege zu finden - oder Ebenen der Steuerung - , um Vertrauensbereitschaft und Vertrauenswürdigkeit herzustellen. Ziel ist es, diese Voraussetzungen in einer solchen Weise zu gestalten, dass ein Vertrauen entstehen kann, das robust gegenüber Änderungen der Rahmenbedingungen ist, ein

weltweit hohes Niveau erreicht und die Herausbildung neuer, anpassungsfähiger nationaler und internationaler Strukturen fördert.

Unter der Steuerungsebene verstehen wir all jene Maßnahmen, die im weitesten Sinne durch Kenntnis der staatlichen Regulierungen und durch Optimierung bestehender Systeme zu erreichen sind, ohne gegen diese jedoch zu verstoßen. Einige Maßnahmen sind:

- ▶ **Erhöhung, Förderung und Gestaltung der Transparenz.** Durch unsere Schriftenreihe werden Informationsasymmetrien durch inhaltstiefe Informationen und Vergleichbarkeit minimiert und leicht verwertbar gemacht.
- ▶ **Darstellung der staatlichen Anreizsysteme.** Durch die Kenntnis der unterschiedlichen länderspezifischen Anreizsysteme sind z. B. die Steuerbelastungen ablesbar.
- ▶ **Entwicklung und etablieren von Frühwarnsystemen.** Die länderspezifischen Besonderheiten sind auf Risiken hin zu untersuchen und entsprechend mit wirksamen Frühwarnsystemen und Mechanismen auszustatten, die sicherstellen, dass auf Warnungen vor bestehenden systemischen Risiken angemessen reagiert wird.
- ▶ **Werte, Kultur und Kulturverständnis sind zu berücksichtigen.** Die ungeschminkte Darstellung des gesellschaftlich-sozialen Werteverständnisses in dem betroffenen Land. Eines darf nie vergessen werden: Man nimmt sich selber mit.

Durch die thematisch verschiedenen Veröffentlichungen in unserer Schriftenreihe werden wir die angesprochenen Themen analysieren, darstellen und entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Unternehmerisch Handelnde, Familien und Privatpersonen müssen sich diesem tief greifenden Wandel planerisch und gestalterisch stellen. Wir sehen



es als beiderseitig lohnendes Unterfangen, den benannten Personen Orientierung zu geben und wegweisend und zielorientiert zu beraten.

Diesem Anliegen dient diese Schriftenreihe. Sie vereint die Expertise von über unsere Landesgrenzen hinaus anerkannten Spezialisten mit umfassenden Erfahrungen in den beschriebenen Disziplinen.

*Die Stärke Europas ist
nicht die Vereinheitlichung
sondern die Vielfalt*

Im Rahmen der Schriftenreihe behandeln wir bei dieser Publikation das Thema des Erwerbs einer Ferienimmobilie. Es werden die einzelnen Lebenszyklen einer Immobilie, Erwerb, Nutzung, Verkauf und/oder Vererben behandelt.

Wir wünschen unseren Lesern eine anregende und nützliche Lektüre!



read different

European@ccounting

Center of Competence^o

Cami dels Reis 308,
Complejo Ca`n Granada,
Torre A, 2^o
07010 Palma de Mallorca
Spanien
Tel.: +34 971 679 418
Fax: +34 971 676 904

info@europeanaccounting.net

Int. Tax: ES - B 570 348 11

®Marca Comunitaria

www.europeanaccounting.net

registro mercantil
Mallorca tomo
1767, libro 0, folio 75, seccion 8,
hoja PM-36084

&

Mallorca Corporate Digibook Services S.L.

Palma de Mallorca

Gestaltung

Christoph Luchs,
Cogneus Interface Design
Braunschweig
www.cogneus.com

Herstellung und Verlag

Books on Demand
Norderstedt

ISBN: 978-3-8391-7668-9

Alle Rechte vorbehalten, auch die der fotomechanisch
Wiedergabe und der Speicherung in elektronischen Medien. Der Nach-
druck, auch auszugsweise, ist verboten und wird als Rechtsverletzung
strafrechtlich und zivilrechtlich verfolgt.



