

Erwerb spanischer Immobilien durch ausländische Käufer

Kurzinformationen (ohne Gewähr), Stand: Januar 2004

Inhalt

EINLEITUNG	1
1. DER KAUFVERTRAG	2
2. BELASTUNG VON GRUNDSTÜCKEN MIT PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN RECHTEN	4
3. URBANISATIONEN.....	5
4. KÜSTENGESETZ.....	5
5. VORKAUFSRECHT, RÜCKKAUFSRECHT.....	6
6. UMWIDMUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN.....	6
7. DEWISENBESTIMMUNGEN	7
8. STEUERN UND ABGABEN	7
9. GRUNDSTÜCKSERWERB DURCH ERBSCHAFT	8
10. WOHNUNGSEIGENTUM.....	9
11. TIMESHARING.....	9
12. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN VON ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN FÜR ANLIEGER	10
13. LITERATURHINWEISE.....	10

Einleitung

Das Interesse vieler Deutscher, in Spanien Grundstücke, Häuser oder Wohnungen zu erwerben, stößt immer wieder auf die Unkenntnis der entsprechenden spanischen Rechtsvorschriften. In folgendem Beitrag werden daher einige wesentliche Grundzüge der geltenden Bestimmungen dargestellt, die naturgemäß nicht vollständig sein können.

Vorweggeschickt sei der Hinweis, dass der deutsche Käufer sich oft über die andersartige Mentalität der Vertragspartner und die unterschiedliche Rechtslage in Spanien nicht im klaren ist. Vertragsverhandlungen werden sehr häufig übereilt geführt und es werden am Rande von Ferientaufenthalten Anzahlungen geleistet, ohne daß sorgfältig geprüft wurde und Informationen über Personen, Bestimmungen und Leistungsumfänge vorliegen.

Der **Kauf einer Immobilie** sollte **keinesfalls überstürzt** erfolgen, sondern sollte Ergebnis gründlicher Abwägungen sein. Das zu erwerbende Grundstück/Haus sollte vor dem Kauf **persönlich in Augenschein** genommen werden. Von Käufen, die von Deutschland aus aufgrund wohlklingender Werbeaussagen getätigt werden, ist abzuraten. Die **Lage** des Grundstückes sollte unter allen Aspekten geprüft werden, so z.B. ob **Strom-** und **Wasserversorgung** sowie **Abwasserentsorgung** gewährleistet und sichergestellt sind (Bewilligungsbescheide vorlegen lassen!). Insbesondere sollte man darauf achten, daß eine **Zufahrt** zu dem Grundstück über öffentliche Wege sichergestellt ist und sich danach erkundigen, ob die Zufahrt noch ausgebaut wird (drohende Kosten!) bzw. überhaupt noch verändert werden kann (problematisch, wenn die Zufahrt über fremden Privatbesitz führt). **Vorsicht** ist **gegenüber Maklern** bezüglich ihrer Bonität geboten, selbst wenn diese deutsche Staatsangehörige sind oder behaupten, "Land und Leute bestens zu kennen". Die Makler sind in Maklervereinen, sog. "**Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**" zusammengeschlossen, denen eine gewisse Dienstaufsicht obliegt. Es empfiehlt sich, sich den Mitgliedsnachweis (carnet de afiliado) mit Foto des Inhabers zur Sicherheit zeigen zu lassen; u. U. hängt der Nachweis der Mitgliedschaft der Maklerfirma im o. g. Colegio an der Wand des Maklerbüros. Schließlich lohnen Preisvergleiche zwischen den Kosten eines jährlichen Hotelaufenthalts mit langfristigen Annuitäten.

Es empfiehlt sich dringend, einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Interessen zu beauftragen. Eine Liste deutschsprachiger Rechtsanwälte im Amtsbezirk stellt Ihnen die Botschaft gerne zur Verfügung. Über den Anwalt sind Grundbuchauszüge anzufordern (Eigentumsverhältnisse, Belastungen); er kann bei der Vertragsgestaltung mitwirken, um eventuellen Neuentwicklungen rechtlicher Art, aber auch dem "Erfindungsreichtum" hiesiger Unternehmer zu begegnen. Nur der Anwalt ist in der Lage, sonstige wichtige Bedingungen (z. B. Verfügungen der Gemeinde, Berechtigungen von Urbanisationsfirmen etc.) zu überprüfen, deren Nichtbeachtung später u. U. zum Verlust der Kapitalanlage führen kann. Es sollte in jedem Fall davon abgesehen werden, einen Kaufvertrag zu unterschreiben oder eine mündliche Kaufzusage abzugeben, bevor man nicht einen schriftlichen Nachweis darüber erhalten hat, daß der Verkäufer im Grundbuch als rechtmäßiger Eigentümer eingetragen ist und auf dem Grundstück keine unbekanntes dinglichen Belastungen (z.B. Grundschulden, Hypotheken) lasten.

Die Botschaft erfährt häufig erst von Schwierigkeiten, wenn bereits ein Streitverfahren anhängig ist, das eventuell bei vorsichtiger Handlungsweise hätte vermieden werden können. Wie bereits erwähnt, empfiehlt es sich in jedem Fall, schon bei Abschluß des Privatvertrages einen Rechtsanwalt einzuschalten, auch wenn seit August 1993 der Notar von Gesetzes wegen verpflichtet ist, selbst das Grundbuch auf dessen Richtigkeit hin zu überprüfen. Sonst sind begangene Fehler oft nicht mehr oder nur schwer zu korrigieren.

