

**Peter Schöllhorn**

**Spanienimmobilien erwerben, besitzen und vererben**

3. Auflage 2008

ISBN 978-3-9805252-3-7

© DSA – Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.  
Freiburg im Breisgau 2008

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der photomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen vorbehalten

Titelfoto: [aboutpixel.de/Aufstieg vom Meer](http://aboutpixel.de/Aufstieg_vom_Meer) © Rainer Sturm

Satz: MetaLexis, Niedernhausen

Druck: Jungbluth Digital + Print, Freiburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>1 España – un lugar para vivir</b>	<b>7</b>
1.1 Als Ferienwohnungsbesitzer, Aussteiger, Umsteiger oder Ruheständler in Spanien	7
1.2 Spanische Regionen	22
<b>2 Kauf einer Immobilie</b>	<b>25</b>
2.1 Vorsichtig und überlegt handeln: wichtige Aspekte und Überlegungen	25
2.2 Unendliche Geschichte: der Küstenschutz und das Küstengesetz – <i>Ley de Costas</i>	43
2.3 Erschließung: Strom, Wasser, Abwasser und Straßen	47
2.4 Makler und Vermittler	50
2.5 Immobilienpreise	54
2.6 Finanzierung	58
2.7 Rechtliche Aspekte: Eigentumsverhältnisse, Neu- bauerklärung, Belastungen, baurechtliche Vor- schriften usw.	62
2.8 Vorkaufsrechte: Vertraglich oder gesetzlich	66
2.9 Foralrechte	67
2.10 Vorvertrag und privatschriftlicher Kaufvertrag	67
2.11 Notarieller Kaufvertrag ( <i>escritura</i> ), Unterverbrie- fung und Eintragung im Eigentumsregister	69
2.12 Bezahlung	73
2.13 Steuern beim Kauf und Verkauf	73
2.14 Eine spanische GmbH oder eine Briefkastenfirma für die Immobilie?	77
2.15 <i>Traspaso</i> – Überlassung von Geschäftsräumen	79
2.16 Ferienimmobilien und Ruhestandssitze in Spanien: die 10 wichtigsten Aspekte!	80
<b>3 Bauen und Renovieren in Spanien</b>	<b>83</b>
3.1 Muß das sein?	83
3.2 Käuferfeindliche Verträge	90

3.3	An-, Um- oder Ausbau: der Kostenvoranschlag – <i>Presupuesto</i> – des Handwerkers	94
3.4	Bauen und öffentlich-rechtliches Baurecht	97
3.5	Notarielle Neubauerklärung( <i>declaración de obra nueva</i> )	103
3.6	Autonome Körperschaft Valencia und Länderschließung: eine große Schande oder der „staatlich sanktionierte Landraub“	103
<b>4</b>	<b>Besitz, Eigennutzung und Vermietung samt Steuern</b>	<b>105</b>
4.1	Bezahlung laufender Kosten, insbesondere laufender Abgaben und Steuern	105
4.2	Antrag und Einspeisevergütungen für die Stromproduktion mit erneuerbaren Energien	106
4.3	Sicherheit, Versicherungen und Abwesenheit	109
4.4	Vermietung	111
4.5	Steuerlicher Überblick	115
4.6	Grundsteuer ( <i>impuesto sobre bienes inmuebles</i> = IBI)	118
4.7	Vermögensteuer ( <i>impuesto extraordinario sobre el patrimonio de las personas físicas</i> )	119
4.8	Spanische Einkommensteuer auf Eigennutzung und Vermietung	121
4.9	Modelo 214: vereinfachte Steuererklärung	122
4.10	Guthaben auf Bankkonten	122
4.12	Nachbarrecht	123
4.13	Für eine eigene Stromversorgung: Generatoren für den Hausgebrauch	123
<b>5.</b>	<b>Worauf es bei Urbanisationen und Wohnungseigentümergeinschaften ankommt</b>	<b>125</b>
5.1	Urbanisationen	125
5.2	Erschließungsprobleme	125
5.3	Kauf einer Eigentumswohnung: welche Unterlagen?	127
5.4	Mögliche Problemkreise für Käufer und Besitzer	128

5.5	Eigentümergeinschaft und -versammlung	129
6.1	Vollständige Unterlagen und realistische Preisvorstellung	138
6.2	Wie finde ich einen Käufer?	139
6.3	Makler und Mittelspersonen	140
6.4	Nur an Ausländer verkaufen?	141
6.5	Notarvertrag, Steuern und Kosten	141
6.6	Steuern und sonstige Kosten	142
<b>7</b>	<b>Erbschaft und Schenkung</b>	<b>143</b>
7.1	Wer erbt den spanischen Immobilienbesitz?	143
7.2	Schenkungen	143
7.3	Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer	144
7.4	Spanische Erbschaft- und Schenkungsteuer	146
7.5	Abwicklung einer Erbschaft in Spanien	151
7.6	Wertzuwachssteuer – „plus valía“	153
7.7	Vorweggenommene Erbfolge und Nachlaßplanung	153
7.8	Vorgehensweisen beim Kauf der spanischen Immobilie	154
7.9	Kauf der spanischen Immobilie schon auf den Namen einer Gesellschaft?	155
7.10	Vorgehensweisen nach erfolgtem Kauf	156
7.11	Erbschaftsteuer verjähren lassen?	157
7.12	Zusammenfassung	158
<b>8</b>	<b>Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.: ideale Kombination von aktueller Information und anwaltlicher Beratung</b>	<b>159</b>
<b>9</b>	<b>Adressen und sonstige Hinweise</b>	<b>161</b>

## **Vorwort**

Die Jahre um die Jahrtausendwende und danach waren mit sehr hohen Preissteigerungen verbunden und der für Kaufinteressenten unerfreulichen Tatsache, daß es sich um einen Verkäufermarkt handelte und dies von Verkäufern und Vermittlern im Übermaß ausgenutzt wurde.

Nachdem nun die Nachfrage abgeflaut ist und die Preise bei Ferienimmobilien je nach Region in unterschiedlicher Höhe zurückgehen und wohl noch im größeren Ausmaß zurückgehen werden, bleibt zu hoffen, daß sich die Verhältnisse normalisieren.

Es bleibt bei der alten Erkenntnis: nur wer sich Zeit nimmt, sich über die wichtigsten Aspekte informiert, vor Ort umschaute und vor allem unabhängige Beratung in Anspruch nimmt, also nicht den anwaltlichen oder sonstigen Berater des Anbieters oder Vermittlers, was eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte, aber für viele Leute nicht ist, wird nach Abschluß des Kaufvorganges seine Immobilie in aller Ruhe genießen können.

Der Bauwahn der vergangenen Jahre und die Verbauung der Küste ist nicht mehr gut zu machen, auch wenn nun wieder das schon lange existierende Küstengesetz aus der Schublade geholt wird, um den öffentlichen Zugang zum Meer an bisher nicht zugänglichen Stellen zu ermöglichen und manche Schandflecken zu tilgen.

Für Kritik und Anregungen bin ich sehr dankbar.

Freiburg, Frühjahr 2008

Peter Schöllhorn

## **1 España – un lugar para vivir**

### **1.1 Als Ferienwohnungsbesitzer, Aussteiger, Umsteiger oder Ruheständler in Spanien**

#### **Zuerst die Information und die Beratung**

Sie werden viele Hinweise, Gesichtspunkte und Warnungen finden. Diese sollen aber nicht dazu dienen, Sie vom Aufenthalt und dem Kauf einer Immobilie in Spanien abzubringen. Im Gegenteil: es soll erreicht werden, daß Sie die für Sie richtige Entscheidung treffen können und daß die Abwicklung des Kaufes in gesicherten Bahnen verläuft, so daß Sie Ihre Immobilie nach dem Kauf in aller Ruhe genießen können. Denn Spanien ist tatsächlich ein Platz zum Leben, ob im Urlaub oder im Ruhestand.

#### **Unerfahrenheit, Unwissenheit, Leichtsinns und Selbstüberschätzung**

„Wer sorglos lebt am Mittelmeer, der hat bald keine Mittel mehr“, so besagt angeblich ein altes Sprichwort. Dies mag man dahingehend interpretieren, daß man auch am Mittelmeer nicht nur von Sonne, Strand, Luft und Liebe leben kann. Man könnte in Bezug auf Immobilien und Gastronomiebetriebe und sonstige Geschäfte auch umformulieren: „Wer sorglos kauft am Mittelmeer, der hat bald keine Mittel mehr“. Oder: „Wer sorglos investiert am Mittelmeer ...“. Dies ist keine Formulierung mit literarischem Anspruch, trifft aber die Realität. Und deutsche Landsleute vor Ort sind keine Garantie für Seriosität, diese nutzen die Unwissenheit oftmals aus und übervorteilen die eigenen Landsleute. Unerfahrenheit, Unwissenheit und Selbstüberschätzung der Käufer sind der beste Nährboden für Reinfälle beim Immobilienkauf und sonstigen Investitionen.

#### **Spanisch lernen**

Eine eventuell geplante Übersiedlung von Deutschland nach Spanien und der dortige Neueinstieg sollte sehr gründlich geplant werden, so banal dies auch klingen mag. Der Kauf einer Wohnimmobilie zur Eigennutzung ist ein Teil dieser Planung, mehr aber auch nicht. Besonders die beruflichen Aussichten sollte man abklären, bevor man sich endgültig entschließt, nach Spanien zu gehen. So kann man sich unter Umständen bittere Erfahrungen ersparen.

Und: man kann nicht früh genug damit anfangen, Spanisch zu lernen. Es lohnt sich sehr, ob man auf Dauer übersiedelt oder sich nur während einiger Wochen des Jahres im Lande aufhält.

### **Verkehrswege**

Gerade wer seine Ferienimmobilie immer nur für sehr kurze Zeit nutzen kann, ist auf eine verhältnismäßig schnelle Hin- und Rückreise angewiesen. Für Spanien gilt, daß die Verkehrsinfrastruktur an den Küsten und auf den Inseln verhältnismäßig gut ist. Ob aufs Festland oder auf die Kanarischen Inseln oder Balearen, meist gibt es viele Flugmöglichkeiten; nichtsdestoweniger können gerade in der Hochsaison Flüge ausgebucht sein. Aber auch wenn die Flugverbindungen gut sind, so darf der Zeitaufwand nicht unterschätzt werden, der benötigt wird, um rechtzeitig auf dem Flughafen zu sein und vom spanischen Flughafen zu der Ferienimmobilie zu gelangen. Wer ein eigenes Auto sofort zur Verfügung haben will, stellt – wenn möglich – irgendwo in der Nähe des Flughafens sein Auto bei einem Anbieter derartiger Stellplätze unter. Meist wird man für die Anreise und auch für die Rückreise eher einen ganzen als nur einen halben Tag benötigen, auch wenn der Flug selbst von Deutschland nach Spanien nur zwischen zwei und vier Stunden dauert. Immerhin bieten die Billigfluggesellschaften früher nie gekannte sehr billige und häufige Flugmöglichkeiten.

### **Wetter, Klima und Klimawandel**

Besonders gelobt wird das Klima an der Costa Blanca und auf den Kanarischen Inseln.

Daß es in Spanien nicht immer warm oder gar heiß ist, diese Feststellung kann nur die Urlauber überraschen, die Spanien vom Sommerurlaub her kennen. Es gibt große Temperaturunterschiede in Spanien. Im Nordosten kann es auch im Sommer kühl und regnerisch sein, im Süden ist es an der Costa del Sol dagegen glühend heiß. Die Temperaturen auf den Kanarischen Inseln sind sehr ausgeglichen und warm, wobei das Wetter auf diesen Inseln auch nicht überall gleich ist und zudem auf ein und derselben Insel unterschiedlich sein kann, beispielsweise auf Teneriffa im Norden und im Süden. Zumindest diejenigen, die auf Dauer nach Spanien übersiedeln oder sich dort auch im Winter aufhalten möchten, sollten sich eingehend nach den örtlichen Temperaturen erkundigen. Wer im Winter baden will, muß auf die Kanarischen Inseln gehen, nur dort hat er normaler-

weise eine Garantie dafür, daß es warm genug ist. Die Auswirkungen durch die Erderwärmung sind nicht absehbar, dürften aber Spanien härter treffen als nördlichere Länder. In welchem Ausmaß und mit welchen Konsequenzen, darüber streiten sich Wissenschaftler, Politiker usw. um so mehr. Auch die Frage, wie schnell und um wie viele Zentimeter der Meeresspiegel steigen wird, ist nicht geklärt.

### **Die Sonne scheint gratis**

Viele träumen nicht nur von einer Immobilie in Spanien sondern auch davon, nach Spanien überzusiedeln, und zwar nicht erst im Ruhestand, sondern sehr viel früher, um dort zu leben und zu arbeiten. Der Wunsch kann aber meist aus beruflichen oder sonstigen persönlichen Gründen nicht in die Tat umgesetzt werden. Glücklicherweise, wird man in einigen Fällen sagen müssen. Denn in Spanien muß auch hart oder sogar noch härter gearbeitet werden, wenn gut verdient werden soll. Wer einen hohen Lebensstandard beibehalten will, muß dafür in Spanien genauso viel Geld hinlegen wie in Deutschland oder noch mehr. Und manche kommen resigniert zurück, weil sie es aus welchen Gründen auch immer nicht geschafft haben, sich zurecht zu finden oder das zur Verfügung stehende Geld schneller verbraucht war als gedacht.

Daß sich manche Leute nicht zurecht finden, liegt einfach daran, daß die Verhältnisse in mancher Hinsicht anders sind als in Deutschland. Was als besser oder schlechter angesehen wird, gründet sich auf der subjektiven Einschätzung jedes einzelnen und bleibt jedem selbst überlassen. Niemand darf aber erwarten, daß er sich in Spanien einen optimalen Mix aus den seiner Meinung nach positiven Seiten Spaniens zusammenstellen und andere Aspekte, die er aus seiner Sicht als negativ empfindet, einfach ausblenden kann, das funktioniert nicht. Ein gewisses Maß an Flexibilität und Anpassung ist nicht nur empfehlenswert, sondern darf auch legitimerweise von Ausländern, also auch von Deutschen in Spanien, gefordert werden. Und gerade „andere Verhältnisse“ – abgesehen von Sonne, Strand und Meer – sind oftmals Beweggrund und Anreiz für einen Aufenthalt in Spanien oder anderen Ländern. Ich habe den Eindruck, daß viele Aussteiger und Umsteiger in Spanien nicht das erreichen, was sie sich ursprünglich gerade in finanzieller Hinsicht vorgenommen haben. Die meisten sind aber insofern zufrieden, als sie sich ein bescheidenes Leben selbst finanzieren und dort leben können, wo sie es sich gewünscht haben.