read different

► Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	17
2.	Zivilrecht - Sorgfältige Prüfung vor dem Kauf	19
2.1	Privatschriftliche Vertrag	19
2.2	Die Escritura.....	22
2.3	Vertragsbedingungen.....	23
2.4	Beschreibung des Vertragsobjektes.....	24
2.5	Beschreibung eines unbebauten Grundstücks	24
2.6	Beschreibung eines bebauten Grundstücks.....	25
2.7	Der Kaufpreis	26
2.8	Sachmängelhaftung	27
2.9	Vorkaufsrechte.....	28
2.10	Vorkaufsrecht des Mieters.....	28
2.11	Vorkaufsrecht des Miteigentümers	30
2.12	Vorkaufsrecht für finca rústica.....	30
2.13	Vorkaufsrecht der Gemeinde.....	31
2.14	Eintragung im Eigentumsregister	31
2.15	Nießbrauch	33
2.16	Hypotheken.....	33
2.17	Optionsrecht	34
3.	Baurecht - Sorgfältige Prüfung vor dem Kauf	37
3.1	Bebauungspläne.....	37
3.2	Baugenehmigung	38
3.3	Bauvertrag	40
3.4	Bauausführung.....	40
3.5	Baumängel	42
3.6	Neubauerklärung	43
3.7	Küstengesetz.....	44
4.	Erwerbsnebenkosten	47
4.1	Grunderwerbsteuer ITP	47
4.2	Umsatzsteuer - IVA	48



4.3	Wertzuwachssteuer	49
4.4	Notar & Register	51
5.	Ertragsteuerrecht	53
5.1	Grundsätzliches.....	53
5.2	Aktueller Rechtsstand.....	53
6.	Besitz einer Immobilie als nichtresidente natürliche Person	55
6.1	Besteuerung in Spanien während der Nutzungszeit	55
6.2	Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien	55
6.3	Besteuerung beim „Erben“ in Spanien.....	56
6.4	Besteuerung in Deutschland.....	57
7.	Besitz einer Immobilie in einer Kapitalgesellschaft (S.L.)	59
7.1	Besteuerung in Spanien während der Nutzungszeit	59
7.2	Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien	60
7.3	Besteuerung beim „Erben“ in Spanien.....	60
7.4	Besteuerung in Deutschland.....	61
8.	Eine GmbH besitzt eine Immobilie über eine S.L. ..	63
8.1	Besteuerung in Spanien während der Nutzungszeit	63
8.2	Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien	64
8.3	Besteuerung beim „Erben“ in Spanien.....	64
8.4	Besteuerung in Deutschland.....	65
9.	Meldungen an das deutsche Finanzamt	67
10.	Offshoregesellschaft besitzt eine Immobilie.....	69
10.1	Möglicher steuerlicher Umgehungsstatbestand.....	69
10.2	Grunderwerbsteuer	70
11.	Entnahme einer Immobilie aus einer S.L.	71
11.1	Grunderwerbsteuer oder/und Gesellschaftsteuer.....	72

11.2	Körperschaftsteuer	73
11.3	Umsatzsteuer	74
11.4	Einkommensteuer	74
11.5	Bemessungsgrundlage	74
12.	Steuerfreiheit bei Altimmobilien	76
13.	Erbschaftsteuerrecht in Spanien	79
13.1	Bestimmungen des internationalen Privatrechts.....	80
13.2	Besteuerbare Handlungen - Erbschaftsannahme	81
13.3	Zahlungspflichtiger und solidarische Haftung.....	83
13.4	Berechnung der Erbschaftsteuer auf den Balearen seit dem 01. Januar 2007.....	84
13.4.1	Steuerprogressionstabelle	87
13.4.2	Koeffiziententabelle	88
13.5	Effektive doppelte Belastung durch die Erbschaftsteuer	88
14.	Sonstiges	93
14.1	Banken müssen Immobilienkredite schneller abschreiben.....	93
14.2	Dividenden & Aktienveräußerungen	95
14.3	Vollstreckungen von Spanien nach Deutschland	98
14.4	Muster eines Optionsvertrags	102
15.	Schlussbemerkungen	113
16.	Abkürzungsverzeichnis	115
17.	Haftungshinweise.....	117
18.	Der Autor.....	119



read different

1. Vorwort

Eine wachsende Zahl von Menschen empfindet Heimat nicht mehr als unentrinnbares Schicksal, sondern als Willensentscheidung – für sie ist die Wahl des Wohnortes das Ergebnis einer rationalen Kalkulation, in die neben kulturellen und privaten Bindungen eben auch nackte wirtschaftliche Aspekte einhergehen.

Wenn man sich mit dieser Thematik beschäftigt geht es auch unter anderem um einen sicheren Immobilienerwerb. Dabei bestimmt die Leistung und die Gegenleistung die Entscheidung.