1. Der Kaufvertrag

Alle Immobilien (Grundstücke, Häuser sowie einzelne Wohnungen in Häusern) unterliegen den gleichen Rechtsvorschriften: Código Civil, Hypothekengesetz vom 8.2.1946, Gesetz über Boden und städtebauliche Ordnung vom 2.5.1975, Gesetz über horizontales Eigentum vom 21.7.1960, u.a.). Ausländer sind beim Immobilienerwerb (ab einem Wert von 3 Mio Euro gelten für ausländische Immobilieninvestitionen bestimmte Mitteilungspflichten) in Spanien den Landesbewohnern weitgehend gleichgestellt.

Artikel 1280 des spanischen Bürgerlichen Rechts (Código Civil) sieht die notarielle Beurkundung der Eigentumsübertragung von Grundvermögen vor. Die Nichteinhaltung dieser Form führt aber nicht zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Es wird darauf hingewiesen, daß im Unterschied zum deutschen Recht, das für den rechtswirksamen dinglichen Eigentumsübergang die vollzogene Grundbucheintragung voraussetzt, im spanischen Recht der Grundbucheintrag nicht konstitutiv ist, d.h. den Eigentumsübergang nicht herbeiführt. **Theoretisch reicht ein mündlicher** oder auch ein privatschriftlicher **Vertrag** aus, in der Praxis kommen häufiger die notarielle Kaufurkunde ohne Grundbucheintragung und schließlich die notarielle Urkunde mit Grundbucheintragung vor. **Dabei kommt aber nur der in das Grundbuch eingetragene Notarurkunde echte Beweiskraft zu.** Verträge werden nach Art. 1278 Código Civil rechtswirksam, wenn sie die wesentlichen Vertragsvoraussetzungen wie Einigung der Vertragsparteien, Bestimmtheit des Vertragsgegenstandes und den Rechtsgrund des Geschäfts enthalten (Art. 1276 Código Civil). Inbesitznahme im Einverständnis des Verkäufers oder Schriftform des Vertrages können jedoch für den Nachweis von wesentlicher Bedeutung sein.

Es kommt **oft** vor, daß ein **tatsächlich vollzogener Eigentumswechsel** absichtlich **nicht eingetragen** wird und nur durch privatschriftliche Urkunden nachvollziehbar ist (Grund: Vermeidung der Grunderwerbssteuer, Notar, Gerichts- u.a. Gebühren). Dies ist **für den Käufer sehr gefährlich**, da so für den Verkäufer die Möglichkeit besteht, das Grundstück mehrmals zu verkaufen. Es ist ratsam, dieser gängigen - wenn auch rechtswidrigen - Praxis, die Betrügereien Tür und Tor öffnet, mißtrauisch gegenüber zu stehen.

Wenn mehrere, nicht eingetragene Voreigentümer vorhanden sind, empfiehlt es sich dringend, den Voreigentümer bzw. **Verkäufer zur Nachholung der fehlenden Notarurkunde** (escritura pública de compra-venta) und Grundbucheintragung zu **veranlassen**. Der Grundbuchbeamte trägt erst bei Nachweis der Bezahlung aller Steuern und Gebühren ein. Der Käufer tut gut daran, **vor der nachgewiesenen Eintragung** und ggf. der Voreintragung **nicht zu zahlen**, oder nur auf ein Treuhandkonto des Notars.

Eine gewisse Sicherheit bei der Anzahlung hat der Käufer, wenn die Anzahlung (ausdrücklich) als "arras penitenciales" (Vertragsstrafe, Art. 1454 Código Civil) vereinbart wird. Zahlt der Käufer schließlich nicht, verliert er die Anzahlung, leistet der Verkäufer nicht wie vereinbart, muß der den doppelten Anzahlungsbetrag zurückzahlen.

Vorsicht bei Anzahlungen ist auch geboten, wenn im Grundbuch nur das Grundstück ohne **Neubauerklärung** des Hauses eingetragen ist. Der Käufer sollte dann darauf bestehen, dass der Verkäufer entweder die Neubauerklärung selbst erteilt oder zumindest die Kosten übernimmt (S. 5).

Im allgemeinen vereinbaren die Parteien, die das Eigentum an Immobilien zu übertragen beabsichtigen, zunächst in einem formlosen, jedoch schriftlichen Kaufvertrag, daß und unter welchen Bedingungen das Eigentum übertragen werden soll, bevor sie einen notariellen Kaufvertrag abschließen. Auf Grund eines formlosen Kaufvertrages kann auf Abschluß eines notariellen Kaufvertrages geklagt werden. Interessenten sollten beachten, daß auch mündliche Vereinbarungen, wenn sie etwa durch Zeugenaussagen nachgewiesen werden, den Käufer bereits zur Übernahme des Objekts verpflichten können (im Gegensatz zu deutschem Recht, das notarielle Beurkundung des Kaufvertrages verlangt).

Hat der Käufer die Steuer bezahlt, kann die Eigentumsübertragung ins spanische Grundbuch (Registro de la Propiedad Inmobiliaria) eingetragen werden. Dazu muß der Käufer den notariellen Kaufvertrag und den Beleg über die Bezahlung der Steuer vorlegen. Das **spanische** System der **Grundbuchordnung** weicht erheblich vom deutschen ab. Im spanischen Eigentumsregister wird für jede Immobilie (Grundstücke, Stockwerkseigentum) ein besonderes Registerblatt angelegt. Es gibt aber keine Grundakten, so daß die Kontinuität nur durch den jeweils letzten Grundbucheintrag für eine Immobilie hergestellt wird. Um so wichtiger ist die Grundbucheinsicht vor Vertragsabschluß. Dem Mißstand, daß zwischen Register und Kataster keine Korrelation bestand, es sich also immer empfahl, die Grundstücksgröße mit den dazugehörigen Grenzen zu überprüfen, ist durch die Ley 13/1996 del 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social teilweise abgeholfen worden. Nunmehr ist nämlich vorgeschrieben, daß die Notare und Grundbuchrichter in Urkunden und Grundbüchern die Katasterbezeichnung aufzunehmen haben.