### **Lärm – *contaminación acústica* –**

Spanien soll nach Japan das zweitlauteste Land der Erde sein, so eine ältere Studie der Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Wer schon mal in Spanien war, wird daran nicht zweifeln, nicht nur in Bezug auf Touristengebiete sondern auch in Bezug auf den Alltagslärm. Oftmals sind gerade in Touristengegenden Musikanlagen von Diskotheken so laut eingestellt, daß man glaubt, diese würden sich direkt nebenan befinden, auch wenn sie zig Meter entfernt sind. Man darf nicht darauf hoffen, daß man immer nur mal die Polizei anrufen muß, damit diese dann dem Lärm nachgeht und für Ruhe sorgt. Wer eine Wohnung in einem typischen Touristen-Viertel mit Geschäften und Diskotheken kauft, wird einen hohen Lärmpegel akzeptieren müssen. Er muß sich vorher überlegen, ob er diese Wohnung unbedingt haben möchte und den Lärm gleichsam miterwirbt. Für sehr vergnügungswillige Leute wird diese Entscheidung kein Problem sein, da sie selbst den Abend und die Nacht hindurch unterwegs sein werden. Wer aber im Urlaub Erholung, Entspannung und Ruhe sucht, muß sich sehr genau umschauchen.

Ein Lärmgesetz gibt es in Spanien erst seit 1993. Häuser und Wohnungen sind oftmals sehr hellhörig gebaut worden. Bei Neubauten soll der Schallschutz 45 Dezibel betragen, das ist nicht besonders ruhig. Der Schallschutz in Deutschland muß 55 Dezibel aufweisen.

### **Stromausfall**

In Spanien öfters vorkommend als man aus Deutschland gewohnt ist, auch in Zeiten bester Wetterlagen. Besonders anfällig bei Unwetter ist die Stromversorgung durch überirdisch verlaufende Stromkabel und Strommasten, so daß es sich schon empfiehlt, darauf gut vorbereitet zu sein, wobei sich die Vorbereitung oftmals darauf beschränkt, Kerzen, Taschenlampe, Batterien, vollgeladene Akkus für Laptop und mobiles Telefon, Gasherd und Gasheizung zur Verfügung zu haben. Ohne Strom verderben Lebensmittel in Kühl- und Gefrierschränken und müssen weggeworfen werden, elektronische Sicherheitseinrichtungen fallen aus, Radiohören und Fernsehen fällt flach, der Computer läuft ohne Strom nicht mehr.

### **Waldbrände: Strafen und Bußgelder zu gering**

„Die Behörden versagen bei der Vermeidung der Waldbrände auf ganzer Linie, denn kaum ein Feuerteufel wird zur Verantwortung gezogen. Die Brandstifter wissen, daß sie ungeschoren davon kommen und nehmen das Risiko erwischt zu werden bewusst in Kauf“, klagt Peter Hirschberger, Waldexperte des WWF Österreich. Nach Ansicht des WWF könnten viele Brände verhindert werden, wenn die – bewusste oder fahrlässige – Brandstiftung stärker als bisher bekämpft würde. Bislang sind die zu erwartenden Strafen und Bußgelder jedoch sehr gering, so daß Brandstiftung noch immer als Bagatelldelikt angesehen wird. Feuer müssten von vornherein vermieden werden, und dies funktioniere vor allem durch Aufklärung und eine konsequente Strafverfolgung. „Polizei, Justiz und letztlich die Bevölkerung müssen das Bewusstsein dafür entwickeln, daß es sich bei Brandstiftung um ein Verbrechen handelt. Nur so können die alljährlichen Feuersbrünste bereits im Keim erstickt werden“, fordert Félix Romero, Leiter des Forstprogramms beim WWF Spanien.

„Die Wälder in Südeuropa brennen wie Zunder“, sagt Hirschberger und führt dies auf die zusätzlichen Stressfaktoren zurück, denen die Wälder mittlerweile ausgesetzt sind. Dazu zählen vor allem im Mittelmeerraum: Wassermangel bis hin zu Dürren und extreme Wetterlagen mit lang anhaltenden hohen Temperaturen.

### **Wasserverschwendung, illegale Brunnen, schlechte Wasserqualität**

Die Wasserknappheit ist in Spanien ein dauerhaftes Problem. Allerdings ist man sich über die Lösung des Problems uneins. Meerwasserentsalzungsanlagen sind sehr teuer, ebenso die Idee, Wasser aus dem regenreichen Norden über Kanäle in den Süden zu leiten. Vorteilhaft wäre natürlich auch ein sparsamerer Umgang mit Wasser. Dies könnte man dadurch erreichen, daß der Preis für das Wasser in Spanien – es ist relativ billig – erhöht wird. Allerdings ist die Erhöhung des Wasserpreises auch kein Patentrezept gegen den Wassermangel. Insbesondere die Landwirtschaft und die vielen Golfplätze stehen in der Kritik. Und viel Wasser geht durch kaputte Hauptrohre verloren. Nach wie vor werden in der spanischen Landwirtschaft riesige Mengen Wasser verschwendet. Die Wasserknappheit werde in Spanien durch eine mangelhafte Kontrolle und marode

Leitungssysteme verschärft. Ein großer Teil des kostbaren Nass' stammt aus illegalen Brunnen. Am Welttag des Wassers am 22. März 2006 hat der *WWF/Adena* in einer Pressemitteilung darauf hingewiesen, daß der illegale Verbrauch von Wasser – nämlich Wasserraub – in der gesamten spanischen Gesellschaft verbreitet sei und damit die Umwelt geschädigt und die Menge und Qualität des Wassers für die legalen Nutzer vermindert werde.

In Spanien gibt es laut *WWF/Adena* 510.000 illegale Brunnen – *pozos ilegales*. Jedes Jahr würden 3.600 hm<sup>3</sup> Grundwasser entnommen, das entspreche dem mittleren Jahresverbrauch aller Einwohner von Spanien und Portugal. Das bedeutet, daß fast die Hälfte des geförderten Wassers illegal entnommen wird. Das Wasser werde für die Landwirtschaft, Golf-Anlagen und für eine gesetzwidrige Urbanisierung verwendet.

Ärger mit verschiedenen Städten bekam die Verbraucherorganisation *OCU*, die im Zeitraum von September bis Oktober 2005 Trinkwasserproben entnommen und dann festgestellt hatte, daß das „Trinkwasser“ in sechs Provinzhauptstädten wegen Kontamination nicht trinkbar war. Und oft „kann“ man selbst feststellen, daß das sogenannte Trinkwasser in Spanien zumindest nicht immer schmeckt oder gar ungenießbar ist.

### **Kanalisation**

Bei größeren Gewittern ist die Kanalisation oftmals überfordert, dies kann zu lokalen Überschwemmungen führen; Kläranlagen sind überfordert und sorgen dafür, daß das Wasser verschmutzt ins Meer fließt und das Baden an den betroffenen Stellen nicht empfehlenswert ist. Aber auch bei Unwettern geringeren Ausmaßes läßt sich immer wieder feststellen, daß die Infrastruktur der Bebauung hinterherhinkt oder vieles nur provisorisch gemacht wurde. Vorübergehender Stromausfall, schlechte Trinkwasserqualität und Trinkwassermangel sind aber Probleme, die regelmäßig auftauchen, ohne daß es dazu eines Unwetters bedarf.

### **Geldwäsche**

Daß Immobilien zur Geldwäsche genutzt werden, ist eine altbekannte Tatsache. Und wenn sogar mit dem eigentlichen Immobiliengeschäft Verluste gemacht würden, ist dies nicht besonders schlimm, da sich das Reinwaschen des Geldes vergleichsweise trotzdem lohnt.

Daß für derartige Geschäfte gerne die *Costa del Sol* genannt wird, ist nicht überraschend, aber diese Geschäfte beschränken sich natürlich nicht nur auf diese Küste. Die Nähe zu Marokko als Drogenumschlagplatz und zu Gibraltar, wo problemlos Briefkastenfirmen gegründet werden können, begünstigt solche Vorgänge. Und daß Rechtsanwälte und Notare beteiligt sind, ist nur folgerichtig, da man ja für den rechtlichen Schein und die richtige praktische Vorgehensweise guten Rat und Urkunden benötigt. Andalusien hat aber auch sehr schöne Seiten, von Andalusien abzuraten, wäre ein großer Fehler.

### **Berater und Rechtsanwälte**

Aus verschiedenen Gründen kann es notwendig oder zumindest empfehlenswert sein, einen unabhängigen, kompetenten und vertrauenswürdigen Berater, Rechtsanwalt, Dolmetscher oder Übersetzer für den Immobilienerwerb oder sonstige Angelegenheiten einzuschalten. Viele Kaufinteressenten fragen den Eigentümer oder Bauträger nach Namen. Öfters bieten Verkäufer und Vermittler ohne Nachfrage Namen und Anschriften von Anwälten und Übersetzern an. Es besteht die Gefahr, daß der eingeschaltete Berater und Übersetzer im Hinterkopf daran denkt, daß er den Auftrag über den Verkäufer oder Vermittler erhalten hat und er deshalb nicht all zu kritisch die vorgelegten Unterlagen und Verträge beurteilen könnte, da er ja auch in Zukunft vom Bauträger oder Vermittler Mandate oder Übersetzungstätigkeiten vermittelt haben möchte. Diese Denkweise der Berater und Übersetzer mag verständlich sein, für den Kaufinteressenten kann sie sehr schädlich sein. Wenn Ihnen der Verkäufer oder Makler „seinen“ Hausübersetzer oder Hausanwalt anbietet, sollten Sie an den gerade genannten Aspekt denken und überlegen, ob die genannten Personen vom Eigentümer oder Bauträger oder Vermittler unabhängig sind und einzig auf Ihrer Seite stehen.

Wen auch immer Sie beauftragen, einen Anwalt oder andere Personen, Sie sollten vorneweg über das, was die betreffende Person tun soll, und über das Honorar sprechen und eine schriftliche Vereinbarung treffen. Andernfalls kann es passieren, daß Sie später sagen werden, daß Sie viel zu viel bezahlen mussten. Leider sind die spanischen Gebührensätze nicht kundenfreundlich und bieten den Rechtsanwälten die Möglichkeit, den Mandanten abzukassie-

ren. Diese Anmerkung soll aber nicht alle spanischen Rechtsanwälte unter Generalverdacht stellen sondern einfach Mandanten als Aufforderung dienen, Auftrag und Honorar vorher schriftlich zu regeln und sich nicht abwiegen zu lassen. Als Rechtsanwalt ist mir natürlich aus eigener Praxis klar, daß sich das Honorar nicht immer von vornherein genau beziffern läßt, es sei denn, es wird ein Pauschalhonorar vereinbart. Jedenfalls sollte zumindest eine gewisse Bandbreite festgelegt werden, dies ist in den allermeisten Fällen möglich. Oder der Fall wird in mehrere Abschnitte aufgeteilt und der Mandant bekommt die Möglichkeit, nach jedem Abschnitt das Mandat beenden zu können.

Seien Sie auch bei Listen von Rechtsanwälten und Beratern vorsichtig. Beispielsweise besagt eine Liste mit deutschsprachigen Anwälten nur, daß die auf der Liste genannten Personen Anwälte sind und Deutsch sprechen. Wie gut oder wie schlecht Sie von diesen Leuten bedient werden und ob der für Ihren Fall passende Anwalt auf der Liste zu finden ist, ist eine ganz andere Frage. Sie müssen unter Umständen damit rechnen, daß aufgrund eventuell vorhandener Deutschkenntnisse der Anwalt glaubt, allein schon deshalb ein sehr hohes Honorar verlangen zu können.

*Gestorias* sind Dienstleistungsbüros für Behördengänge aller Art. Wenn es also Probleme mit Behörden gibt oder mit Behörden verhandelt werden muß, ist es nicht gleich notwendig, einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Es ist sogar gut möglich, daß eine spezialisierte *Gestoria* besser Bescheid weiß, zum Beispiel über die Einfuhr von Autos.

### **Justiz und Prozesse**

Über den nicht all zu guten Zustand der spanischen Justiz ist schon oft und viel geschrieben worden. Wenn man die spanische Justiz insgesamt als unfähig und tatenlos bezeichnen würde, führte dies dazu, daß man die Richter und Staatsanwälte, die engagiert arbeiten, in einen Topf mit den Kollegen wirft, von denen sie sich erfreulicherweise abheben. Man kann sich aber auch in Spanien nicht einen bestimmten Richter für einen Prozeß aussuchen, ebenso wenig hat man Einfluß auf die Benennung des Staatsanwaltes, der gegen einen Betrüger vorgehen soll. Deshalb muß auf die eben nicht besonders vorteilhaften Zustände hingewiesen werden. Und man muß sich darauf einrichten. Im Grunde genommen geht es

für einen Immobilienkäufer oder -besitzer im Zusammenhang mit der Justiz immer um die gleiche Frage: Soll überhaupt ein Prozeß geführt werden oder nicht? Auch bei recht eindeutigem Sachverhalt und eindeutiger Rechtslage zu Ihren Gunsten dürfen Sie nicht unbedingt ein schnelles Urteil erwarten. Die Empfehlung kann deshalb nur lauten, einen Prozeß möglichst zu vermeiden. Viele werden einwenden, daß Gauner, Betrüger und unseriöse Geschäftsleute gerade darauf hoffen, daß sich der Geschädigte nicht wehrt. Es heißt zwar, wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt. Es ist aber eine altbekannte Tatsache, daß Kampf und Engagement viel Zeit, Geld und Nerven kosten können und der erhoffte Erfolg oftmals völlig ungewiß ist. In vielen Fällen ist dieser Kampf – finanziell und zeitlich gesehen – nicht sinnvoll, gerade im Verhältnis zur langen Verfahrensdauer, der Ungewißheit des Ausgangs des Verfahrens und der Kosten für den Anwalt und den *Procurador*, die verständlicherweise auch Geld haben wollen. Auch stellt sich die Frage, ob Sie für Ihren Fall einen fähigen und engagierten Anwalt finden. Wenn Sie keinen geeigneten Anwalt finden, ist die Angelegenheit schon von vornherein zum Scheitern verurteilt. Diese Verhältnisse kennen natürlich auch all diejenigen, die es darauf abgesehen haben, auf unredliche Weise an Geld zu kommen oder sich vor Zahlungsverpflichtungen zu drücken. Selbstverständlich ist dieser Aspekt ein Teil der Strategie dieser Leute. Der beste Schutz dagegen kann nur sein, Reinfälle durch eine vorsichtige Verhaltensweise zu vermeiden, da andernfalls eben damit gerechnet werden muß, daß ein sehr hoher Schaden entsteht, ohne Aussicht darauf, daß man den Schaden über einen Prozeß ersetzt bekommt. Dies gilt auch für Mietprozesse aus der Sicht der Vermieter: Überlegen Sie sich gut, ob Sie einen Prozeß führen wollen oder ob Sie sich die Kosten für das Gericht und den Anwalt und den Ärger im Zusammenhang mit dem Prozeß nicht sparen und das Geld als Ablösesumme an den Mieter bezahlen wollen, damit dieser die Wohnung räumt. Sie mögen zwar fluchen und dies alles für ungerecht halten, praktisch gesehen wird diese Ablösesumme meist die bessere Lösung sein. Im übrigen gilt eben, daß man nicht in die Fremde gehen darf, sondern zu Hause bleiben muß, wenn man dieses oder jenes nicht ertragen kann. Aber wer ins Ausland geht, kann sich darauf vorbereiten, indem er sich vorher (!) sowohl über die Theorie (Gesetze) und die Praxis (die dort herrschenden Verhältnisse und Gepflogen-

heiten) informiert und sich danach richtet und auch anpaßt. Oder man bleibt tatsächlich besser zu Hause. Wenn Sie sich aber gut informieren und vorsichtig handeln, können Sie das Risiko eines Fehlschlags sehr verringern oder gar ausschalten. Und wenn einmal etwas passiert, wogegen Sie sich gerichtlich wehren möchten, überlegen Sie nach der ersten Aufregung emotionslos und kühl, ob es sinnvoll ist, einen Prozeß zu führen.