„Heutzutage kennt ein Mensch von allen Dingen den Preis und von keinem den Wert“, klagt Oscar Wilde in seiner Komödie *„Lady Windermere's Fächer“*

Für uns als Herausgeber der Schriftenreihe ist dies mehr als ein geistreiches Wortspiel im Grenzbereich zwischen Leistung und Gegenleistung. Wenn sie eine Immobilie kaufen oder eine Investition für eine unternehmerische Tätigkeit vornehmen, kennen sie den Preis, der heute in Euro gerechnet wird. Mit den Werten die Sie erhalten, lässt sich aufgrund einer eventuellen nicht vorhandenen Kenntnis der Länderbesonderheiten, spekulieren. Beide Größen bleiben aber unentwirrbar aufeinander bezogen. Subjektive Erwartungen und objektive Zurechnungen in Geldeinheiten lassen sich im Spannungsfeld von Angebot und Nachfrage nie vollständig isolieren, und die Umrechnung von Werten in Preise und von Preisen in Werte ist keine wissenschaftlich exakte Disziplin.

Wir wollen mit dieser Schriftenreihe dieses Spannungsfeld mit einer höheren und gesicherten Informationslage entspannen. Damit erhalten Sie als derjenige, der in Spanien investieren möchte, einen weiteren Baustein die Entscheidung objektiver vorzunehmen.

Getreu unserem Anspruch beschreiben wir im Rahmen der gesamten Schriftenreihe die Themen praxisbezogen, die dem Leser einerseits einen



Einblick in die Möglichkeitenstruktur eröffnet, andererseits aber nicht darauf verzichtet auf Fallstricke hinzuweisen.

*Probleme sind nichts anderes als
Lösungen in Arbeitskleidung*

Bei der Struktur dieser Schriftenreihe haben wir uns sehr durch unsere langjährige Arbeit im Tagesgeschäft leiten lassen und uns des-

halb zuerst auf die zivilrechtlichen und baurechtlichen Besonderheiten, die in Spanien zu beachten sind, konzentriert. Dies ist deshalb wichtig, da dieser Bereich nicht frei von möglichen großen Schrittfehlern ist. Danach werden die spanischen ertragsteuerlichen Vorschriften erläutert. Dabei sind die unterschiedlichen Gestaltungsvarianten beschrieben.

Bei dem Blumenstrauß von Möglichkeiten stellt man sehr schnell fest das eine Gestaltungsoptimierung, wegen der vergleichsweise hohen Erbschaftsteuerbelastung in Spanien, konfliktpotential birgt. Somit haben wir diesem Thema ebenfalls ein besonderes Kapitel gewidmet.

Weiterhin haben wir ebenfalls nicht darauf verzichtet einen Überblick über angrenzende Rechtsbereiche zu vermitteln, damit dem Leser ein möglichst großer Überblick über die zu berücksichtigenden Themen gegeben wird.

2. Zivilrecht - Sorgfältige Prüfung vor dem Kauf

2.1 Privatschriftliche Vertrag

Im Art. 1278 des Código Civil (spanisches Zivilgesetzbuch Cc) ist geregelt, dass Verträge, gleich in welcher Form sie geschlossen werden, rechtswirksam sind, wenn die vertragswesentlichen Voraussetzungen des Art. 1261 Cc erfüllt sind. Diese Voraussetzungen sind die Einigung der Vertragsparteien, die Bestimmtheit des Vertragsobjektes und der Rechtsgrund des Geschäftes.

In Art. 1280 Nr. 1 Cc heißt es zwar, dass Grundstücksgeschäfte der notariellen Beurkundung (s. folgenden Absatz) bedürfen. Die Nichteinhaltung dieser Vorschrift hat aber nicht die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes zur Folge. Art. 1279 Cc bestimmt, dass sich die Vertragsparteien gegenseitig zwingen können, die notarielle Beurkundung durchzuführen, sobald die Einigung über die übrigen Voraussetzungen im Vertrag erfüllt sind.

*Ein wesentlicher
Unterschied gegenüber
Deutschland*

Nach diesen Vorschriften, was auch der geltenden und praktizierten Rechtsprechung entspricht, sind in aller Regel Grundstücksgeschäfte formlos gültig. Die notarielle Beurkundung dient der Beweissicherung.