Eine Verpflichtung des Notars, eine Grundstückskaufurkunde eintragen zu lassen, besteht in Spanien nicht. Allerdings ist mit Wirkung zum 6. August 1993 durch königliches Dekret vom 6. Februar 1993 und durch die Instrucción vom 02.12.1996 (B.O.E. vom 18.12.1996, Nr. 304) eine wesentliche Änderung der **Pflichten des Notars beim Abschluß von Grundstückskaufverträgen** eingetreten. Während der Notar vor dieser Gesetzesänderung nicht verpflichtet war, das Grundbuch einzusehen, trifft den Notar nunmehr die Pflicht, außer in noch zu erörternden Ausnahmefällen, vor der Genehmigung des Grundstücksüberganges bzw. dessen dinglicher Belastung einen höchstens 4 Tage alten Grundbuchauszug einzuholen und zu überprüfen sowie auf der Vertragsurkunde zu vermerken, welche dinglichen Belastungen auf dem betroffenen Grundstück lasten, sowie ob der Übertragende mit dem im Grundbuch Eingetragenen personenidentisch ist.

Der Grundbuchrichter ist spätestens drei Tage nach Erhalt der notariellen Anfrage zur Auskunft verpflichtet; er hat zudem eine neun Tage nachwirkende Informationsverpflichtung gegenüber dem Auskunft suchenden Notar über zwischenzeitlich eingegangene Urkunden aus denen sich eine veränderte Grundbuchsituation ergeben könnte.

Von dieser Pflicht, einen Grundbuchauszug einzuholen, ist der **Notar** dann frei, wenn

- der dem Notar vorgelegte Vorgang eine unentgeltliche Grundstücksübertragung oder -belastung ist.
- der Erwerber des Grundstückes **erklärt**, sich mit den Informationen, wie sie sich aus der titula und den Angaben des Verkäufers zu begnügen, vorausgesetzt, dass auch die **Eilbedürftigkeit** der formgerechten Durchführung des Rechtsgeschäfts festgestellt ist. Auch in diesen Fällen hat der Notar das Recht, die Beurkundung abzulehnen, wenn die Eilbedürftigkeit nicht hinreichend glaubhaft gemacht wird oder Zweifel an der Richtigkeit der Informationen bestehen, die der Erwerber hat.

Letztere Möglichkeit wurde früher in der Praxis zum Anlaß genommen, derartige vorformulierte Klauseln in den Urkunden aufzunehmen, die allzu leicht übersehen und unterschrieben werden. Zwar ist der Notar durch eine neuere Gesetzesänderung zur Prüfung der Eilbedürftigkeit verpflichtet worden, doch fehlen für deren Feststellung feste Kriterien. **Deshalb sollte trotz der Gesetzesänderung nicht auf die Einschaltung eines Rechtsanwalts verzichtet werden.** Es lassen sich dadurch unangenehme und langwierige Prozesse vermeiden.

Auf Antrag (i.d.R. des Käufers) hat der Notar dem Grundbuchamt per Fax die Beurkundung eines Kaufvertrages anzuzeigen, damit eine **rangwahrende Eintragung** im Grundbuch erfolgt. Wird binnen 10 Tagen die Originalurkunde nachgereicht, so ist der Erwerber 60 Tage ranggeschützt. Binnen dieser Frist muß der Kauf v.a. steuerlich abgewickelt werden, sonst verfällt die rangwahrende Eintragung.

Die Eintragung ins Grundbuch hat zwar nur deklaratorischen Charakter, sie bewirkt allerdings auch einen Schutz des gutgläubigen Dritten. Wer nämlich von einem Nichteigentümer, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Eigentum oder andere Rechte an einer Immobilie erwirbt, ohne beim Abschluß des notariellen Kaufvertrages zu wissen, daß die eingetragene Person nicht der Eigentümer ist, erwirbt die Rechte wirksam dem berechtigten Eigentümer gegenüber. Hat es hingegen der gutgläubige Erwerber bei gegebenen Anlaß grob fahrlässig unterlassen, Nachforschungen anzustellen, ob der als Eigentümer Eingetragene auch der wirkliche Eigentümer ist, entfällt die Rechtswirksamkeit des Erwerbes gegenüber dem tatsächlichen Eigentümer bzw. gegenüber demjenigen, der einen Kaufvertrag früheren Datums hat.

Einzige Sicherheit ist daher die Vorlage des vollen Grundbuchauszugs durch den Verkäufer, um den Eigentümer zu identifizieren. Der Grundbuchauszug gibt auch Aufschluß über bestehende Hypotheken (bei Hypotheken ist die Eintragung konstitutiv). Der Grundbuchauszug sollte neuesten Datums sein.

Beim Erwerb eines unbebauten Grundstücks ist nach Abschluß der **Baumaßnahmen** eine neue Urkunde beim Notar zu errichten ("**Escritura de obra nueva**"). Hiermit wird das Gebäude öffentlich akzeptiert (auch mit der Folge der Steuerpflicht) und kann später ggf. entsprechend wieder veräußert werden. Entsprechend sollte beim Erwerb eines bebauten Grundstücks ggf. die Vorlage von zwei Escrituras vom Verkäufer gefordert werden zum Zwecke des Eigentumsnachweises (Escritura Grundstück, Escritura Gebäude).

Man plant, für unbebaute Grundstücke in Bauerwartungsbereichen eine Pflicht zum Bauen innerhalb bestimmter Fristen vorzuschreiben, andernfalls ein Recht zur Einforderung des Grundstücks durch den Staat bestehen soll (Eindämmung der Bodenspekulation).