### **Auskunftsrechte und Recht auf Akteneinsicht gegenüber Verwaltungsbehörden**

Es sei dahingestellt, wie viel eine Akteneinsicht im Einzelfall dem betroffenen Bürger bringt, aber man sollte nicht von vornherein darauf verzichten, da eine Akteneinsicht durchaus manch interessante Aufklärung erbringt.

Ausländer müssen sich damit abfinden, daß sie sich in ihrer eigenen Sprache nicht an die spanischen Behörden wenden können, zumindest besteht darauf kein Anspruch. Immerhin haben aber manche Behörden in Touristengebieten mehrsprachige Mitarbeiter engagiert, mit denen beispielsweise Deutsch gesprochen werden kann. Aber auch in solchen Fällen hat man das Problem, daß man zwar auf Deutsch Akteneinsicht verlangen kann, die Akten aber natürlich in Kastilianisch oder in einer Zweitsprache geführt werden.

Alle Personen, die am Verfahren beteiligt sind, haben Akteneinsicht und ein Auskunftsrecht.

Beteiligte am Verwaltungsverfahren – *interesados en el procedimiento administrativo* – sind aber nicht nur diejenigen, die beispielsweise einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt haben, sondern u. a. auch diejenigen, die von dem Bauvorhaben betroffen sind, insbesondere die direkten Nachbarn. Wenn also ein Nachbar mit einem Anbau die eigene Sicht verbauen will, so ist – als erster Schritt – durchaus die Akteneinsicht bei der Behörde sehr sinnvoll. Wenn sich dann herausstellt, daß der Nachbar keine Baugenehmigung hat oder sich nicht an den Inhalt der Baugenehmigung hält, kann man eine gewisse Hoffnung haben, daß sich die Baubehörde darum kümmert, nachdem sie davon erfahren hat. Schlußendlich: eine Akteneinsicht muß nicht persönlich vorgenommen werden, man kann sich vertreten lassen.

### **Apostille**

Oftmals benötigt man deutsche Urkunden im Ausland, z. B. für die Abwicklung einer Erbschaft. Es stellt sich dann immer wieder die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen deutsche Urkunden von ausländischen Behörden anerkannt werden. Damit deutsche Urkunden im Ausland anerkannt werden, müssen sie grundsätzlich mit der sogenannten Apostille versehen sein. Maßgeblich dafür ist die Konvention von Den Haag aus dem Jahre 1961. Vor der Verabschiedung dieser Konvention wurden die deutschen Urkunden im Ausland in aller Regel nicht anerkannt, die Urkunden mußten von Personen erstellt werden, die nach dem Recht des jeweiligen Landes Notarstatus hatten (z. B. die ausländischen Konsulate). Die Konvention beinhaltet, daß die Urkunde im Ausland anerkannt wird, wenn auf dieser ein Vermerk der dafür zuständigen inländischen Behörde angebracht ist, daß die beurkundende Person berechtigt ist zu beurkunden. Zuständig für die Anbringung der Apostille ist in Deutschland für Notarurkunden der Präsident des Landgerichts des jeweiligen Bezirks und für die von der Verwaltung ausgestellten Urkunden die sogenannten Mittelbehörden. Wenn Sie nicht wissen, wer für die Anbringung der Apostille zuständig ist, fragen Sie einfach die Person, die die Urkunde ausgestellt hat. Im übrigen sollten Sie sich vorneweg erkundigen, ob für die jeweilige Urkunde von spanischer Seite die Apostille vorgeschrieben ist. Dies ist – vorteilhafterweise – nicht mehr durchgängig vorgeschrieben.

### **Bankkonto**

Nicht nur für die Bezahlung von Steuern und Abgaben empfiehlt es sich, ein Bankkonto bei einer spanischen Bank zu eröffnen. Schon für den Kauf einer Immobilie ist ein Bankkonto in Spanien meist vorteilhaft. Im ersten Augenblick wird man vielleicht daran denken, die Konditionen einzelner Banken zu vergleichen. Es dürfte aber wichtiger sein, daß Sie bei einer Bank einen Ansprechpartner haben, der Ihre Sprache versteht. In Spanien gibt es praktisch gesehen kein Bankgeheimnis, auch nicht gegenüber den Steuerbehörden, vielmehr sind alle Banken, aber auch sonstige Personen und Behörden, zur Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden verpflichtet. Dennoch ist Spanien für eine laxen Steuermoral bekannt. Mit der Einführung der Datenverarbeitung wird nun die totale Kontrolle des Steuerzahlers versucht. Dazu gehört auch das Wissen über die in

Spanien geführten Bankkonten. Trotz allem sind aber immer noch große Unterschiede zwischen Theorie und Praxis in der Bezahlung von Steuern festzustellen. Im übrigen bedeutet dieses fehlende Bankgeheimnis nicht, daß der spanische Fiskus automatisch Kontrollmitteilungen an den deutschen Fiskus schickt.

**Bargeldeinfuhr und -ausfuhr: nicht verboten, aber je nach Betragshöhe meldepflichtig**

Wer nach Spanien einreist oder Spanien Richtung Ausland verläßt, mag aus welchen Gründen auch immer Bargeld – *moneda metálica* – mit sich tragen. Das ist nicht verboten. Und ein Tourist, der 500 Euro Taschengeld für den Urlaub im Geldbeutel hat, muß sich auch keine Gedanken machen, ob das erlaubt ist oder etwa eine Meldepflicht besteht. Und Sicherheitsbedenken zu haben, eine größere Bargeldsumme mit sich herumzutragen, ist wiederum ein anderer Aspekt. Wer fünfstellige Euro-Beträge mit sich herumträgt, sollte jedenfalls informiert sein darüber, was erlaubt und meldepflichtig ist.

Bargeld, Inhaberschecks oder andere „Wertpapiere“, die leicht zu Geld gemacht werden können, müssen bei einem Betrag ab 10.000 Euro (bisher 6.000 Euro) mittels eines speziellen Formulars deklariert werden. Aber ein Verbot der Ein- und Ausfuhr gibt es nicht, dies würde im übrigen auch gegen EU-Recht (freier Kapitalverkehr) verstoßen. Mit der Deklaration der Beträge sind weder Abgaben noch sonstige Kosten verbunden (auch das Formular ist kostenfrei).

Innerhalb Spaniens darf man mit maximal 99.999,99 Euro herumspazieren, ohne daß eine Deklarationspflicht besteht. Geht aber der Betrag darüber hinaus, also ab 100.000 Euro (bisher 80.500 Euro), besteht wiederum eine Meldepflicht.

Schon aus Sicherheitsgründen ist es überlegenswert, Bargeld bei einer Bank einzubezahlen und zu überweisen. Aber denken Sie daran, daß Sie je nach Höhe des Betrages nicht die Standardgebühren für eine Überweisung berechnen müssen sondern – und so ist es auch in der Realität – sehr viel höhere Gebühren in Rechnung gestellt werden können. Deshalb sollte man sich vorneweg über die Höhe der Gebühr informieren und eventuell darüber verhandeln.

Formulare gibt es bei der staatlichen Finanzverwaltung – *Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT)* – [www.aeat.es](http://www.aeat.es), bei der „Geldwäsche-Agentur“ *Agencia Tributaria y del Servicio Ejecutivo de la*

*Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales (SEPBLAC)* – [www.cpbc.tesoro.es](http://www.cpbc.tesoro.es), beim „Schatzamt“ – *Tesoro Público* – [www.tesoro.es](http://www.tesoro.es), bei Banken und bei Notaren. In diesem einseitigen Formular ist neben den Personalien insbesondere anzugeben, woher das Geld stammt – *Origen (Procedencia)* – und wozu es verwendet werden soll – *Destino (Finalidad)*. Beispiele für die Herkunft des Geldes: Arbeitslohn (*rendimientos del trabajo personal*), gewerbliche Tätigkeit (*actividad comercial*), Verkauf von Immobilien oder Wertpapieren – (*venta de inmuebles o valores*). Beispiele für den zu benennenden Verwendungszweck: das Gut, das gekauft werden soll (*bien a adquirir*), die Dienstleistung (*el servicio a prestar*), die in Anspruch genommen wird, die Investition, die getätigt werden soll (*la inversión a realizar*). Eine Ausfertigung des Formulars muß während der gesamten Zeit des Transportes des Bargeldes oder der Wertpapiere mit sich herumgetragen werden.

Das Fehlen der Meldung oder falsche Angaben in der Meldung führen zu Geldbußen von mindestens 600 Euro, der Betrag kann auf die Hälfte des betreffenden Betrages ansteigen. Und falls erkennbar wird, daß die Herkunft des Geldes nicht geklärt werden kann oder aus dunklen Kanälen stammt, kann der gesamte Betrag verloren gehen.

### **Die NIE-Nummer – *Número de Identificación de Extranjeros* – wird immer wichtiger**

Die NIE ist die spezielle Steuernummer für Ausländer, davon zu unterscheiden ist die NIF, diese NIF – *Número de Identificación fiscal* – ist für Leute mit spanischem Ausweis. Und dann gibt es noch die *C.I.F – Código de Identificación Fiscal* für Unternehmen und Organisationen. Lange Zeit spielte die NIE eine praktisch gesehen untergeordnete Rolle. Meist kam man auch ohne diese Nummer zurecht. Dies hat sich aber doch entscheidend geändert. Bei einer Beurkundung eines Notarvertrages wurde sogar die bevollmächtigte Person nach der NIE gefragt, die ja auch für diesen Personenkreis vorgeschrieben ist, wenn sie auch in der Vergangenheit nicht verlangt wurde. Der Notar beurkundete dann trotz fehlender NIE des Vertreters der Verkäufer, aber darauf sollte man sich nicht mehr verlassen (die NIE der vertretenen Verkäufer lag natürlich vor). Vorneweg sei deshalb die Empfehlung ausgesprochen, wer immer in Spanien eine Immobilie besitzt oder erwerben oder verkaufen will oder geerbt hat oder im Zusammenhang mit dem vor-

hin Erwähnten zu tun hat, sollte sich „auf Vorrat“ eine Steuer-  
nummer besorgen. Die Beantragung der Nummer bedeutet zwar  
einigen bürokratischen Aufwand, ist aber unvermeidbar. Grund-  
lage ist das Königliche Dekret 2393/2004. Die NIE ist vorgeschrie-  
ben für Ausländer, die aus „ökonomischen, beruflichen oder sozi-  
alen Gründen“ mit Spanien zu tun haben (*intereses económicos,  
profesionales o sociales*). Voraussetzung ist also nicht, daß jemand  
seinen Hauptwohnsitz in Spanien nimmt. Die Nummer setzt sich  
zusammen aus einem „X“, 8 Ziffern und einem Buchstaben.

Es gibt mehrere Wege, diese zu beantragen:

- in Deutschland bei den spanischen Konsulaten oder der Bot-  
schaft,
- in Spanien beim Ausländerbüro, *Oficina de Extranjeros*, oder  
– falls nicht vorhanden – beim dortigen Polizeikommissariat,  
*Comisaría de Policía*.

Geht man den Weg über die Konsulate, darf man mit eventuell  
monatelangen Wartezeiten rechnen, wobei dies aber nicht an den  
Konsulaten sondern an den anderen Behörden liegt. Das kommt  
also nur in Frage für Leute, die wirklich keinen akuten Bedarf für  
diese Nummer haben. Das Generalkonsulat leitet den Antrag an die  
zuständige Behörde (*Dirección General de la Policía* in Madrid) weiter,  
die sich dann direkt beim Antragsteller meldet.

Vor Ort kann jeder selbst zu der zuständigen Dienststelle gehen,  
dort dürfte es normalerweise eher Tage als Wochen oder gar Monate  
dauern, also der schnellere Weg.

Für den notwendigen schriftlichen Antrag gibt es ein Formular  
EX-14, das in zweifacher Ausfertigung vollständig ausgefüllt und  
unterschrieben sein muß. Der Grund des Antrags muss genannt wer-  
den, dies ist aber unproblematisch, da dies nicht überprüft wird.

Reichen Sie den Antrag bei dem für Sie zuständigen spanischen  
Konsulat ein, laut Generalkonsulat Frankfurt müssen folgende  
Unterlagen beigelegt werden:

- Beglaubigte Kopie des Reisepasses oder Personalausweises  
(wird dort gemacht),
- aktuelle Meldebescheinigung vom Einwohnermeldeamt,

- Kopie des aus Spanien kommenden Schreibens (z. B. von spanischen Behörden, Banken, Notare, Rechtsanwälte, usw.), aus welchem der Grund und die Notwendigkeit der Beantragung der NIE hervorgeht (z. B. für Angelegenheiten oder Vorgänge mit den Steuerbehörden, Grundbuchämter, Handelsregister, Verkehrsbehörden, Sozialversicherung, Arbeitsbehörde, Ausländerbehörde, Notare, usw.).

In der Praxis bzw. bei manchen Stellen scheinen Nachweise für den Grund der Antragstellung nicht für notwendig gehalten zu werden, so die Erfahrung.

### **Polizei**

Wer es in Spanien mit der Polizei zu tun bekommt oder sie um Hilfe ersuchen möchte, wird feststellen, daß es drei verschiedene Einheiten gibt. Die *Guardia Civil* erkennt man an der von einem Dreispitz abgeleiteten schwarzen Kopfbedeckung. Sie ist eine paramilitärische Einheit, ist militärisch und zivil tätig und ist deshalb sowohl dem Innen- als auch dem Verteidigungsministerium untergeordnet. Dann gibt es noch die *Policia Nacional*, verantwortlich für allgemeine Kriminalität. Die *Policia Local* ist zuständig für den Verkehr innerhalb der Städte und die Kleinkriminalität. Wenn also Ihr Auto abgeschleppt worden ist, rufen Sie bei der *Policia Local* an. Strafanzeigen können Sie erstatten telefonisch unter 902102112, im Internet unter [www.policia.es](http://www.policia.es) oder direkt im Kommissariat – *Comisaría*.