In Deutschland sind gem. § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches privatschriftliche Grundstücksgeschäfte nichtig. Dort folgt meistens dem Kaufvertrag noch der Eigentumsübertragungsvertrag (§ 925 BGB). Eigentümer wird man erst, wenn die Auflassung im Grundbuch eingetragen worden ist. Auflassung und Eintragung haben konstitutive (rechtsbe gründende) Wirkung.

In Spanien hat die Eintragung - vorbehaltlich der genannten Ausnahmen - nur deklaratorische (rechtsbezeugende) Bedeutung. Einem solchen privatschriftlich zustande gekommenen Vertrag („*título*“) muss aber zur



*Das gibt es in Deutschland
ebenfalls nicht*

Übertragung des Eigentums noch die Übergabe der Sache („modo“) folgen.

Gemäß Art. 1462 Abs. 1 Cc ist die Inbesitznahme der Sache die Übergabe. Diese wird in der Praxis meistens durch die Übergabe der Wohnungsschlüssel vollzogen. Für den Fall, dass der Kauf mittels öffentlicher Urkunde erfolgt, bestimmt Art. 1462 Abs. 2 Cc, dass die Errichtung dieser Urkunde der Übergabe des Vertragsobjektes gleichsteht, es sei denn, in der Urkunde ist das Gegenteil bestimmt.

Meistens wird ein Optionsvertrag (Kauferklärung) über das zu kaufende Objekt abgeschlossen. Dies erfolgt mit den genauen Daten der Vertragsparteien, der genauen Bezeichnung des Kaufobjektes, dem Zeitpunkt der Begründung der Escritura und den Zahlungsmodalitäten. Meistens wird bei Abschluss dieses Vertrages eine Anzahlung von 5 % - 10 % des Gesamtkaufpreises gezahlt.

Dieser Optionsvertrag hat sich im Rechtsgeschäft mit Kunden, bei denen in deren Heimatland die notarielle Urkunde ein Grundstücksgeschäft begründet, als gängige Praxis eingebürgert. Die genauen sonstigen Bedingungen, auch eine eventuelle Begründung einer Hypothek, werden dann erst in der Escritura vorgenommen.

*Die Absicherung der
Optionsprämie sollte
bedacht werden*

Die zuvor dargestellten rechtlichen Grundlagen gelten umfänglich auch für den Optionsvertrag, da dieser die Bedingungen des „*privatschriftlichen Vertrages*“ gemäß Código Civil erfüllt.

Bei der Begründung des Optionsvertrages sind beiden Parteien alle Möglichkeiten gegeben, ihre unternehmerischen Forderungen einzubringen. So ist z. B. die Zeitspanne zwischen Zahlung der Optionsprämie und der Unterzeichnung der Escritura mit Zahlung der Gesamtkaufpreissumme

bei größeren Bauträgermaßnahmen sicher ein Verhandlungspunkt. Bis der Bauträger alle rechtlichen und baurechtlichen Gegebenheiten überprüft hat, können schon einige Monate vergehen. Weiterhin ist meistens ein Verhandlungspunkt, ob die Optionsprämie bei bestimmten Voraussetzungen an den Bauträger oder Erwerber zurück zu zahlen ist, wenn sich die gedachten Erwartungen ändern. Alle möglichen Verhandlungsergebnisse sind in diesem Optionsvertrag integrierbar, es gibt kaum rechtliche Restriktionen.

Wir dürfen an dieser Stelle nicht verschweigen, dass es leider eine nicht zu unterschätzende Zahl von Grundstücksverkäufern gibt, die diese gesetzlich legitimierte Art des Grundstücksverkaufs betrügerisch nutzen.

Allerhöchste Vorsicht ist geboten

Es geschieht mitunter, dass Grundstücke und Häuser per Optionsvertrag mehrfach verkauft werden. Diese Betrüger treten dann meistens mit einem vertrauenswürdig erscheinenden, so genannten Rechtsberater, auf und weisen anhand von - meistens gefälschten - Dokumenten das vermeintliche Eigentum nach. Eine Besichtigung ist meist unproblematisch, da sehr viele Eigentümer, deren Häuser zum Verkauf stehen, ihre Schlüssel zwecks Besichtigung Dritten übergeben haben.