2. Belastung von Grundstücken mit privaten und öffentlichen Rechten

Immobilien sind in Spanien häufig mit Rechten belastet. Privatrechtliche Belastungen sind meist Hypotheken. In Gegenden des sogenannten Foralrechts wie Katalonien, Navarra und den Balearen sind die Immobilien vielfach mit Fideikommissen und anderen Rechten zugunsten von Erben belastet. Auf den Balearen sind Grundstücke häufig auch mit Allodialrechten (censo) belastet, die Grundstückseigentümer verpflichten, Leistungen an Familien zu erbringen. Diese Allodialrechte sind Überbleibsel aus dem Feudalrecht; sie können heute abgelöst werden, indem dem Allodialberechtigten ein Prozentsatz des Kaufpreises gegeben wird. Als öffentliche Lasten kommen verschiedene Rechte in Betracht, deren einzelne Aufzählung hier zu weit führen würde.

Wer eine Immobilie erwirbt, übernimmt stets auch die **öffentlichen Pflichten**, die auf der Immobilie lasten; die privatrechtlichen Belastungen übernimmt der Käufer nur dann, wenn zur Zeit des Kaufabschlusses diese Belastungen im Grundbuch eingetragen waren oder sie dem Käufer bekannt waren. Zu beachten ist, daß der Erwerber für ausstehende **Grundsteuerschulden** des Veräußerers herangezogen werden kann. Der Erwerber sollte daher vom Veräußerer die **Vorlage von Steuerbelegen verlangen.**

3. Urbanisationen

Es handelt sich hier um Privatprojekte von z.T. Stadtteilgröße, die gemäß span. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Bauplanungsgesetz) zulässig sind. Derartige Projekte müssen von der zuständigen Gemeinde genehmigt werden (Art. 52, 53 Bauplanungsgesetz). Art.70 Ziff.2 der Verordnung zu diesem Gesetz (Reglamento de Planeamiento) sieht Mindestbedingungen für Wasserversorgung und Hydranten zum Feuerlöschen, Abwasserversorgung, Stromanschluss und öffentliche Beleuchtung vor. Anders als in Deutschland muss der Leistungsträger aber kein öffentlicher Betrieb sein.

Unterhaltung, Wartung und Pflege der Urbanisation überfordert oft die kleinen Dörfer, so dass oft die Urbanisationsgesellschaft als Leistungsträger auftritt. War einmal der größere Teil der Neubauten verkauft, so bilden sich Eigentümergemeinschaften ("Asociaciones"). Über die Bindungswirkung des Bebauungsplanes, in dem die Unterhaltungs- und Versorgungspflichten geregelt sind, wird diesen Asociaciones die Eigenschaft als "**Junta de Compensación**" mit **Eigentümer-Zwangsmitgliedschaft** zuerkannt. Über Art. 70 des Reglamento de Gestión Urbanística (Durchführungsverordnung zum Bauplanungsgesetz) sind **Zwangsvollstreckungen** gegen säumige Zahler **möglich**. Eigentümer sollten sich daher über diese Fragen rechtzeitig informieren und Zahlungs- bzw. Abbuchungsaufträge erteilen, um die von den Selbstverwaltungsorganen der Urbanisationen (entsprechendes gilt für Stockwerkseigentum in Wohnanlagen) erhobenen Beiträge zu leisten.

Die Selbstverwaltungsorgane (Entidades urbanísticas colaboradoras, Art. 24, 27 der Durchführungsverordnung zum Bauplanungsgesetz) erlangen durch Eintragung des Genehmigungsaktes der zuständigen Gemeinde Rechtsfähigkeit. Der Vorstand (Consejo de Administración) führt die Geschäfte. Gemeinkostenumlagen und Beiträge für Strom, Wasser, Entsorgung und dergleichen sind wie in Deutschland pünktlich zu entrichten.

4. Küstengesetz

Seit dem 29.07.1988 ist das neue Küstengesetz in Kraft. Ausgangspunkt ist die sog. Zona marítimo-terrestre (Uferzone, angrenzend daran die Schutzzone und die sog. Einflußzone), deren Ausdehnung in besonderen Verwaltungsverfahren bestimmt wird. Über Art. 13 des Gesetzes, nach dem die Uferzone Staatseigentum ist, können entgegenstehende Eigentumsrechte "berichtigt" werden. Ein Einspruch ist nur binnen 5 Jahren nach Festsetzung der Grenzen der Uferzone möglich. **Gebäude in der "zona de dominio público marítimo terrestre" (Ufer/Strand) sind nur noch auf 30 Jahre** (auf Antrag einmalig verlängerbar um 30 Jahre) **bestandsgeschützt**, eine Entschädigung für diese Befristung des Eigentumsrechts wird nicht gewährt. Der spanische Verfassungsgerichtshof hat diese Praxis am 4.7.1991 bestätigt. Für einen Neuerwerb wird die Vorlage einer Bescheinigung verlangt, daß Interessen der Küstenzone nicht berührt werden.

Unter dem Kapitel Dienstbarkeit führt das Gesetz eine besondere Zone ein, die das öffentliche Recht auf Zugang zum Meer sicherstellen soll. Solche Wegerechte sind zulässig auch durch bestehendes Privateigentum hindurch und können Anlaß werden für entsprechende behördliche Verfahren. Eine weitere "Einflußzone" verpflichtet die Grundeigentümer zur Beachtung von Siedlungsplänen und Bebauungsvorschriften (Geschoßhöhe, Vermeidung von Sichtbehinderung, Errichtung ausreichenden Parkraums, da PKW's nicht am Strand aufgestellt werden sollen).

Soweit noch nicht geschehen, werden die entsprechenden Küstenstreifen abgesteckt. Ältere Genehmigungen müssen eventuell erneuert werden. Die Beweislast für eine vorhandene Erlaubnis, Genehmigung oder Konzession trägt der Eigentümer. Frühere Genehmigungen entheben nicht von der Pflicht, die behördlichen Genehmigungen zu beantragen und entsprechende Bescheide vorzulegen.