### **Flamenco: Ursprung ungewiß**

Wer etwas über seine Herkunft, die verschiedenen Stile, die Künstler und die charakteristischen Orte dieser Musik erfahren will, kann dies in einem Andalusien-Urlaub tun. Die regionale Tourismusorganisation *Turismo Andaluz* hat sieben verschiedene Routen – *Rutas por los Territorios Flamencos* – quer durch Andalusien auf den Spuren des Flamencos ausgearbeitet, die man individuell bereisen kann. Entlang des Weges werden dann zu jeweils festen Terminen flamencospezifische Aktivitäten angeboten, wie Vorträge über die Flamencogitarre, interaktiven Flamenco-Unterricht zur Unterscheidung der verschiedenen Stile, Bildvorträge zur Entwicklung und Geschichte des Flamenco sowie Vorführungen und Vorträge zu Tanz und Gesang ([www.andalucia.org/flamenco](http://www.andalucia.org/flamenco)).

Wo genau der Flamenco seine Ursprünge hat, ist bis heute ungewiss, so das Spanische Fremdenverkehrsamt. Es fänden sich in ihm Wurzeln der verschiedensten Kulturen, von byzantinischen, jüdischen, indischen, pakistanischen bis zu arabischen Klängen. Selbst bei der Ableitung des Namens gäbe es die unterschiedlichsten Theorien. Sicher sei nur, daß man mittlerweile seine Anhänger bis weit über die Grenzen Andalusiens und Spaniens finde. Die meisten Historiker vermuten, daß der Flamencogesang, der zunächst vor der Gitarre und dem Tanz entstand, irgendwo im Dreieck *Sevilla-Jerez-Cádiz* zum ersten Mal zu hören war. Und genau zu diesen vermeintlichen Ursprüngen des Cante Jondo, in das Dreieck zwischen *Sevilla* mit seinem Stadtteil *Triana*, *Jerez* und *Cádiz* führt die Nummer 4 der Flamencorouten, die „Route des Dreivierteltakts: die „*Cantes Básicos*“.

## 1.2 Spanische Regionen

### Autonome Gemeinschaften und Provinzen

Spanien hat 17 Regionen, die *comunidades autónomas* (autonome Gemeinschaften) genannt werden: Galicien, Asturien, Kantabrien, Baskenland, Navarra, Rioja, Aragon, Madrid, Kastilien-Leon, Kastilien-La Mancha, Extremadura, Katalonien, Valencia, die Balearen, Murcia und die Kanarischen Inseln. Die autonomen Gemeinschaften bestehen wiederum aus *provincias* (Provinzen).



Andorra gehört nicht zum spanischen Staat, ebenso wenig der Fels von Gibraltar, der noch immer britisches Hoheitsgebiet ist, aber von Spanien zurückgefordert wird. Zum spanischen Staat gehören dagegen die an der nordafrikanischen Küste gelegenen Exklaven Ceuta und Melilla.

### **Geographische und politische Untergliederungen in Spanien**

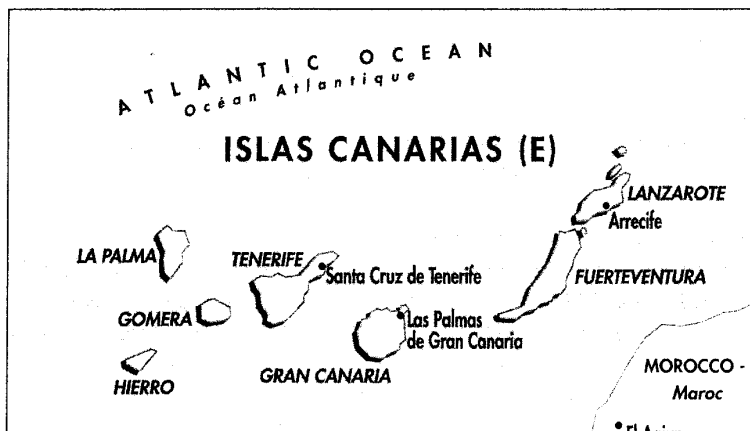
Offiziell bzw. amtlich heißt es immer noch Königreich Spanien (*Reino de España*). Es besteht aus 17 Autonomen Gemeinschaften (*Comunidades Autónomas*), in etwa vergleichbar mit den deutschen Bundesländern, hinzu kommen noch zwei Autonome Städte Ciudad Autónoma *Ceuta* und *Melilla*, auf dem afrikanischen Kontinent gelegen. Die Gemeinschaften wiederum bestehen aus 50 (52 mit *Ceuta* und *Melilla*) Provinzen (*provincias*). Die *Comarcas* lassen sich vielleicht mit den deutschen Kreisen vergleichen, eine Art geographische Bezeichnung für eine Stadt mit Umland, aber ohne gewichtige politische Kompetenzen. Mit *Municipio* ist vergleichbar die deutsche Gemeinde.

Die Untergliederungen am Beispiel von *Catral*:

<i>País</i> /Land	<i>España</i>
<i>Comunidad Autónoma</i> /Autonome Gemeinschaften	<i>Valencia</i>
<i>Provincia</i> /Provinz	<i>Alicante</i>
<i>Comarca</i> /„Kreis“	<i>Vega Baja del Segura</i>
<i>Municipio</i> /Gemeinde	<i>Catrala</i>
<i>Partido judicial</i> /Gerichtsbezirk	<i>Orihuela</i>

Mit dem Land bzw. der Zentralregierung in Madrid haben Zweitwohnungsbesitzer (und natürlich auch Leute mit Hauptwohnsitz) im Zusammenhang mit der Vermögen- und Einkommensteuer und der Erbschaftsteuer (bei Hauptwohnsitz gilt dagegen die erbschaftsteuerliche Regelung der jeweiligen Autonomen Gemeinschaft) zu tun.

Bei den Autonomen Gemeinschaften findet sich beispielsweise das berühmt-berüchtigte LUV, das Urbanisierungsgesetz, bei der Autonomen Gemeinschaft Valencia. Bei den *Comarcas* sind denkbar Verwaltungsgemeinschaften beispielsweise hinsichtlich Müllabfuhr. Der *Municipio* ist der verwaltungsrechtliche Bezirk der Gemeinde. *Ayuntamiento* ist im Zusammenhang mit Gemeinde geläufiger, damit ist dann die Verwaltung bzw. das Rathaus gemeint. Bei den Gerichtsbezirken geht es, wenn denn jemand klagen will oder verklagt wird, um die örtliche Zuständigkeit.



## **2 Kauf einer Immobilie**

### **2.1 Vorsichtig und überlegt handeln: wichtige Aspekte und Überlegungen**

Es besteht kein Anlaß, auf die Verwirklichung des Traumes von einer Immobilie in Spanien zu verzichten. Wer sich vor dem Kauf umfassend informiert und beraten läßt, kann ohne große Sorgen in Spanien eine Immobilie erwerben. Allerdings dürfen Kaufinteressenten nie vergessen, daß sie eine Immobilie in Spanien und nicht in Deutschland kaufen und deshalb deutsche Rechtsvorstellungen nur den Blick auf die spanischen Verhältnisse trüben können. Und man muß zwar nicht alle spanischen Gepflogenheiten für gut befinden, man sollte sie aber zumindest kennen und sich darauf einrichten. Oft sind es gerade die eigenen Landsleute, die auf dem spanischen Immobilienmarkt „absahnen“ wollen. Pleiten und Betrugereien auf dem Immobilienmarkt werden auch durch nicht besonders aktive Behörden indirekt begünstigt. Und oftmals fordert das leichtsinnige Verhalten der Kaufinteressenten windige Verkäufer geradezu heraus, diese zu übervorteilen. In den meisten Fällen wäre der Geldverlust mit einfachsten Vorsichtsmaßnahmen zu verhindern gewesen. Es ist immer wieder frappierend, wie leichtfertig und überheblich Kaufinteressenten sein können.

Zuerst sollten Sie sich an Ort und Stelle über die Sie interessierenden Objekte informieren. Falls Sie nicht schon vorher Informationsmaterial erhalten haben, ist es spätestens bei der Besichtigung angebracht, daß vom Verkäufer oder Vermittler vollständige Unterlagen vorgelegt werden. In der Praxis hat es sich gezeigt, daß man sich diese Unterlagen vor der Besichtigungsreise zeigen lassen sollte, damit sie überprüft werden können. Anderenfalls fliegen Sie nach Spanien, stellen fest, daß Ihnen das Objekt gefällt, müssen aber bei der Überprüfung der Unterlagen später feststellen, daß die Unterlagen nicht in Ordnung sind, das Objekt für Sie nicht in Frage kommt und der Aufwand umsonst war.

#### **Sich viel Zeit nehmen**

So banal dies klingen mag, sich selbst oder durch andere unter Zeitdruck setzen lassen, ist eine der Hauptursachen für kostspielige Fehlentscheidungen. Sie sollten sich auch nicht zu einem Kaufabschluß mit dem angeblichen Argument überreden lassen,

daß schon ein anderer Interessent vor der Tür stehe, der sofort unterschreiben würde, und man nur aus freundschaftlicher Verbundenheit das Objekt reserviert habe. In der Mehrzahl der Fälle ist dies gerade nicht der Fall, der Makler oder Verkäufer wird meist froh sein, wenn er das Objekt zu dem geforderten Preis verkaufen kann.

Zur Zeit, im Frühjahr 2008, gibt es einen eindeutigen Käufermarkt. Gehen Sie lieber das – meist nicht vorhandene – Risiko ein, daß Sie das angebliche Traumobjekt nicht bekommen, weil ein anderer Interessent schneller ist, als das Risiko einzugehen, daß Sie vor-schnell unterschreiben und im schlimmsten Fall noch jahrelang rechtliche Probleme oder Probleme mit der Bauqualität haben, weil Sie zu wenig Zeit hatten, dies alles in Ruhe abzuklären und zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

### **Öffentlich geförderte Wohnungen – Viviendas de Protección Oficial (VPO)**

Diese Wohnungen werden durch den Staat subventioniert. Wer eine solche Wohnung kaufen will, muß einige Kriterien erfüllen und darf nur ein begrenztes Einkommen – nicht nur nach oben sondern auch nach unten – haben. Andererseits gibt es Beschränkungen für die Eigentümer bei einem Verkauf vor Ablauf der Haltefrist. Es gibt verschiedene Hilfen für den Kauf, insbesondere günstige Zinsen. Und schon der Kaufpreis ist niedriger als der normale Marktpreis. Angebote gibt es sowohl von öffentlichen als auch gewerblichen Anbietern.

Wer als Zweitwohnungsinteressent zufällig an eine VPO-Wohnung gerät, wird erfahren, daß er – verständlicherweise – keine Chance hat, eine solche Wohnung kaufen zu können.

### **Wohn- und Ferienimmobilien – gibt es einen Unterschied?**

Ferienimmobilien sind auch zum Wohnen da, könnte man lakonisch feststellen. Unterschiede gibt es aber dennoch, gerade in Spanien. Der Unterschied besteht nicht nur darin, daß Ferienimmobilien meist nur für kurzfristige Aufenthalte und für eine kurzfristige Vermietung verwendet werden. Vielmehr läßt sich die Bebauung der spanischen Küsten in Wohnimmobilien für die einheimische Bevölkerung und Ferienimmobilien – meist für Ausländer – aufteilen. Ganz typisch sind Urbanisationen mit teilweise hunderten

von mehr oder weniger gleich aussehenden Einfamilien- oder Reihenhäusern, die (fast) nur von Ausländern bewohnt werden. Teilweise lassen sich bei Urbanisationen wie bei Apartmenthäusern eine dominierende Nationalität feststellen. Für Naturliebhaber werden die üblichen Urbanisationen weniger in Frage kommen, eben sowenig für diejenigen, die den Kontakt mit der einheimischen Bevölkerung suchen und in einem gewachsenen Stadtteil wohnen wollen. Auch kann es sehr trist ein, außerhalb der Saison in einer Urbanisation zu leben, wenn eine friedhofähnliche Ruhe herrscht und die Urbanisation wie ausgestorben wirkt. Dies gilt aber nicht für jede Urbanisation. Für Badeurlauber mag allein die Entfernung zum Meer die entscheidende Rolle spielen oder für Selbstversorger günstige und naheliegende Einkaufsmöglichkeiten. Dann mag ein kleines Apartment in Strandnähe ausreichen.

### **Viele Versprechungen**

Hochglanzprospekte mit wunderschönen Farbphotos und stimmungsvollen Texten erwecken oftmals den Eindruck, daß der Erwerb einer Immobilie in Spanien in jeglicher Hinsicht vorteilhaft ist. Oftmals werden gleich mehrere Versprechungen gemacht:

- Sonne, Strand und Meer,
- ein angeblich noch relativ günstiger Preis,
- herrliche Urlaubszeiten in den eigenen vier Wänden zu erleben, ohne Miete zahlen zu müssen,
- Rendite aus der Vermietung,
- Wertzuwachs und ein Veräußerungsgewinn beim Weiterverkauf,
- die Ferienimmobilie als Statussymbol und der Eigentümer als ein von allen Seiten beneideter Ferienimmobilienbesitzer.

Diese Versprechungen mögen erklären, warum oftmals ein Kaufvertrag vorschnell oder aus einer Urlaubsstimmung heraus unterschrieben wird, ohne daß die Konsequenzen bedacht werden. Viele Kaufwillige leisten sehr hohe Anzahlungen ohne jegliche Absicherung, andere Kaufinteressenten glauben, daß ein Vertrag über eine Immobilie auf einem normalen Stück Papier ungültig sei und deshalb kein Risiko darstelle, weshalb man eben dem Verkäufer den „Gefallen“ macht und den Vertrag unterschreibt. Es wird dabei völlig verkannt, daß solche Verträge, auch sogenannte Vorverträge,

in Spanien auch ohne notarielle Beurkundung rechtlich bindend sind und die daraus entstehenden Verpflichtungen erfüllt werden müssen. Auch ist zu beachten, daß der Urlaub in den eigenen vier Wänden nicht billig ist, eine Rendite aus der Vermietung selten zu erzielen und öfters mit Ärger verbunden ist. Falls es überhaupt einen Wertzuwachs bei der Immobilie gibt, dürfte dieser durch die laufenden Kosten aufgefressen werden. Ausnahmen – wie in den letzten Jahren – bestätigen die Regel. Zwar mögen manche Käufer zwischenzeitlich hohe Wertzuwächse bezüglich ihrer in Spanien gekauften Immobilien erzielt haben, es ist aber mehr als fragwürdig, ob das zwischenzeitlich erreichte Preisniveau auch nur annähernd Bestand haben wird.

### **Die Qual der Wahl**

Gerade in Spanien gibt es ungezählte Immobilien, auch im Hinblick auf verschiedene Regionen und Landschaften, ein breites Angebot von Ferienhäusern und -wohnungen in unterschiedlichsten Lagen und mit unterschiedlichem Komfort. Aber auch die Auswahl an sonstigen Immobilien, ob es sich nun um Wohnimmobilien oder landwirtschaftliche Anwesen handelt, ist – von einigen regionalen Ausnahmen abgesehen – enorm. Dieses breite und zahlenmäßig große Angebot wird unter anderem dafür sorgen, daß Spanien auch weiterhin mit großem Abstand das Land sein wird, wo sich die Deutschen bevorzugt nach einer Immobilie umsehen. Manche Interessenten bemühen sich wenig und warten einfach ab, ob sich nicht irgendwann und irgendwo anlässlich eines Spanienurlaubs eine günstige Gelegenheit ergibt. Oder man verliert die Lust auf eine Ferienimmobilie, weil der ursprüngliche Zeit- und Geldaufwand unterschätzt wurde und man nicht bedacht hatte, daß die Suche nach der gewünschten Immobilie sehr lange dauern und der Aufwand im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie hoch sein kann. Oder aber das Geld reicht nicht und der Traum vom Ferienhaus wird begraben oder eben erst einige Jahre später verwirklicht. Immerhin gibt es genügend Möglichkeiten, Ferienhäuser oder Ferienwohnungen anzumieten. Diese Möglichkeit tröstet vielleicht darüber hinweg, wenn es zur Verwirklichung des Ferienhaustraumes nicht reicht.