Man kommt zu Schaden wenn man Tatsachen ignoriert

Da leider einige Mitbürger, die nach Spanien kommen, um Häuser zu erwerben, ab dem Zeitpunkt, wenn sie den Flieger verlassen, nicht mehr

unbedingt den Verstand als zentrale Instanz des Handelns einsetzen und keinen professionellen Rat und auch keine professionelle Kontrolle vornehmen, fallen diese dann häufig solchen Betrügern in die Hände und sind eine leichte Beute. Es gibt qualifizierte Berater, die eine Vertragsprüfung für ein Honorar von zwischen 0,5 % - 1,5 % der Kaufsumme vornehmen. Solide Makler überprüfen die tatsächliche und rechtliche



Situation der Immobilie ebenfalls, bevor ein Objekt in die Vermarktung aufgenommen wird. Meistens sind es die „*einmaligen Schnäppchen*“, mit denen sich die „*schwarzen Schafe*“ bereichern und so den gesamten Markt in Misskredit bringen.

2.2 Die Escritura

Escritura pública heißt „*öffentliche Niederschrift*“. Jede notarielle Urkunde ist eine Escritura. Im allgemeinen Sprachgebrauch hat es sich allerdings eingebürgert, den notariellen Kaufvertrag für ein Grundstücksgeschäft als „*Escritura*“ zu bezeichnen.

Nach ständiger Rechtsprechung der spanischen Gerichte gehen diese davon aus, dass die Escritura alle endgültigen Festlegungen der Vertragspartner enthält, da die Escritura wie geschildert nach dem privatschriftlichen Vertrag geschlossen wird. Die Escritura steht rechtlich über dem privatschriftlichen Vertrag. In einer Rechtsstreitigkeit, bei der eine Escritura begründet wurde, kann man sich nicht mehr auf den privatschriftlichen Vertrag berufen.

*Das Bergwerk ist größer
als der Edelstein*

In der Praxis werden u. a. in der Escritura auch Grunddienstbarkeiten, Steuer- und Kostentragungspflichten, Wegerechte, Wasserrechte und die Bezahlung der Plusvalía (Wertzuwachssteuer) geregelt.

Ein sicherer Eigentumserwerb ist nur mittels eines notariellen Kaufvertrages möglich. Das Wesentliche an der Escritura ist aber, dass sie Voraussetzung für die Eintragung des Eigentumswechsels ins Eigentumsregister (Registrado de la Propiedad) ist. Durch die Eintragung im Eigentumsregister erhält der zukünftige Käufer das Recht des Erwerbs „*durch das Prinzip des guten Glaubens*“, also das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs. Nur durch die Eintragung oder Vormerkung als neuer lastenfreier Eigentümer kann sich der Erwerber gegen Doppel- oder

Mehrfachverkäufe oder gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, die den Alteigentümer betreffen, schützen.

Nach der durchgeführten Beurkundung hat der Notar gemäß des Reglamente Notarial (RN / Spanische Notarordnung) den Parteien eine *beglaubigte Abschrift (copia autorizada)* auszuhändigen. Der Notar ist weiterhin gem. Art 249 Abs. 2 RN verpflichtet, durch Telefax oder auf andere Weise das zuständige Eigentumsregister über die Beurkundung zu unterrichten, damit eine entsprechende Vormerkung (asiento) eingetragen wird. Der Notar betreibt die Eintragung ins Register nicht selbst. Vielmehr wird regelmäßig eine Gestoria beauftragt.

Die Escritura muss zum Schluss mit drei Stempeln versehen sein, um als Eigentumsnachweis zu gelten. Das ist einerseits der Eingangsstempel des Eigentumsregisters, der Stempel des Finanzamtes wegen der Bezahlung der Grunderwerbsteuer und schließlich der Stempel des Eigentumsregisters, aus dem hervorgeht, dass die Eintragung ins Eigentumsregister erfolgt ist.

2.3 Vertragsbedingungen

Wie bisher beschrieben, sollten alle Vereinbarungen in der Escritura aufgeführt sein, damit im evtl. Streit eine beweiskräftige Urkunde vorliegt.

*Der Zweifel ist das
Vorzimmer der Erkenntnis*

Die genaue Bezeichnung des Grundstückes, des Hauses, des Appartements, eines Time-Share Objektes, des Kaufpreises, die Quittung etc.

sollten ausführlich dargestellt werden. Gesetzliche Vorschriften ergeben sich aus der Notarordnung, dem Código Civil, dem Hypothekengesetz und der Hypothekenverordnung. Die Einhaltung dieser Gesetze muss von der Urkundsperson gewährleistet sein.