Eine Anfrage bei der Jefatura Provincial de Puertos y Costas oder die Einschaltung eines versierten Anwalts zur Vermeidung unliebsamer Überraschungen ist anzuraten. Nur so kann, insbesondere bei nicht ständiger Anwesenheit in Spanien, erreicht werden, dass es nicht zu Fristversäumnissen kommt.

5. Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht

Bei dem **retracto legal** handelt es sich um ein meistens nicht im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht. Dieses Recht steht den

- Miteigentümern am Gemeinschaftseigentum
- Eigentümern mit ideellen Anteilen an Grundstücken oder Gebäuden
- Mietern
- Nachbarn eines angrenzenden Landguts von nicht mehr als 1 Hektar

zu und berechtigt, binnen gewisser Fristen einen notariellen Kaufvertrag rückgängig zu machen (retraer) und sich an die Stelle des Käufers zu setzen, indem man diesem (zu identischen Bedingungen) den in der Urkunde verbrieften Preis zurückerstattet.

Eine sehr interessante Variante des "retracto" enthält das Gesetz vom 18.12. 87 (§ 19): hier wird das spanische Finanzamt berechtigt, sich an die Stelle des Käufers zu setzen, wenn der in der Kaufurkunde bezeichnete Wert weniger als die Hälfte des tatsächlichen Werts ("valor real") beträgt. In dem Fall wird dem Käufer der in der Urkunde angegebene Kaufpreis erstattet, und das spanische Finanzamt übernimmt die Immobilie. Da immer noch viele Verkäufer auf Verbriefung unter dem tatsächlich bezahlten Preis bestehen, können dem Käufer hohe finanzielle Verluste durch diese Rückabwicklungen entstehen. Demjenigen, der nicht auf den Verkäuferkreis beschränkt sein will, der auch ohne Unterverbriefung zu verkaufen bereit ist, bleibt in diesem Dilemma einzig die Möglichkeit, folgenden Trick anzuwenden: Nach Abschluss des privatschriftlichen Kaufvertrages wird die Grunderwerbsteuer auf den gesamten Kaufpreis gezahlt und der Vertrag vor einem Gericht per Feststellungsklage zu einer öffentlichen Urkunde erklärt. Allerdings muss damit gerechnet werden, dass man sich mit diesem Vorgehen nicht gerade beliebt macht.

Das katalanische Foralrecht sieht das Recht auf Rückabwicklung eines Kaufvertrages vor. Es handelt sich hier um die Möglichkeit des Verkäufers, einen Kaufvertrag aufzulösen bzw. rückgängig zu machen, wenn er beweisen kann, daß der ihm vom Erwerber geleistete Kaufpreis unter der Hälfte des Marktwertes der übereigneten Immobilie lag. Dem spanischen Staat bzw. der Landesregierung von Katalonien steht ebenfalls ein Vorkaufsrecht der unter **Denkmalschutz** gestellten Gebäude zu. Zum Teil sind das auch Häuser, deren Erhaltungswürdigkeit für einen Laien nicht ersichtlich ist. So schließt der entsprechende Katalog auch relativ moderne Häuser ein (z.B. um die Harmonie eines bestimmten Straßensbildes zu wahren). Derartig geschützte Immobilien können meistens weder umgebaut noch abgerissen werden, und deren Eigentümer sind verpflichtet, das Gebäude unverändert zu erhalten, zu restaurieren und regelmäßige, öffentliche Besichtigungen zu gestatten. Auch können kleine Waldflächen oder Haine geschützt sein.

6. Umwidmungen von Grundstücken

In letzter Zeit werden häufig Siedlungspläne (Plan General de Ordenación) geändert, um Grünflächen zu schaffen, Ballungsgebiete zu entflechten und bessere Verkehrsflächen zu schaffen. Im Zuge derartiger Änderungen werden oft Baugrundstücke in sogenannte Grünzonen bzw. öffentliche Gartenanlagen oder Straßenbaugrund umgewandelt. Planänderungen werden durch Aushang im zuständigen Rathaus 30 Tage lang veröffentlicht. In dieser Frist kann Einspruch erhoben werden. Fristversäumnung ist kein Widerspruchgrund. Eine Pflicht zur individuellen Bekanntmachung wurde vom Obersten Gerichtshof wiederholt abgelehnt.

7. Devisenbestimmungen

Grundsätzlich gelten in Spanien die europarechtlichen Regeln über die **Freiheit des Kapitalverkehrs**. Allerdings müssen Immobilienkäufe durch Ausländer, die den Wert von 2,986 Mio Euro (500.000.000 Peseten) übersteigen oder die aus sogenannten "Steuerparadiesen" (z.B. Liechtenstein), gemäß dem Real Decreto 664/1999 sobre inversiones exteriores (Art. 3 e)) nachträglich deklariert werden. Dieses Dekret verlangt auch, daß der nicht in Spanien ansässige Immobilienkäufer eine Bescheinigung seiner Bank vorlegt, daß die Mittel für den Kauf aus dem Ausland stammen bzw. von einem ausländischen Konto gezahlt werden (Art. 1 III).

8. Steuern und Abgaben

Bei der Grundstücksübertragung werden folgende Abgaben fällig:

(1) *Steuern und Gebühren, die der **Käufer** zu tragen hat:*

- Grunderwerbssteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ITP), 6,0 % (in Katalonien 7,0 %),
- Mehrwertsteuer (IVA), 15 % bei Erstübertragung von Grundstücken, Geschäftslokalen durch juristische Personen und Immobilienunternehmer,
- Kosten für die Ausfertigung des notariellen Protokolls (ca. 1 %),
- Kosten für die Grundbucheintragung,
- Rechtsanwaltsgebühren (rund 2 %),
- Kosten der Einschaltung eines "Gestors".