### **Eine Ferienimmobilie für die ganze Familie?**

Je mehr Personen an der Entscheidung beteiligt sind, um so schwieriger dürfte es werden. Der eine will überhaupt keine Ferienimmobilie, er möchte das Geld lieber für andere Dinge verwenden, der andere bevorzugt dieses Land, der andere wieder jenes Land. Dann stellt sich auch noch die Frage nach der Art der Immobilie, der Ausstattung, dem Komfort und der Lage. Jugendliche wollen gerne dorthin, wo etwas los ist, wo der Weg zur nächsten Diskothek nicht allzu weit ist und sich der Strand in nächster Nähe befindet und dann eben auch der Lärmpegel normalerweise hoch ist; die Eltern wollen dagegen meist Ruhe, einen schönen Garten, schöne Sicht und viel Komfort im Ferienhaus. Überlegen Sie sich, welche Kriterien aus Ihrer Sicht erfüllt sein müssen: Sonne, Strand und Meer, dörfliche Idylle und Ruhe oder ein Vergnügungsviertel in der Nähe. Wünschen Sie sich Kunst und Kultur oder üben Sie eine bestimmte Sportart aus, nach der Sie sich bei der Suche nach Ihrer Ferienimmobilie richten möchten, zum Beispiel Segeln, Surfen, Golfspiel?

### **Sich vor Ort umsehen**

Angebote finden Sie in den in Spanien erscheinenden deutschsprachigen Zeitungen und Zeitschriften. Immer zahlreicher werden die Angebote im Internet. Das Internet mit einer Vielzahl von Immobilienportalen ist ideal für eine Immobiliensuche. Unabhängig davon sollten Sie sich immer vor Ort umzusehen. Man kann direkte Preisvergleiche anstellen, man kann die Immobilie besichtigen und die Situation insgesamt besser abschätzen. So erhalten Sie einen guten Überblick über die Angebote und einen Eindruck davon, was Sie vernünftigerweise an Lage, Ausstattung usw. erwarten dürfen. Der dafür entstehende Aufwand an Zeit und Geld lohnt sich sehr.

### **Messen mit Auslandsimmobilien**

Hin und wieder finden in größeren deutschen Städten auch Immobilienmessen statt, bei denen es deutsche und ausländische Anbieter von Immobilien im Ausland gibt. Sie sollten sich vor dem Besuch der Messe nach der Zahl der Aussteller für das Sie interessierende Land erkundigen. Im Hinblick auf Spanien werden Sie feststellen, daß normalerweise Spanien mit weitem Abstand das Land Nr. 1 auf den Messen ist. Dies bedeutet aber noch lange nicht, daß Sie automatisch eine große Zahl von Anbietern finden. Bei kleineren Messen kann es durchaus sein, daß das Attribut „Auslandsimmobilien-

Messe“ nicht gerechtfertigt ist und aufgrund der geringen Zahl von Anbietern übertrieben ist. Im übrigen werden bei diesen Messen vor allem Neubauten angeboten. Größere Makler- und Bauträger-Unternehmen bieten auch über Veranstaltungen in Hotels Immobilien an. Informieren Sie sich, aber unterschreiben Sie nicht sofort, sondern nach reiflicher Überlegung und nachdem der Vertragsentwurf, Registerauszug und sonstige Unterlagen überprüft worden sind.

### **Gefährlich: kostenlose Besichtigungsflüge**

Es könnte passieren, daß Sie vor Ort nur die Möglichkeit haben, Objekte der Bauträgerfirma oder des Vermittlers zu besichtigen, die Sie eingeladen haben, und die Sie mit Essen und Trinken bei Laune (fest)halten, damit Sie nicht noch andere Objekte besichtigen. Bevor Sie dann wieder nüchtern sind, sind Sie schon wieder zu Hause und stellen fest, daß es immerhin ein schöner Ausflug war. Dann können Sie ja noch zufrieden sein. Es könnte aber auch passieren, daß Sie sich bei gutem Essen und Trinken überreden ließen, einen Kaufvertrag über eine Immobilie abzuschließen.

### **Musterhaus**

Wenn Ihnen ein Musterhaus gezeigt wird, sollten Sie die Bauausführung dieses Musterhauses mit der geplanten Bauausführung für Ihr Haus vergleichen. Nicht von ungefähr werden Musterhäuser oftmals besser ausgestattet als die angebotenen Häuser laut Prospekt. Gibt es die besonders gute Ausstattung des Musterhauses nur gegen zusätzliches Geld und merkt man dies erst nach der Unterschrift, ist es zu spät.

### **Wann kaufen?**

Wer gerade genügend Geld hat, mag sein Ferienhaus sofort kaufen, auch wenn er es aus familiären, beruflichen oder sonstigen Gründen nicht oder nur selten und erst in ein paar Jahren nutzen kann. Wer aber auf seinen Geldbeutel achten muß, sollte sich dies gut überlegen. Eine preisgünstige Alternative Urlaub zu machen ist der Kauf einer Ferienimmobilie nicht. Es ist im übrigen sicherlich kein Zufall, daß die meisten Ferienhausbesitzer im Ausland schon vorher in Deutschland Immobilieneigentum erworben haben. Zuerst wurde die Immobilie in Deutschland für die Eigennutzung, als Kapitalanlage und Altersvorsorge gekauft, dann zum Vergnügen das Ferienhaus im Ausland.

### **Unabhängigkeit bei der Urlaubsgestaltung**

Die Ferienwohnung steht immer zur Verfügung, es gibt keine Buchungsprobleme. Man kann sich auch kurzfristig entscheiden, seine Ferienwohnung zu nutzen, und muß nicht befürchten, daß schon alles ausgebucht ist. In der übrigen Zeit kann er die Wohnung seinen Freunden, Verwandten und Bekannten zur Verfügung stellen und diesen eine Freude machen, oder selbst oder über Vermietungsgesellschaften vermieten. Im Gegensatz dazu wird jemand, der kurzfristig eine Ferienimmobilie anmieten möchte, gerade in der Hochsaison öfters leer ausgehen.

### **Eigene Vorstellungen verwirklichen: ein zweites Zuhause**

Wer sich eine Ferienimmobilie bauen läßt, kann seine Vorstellungen einbringen und verwirklichen. Aber auch wer eine gebrauchte Immobilie kauft, hat durchaus noch Möglichkeiten, über einen Umbau oder Anbau seinen persönlichen Wünschen näher zu kommen. Schlußendlich hat auch der Käufer einer gebrauchten Immobilie immer noch die Möglichkeit, zumindest die Inneneinrichtung zu bestimmen, die Wohnung anders auszustatten und im Falle eines vorhandenen Gartens die Außenanlagen nach eigenen Vorstellungen gestalten oder pflegen zu lassen. So kann die Ferienimmobilie tatsächlich zu einem zweiten Zuhause werden.

### **Eventuellen Instandsetzungsbedarf vorneweg abschätzen**

Ärgerlich und auch teuer wird es für stolze Ferienimmobilienbesitzer dann, wenn unerwarteterweise nach dem Kauf ein hoher Instandsetzungsbedarf entdeckt wird oder die Kosten für den vorhersehbaren Instandsetzungsbedarf allzu niedrig angesetzt wurden. Die Abklärung des Instandsetzungsbedarfes durch eine fachkundige Person kostet zwar Zeit und Geld, wer aber die Ferienwohnung auf Jahre hinaus nutzen will, sollte sich von diesem Aufwand nicht abschrecken lassen. Er erspart sich späteren Ärger.

### **An die laufenden Kosten denken**

Der Traum von einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung hindert die Interessenten oftmals daran, an die Zeit nach dem Kauf zu denken. Aber schon vor dem Kauf sollte an die laufenden Kosten für Steuern, Abgaben, Gebühren und Instandhaltung gedacht werden – siehe auch Abschnitt Besitz, Eigennutzung und Vermietung samt Steuern.

### **Keine Kapitalanlage mit herkömmlicher Rendite**

Typische Geldanlagemotive wie Wertsteigerung, Steuerersparnis und Rendite aus der Vermietung sollten beim Kauf einer Ferienimmobilie keine große Rolle spielen, da eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus diese Kriterien nur schlecht oder gar nicht erfüllen kann. Niemand darf erwarten, daß er mit dem Kauf einer Ferienimmobilie künftig kostenlos Urlaub machen und gleichzeitig auch noch eine hohe Rendite durch Vermietung und hohen Wertzuwachs erzielen kann. Solche Phasen sind die große Ausnahme.

### **Time-Sharing und Ferienwohnrechte: die Urlaubs Idee der Zukunft?**

Nur der Vollständigkeit halber: diese Frage muß eindeutig mit Nein beantwortet werden. Der beste Ratschlag lautet: lassen Sie Time-Sharing Time-Sharing sein, legen Sie Ihr dafür vorgesehenes Geld gut an, mieten Sie sich eine Ferienwohnung bei einem deutschen Reisebüro oder buchen Sie privat! Oftmals können Sie schon mit den Kapitalerträgen aus dem angelegten Geld eine Ferienwohnung oder ein Hotelzimmer anmieten, ohne daß dieses Geld angegriffen wird. Außerdem haben Sie jedes Jahr freie Auswahl unter sehr viel mehr Angeboten als Ihnen alle Time-Sharing-Tauschclubs zusammen anbieten können, im übrigen haben Sie dann auch die Möglichkeit, Sonderangebote wahrnehmen zu können. Wenn Sie sehr preisgünstig Urlaub machen wollen, dann ist die Pauschalreise das beste Angebot, wenn Sie gerne eine Ferienimmobilie als zweite Heimat erwerben wollen, sollten Sie Eigentum kaufen, wobei Ihnen dieses Buch gute Dienste leisten wird. Immobilieneigentum hat natürlich seinen Preis, Sie sind dann aber auch tatsächlich Eigentümer, können darüber nach Ihren Vorstellungen verfügen und die Immobilie als zweite Heimat betrachten. Bei manchen Time-Sharing-Modellen werden Sie zwar rechtlich gesehen Miteigentümer einer Ferienwohnung, allerdings mit -zig anderen Leuten, so daß praktisch gesehen keine Rede davon sein kann, daß Sie wie ein normaler Eigentümer über die Wohnung verfügen oder gar nach Ihrem Geschmack und nach Ihren Wünschen einrichten könnten.

### **Eigentumswohnungen**

Für Leute, die tagsüber an den Strand und nachts in die Diskothek gehen und morgens wieder an den Strand um auszuschlafen, wird ein kleines Apartment oder Studio mit 25 qm reichen. Sobald

sich aber eine Person oder gar mehrere Leute in diesem kleinen Apartment wegen schlechten Wetters aufhalten müssen, wird es zu eng. Wer also in der Ferienwohnung nicht nur übernachten sondern sich auch aufhalten und darin leben möchte, wird sich kaum damit zufriedengeben. Dann lieber keine Wohnung als eine zu kleine. Käufer von Eigentumswohnungen kaufen mit der Immobilie gleichzeitig auch die Verwaltung mit. Arbeitet diese Verwaltung gut und preiswürdig, ist dies sehr schön für die Käufer, oder ...

Weitere Ausführungen zu Wohnungseigentümergeinschaften finden Sie im Kapitel 5.

### **Einfamilienhäuser und Reihenhäuser**

Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, die nicht nur auf einem handtuchgroßen Grundstück stehen, haben eine ganz andere Qualität, mehr Freiheit für bauliche Veränderungen und in sonstiger Hinsicht, keine Rücksichtnahme auf eine Eigentümergemeinschaft, aber auch einen ganz anderen Preis. Und die Kosten für die Reparatur eines undichten Daches muß der Häuslebesitzer allein bezahlen, in einem Apartmenthaus verteilen sich diese dagegen auf die ganze Eigentümergemeinschaft. Auch bedeutet ein Garten zusätzliche Arbeit, für die nicht jeder Zeit hat oder die nicht immer gerne gemacht wird. Ein Gärtner kostet zusätzliches Geld. Auch darf und muß man die Immobilie selbst verwalten oder eine kompetente und vertrauenswürdige Person suchen. Oder die Verwaltung einer Urbanisation übernimmt auch diese Dienste.

### **Fincas**

Fincas, also ländliche Anwesen, liegen meist im Hinterland und haben relativ große Grundstücksflächen. Auf Romantiker und Ruhesuchende üben diese Fincas eine besonders große Anziehungskraft aus. Allerdings gilt es sehr genau hinzuschauen, was man kauft: Mit *finca* wird manchmal jede Art von „Bruchbude auf dem Lande“ bezeichnet, und selbst eine alte Bruchsteinmauer läuft Gefahr, als *finca* bezeichnet zu werden. Man kann ja zu dieser einen Wand noch drei andere Wände und ein Dach dazubauen, und schon ist die original spanische Finca perfekt! Wer ein wenig nüchterner denkt, wird sich um den unter Umständen fehlenden Wasser- und Stromanschluß Sorgen machen und fragen, ob es überhaupt erlaubt ist, wieder aufzubauen und gegebenenfalls in welchem Umfang, und was dies alles kostet. Diese Ausführungen bedeuten kein gene-

relles Abraten von einer *finca* sondern sollen nur zur Nüchternheit beim Kauf anregen. Im übrigen kann *finca* auch nur Liegenschaft bedeuten, es muß sich also nicht immer um ein irgendwie geartetes ländliches Anwesen handeln.

Und schlußendlich: die Zufahrt muß gewährleistet sein bzw. die Zufahrt sollte ein öffentlicher Weg sein, der von der öffentlichen Hand regelmäßig instand gehalten wird. Und falls Sie auf dem Grundstück einen längeren Weg zum Haus zurücklegen müssen, bleibt nichts anderes übrig als selbst für die Instandhaltung zu sorgen. Ein geländegängiges Fahrzeug wäre natürlich von Vorteil.