2.4 Beschreibung des Vertragsobjektes

Gemäß Art. 1261 Nr. 2 Cc ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines Vertrages, dass das Vertragsobjekt genau beschrieben ist. Im Ley Hipotecaria (spanisches Hypothekengesetz) und dem Reglamento Hipotecario (spanische Ausführungsverordnung zum Hypothekengesetz) ist die Form der Beschreibung für

Zukunftsvorsorge ist die Kunst sich zu kratzen bevor es einen juckt

Grundstücke vorgegeben: Die Gemarkung und die Größe sind anzugeben, die Art des Grundbesitzes mit einer genauen Grenzbeschreibung. Man sollte aus Sicherheitsgründen einen amtlichen Lageplan beifügen.

Die Beschreibung in der Escritura muss deckungsgleich sein mit der bisherigen Beschreibung im Eigentumsregister. Andernfalls hat der Registerführer die beantragte Eintragung abzulehnen.

Die Beschreibung in der Escritura muss deckungsgleich sein mit der bisherigen Beschreibung im Eigentumsregister. Andernfalls hat der Registerführer die beantragte Eintragung abzulehnen.

2.5 Beschreibung eines unbebauten Grundstücks

Erwirbt man ein unbebautes Grundstück, zu Bauzwecken, ist darauf zu achten, dass jegliche Errichtung eines Gebäudes einer vorherigen Baugenehmigung (licencia de obra) bedarf.

Folglich sollte man vor Abschluss eines Optionsvertrages darauf bestehen, eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde zu erhalten, aus der hervorgeht, wie die Bauvorschriften für das konkrete Grundstück sind. Handelt es sich um eine Urbanisation, ist eine entsprechende Bescheinigung oder Bestätigung abzufordern, aus der die Maßgaben des entsprechenden Bebauungsplanes hervor gehen. Diese Angaben sollten in Abstimmung mit dem jeweiligen Stadtarchitekten besprochen werden.

2.6 Beschreibung eines bebauten Grundstücks

Das Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (spanisches Boden- und Städteordnungsgesetz vom 26.6.1992) schreibt vor, dass nur wenn eine Baugenehmigung vorgelegen hat, die Neubauerklärung im Eigentumsregister eingetragen werden kann. Bei Bauten, die vor diesem Zeitpunkt errichtet wurden, sollte man einen entsprechenden Nachweis fordern. Weiterhin gilt es unbedingt zu überprüfen, ob die Angaben in der Neubauerklärung mit den tatsächlichen Bauten übereinstimmen.

Manche Beschreibung verdient ihr volles Misstrauen

Sollte dies nicht der Fall sein, kann man von nachträglichen Schwarzbauten ausgehen. In diesen Fällen befinden sich die Vertragsparteien in einem Konflikt, der u. U. über preisliche Anpassungen gelöst werden kann. Insbesondere muss überprüft werden, ob der „*Schwarzbau*“, wenn er nicht nachträglich genehmigt werden kann, wegen Verfolgungsverjährung Bestandschutz genießt. Da die Eintragung der Neubauerklärung mit einer Steuer von 0,5% auf die angegebene Bausumme belegt ist, wird des öfteren die Neubauerklärung zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. bei einem Weiterverkauf, im Eigentumsregister eingetragen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für Wohnungen, die in einer Eigentumswohnanlage gelegen sind. Neben der entsprechenden Baugenehmigung ist darauf zu achten, dass die *notarielle Teilungserklärung (división horizontal)* ebenfalls im Eigentumsregister eingetragen ist. Weiter gilt es, die angegebenen Quadratmeter und die Bauten mit der Bautenbeschreibung zu vergleichen. Bei Wohnungen, Reihenhäusern oder freistehenden Villen sollte man sich zusätzlich die cédula de habitabilidad (Bewohnbarkeitsbescheinigung) vorlegen lassen.

Bei Time-Sharing sind ebenfalls die einschlägigen Gesetze mit den Eintragungen im Eigentumsregister zu vergleichen. Das spanische Time-sharegesetz hat einen hohen Erwerberschutz.



2.7 Der Kaufpreis

Artikel 1445 Cc bestimmt, dass der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist. Die Bedingungen, die vertraglich vereinbart sind, gelten für den Abwicklungsvorgang, der den Grundsätzen des Art. 1500 Cc folgt. Ist nichts vereinbart, gilt grundsätzlich die Übergabe der Sache als Zahlungszeitpunkt. Art. 1501 Nr. 3 Cc regelt die Verzugszinsen bei Zahlungsverzug.