(2) *Steuern und Gebühren, die der **Verkäufer** zu tragen hat:*

- Kommunale Wertzuwachssteuer (plus valía) von bis zu 40 % der Differenz zwischen ursprünglichem Erwerbspreis und Verkaufspreis (innerhalb von 30 Jahren, sonst Schätzung des Ausgangswertes).
- Die vorherige Entrichtung dieser Steuer wird von einigen Grundbuchregisterbeamten für die Eintragung des Kaufvertrages verlangt (z.B. in Barcelona und Lloret de Mar).

Diese gesetzlich geregelte Übernahme der Lasten wird gewohnheitsmäßig oft zu Ungunsten des Käufers anderweitig geregelt, insbesondere wenn er nicht anwaltlich vertreten ist. Darauf ist bei der Ausfertigung der notariellen Urkunde besonders zu achten.

Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass lt. Gemeindeverwaltungsgesetz die Wertzuwachssteuer zwar immer der Verkäufer zu tragen hat, diese aber auf den Käufer abgewälzt werden kann. Oft lehnen Grundbuchämter den Eintrag ab, wenn nicht die Zahlung dieser Steuer nachgewiesen wurde. Es handelt sich hierbei nicht um eine steuerliche Gesamtschuldnerschaft, sondern um eine eigenartige gesetzliche Konstruktion, die das Grundstück als Faustpfand und den Käufer als stellvertretenden Schuldner betrachtet.

Der Käufer steht damit vor der Schwierigkeit, u. U. vom Verkäufer den Betrag auf gerichtlichem Wege zurückfordern zu müssen. Es ist daher **empfehlenswert**, schon vertraglich zu **vereinbaren, daß der Verkäufer die Wertzuwachssteuer zu tragen hat**. Kommt der Verkäufer dem nicht nach, kann auf Vertragsverletzung geklagt werden. In diesem Fall hat er auch die ganzen Gerichtskosten zu tragen. In Katalonien ist es üblich, daß der Käufer diese Steuerlast übernimmt.

Auch Spanien kennt den Begriff des Einheitswerts (valor catastral) der bei Vermögens- und Einkommenssteuer sowie Gemeindeabgaben zugrunde gelegt wird. Man plant gegen Grundbesitz zu erfassen und den Katasterwert erheblich zu erhöhen. Damit (allmähliche Anpassung an den Marktwert) sowie steigendem Einsatz der Datenverarbeitung steigt der "Steuerdruck". Vor falschen Angaben kann nur gewarnt werden. Die laufenden Grundsteuern betragen 20% des Kataster-Ertragswertes. Darauf kann noch eine Reihe lokaler Zuschläge erhoben werden. Bezüglich der Grundsteuerbasis ist auf die allgemeine Unsitte hinzuweisen, den notariellen Vertrag nur über einen Teil des vereinbarten Kaufpreises auszufertigen. Die Steuerbehörden nehmen u. U. eine Anpassung des Betrages an den wirklichen Gegenstandswert vor. Der Käufer sollte daher schon bei Vertragsverhandlung darauf bestehen, dass in der notariellen Urkunde der volle, tatsächlich zu entrichtende Preis aufgenommen wird. Die damit verbundene höhere Steuerbelastung zahlt sich aber spätestens beim Wiederverkauf des Grundstücks aus.

Die für einen nicht ansässigen ausländischen Grundstückseigentümer bisher bestehende Pflicht, einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen, der gleichzeitig für die Steuerschulden haftet, ist seit dem 1.1.1994 für Eigentümer von lediglich einer Wohnung entfallen, wenn diese Wohnung als Zustellungsanschrift angegeben wird.

Die spanischen Steuerbehörden sind nach den Richtlinien der hiesigen Steuergesetzgebung nicht verpflichtet, den im Ausland ansässigen Grundeigentümern Bescheide über Steuerforderungen zu übersenden.

Damit der ausländische Immobilienerwerber jedoch seinen (beschränkten) Steuerpflichten nachkommen kann, muß er bei der örtlichen Ausländerbehörde eine **Ausländersteuernummer (N.I.E., Numero de Identificación para Extranjeros)** beantragen.

Der Botschaft ist es wegen fehlender genauer Angaben und nur lokaler Publikation der spanischen Behörden nicht möglich, Warnungen vor drohenden - und immer häufiger werdenden - Zwangsversteigerungen zu geben oder sonstige sachdienliche Hinweise weiterzuleiten. Um so dringender ist daher die **Pflicht der Grundeigentümer außerhalb Spaniens, eine ständige Beobachtung des tatsächlichen und rechtlichen Umfeldes ihres Eigentums in Spanien sicherzustellen.**

Grundstückseigentümer sollten für die Begleichung der laufenden Kosten (Abgaben, städtische Steuern, Telefon, Strom, Gas, Wasser, Bewirtschaftung der Gemeinschaftsanlagen, Hausverwaltung etc.) ein Konto bei einer Bank in Spanien unterhalten; Abbuchungsverfahren ist hier üblich (Kostendeckung beachten!). **Oft werden Zwangsversteigerungsverfahren wegen relativ geringfügiger Forderungen in Unkenntnis des Eigentümers** eingeleitet.