### ***Vias Pecuarías*: sollen weiterhin der Allgemeinheit zugänglich bleiben**

Bei *Vias Pecuarías* handelt es sich um aus früheren Jahrhunderten bestehende Viehwege, die der Allgemeinheit zur Verfügung standen. Dies bedeutete, daß das betreffende Gelände nicht eingezäunt werden durfte, wem auch immer Grund und Boden gehörte. Dennoch sind lange Abschnitte durch Überbauung oder Umnutzungen verloren gegangen. Genannt werden diese Wege auch *rutas trashumancias* oder *cañadas*. Darüberhinaus gibt es noch verschiedene regionale Bezeichnungen, so daß für einen Laien nicht immer auf den ersten Blick erkennbar ist, daß es sich um Wege der oben genannten Art handelt. Dieses Wegenetz soll über 100.000 km lang sein. Manche Viehwege führten früher durch ganz Spanien. Und teilweise werden diese auch noch heutzutage im früheren Sinne benutzt. Es gibt neun „Grandes Cañadas“, u. a. die Cañada de la Vizana oder de la Plata, die Cañadas Leonesa Occidental und Oriental usw.

Eine Abgrenzung zwischen Viehweg und angrenzendem Grundstück in Privateigentum kann sehr schwierig sein. Glaubt man, daß der Staat diese Abgrenzung falsch macht und zu Unrecht privates Gelände für den Viehweg reklamiert, bleibt neben dem Versuch, dies außergerichtlich zu regeln, höchstens ein Prozeß. Aber sein Eigentum beweisen bzw. belegen zu können, dürfte in aller Regel wegen der alten ungenauen Grenzbeschreibungen sehr schwierig sein.

### **Architektur**

Viele Interessenten wünschen sich landestypische Gebäude, Anwesen oder Wohnungen. Es gibt aber nicht so viele landestypische Bauten wie Kaufinteressenten, und vor allem auch nicht gerade

dort, wo die meisten Interessenten kaufen wollen. Viele Dörfer wurden früher nicht direkt an das Meeresufer gebaut, sondern zum Schutz vor Fremden und Piraten weiter im Landesinnern. Die Küsten wurden zum großen Teil zugebaut, wobei wenig Rücksicht auf die landestypische Architektur genommen wurde oder letztendlich ein Mischmasch von Stilformen entstanden ist. Ausnahmen bestätigen diese Regel, sie sind aber recht selten. In vielen Urbanisationen scheinen die Immobilien geklont zu sein. Dieses gleichförmige Aussehen ist unter anderem der Preis dafür, daß das Haus relativ billig sein mag. Wenn Sie sich mit dem Haus von der Stange nicht abfinden wollen und Änderungen durchgeführt werden sollen, wird es teuer. Haben Sie den Bauvertrag schon unterschrieben und fallen Ihnen dann Änderungswünsche ein, kann die Baufirma den Preis diktieren.

### **Ausstattung und Inneneinrichtung**

Viele Interessenten werden auf Erfahrungen mit gemieteten Ferienwohnungen oder Häusern zurückgreifen können und wissen, welche Ausstattung man benötigt oder sich wünscht. Nicht zu vergessen: offenes Kamin? Schwimmbad im Garten? Heizung? Klimaanlage? Bei Bauten in Strandnähe sind die Balkone oftmals verglast, um vor den starken Winden zu schützen, die recht unangenehm werden können, und um den Balkon auch im Winter nutzen zu können.

### **Klimaanlage**

Eine Klimaanlage gehört nicht zum Standard in Spanien. Doch sollten Sie sich überlegen, wie gut Sie Hitze vertragen und ob Sie bei Nacht niedrigere Temperaturen den hohen Außentemperaturen vorziehen. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer und im Wohnzimmer kann sehr angenehm sein, wenn sich die Außentemperaturen zwischen 30 und 40 Grad Celsius und teilweise darüber bewegen.

### **Empfehlenswerter als viele meinen: eine Heizung**

Wenn Ihnen eine Baufirma eine Heizung für Ihren Neubau vorschlägt, mag die Firma auch an den Umsatz denken. Aber überflüssig ist in Spanien eine Heizung nicht. Viel Sonne oder zumindest ein mildes Klima ist die allgemeine Erwartungshaltung. Kälte und Minus-Temperaturen, das darf nicht sein. Ruheständler, Langzeiturlauber und Residente, die sich auch im Winter in Spanien aufhalten, machen andere Erfahrungen. Sie werden die Notwendig-

keit einer Heizung oder zumindest die Vorteile einer Heizung nicht bestreiten. Dies gilt nicht nur für den Norden und das Innere Spaniens, wo es sehr heiße Sommer und sehr kalte Winter gibt – siehe die Hauptstadt Madrid –, sondern auch für die Costa del Sol und die Balearen, wo eine Heizung trotz meist angenehmer Temperaturen ihre Berechtigung hat. Auch auf den Kanaren, wo die ausgeglichene Temperaturen herrschen und der Verzicht auf eine Heizung am leichtesten fallen dürfte, gibt es nicht ohne Grund Immobilienangebote, in denen ausdrücklich auf die vorhandene Heizung hingewiesen wird. Nicht wichtig ist eine Heizung für die Immobilien, die nur in den warmen Jahreszeiten genutzt werden. Wer aber plant, in späteren Zeiten die Immobilie auch in den kälteren Jahreszeiten zu nutzen, sollte schon beim Bau oder Kauf eine Heizung in die Planung einbeziehen. Wird nur an eine Behelfsheizung gedacht, ist dies aber nicht notwendig. Ein Elektroradiator oder Gasofen auf Rollen ist schnell gekauft und aufgestellt. Er wird aber kaum Gefühle von Behaglichkeit und Gemütlichkeit hervorrufen. Auch mit den Vorteilen einer Zentralheizung können diese Einzelgeräte natürlich nicht konkurrieren.

### **Schwimmbad im Garten**

Eine Villa mit Garten an einem Hang gelegen, mit Blick zum Meer und ein Schwimmbad dazu, so dürfte der Traum der meisten Immobilieninteressenten aussehen. Ein solches Objekt findet man nur in den oberen Preisklassen. Das Schwimmbad selbst läßt sich sehr viel leichter finanzieren. Eine PVC-Wanne als Planschbecken bekommt man für wenige tausend Euro, ein richtiges Schwimmbad wird Sie aber 10.000 Euro oder mehr je nach Ausstattung und Größe kosten.

### **Umbauten**

Wenn nun ein Objekt nicht ganz den Vorstellungen eines Interessenten entspricht, wird er sich vielleicht trotzdem für dieses Objekt entscheiden, weil er beabsichtigt, es umzubauen und neu auszustatten. Dies erfordert aber nicht nur Geld, sondern auch jemanden, der den Umbau überwacht. Umbauten mögen nicht so risikoreich sein wie Neubauten, können aber auch viel Ärger bringen. Auch sind diese in aller Regel genehmigungspflichtig. In Frage kommt auch die Möglichkeit, mit dem Verkäufer zu vereinbaren, daß er die gewünschten Umbauten durchführen muß. Der Kaufinter-

essent äußert seine Wünsche, der Verkäufer setzt sie um. So das Ideal. Allerdings sind die Interessenlagen von Verkäufer und Käufer unterschiedlich: der Verkäufer ist natürlich daran interessiert, die Arbeiten möglichst schnell und billig durchführen zu lassen, um möglichst bald den Kaufpreis kassieren zu können. Auch in einem solchen Fall wird der Käufer auf der Hut sein müssen.

### **Werbesprüche**

„Wenn aus Rohland Bauland wird“ war mal vor vielen Jahren die gekonnte Werbung der Doñana Landerschließungs-AG für den Verkauf von Grundstücken an der spanischen Atlantikküste in der Provinz Huelva. Aber: Es gab keine Baugenehmigung, so daß das Projekt scheiterte. Dies ist aber kein Einzelfall und kommt immer wieder vor. Oftmals werden Grundstücke angeboten, für die keine Baugenehmigungen vorliegen und es auch keine geben wird oder dies noch völlig ungewiß ist oder die Erschließungskosten für das betreffende Gebiet so hoch werden, daß es aus finanziellen Gründen nicht in Frage kommt zu bauen, auch wenn eine Bebauung rechtlich zulässig wäre. Gerade für den Kauf von Bauland gilt, äußerst vorsichtig vorzugehen und alle Fragen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, der Baugenehmigung und der Erschließung vorher abzuklären. Besonders vorsichtig zu sein gilt es auch dann, wenn von Bauerwartungsland die Rede ist. Dies kann bedeuten, daß man vergeblich auf eine Baugenehmigung und die Erschließung wartet. Nicht unerwähnt bleiben soll auch der Werbespruch „Grundstücke sind nicht beliebig“ vermehrbar. Damit wird versucht „klar“ zu machen, daß der Kauf eines Grundstücks im hintersten Winkel eines Landes allein schon deshalb einen Sinn mache, weil eben Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar ist. Zwar ist dieser Satz so banal wie richtig, es bedeutet aber selbstverständlich nicht, daß der Kauf eines Grundstücks in jedem Einzelfall zu dem offerierten Preis sinnvoll ist.

### **Höchste Vorsicht bei Werbung mit Prominenten**

Besonders vorsichtig sollten Sie sein, wenn mit Prominenz geworben wird. Eine derartige Werbung sollte eher ein Grund dafür sein, von einem Kauf Abstand zu nehmen. Dies gilt im übrigen nicht nur für Immobilien, sondern für den gesamten Kapitalanlagebereich. Dazu ein altbekanntes klassisches Beispiel: Der verstorbene Schauspieler Stewart Granger ist vielleicht manchen Mit-

gliedern aus Winnetou-Filmen ein Begriff, in denen er den Old Surehand spielte. Leider hat er in Südspanien für ein Immobilienprojekt namens *Rancho Verde* geworben, das den Käufern Verluste einbrachte. Das ist zwar schon einige Jahrzehnte her, für mich aber ist er das Sinnbild für Prominente, die für Immobilienprojekte Werbung machen und den Käufern kein Glück bringen. Es gibt weitere Fälle, die mich zu der Überzeugung gebracht haben, daß die Werbung mit Prominenten für Immobilienprojekte eher ein schlechtes als ein gutes Zeichen ist. Da denke ich immer an Old Surehand, der nur im Film eine sichere Hand hatte und jedes Ziel treffen konnte.

Bei der Doñana Landerschließungsgesellschaft – siehe oben – wurde auch damit geworben, daß der Verkaufschef Prinz Leopold von Bayern gute Beziehungen zu seinem Onkel, dem spanischen König, habe. Auch Tennis-Anlagen oder Golfplätze werden mit „Promis“ verkauft. Lassen Sie sich durch einen bekannten Namen nicht von einer genauen Überprüfung der Unterlagen abbringen. Im Gegenteil: seien Sie besonders vorsichtig.

### **Villa Residencia Real S.L. – ein „königlicher“ Flop**

Es sollte eine „Seniorenresidenz der Luxusklasse mit angeschlossenen Ärztezentrum, Pflegestation und Dermatologischer Klinik, mit 24-Stunden-Betreuung, seniorenrechtlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen, Parkanlagen, Süß- und Salzwasserpools, Winter-Schwimmhalle, Einkaufszentrum, Cafetería, Restaurants, Bibliothek, Boutiquen und allem, was zu einem Leben in Sicherheit und gepflegtem Ambiente gehört“, werden, so der Text eines Inserates in den „Costa Blanca Nachrichten“. Im Oktober 1998 erfolgte die Grundsteinlegung, und zwar mit Heinz Schenk. Zu diesem Zeitpunkt lag noch nicht einmal ein Bauantrag vor, geschweige denn eine Baugenehmigung. Dieses Projekt wurde nie verwirklicht.

### **Ein Betrüger weniger: „Dr. Ventana“ hinter Schloss und Riegel**

Einen Betrugsfall, an dem dieser Betrüger beteiligt war, hatten wir bei der DSA nicht vorliegen. Doch soll dieser Fall nicht unerwähnt bleiben, weil dieser Betrüger laut Costa Blanca Nachrichten zu mehreren Jahren Haft mit anschließender Sicherungsverwahrung verurteilt worden ist. Es ist schon sehr erfreulich, daß ein Immobilienbetrüger mal für längere Zeit hinter Gitter muß.

Ansonsten kann man – leider – die üblichen Klischees bemühen, die typisch für solche Fälle sind. Es handelt sich – nicht untypisch – um einen deutschen Betrüger, der zuerst in Deutschland seine eigene Firma absichtlich in den Ruin trieb, so die CBN. Dann ging es ins Ausland, und zwar nach Spanien, wo er die eigenen Landsleute übervorteilte: die deutschen Landsleute unterschrieben Verträge, deren Inhalt sie nicht verstehen (typisch). Außerdem fälschte er auch Verträge und Unterschriften. Die angebliche Hilfe bei Immobiliengeschäften und Firmengründungen entpuppte sich als Betrug und Untreue. Die Staatsanwaltschaft in Bonn, die wegen seiner deutschen Firma ermittelte, stellte einen Antrag auf Haftbefehl, sie hatte über eine vor Ort in Spanien existierende Interessengemeinschaft und einen Geschädigten von dessen Umtrieben erfahren. Aber in Spanien tat sich bei den spanischen Behörden nichts (auch nicht untypisch). Dann, warum auch immer, reiste der Betrüger nach Deutschland (untypisch) und wird dort verhaftet. Daß er in Spanien in gleichem Umfang verurteilt worden wäre, ist zu bezweifeln, falls überhaupt. Allerdings, und das ist wiederum sehr typisch und für die betroffenen Opfer sehr tragisch, werden diese das verlorene Geld nicht mehr wiedersehen. Bei ihm sei nichts zu holen, und so endet diese Geschichte mit einigen positiven Besonderheiten eigentlich wie jede Betrugsgeschichte.

### **Strandnähe**

Für viele Kaufinteressenten ist die Nähe zum Meer sehr wichtig. Genaue Entfernungsangaben findet man aber in den wenigsten Prospekten, vielmehr werden Begriffe wie „strandnah“ verwendet. Man mag nun das Experiment machen und zehn Leute befragen, was sie unter strandnah verstehen. Die Meinungen werden weit auseinandergehen, unseriöse Vermittler von Immobilien werden noch Immobilien, die kilometerweit im Inland liegen, als strandnah bezeichnen, mancher blauäugige Kaufinteressent mag glauben, daß er vielleicht nur fünf oder zehn Meter zum Strand gehen muß. Zwar lassen sich diese und andere Angaben verhältnismäßig einfach dadurch überprüfen, daß man sich das Objekt und die Gegend anschaut, viele legen sich aber schon vorneweg auf eine bestimmte Immobilie fest. Sie sind dann vielleicht enttäuscht, wenn sie die Immobilie besichtigen. Der Rückflug ist aber schon gebucht, zusätzliche Zeit für die Besichtigung anderer Objekte steht nicht mehr zur Verfügung, dann ist die Wahrscheinlichkeit groß, daß man

dennoch die in Aussicht genommene Immobilie erwirbt anstatt sich ein anderes Mal in aller Ruhe umzuschauen und andere Objekte zu besichtigen. Dieser vom Kaufinteressent selbst verursachte oder ein vom Vermittler vorgetäuschter Zeitdruck ist eines der effektivsten Mittel windiger Immobilienverkäufer, noch unentschlossene Käufer zu einer Unterschrift zu überreden und einen Scheck in Höhe der Anzahlung zu kassieren.