Das spanische „*Gesetz über die Vorauszahlung beim Bau und Verkauf von Wohnraum*“ entspricht, was die Zahlungsmodalitäten betrifft, der deutschen Makler- und Bauträgerverordnung. Eine Versicherung oder eine Bank gibt in Höhe der geleisteten Zahlung (Teilzahlung nach Baufortschritt) im Namen des Bauträgers eine Erfüllungsbürgschaft ab. Die geleisteten Zahlungen müssen separiert werden, d.h. die Zahlungseingänge sind auf einem eigenem Bankkonto so lange gesperrt, bis die geforderten Verpflichtungen seitens des Bauträgers erfüllt sind. Diese Verpflichtungen beziehen sich meistens auf den Fertigstellungstermin und die versprochene Qualität.

Rechtstheorie und –praxis sind selten deckungsgleich: Wenn es auf Mallorca vielleicht derzeit drei Bauträger gibt, die sich dieser gesetzlichen Verpflichtung unterwerfen, dann ist schon eine hohe Zahl erreicht.

Sachverstand braucht Sachkenntnis

Die meisten Bauträger gehen aus Kostengründen (die oben geschilderte Verfahrensweise ist aufwendig und mindestens mit 2% - 3% der Baukosten zu kalkulieren) hin und bieten eine Optionsprämie

an, die hinterlegt wird. Wenn dann die Fertigstellung mit der entsprechenden Bewohnbarkeitsbescheinigung vorliegt, erfolgen die Escritura und die Gesamtkaufpreiszahlung. Der Optionsvertrag kann dann mit gegenseitigen Verpflichtungserklärungen versehen werden, damit diese evtl. auch zur Finanzierung des Bauvorhabens mit herangezogen werden können.

An dieser Stelle darf nicht verschwiegen werden, dass wenn ein deutscher Bauträger als Nichtresident eine Bauträgermaßnahme vornimmt und eine Einheit an einen deutschen Erwerber veräußert, die Möglichkeit besteht, dass die deutsche Makler- und Bauträgerverordnung Anwendung findet. Ein entsprechendes Urteil ist im Jahre 1977 (OLG Hamm) ergangen. Diesem Urteil unterliegen allerdings außergewöhnliche Leistungsstörungen.

2.8 Sachmängelhaftung

Art. 1484 Cc und Art. 1490 Cc regeln Verjährungsfristen und die Haftung für verborgene Mängel, nicht aber für den Käufer erkennbare Mängel. Die Sachmängelhaftung gilt für Altbauten, Neubauten und die Beschaffenheit von Grundstücken. Die Verjährungsfrist beträgt sechs Monate. Soll der Verkäufer erkennbare Mängel beheben müssen, so muss dies im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart sein.

In Deutschland wird meistens die Klausel „*gekauft wie gesehen*“ verwendet. Eine entsprechende Regelung gibt es in Spanien auch. Dies kann - je nach Interessenlage einer Partei - vereinbart werden, muss dann aber ausdrücklich niedergeschrieben werden. Eine solche Regelung gilt aber - wie in Deutschland - nicht für arglistig verschwiegene Mängel (Art. 1485 Abs. 2 Cc). Wir brauchen sicher nicht darauf hinzuweisen, dass ein Nachweis über einen „*arglistig verschwiegenen Mangel*“ in der Praxis erstens schwer zu führen ist, zweitens bei der spanischen Gerichtsbarkeit einem starken „*Versickerungsprozess*“ unterliegen könnte. Eine solide Vorabprüfung verhindert einen langjährigen Rechtsstreit.



2.9 Vorkaufsrechte

Im spanischen Recht kennen wir vertragliche und gesetzliche Vorkaufsrechte. Bei den vertraglichen Vorkaufsrechten wird in der Praxis meistens der schon besprochene Optionsvertrag eingesetzt. Es ist

*Das kleinste Steinchen im Schuh macht mehr
Verdruss als der größte Fels am Wegesrand*

darauf hinzuweisen, dass dieser Optionsvertrag ein einklagbares Recht - wie

dargestellt - gibt. Dies schützt natürlich nicht davor, dass ein Betrüger mehrere Optionsverträge mit verschiedenen Interessenten über ein- und dasselbe Objekt abschließt.