In Spanien ist es üblich, daß Immobilienbesitz durch sog. "**Gestorías**" (Verwaltungsbüros) verwaltet wird, die sich um Steuererklärungen, Abgabenzahlungen, Behördengänge etc. kümmern. Die Beauftragung eines "gestors" ist grundsätzlich **zu empfehlen.**

9. Grundstückserwerb durch Erbschaft

Soweit **deutsche Erblasser** Grundvermögen hinterlassen, gilt **deutsches Erbrecht** (Art. 25 EGBGB, Art. 9 Ziffer 8 Código Civil) **auch für Immobilien in Spanien.** Es ist der Nachweis des Erbrechts durch den **Erbschein eines deutschen Gerichts oder ein in Spanien notariell errichtetes Testament erforderlich.** Das Prozedere nach Erhalt einer Erbscheinsausfertigung ist wie folgt:

Die Ausfertigung des Erbscheins muss mit einer Apostille versehen werden. Der Erbschein muß durch eine beglaubigte Übersetzung ins Spanische übertragen werden. Eine internationale Sterbeurkunde, die das zuständige deutsche Standesamt ausstellt, ist zu beantragen. Eine Negativbescheinigung des Zentralen Spanischen Nachlassregisters muss angefordert werden. Notwendig ist weiterhin die Erbschaftsannahmeerklärung (Escritura Pública de Aceptación y de Adjudicación de Herencia), die dem spanischen Grundbuchamt nach den Regeln des spanischen Notariats, also durch Beurkundung durch spanischen Notar oder spanischen Konsul, vorzulegen ist. Sodann ist die Erbschaftssteuererklärung hinsichtlich des in Spanien belegenen Nachlasses von der zuständigen spanischen Steuerbehörde (Delegación de Hacienda) anzugeben.

Der **Erbschaftsanfall** ist in Spanien wie in Deutschland **steuerpflichtig**; das deutsch-spanische **Doppelbesteuerungsabkommen** ist **nicht** anwendbar.

Bei der Berechnung der spanischen Steuer spielt auch die Höhe des Vermögens des Erben eine Rolle. Zudem sind die Steuersätze in Spanien deutlich höher und die Freibeträge niedriger als in Deutschland.

Allerdings kann in Deutschland die spanische Erbschaftsteuer auf Antrag angerechnet werden. Wegen weiterer Einzelheiten von Erbschaft- und Schenkungssteuer wird auf die Literaturhinweise verwiesen. Der Anspruch auf Entrichtung der Erbschaftsteuer verjährt in 5 bis 6 Jahren. Zu beachten ist aber, dass ohne Bezahlung der Erbschaftsteuer keine Eintragung des Erben als Eigentümer erfolgt.

10. Wohnungseigentum

Am 28.04.1999 ist das spanische Wohnungseigentumsgesetz (Ley de **Propiedad Horizontal**) weitgehend neu gefaßt in Kraft getreten. Eines seiner wesentlichen Anliegen ist es, der Eigentümergeinschaft die gerichtliche Durchsetzung von Zahlungsansprüchen durch ein vereinfachtes Verfahren zu erleichtern. Als Grundsatz gilt dabei, daß die Wohnungseigentümer ihre Verpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft in der von der Eigentümerversammlung beschlossenen Weise zu erfüllen haben. Wenn dies nicht geschieht, kann der Sekretär der **Eigentümerversammlung** nach entsprechendem Beschluß der Eigentümerversammlung und mit Billigung des Präsidenten die offenen **Forderungen gegen den Eigentümer** gerichtlich geltend machen. Verteidigt sich der betroffene Eigentümer nicht, wird er in einem vollstreckbaren Urteil zur Zahlung der Klagesumme samt Kosten und Zinsen verurteilt. Selbst wenn er sich aber substantiiert verteidigt, hat das Gericht jedenfalls die Eintragung eines "Embargo preventivo", einer Art Sicherungshypothek, im Grundstück des Eigentümers anzuordnen.

Bereits durch das Änderungsgesetz 2/1988 vom 23.02.1988 (B.O.E.S. 6246) zum Wohnungseigentumsgesetz 1960 ist es möglich geworden, zwei **Vollversammlungen** am gleichen Tage einzuberufen, bei denen die zweite mit einfacher Mehrheit der Anwesenden beschließen kann. **Die Ladung braucht nur in Spanien zugestellt zu werden.** Damit werden schnelle Entscheidungen möglich, von denen der weit entfernt wohnende Eigentümer eventuell zu spät erfährt. Hierzu gehört, daß ausstehende Gemeinschaftskosten durch Beschluß zur Forderung der Eigentümervereinigung erklärt werden (Folge: Pfändungsmöglichkeit). Bei Verkauf einer Etagenwohnung muß der Verkäufer ausstehende Lasten angeben; andernfalls wird hierfür der Käufer haftbar gemacht.

Insgesamt ist es unbedingt **ratsam**, einen **Zustellungsbevollmächtigten in Spanien zu bestellen**, da es jedem Eigentümer gemäß Art. 5 Ziffer 1 h des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes obliegt, dem Sekretär der Eigentümergeinschaft eine Anschrift in Spanien mitzuteilen, an welche Ladungen und Mitteilungen aller Art zugestellt werden können. Wird ein solcher Zustellungsbevollmächtigter nicht bestimmt, gilt die Wohnung bzw. der Geschäftsraum im Gebäude der Eigentümergeinschaft als Zustellungsanschrift auch für gerichtliche Zustellungen - oder das in diesem befindliche "schwarze Brett".

11. Timesharing

Der spanische Gesetzgeber hat am 15.12.1998 basierend auf der entsprechenden EU-Richtlinie ein Timesharing-Gesetz erlassen; die offizielle spanische Bezeichnung für das Timesharing-Recht, also die alljährlich wiederkehrende, zumindest einwöchige touristische Nutzung von Liegenschaften in organisierter Form, ist *Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*.