### **Wertsteigerung und Wertzuwachs?**

Wertsteigerung und Wertzuwachs werden oftmals als Werbeargumente mißbraucht. Diese Begriffe gaukeln etwas vor, wovon niemand weiß, ob es tatsächlich dazu kommen wird. Hohe Preissteigerungen in den letzten Jahren täuschen darüber hinweg, daß es auf den Immobilienmärkten zu immer stärkeren Preisschwankungen kommt. Allerdings finden Wertsteigerungssprüche problemlos das Gehör von Kaufinteressenten, die nichts lieber glauben wollen, als daß sie in der Immobilie nicht nur kostenlos Urlaub machen und Rendite aus der Vermietung erzielen können und der Wert der Immobilie gleichzeitig noch im Schlaf steigt. Als Beispiel mag die Firma Protourist AG dienen, die von der Schweiz aus agierte. Eine praktisch nicht genutzte und heruntergekommene Apartmentanlage südlich von Barcelona wurde mit der Werbung Wertsteigerung und hohe Rendite durch Vermietung an gutgläubige Käufer verschandelt. Die rechtlichen Konstruktionen, die Vorgehensweisen beim Verkauf und der Zustand der Anlage vor Ort ließen nur den einen Schluß zu, daß es sich um eine betrügerische Angelegenheit handelte. Wer auf solche Machenschaften hereinfällt, sollte nicht allzu viel Hoffnung auf die Justiz – auch nicht auf die deutsche Justiz – setzen. Ich habe den Eindruck, daß die Einstellung vorherrscht, wer beim Kauf einer Immobilie im Ausland oder bei anderen Kapitalangeboten aus dem Ausland Schaden erleidet, sei selber schuld. Zwar trifft es zu, daß sich Käufer und Anleger nicht immer richtig verhalten, nichtsdestoweniger ist der Staat dazu da, daß er Betrüger das Handwerk legt, ganz zu schweigen von den volkswirtschaftlichen Schäden, die durch solche Betrügereien entstehen.

### **Erwerb durch Zwangsversteigerung?**

Wie in Deutschland kommen auch in Spanien regelmäßig Immobilien unter den Hammer. Ebenso wie in Deutschland kann man auch in Spanien mit etwas Glück eine Immobilie günstig ersteigern. Nur

besteht eben für Deutsche das Problem, daß sie den Erwerb meist von Deutschland aus organisieren müssen, da Sie ja auch berufstätig sind, und es außerdem schwierig ist, die notwendigen Informationen über Zwangsversteigerungen zu bekommen. Aber auch wenn man diese Informationen in Händen hat – die Termine werden in den offiziellen Amtszeitungen der Provinzen (B.O.C.A.I.B.) oder des spanischen Staates (B.O.E. = Boletín Oficial del Estado) veröffentlicht – wäre es notwendig, die Immobilien vorher zu besichtigen um zu sehen, ob es sinnvoll ist, an der Zwangsversteigerung teilzunehmen. Wenn jemand am Versteigerungstermin mehr bietet als man selbst zu bieten gewillt ist, müßte ein neuer Anlauf gestattet werden. Wer sich aber vor Ort niederläßt, Zeit hat und vorübergehend in Miete wohnen kann, für den kommen Zwangsversteigerungstermine schon eher in Frage.

### **Reihenhäuser**

Viele Käufer von Reihenhäusern haben beim Kauf gar nicht mitbekommen, daß sie kein eigenes Grundstück mit Reihenhaus sondern nur ein Reihenhaus in der rechtlichen Form einer Eigentumswohnung erworben haben und durch Eigentümergemeinschaft und meist einer Satzung natürlich sehr viel mehr eingeschränkt sind als Alleineigentümer von Grundstücken mit Reihenhäusern. Dies wird von den Bauträgern bewußt oder unbewußt verschwiegen, und die Kaufinteressenten merken es nicht, weil sie nicht Bescheid wissen und sich auch nicht unabhängig beraten lassen.

### **Unwetter als Prüfstein für Bauqualität und Infrastruktur**

Wer seine Immobilie während eines Sommeraufenthaltes gekauft und die Immobilie noch nicht bei einer schlechten Wetterlage erlebt hat, wird unter Umständen bei starken Regenfällen, Unwettern und Stürmen unliebsame Überraschungen erlebt haben. Diese Unwetter sind die eigentliche praktische Prüfung für Tauglichkeit und Bauqualität der Immobilie, die unweigerlich Schwachstellen jedweder Art aufdeckt. Und öfters muß sich auch zeigen, ob man gut versichert ist und ob die Abwicklung des Schadensfalles reibungslos verläuft. Und es zeigt sich auch, ob die Eigentümer auf längeren Stromausfall vorbereitet sind.

### **Aufräumen und reparieren**

Was macht ein Immobilienbesitzer, der zu Hause in Deutschland vor dem Fernseher sitzt und Bilder von Sturmwellen, abgetragenen Sandstränden, beschädigten Autos und Immobilien sieht und befürchten muß, daß seine Immobilie auch in Mitleidenschaft gezogen worden sein könnte? Wer viel Zeit hat, mag sich unverzüglich an den Ort des Geschehens begeben. Ansonsten ist man – es sei denn, die Immobilie wird rundum videoüberwacht und kann zuhause am Bildschirm betrachtet werden (wie lange reicht bei Stromausfall der Akku für diese Anlage?) – auf eine Kontaktperson vor Ort angewiesen, die sich um die Immobilie kümmert und im Schadensfall eventuell notwendige Reparaturarbeiten oder zumindest eine vorläufige provisorische Absicherung organisiert und zusätzliche Schäden dadurch verhindert. Ohne vertrauenswürdige Kontaktperson wird man aber mit der Ungewißheit leben, daß die eigene Immobilie irgendwie beschädigt worden sein könnte, oder sich doch auf den weiten Weg machen müssen. Und nicht nur wegen etwaiger Schäden kann nicht oft genug darauf hingewiesen werden, daß eine vertrauenswürdige Kontaktperson vor Ort sehr wertvoll ist. Denn auch ohne Unwetter empfiehlt es sich sehr, daß die Immobilie regelmäßig, wenn auch nur für kurze Zeit, aufgesucht wird, um nachzuschauen, ob alles in Ordnung ist, um den Briefkasten zu leeren usw. Und wenn ein Einbruch in die Immobilie geschehen sein sollte, kann die Kontaktperson kurzfristig dafür sorgen, daß die aufgehebelte Tür oder das eingeschlagene Fenster ersetzt und nicht noch weitere ungebetene Gäste angelockt werden.

### **Gota fría**

Als Gota fría („kühler“ oder „kalter Tropfen“) werden sintflutartige Regenfälle bezeichnet, die alljährlich in der Herbstzeit auftreten. Nach diesen Regenfällen wissen die meisten Immobilienbesitzer, ob und was sie zu tun versäumt haben, und stolze Häuslebauer können feststellen, ob die Bauqualität das hält, was versprochen worden ist, oder ob Pfusch abgeliefert wurde. Von dieser praktischen Prüfung im Herbst bleibt kein Immobilienbesitzer verschont.

### **Sicherheit**

Es gibt keine genauen Zahlen darüber, wie oft deutsche Ferienimmobilienbesitzer Opfer von Einbruchdiebstählen geworden sind. Es gibt zwar hin und wieder spektakuläre Einbrüche, es besteht

aber keinerlei Anlaß, diese Einbruchsgefahr so hoch einzuschätzen, daß man deswegen von einer Ferienimmobilie abraten müßte. Andererseits darf sich niemand der Illusion hingeben, daß er durch einige Gitter vor den Fenstern im Erdgeschoß oder durch einen Wachmann im Eingangsbereich eines Apartmenthauses vor einem Einbruch hundertprozentig gesichert ist. Auch sollte eine Diebstahl- und Einbruchversicherung nicht dazu verführen, das Haus oder die Wohnung mit Wertgegenständen vollzustopfen. Wer weiß schon genau, was von seiner Einbruchversicherung abgedeckt ist und welche Höchstbeträge tatsächlich gezahlt werden. Je höher der Schaden ist, um so eher wird sich die Versicherung sträuben, den geforderten Schadenersatz zu zahlen. Im übrigen haben diese Gegenstände oftmals nicht nur einen materiellen, sondern vor allem auch einen ideellen Wert, den die Versicherung nicht ersetzen kann.

Auf die Mitbewohner in den anderen Ferienwohnungen kann man sich auch nicht immer verlassen, da diese ja meist auch nur relativ selten die Wohnung nutzen. Vielleicht hat man die Nachbarn im Apartmenthaus noch nicht einmal gesehen, da die einen im Frühjahr kommen, die anderen im Sommer, die anderen im Herbst. Die Apartmenthäuser sind meist nur wenige Monate im Jahr vollständig belegt, in der übrigen Zeit ist kaum jemand da, es sei denn Ruheständler oder Langzeiturlauber, die dort auf Dauer leben.

### **2.2 Unendliche Geschichte: der Küstenschutz und das Küstengesetz – *Ley de Costas***

Werden an der Küste nun tatsächlich Immobilien in großer Zahl abgerissen? Es ist ein zeitloses Thema, die rücksichtslose und oft illegale Bebauung der spanischen Küste. Und aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit wird man eher pessimistisch sein müssen im Hinblick auf die guten Vorsätze, die alle Jahre wieder einmal von Politikern und Behörden geäußert werden.

#### **Küstengesetz – *Ley de Costas***

In den achtziger Jahren trat das Küstengesetz – *Ley de Costas* – in Kraft, und es enthielt zumindest in Teilen wirklich radikale Schutzvorschriften, die aber nie umgesetzt wurden.

Mit dem Gesetz sollte versucht werden, mehr staatlichen Einfluß auf den unmittelbaren Küstenbereich zu bekommen und weitere Bausünden zu vermeiden, die schon damals in manchen Fällen von den örtlichen Behörden gedeckt wurden. Der öffentliche Zugang zum Meer sollte gewährleistet oder geschaffen werden. Schon damals war festzustellen, daß dieses Gesetz hätte dreißig Jahre früher kommen sollen. Das noch ältere Küstengesetz aus dem Jahr 1969 und die sonstigen gesetzlichen Vorschriften hatten die negative Entwicklung nicht zu verhindern vermocht.

Mit dem Küstengesetz aus dem Jahre 1988 wurden verschiedene Schutzzonen eingerichtet: die öffentliche Eigentumszone direkt am Meer (*zona de dominio público marítimo-terrestre*), die Schutzzone (*servidumbre de protección*) und die Einflußzone (*zona de influencia*). Die erstgenannte öffentlich-rechtliche Zone sollte dem Staat gehören, Privateigentum sollte ausgeschlossen sein. Nur mit Genehmigungen und Konzessionen sollten zum Beispiel Yachthäfen oder Tätigkeiten ohne feste Einrichtungen möglich sein, in Betracht kommen sollten saisonbedingt Liegestühle und Imbißstände oder ähnliches.

Sehr viele Immobilien waren von der zweitgenannten Schutzzone betroffen, die sich an die öffentlich-rechtliche Strandzone anschließt und den Grundstückseigentümern nur noch ein auf 60 Jahre beschränktes Nutzungsrecht einräumte, und zwar ohne sonstige Entschädigung.

Dies und vieles mehr steht im Küstengesetz und dem dazu gehörigen Königlichen Dekret. Und was ist daraus geworden? Die Situation ist seither nicht nur nicht besser geworden sondern hat sich im Gegenteil noch verschlimmert.

### **Ein bekanntes Beispiel: Hotelkomplex am Strand von El Algarobico im Naturschutzgebiet Cabo de Gata**

Am 12. Juli 2007 pinselten 30 Aktivisten von Greenpeace ein riesiges „Ilegal“ an die Mauern des illegal errichteten Hotels in Südspanien. Über 20 Stockwerke hat die Hotelanlage. Trotz eines gesetzlich verordneten Baustopps vom Februar 2006 hatte sich die Firma Azata del Sol an den Innenausbau der mehr als 400 Zimmer gemacht. Greenpeace fordert seit etwa zwei Jahren den Abriss des Skandalbaus. Schon 2005 hatte Greenpeace große Hoffnung, daß endlich ein Abbruch erfolgen würde. Laut der damaligen Pressemitteilung von Greenpeace wollte das spanische Umweltministe-

rium Schritte einleiten, einen Großteil des Bodens zu enteignen. Der über 20 Stockwerke hohe Rohbau stehe nämlich viel näher am Wasser als nach dem nationalen Küstenschutzgesetz erlaubt. Zu mehr sei aber die Zentralregierung allerdings rechtlich nicht in der Lage. Den Abriss könne nur die Provinzregierung Andalusiens anordnen, die für das Naturschutzgebiet verantwortlich sei. „Wir freuen uns über die Entscheidung des Umweltministeriums“, sagte damals die Meereseexpertin María José Caballero von Greenpeace Spanien. „Jetzt muss die Regierung von Andalusien den nächsten Schritt machen und für den Abriss des Gebäudes sorgen. Denn das steht eindeutig in einem Gebiet, wo es nicht hingehört.“ Die Regierung Andalusiens hatte aber in der Vergangenheit immer die Position der Investoren unterstützt, so lange diese ein gutes Geschäft versprochen. Durch das Naturschutzgebiet, seit 1997 sogar Biosphärenreservat der UNESCO, ließ sich die Regierung dabei nicht stören. Auch der Investor, die spanische Azata-Gruppe, war sich keines Fehlverhaltens bewußt. Und was ist seit 2005 passiert? Der Hotelkomplex steht immer noch da: „Ilegal“.

### **Fünf Milliarden Euro für den Rückbau**

Es mag nun in den letzten Jahren zu einer größeren Anzahl von Abrissen illegaler Bauten gekommen sein, diese ist aber noch immer verschwindend gering im Vergleich zu der Zahl vorhandener illegaler Bauten. Und für illegale Bauten gibt es auch je nach den Umständen Bestandsschutz, grundsätzlich nach vier Jahren, so daß ein Kauf der Immobilie durch den Staat notwendig wird, um den Abriß bewerkstelligen zu können. Zwar gibt es in Spanien grundsätzlich auch Vorschriften, die eine Enteignung ermöglichen, aber offensichtlich scheut man zumindest zum gegenwärtigen Zeitpunkt die damit drohenden Prozesse. Wie viele Immobilien können mit diesem Betrag freigekauft werden? Betrachtet man die verbaute Küste, wird das Geld nicht weit reichen. Denn die Immobilien selbst müssen ja auch noch abgebrochen und entsorgt werden. Immerhin sollen knapp zehn Prozent der verbauten Küste in einen „natürlichen“ Zustand zurückversetzt werden. Pessimistischerweise wird man aber anmerken müssen, daß es da meist nur um ein paar Meter Strandlinie handeln dürfte.

### **Immobilienkäufer und Urlauber werden entscheiden**

Würde es wirklich zu einer Kehrtwende im Küstenschutz kommen, wäre dies erfreulich. Da es aber im Immobilienbereich immer um viel Geld geht, wird es wohl letztendlich auf Immobilieninteressenten und Urlauber ankommen, die mit ihrem Verhalten indirekt darüber abstimmen können, ob sie sich mit den augenblicklichen Verhältnissen abfinden wollen. Wenn Immobilienkäufer selektiv vorgehen und auch bereit sind, nicht generell Spanien fernzubleiben, sich aber vor Ort genau umschauchen, was sich in Sachen Küstenschutz tut oder auch nicht, wird dies am meisten bewirken können.