Ein Optionsvertrag kann über eine Escritura in das Eigentumsregister eintragen werden. Dann entwickelt er auch Wirkung und Schutz gegenüber Dritten. Ein solche Eintragung bewirkt auch Vollstreckungsschutz auf das Kaufobjekt. Dies gilt für Schulden, die während der Zeit der Option (ab Eintragung im Eigentumsregister) von Gläubigern des Verkäufers über das Objekt abgesichert oder eingetrieben werden sollen.

Diese Art des Schutzes ist unbedingt zu empfehlen, wenn es sich um größere Trägermaßnahmen handelt, die zwangsläufig einer längeren Vorbereitungs- und Entwicklungszeit bedürfen.

2.10 Vorkaufsrecht des Mieters

Ley 29/1994 de 24 noviembre de arrendamientos urbanos (spanisches Gesetz über städtische Vermietung) räumt dem Mieter einer Wohnung ein umfangreiches Ankaufs- und Vorkaufsrecht ein.

Soll eine vermietete Wohnung verkauft werden, hat der Verkäufer und Eigentümer dem Mieter in beweiskräftiger Form die Verkaufsentscheidung mitzuteilen. Diese Mitteilung muss alle wesentlichen Bestandteile

des beabsichtigten Verkaufes (insbesondere des Kaufpreises) enthalten. Der Mieter kann dann innerhalb von 30 Tagen ab Zustellung sein Ankaufsrecht ausüben.

Die Rechte des Mieters sind in Spanien sehr umfanglich

Ist dem Mieter die Verkaufsabsicht in falscher Form mitgeteilt worden und der Vermieter verkauft, hat der Mieter im Nachhinein ein Vorkaufsrecht zu den

gleichen Konditionen, wie sie in der Escritura niedergeschrieben stehen. Sollte also in der Escritura eventuell ein niedrigerer Wert als der tatsächliche Kaufpreis angegeben sein, kann der Mieter zu diesem Escriturawert sein Vorkaufsrecht bis zu 30 Tagen, nachdem er von diesem Verkauf und dem Preis Kenntnis erlangt hat, sein Vorkaufsrecht ausüben. Der geschlossene Vertrag mit dem anderen Käufer wird aufgelöst.

Ist das Kaufobjekt nicht vermietet, muss der Verkäufer dieses ausdrücklich in der Escritura versichern. Eventuelle falsche Versicherungen, werden strafrechtlich verfolgt.

Ein vertraglicher Verzicht auf das Vorkaufsrecht ist nur dann möglich, wenn der Mietvertrag für eine Dauer von mehr als fünf Jahren abgeschlossen worden ist.

Das angesprochene Vorkaufsrecht besteht auch bei Mietverträgen, die nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen dienen. Bei größeren Bau-trägermaßnahmen liegen meistens Mietverträge mit Gesellschaften oder sonstigen Institutionen vor. Eine solide Überprüfung dieser Mietverhältnisse ist zwingend zu empfehlen.



2.11 Vorkaufsrecht des Miteigentümers

Miteigentümer einer gemeinsamen Sache, also auch eines Grundstückes oder Apartments, haben ein Vorkaufsrecht. Bei dem Erwerb von Grundstücken die zum Beispiel im Besitz einer Erbengemeinschaft sind, kann das eine außerordentliche Bedeutung erlangen. Wollen zwei oder mehrere Miteigentümer vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, können sie dies nur im Verhältnis zu dem Anteil, den sie an der gemeinsamen Sache haben (Art. 1522 Cc)

2.12 Vorkaufsrecht für finca rústica

Nach Art. 1523 Cc haben die Eigentümer benachbarter Liegenschaften ein Vorkaufsrecht, wenn es sich bei dem Verkauf um ein ländliches Grundstück handelt, dessen Größe 1 Hektar nicht übersteigt. Das Vorkaufsrecht des Nachbarn ist durch das Gesetz über die Modernisierung der landwirtschaftlichen Entwicklung vom 4.7.1995 erweitert worden.

In ländlichen Gebieten wird das häufig umgesetzt

Nach Artikel 27 (Ley Nr. 19) besteht bei landwirtschaftlichen Grundstücken ein Vorkaufsrecht, wenn der verkaufte Grundbesitz kleiner ist als die doppelte Mindestfläche eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes gem. Art. 23 dieses Gesetzes. Das Vorkaufsrecht kann innerhalb von 60 Tagen ab Benachrichtigung des Verkaufs, ansonsten innerhalb eines Jahres ab Eintragung des Verkaufs im Eigentumsregister ausgeübt werden. Derjenige, der das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, darf den Grundbesitz innerhalb von sechs Jahren nicht veräußern.