Diesem Gesetz zufolge sind folgende Mindeststandards zu beachten: Timesharing-Verträge, die sich auf noch nicht fertiggestellte Objekte beziehen, müssen durch Bankbürgschaft oder eine entsprechende Versicherungspolice abgesichert sein. Für einen Zeitraum von 10 Tagen besteht ein freies Rücktrittsrecht des Erwerbers, unter Umständen sogar ein zusätzliches Recht auf Vertragsauflösung bis zu drei Monaten.

In spanischen Urlaubsorten haben sich Betrüger organisiert, die verkaufswillige Eigentümer sogenannter "Time-Sharing"-Anteile ansprechen und vorgeben, gegen eine gewisse Gebühr / Kommission den Verkauf dieser Anteile abzuwickeln.

In der Regel verlangen sie für ihre Dienste eine Vorauszahlung dieser Gebühren. Solche **Angebote** sind nach Erkenntnissen des Auswärtigen Amts und des Bundeskriminalamts **nicht seriös**. Dem Auswärtigen Amt und dem Bundeskriminalamt sind eine Vielzahl von Fällen bekannt, in denen die geprellten Verkaufswilligen nach Vorauszahlung der Gebühren an die vermeintlichen Immobilienmakler von diesen nie wieder etwas gesehen haben. Eine Garantie für den Verkauf wird meist nicht gegeben. Die Vorauszahlung ist damit nicht abgesichert. Wenn es sich um ein ernstgemeintes Angebot handelte, hätte die Firma ohne weiteres die Möglichkeit, den Anteil zu verkaufen und danach ihre entstehenden Kosten aus dem bezahlten Kaufpreis zu decken.

In Fällen in denen der verkaufswillige Anteilsinhaber angeboten hatte, den angeforderten Geldbetrag auf ein Notaranderkonto eines Notars seines Heimatortes zu hinterlegen, mit der Anweisung, den Betrag zugunsten der spanischen Firma erst dann freizugeben, wenn der Anteilsinhaber den Kaufpreis für den Time-Sharing-Anteil erhalten hat, kam in der Regel von der Firma keinerlei Post mehr. Gleichfalls sind Fälle bekannt, in denen die Betrüger Bankverbindungen der Verkaufswilligen erfragt haben, um dann mittels gefälschter Unterschriften und gefälschter Überweisungsaufträge von den fraglichen Konten Geld abzuheben.

Auch beim Kauf von „time-sharing“-Anteilen ist zur Vorsicht zu raten, da ebenfalls Betrüger in ähnlicher Weise aktiv sind und Anteile verkaufen wollen, die garnicht existieren.

Aktuelle Informationen und Warnlisten sind kostenpflichtig von der „Schutzvereinigung für Time-sharing- und Ferienwohnrechtinhaber in Europa e.V.“ erhältlich: Werner-Hilpert-Str. 201, 65197 Wiesbaden, - Tel.: 0611-527110 - Fax: 0611-5990758 - E-Mail: info@time-sharing.com - homepage: <http://www.time-sharing.com>. Das Auswärtige Amt rät daher dringend davon ab, auf Vermittlungsangebote einzugehen, die ungefragt an Urlauber herangetragen werden. Das Auswärtige Amt warnt davor, bei der Anbahnung solcher Geschäfte Kontoverbindungen preiszugeben oder Formulare zu unterschreiben.

Wenn Betrugsverdacht besteht, sollte der Vorgang bei der örtlichen Polizeidienststelle in Deutschland zur Anzeige gebracht und anschließend auch dem Bundeskriminalamt in Wiesbaden in Kopie übersandt werden. Zuständig sind Frau Zizibin (Tel.: 0611-5515838) oder Herr Röth (Tel.: 0611-5515875), die die Anzeigen gesammelt an die spanischen Behörden weiterleiten.

12. Finanzielle Auswirkungen von Erschließungsmaßnahmen für Anlieger

Das Auswärtige Amt weist deutsche Kaufinteressenten von Grundstücken in Spanien darauf hin, dass es in der jüngeren Vergangenheit zu Missverständnissen zwischen Grundeigentümern und den spanischen Behörden gekommen ist.

In den letzten Monaten gab es bei den deutschen Vertretungen in Spanien Anfragen deutscher Grundbesitzer bezüglich finanzieller und eigentumsrechtlicher Auswirkungen von Erschließungsmaßnahmen der jeweiligen Gemeinden. Beim Erwerb bebauter wie unbebauter Grundstücke rät das Auswärtige Amt den Interessenten, sich vor dem Kauf genau über den bauplanungsrechtlichen Status eines Grundstückes und die sich daraus ergebenden Konsequenzen zu informieren. Wegen der zunehmenden Besiedlung, vor allem der attraktiven Küstengebiete, muss damit gerechnet werden, dass sich der bauplanungsrechtliche Status eines Grundstückes ändern kann. Bisher unerschlossene Gebiete werden dann unter Umständen eingemeindet und in urbane Bebauungsflächen umgewandelt. Die Planung von Erschließungsmaßnahmen kann dabei von den Gemeinden an private Investoren übertragen werden. Diese können Infrastrukturprojekte eigenverantwortlich beschließen und durchführen. Die bisher noch uneinheitliche Anwendung der Erschließungsgesetze hat in Einzelfällen zu einer übermäßigen Inanspruchnahme der betroffenen Grundeigentümer geführt.

13. Literaturhinweise

Weitere Informationen enthalten:

- Gantzer, Peter: Spanisches Immobilienrecht (ISBN 3-631-31408-6)
- Heini, Leo J.: Immobilien kaufen in Spanien
- Löber, Burckhardt: - Ausländer in Spanien
- Grundeigentum in Spanien (ISBN 3-921326-41-9)
- Erben und Vererben in Spanien (ISBN 3-921326-17-6)
- Löber/Perez: Wohnungseigentum in Spanien (ISBN 3-921326-42-7)
- Reichmann, Armin: Immobilienerwerb in Spanien