### **Worauf sollten Käufer und Besitzer achten?**

Abgesehen davon, daß Geld für den Aufkauf und den Abbruch zur Verfügung gestellt wird, sollen nunmehr auch die Küstenlinien und Schutzzonen teilweise neu vermessen werden. Eigentümer in der ersten Strandlinie sind am ehesten vom „Aufkauf“ oder Enteignung bedroht. Wie viel im Einzelfall bezahlt wird bzw. bezahlt werden sollte, wird sicherlich manches Mal umstritten sein. Allerdings ist niemandem zu raten, eine Enteignung zu riskieren. Denn da hat die Vergangenheit gezeigt, daß sich die Entschädigungen nicht annähernd in Richtung des tatsächlichen Wertes bewegten. Ob Vermessungen geplant und durchgeführt werden, erfährt man bei der Gemeinde. Nicht alle Gemeinden sind aber über die neuen Anstrengungen zum Schutz der Küsten erfreut. Gerade bei den Gemeinden findet man Gegner des Küstenschutzes. Denn man will ja weiterhin mit Immobilien Geld verdienen.

### **Schutzzonen: in welchem Bereich befindet sich die Immobilie?**

Zuständig für die Abgrenzung der Schutzzone ist die örtlich zuständige Küstenbehörde (servicio periférico de costas). Die Vorlage dieser Behörde wird an das Ministerium für öffentliche Bauten und Transport (ministerio de obras públicas y transportes = MOPT) weitergeleitet und per Ministerialbeschluß abgesegnet. Am meisten zu befürchten haben die Leute, die in der öffentlich-rechtlichen Strandzone Eigentum besitzen. In der sich anschließenden Schutzzone werden die Eigentümer mit der Ungewißheit leben müssen, daß niemand genau weiß, was nach Ablauf des lebenslangen Nutzungsrechtes auf maximal 60 Jahre passiert. Wird das Gesetz radikal umgesetzt, geht das Nutzungsrecht verloren, die Immobilie

verliert ihren Wert. Es kann keine Rede davon sein, daß das Küstengesetz von den Behörden schon in jeder Beziehung umgesetzt worden wäre. Insofern dürfte die Langsamkeit der spanischen Verwaltung von den betroffenen Eigentümern aber eher positiv gesehen werden.

Allein schon die Abgrenzung der verschiedenen Bereiche ist nicht einfach. Das Gesetz hat im übrigen mehr als 100 Artikel, dazu gibt es noch das Dekret mit über 200 Artikeln (Real Decreto 1471/1989). Der wichtigste Punkt – wie schon oben erwähnt – für Immobilienbesitzer und -erwerber besteht darin, daß den Grundstückseigentümern innerhalb der Schutzzone nur noch ein auf maximal 60 Jahre beschränktes Nutzungsrecht eingeräumt wird, und zwar ohne sonstige Entschädigung. Viele werden denken, „wer weiß schon, was in 60 Jahren (wobei davon schon einige Jahre vergangen sind) sein wird“, oder daran denken, daß sie diese Zeitspanne nicht mehr erleben werden. Wer sich aber damit nicht zufriedengeben will und außerhalb der Schutzzone kaufen möchte, sollte sich bei der zuständigen Hafen- und Küstenbehörde der betreffenden Provinz erkundigen (Jefatura Provincial de Puertos y Costas).

### **2.3 Erschließung: Strom, Wasser, Abwasser und Straßen**

#### **Neubauten: große Probleme mit der Erschließung**

Genau genommen gibt es diese Probleme auch bei nicht mehr ganz neuen Immobilien, falls eine richtige Erschließung auch noch nach Jahren nicht erfolgt ist. Deshalb darf die Abklärung der Erschließung nie vernachlässigt werden.

#### **Wasser**

Bei jedem Immobilienkauf muß vorneweg die Frage abgeklärt werden, woher Sie Ihr Wasser erhalten und mit wie viel Wasser Sie rechnen dürfen. Diese Frage läßt sich nicht immer genau beantworten. Schwierig wird es vor allem dann, wenn man mit der Immobilie irgendein Wasserbezugsrecht von einer Quelle miterwirbt. Egal wie viele Liter Wasser auf dem Papier versprochen werden, erst später wird sich zeigen, ob und wie viel Wasser tatsächlich fließt. Ist man an das öffentliche Wassernetz angeschlossen, bedeutet dies nicht automatisch, daß man Tag und Nacht Wasser zur Verfügung hat. Wenn man dies aber weiß und sich darauf einrichtet, ist das Pro-

blem nur noch halb so groß. Unter Umständen wird es notwendig sein, Wasser in Töpfen und Wannen zu „horten“, wenn es einmal fließt. Besonders problematisch kann es aber für Hobbygärtner werden, die Wasser für ihren Garten benötigen. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Man bohrt einen eigenen Brunnen oder schafft sich einen Wassertank für das Regenwasser an, wenn die Art der Immobilie dies ermöglicht.

### **Private Wasserrechte für Immobilienbesitzer oft nicht abgeklärt**

Bei Immobilienkäufern und -besitzern auf dem Lande stellt sich hin und wieder die Frage, wo überhaupt das Wasser herkommt. Meist wird aber die Frage zu spät gestellt, also erst nach der Unterschrift. Oft geben sich Interessenten mit Hinweisen und schriftlichen Zusagen zufrieden, daß man irgendwelche Anteile oder Aktien an einer Quelle bzw. Brunnen habe. Das mag seine Richtigkeit haben, aber die wichtigsten Fragen sind immer noch offen: Qualität des Wassers, Quantität gerade in der trockenen Jahreszeit, wer hat das Sagen innerhalb dieser Wasserversorgungsgemeinschaft, wie hoch die laufenden Kosten für die Quelle bzw. den Brunnen sind, ob es sich bei diesem Wasserrecht um ein dauerhaft gesichertes Recht handelt, also daß man nicht die Befürchtung haben muß, daß die Abmachung einseitig gekündigt werden kann. Sind die Verhältnisse nicht klar geregelt oder all zu einseitig zugunsten dritter Personen, wird man schnell erpreßbar. Und dann wird man froh sein müssen, wenn man zu einem überteuerten Preis überhaupt Wasser bekommt.

### **Vorratsbehälter für Regenwasser (depósitos)**

Es sollte überlegt werden, wie das Regenwasser sinnvoll verwendet werden kann, um so mehr, als Wasser kostbar geworden ist und sorgfältig damit umgegangen werden sollte. Zumindest für die Gartenbewässerung ist es kein großer Aufwand, Regenwasser zu sammeln und für die Bewässerung zu verwenden. Der nächste Schritt wäre die Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung und die Waschmaschine. Um dies in die Realität umzusetzen bedarf es aber mehr als nur einer grünen Tonne, in die Regenwasser eingeleitet wird. Auch werden hygienische Bedenken dagegen geltend gemacht. Deutschland ist mit Trinkwasser sehr gut versorgt, ein sparsamer Wasserverbrauch und die Nutzung von Regenwasser ist aber ein kleiner Beitrag zum Umweltschutz. Und in Spanien, wo

die Wasserknappheit mit den Händen greifbar ist, ist dies um so empfehlenswerter. Viele Gelegenheiten, die Vorratsbehälter aufzufüllen, gibt es im sommerlichen Spanien nicht. Es muß deshalb gewährleistet sein, daß möglichst viel Regenwasser über Dachrinnen und Oberflächen auf ein Mal eingefangen wird und auch gespeichert werden kann. Auch kann die Zisterne als Notreservoir für Brauchwasser dienen, wenn aus dem Wasserhahn kein Wasser mehr kommt.

### **Sickergruben (fosas sépticas)**

Sickergruben anstelle einer Abwasserkanalisation gibt es in Spanien sehr viel öfters als viele Deutsche denken. Die Sickergrube wird als hauseigene Kläranlage verwendet. Wer sich mit der Immobilie auch eine Sickergrube einkauft, sollte sich mit diesem Thema eingehend befassen, damit klar ist, welches Fassungsvermögen sie hat, wann sie geleert werden muß, wie überprüft werden kann, ob mit der Sickergrube alles in Ordnung ist, was in eine Sickergrube rein darf und was nicht. Den Namen und die Telefonnummer eines Reinigungsunternehmens zur Hand zu haben ist vorteilhaft gerade dann, wenn Mieter oder Gäste ohne jede Rücksicht Speisereste, Windeln und Monatsbinden über das Spülbecken oder die Toilette entsorgen.

### **Elektrizität**

Gerade in ländlichen Gebieten ist es nicht selbstverständlich, daß Elektrizität zur Verfügung steht. Wer sich also auf dem Lande einkauft, sollte die Frage der Stromversorgung genau abklären. Die Alternative zum öffentlichen Stromnetz ist ein Generator oder regenerierbare Energien wie Sonne und Wind. Nicht jeder ist aber zum Pionier geboren und sollte je nach Einstellung lieber auf eine finca ohne Strom verzichten als nach dem Kauf wegen des fehlenden Stroms fluchen. Wer sich eine Stromleitung legen läßt, muß mit hohen Kosten rechnen, weshalb diese vor dem Kauf abgeklärt sein sollten. Überirdische Stromleitungen sieht man in Spanien noch oft. Wenn es stürmt und gewittert, sind einfache Strommasten besonders gefährdet und ein Stromausfall wegen umgeknickter Strommasten nicht außergewöhnlich. Aber auch ohne Unwetter und Stürme kommen in Spanien Stromausfälle häufiger vor als mancher deutscher Immobilienkäufer erwartet. Auf solche Situationen sollte man vorbereitet sein.

### **Gebäudeenergiepaß – *Certificación Energética de viviendas***

Für Spanien als EU-Land gilt natürlich auch die EU-Richtlinie über den Energiepaß usw. Sie schreibt u. a. Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz öffentlicher und privater Gebäuden vor. Und es muß ein Energiepaß eingeführt werden, der beim Verkauf oder neuem Mietverhältnis vorgelegt werden muß. Käufer und Mieter sollen wissen, worauf sie sich „energiemäßig“ einlassen. Betrachtet man die Bauweise der meisten Häuser, so läßt sich – nicht wirklich überraschend – feststellen, daß es an der Wärmedämmung fehlt, aber auch beim Betrieb von Klimaanlage zu viel Energie verbraucht wird, da die kühle Luft durch undichte Fugen usw. verloren geht. Gebäude sollen eine *Etiqueta de eficiencia energética* erhalten. Das Zertifikat hat eine Gültigkeit von zehn Jahren und eine Skala mit sieben Effizienzkategorien von A bis G. Fragen Sie den Verkäufer nach diesem Ausweis.

## **2.4 Makler und Vermittler**

### **Kompetent und vertrauenswürdig?**

Die Einschaltung deutscher oder spanischer Makler kostet meist zusätzliches Geld. Dennoch kann die Einschaltung eines Maklers sinnvoll sein. Er hat vielleicht das passende Objekt im Angebot, weshalb soll er dafür keine Provision erhalten. Ein kompetenter und vertrauenswürdiger Makler kann Ihnen auch sehr viel Arbeit ersparen und für Sie die gesamte Abwicklung übernehmen. Dann hat er auch seine Provision verdient und sollte ihm nicht streitig gemacht werden.

Sie werden in Spanien immer jemanden finden, der jemanden kennt, der eine Immobilie verkauft, oder jemanden kennt, der Immobilien vermittelt. Dann stellt sich natürlich die Frage, wem man vertrauen kann und wer von Immobilien etwas versteht. Jemand, der aus Langeweile oder zum Geldverdienen nebenher makelt, mag ein gutes Objekt im Angebot haben, eine gute fachliche Betreuung dürfen sie aber nicht erwarten. Sie sollten sich nicht an einen bestimmten Makler binden, sondern vielmehr verschiedenen Leuten Ihr Kaufinteresse bekunden und für den Fall der erfolgreichen Vermittlung eine Erfolgsprovision vereinbaren. Es ist nur nicht leicht, einen seriösen und kompetenten Makler zu finden. Dies mag damit

zusammenhängen, daß es auf ersten Blick nicht möglich ist, einen guten von einem schlechten Makler zu unterscheiden. In Spanien ist der Maklerberuf wie in Deutschland jedermann frei zugänglich.

### **Darauf müssen Sie achten**

Fragen Sie ihn, ob er von beiden Seiten Provision erhält. Diese doppelte Provision ist rechtlich nicht von vornherein unzulässig, der Makler sollte aber in dieser Hinsicht mit offenen Karten spielen. Es besteht die Gefahr einer Interessenkollision. Interessant ist, ob er mit dem Verkäufer ausgemacht hat, daß er dem Verkäufer einen bestimmten Betrag für die Immobilie zahlen muß und der darüber hinausgehende Betrag in die Taschen des Maklers landet. Im letzten Fall dürfen Sie nicht erwarten, daß der Makler Ihre Interessen berücksichtigt, eher das Gegenteil, da er vor allem „sein“ Geschäft im Auge haben dürfte. Eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer würde sein Geschäft nur stören. Ein Makler oder Vermittler soll Ihnen einen schriftlichen Nachweis vorlegen, daß er vom Eigentümer mit der Vermittlung der Immobilie beauftragt ist. So haben Sie die Gewißheit, daß Sie den richtigen Ansprechpartner vor sich haben. Dabei muß es sich nicht um eine umfassende Vollmacht handeln.

### **Berufshaftpflicht**

Wenn der Makler Ihnen nicht nur ein für Sie interessantes Objekt zeigen, sondern auch umfassend beraten soll, sollten Sie nach seiner Ausbildung und seinem Werdegang fragen. Wer nichts zu verbergen hat, wird ihnen diese Auskünfte geben. Im übrigen sollte ein professioneller Makler auch eine Berufshaftpflicht abgeschlossen haben für den Fall, daß einem seiner Kunden ein Schaden entsteht, den er zu vertreten hat. Dies ist aber wohl eher ein frommer Wunsch von mir als Realität.

### **Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer**

Lassen Sie sich immer die Anschrift des oder der Verkäufer geben und nehmen Sie mit ihm Kontakt auf, ob dieser nun in Großbritannien, in den Niederlanden oder Rußland sitzt. Es gibt unseriöse Vermittler, die sich mit fadenscheinigen Ausreden weigern, die Anschrift weiter zu geben. Zum Beispiel wird die Ausrede gebracht, dann sei die Provision in Gefahr. Auch wenn diese aus welchen Gründen auch immer sogar in Gefahr wäre, handelt es

sich dabei um ein Problem des Vermittlers, das er selbst lösen muß. Sie sollten dennoch nicht auf den Namen und die Anschrift verzichten. Es sind meist ganz andere Gründe, weshalb der Vermittler die Anschrift nicht herausrücken will. Es kann sein, daß er dem Eigentümer vorgespiegelt hat, daß sich die Immobilie nur zu einem sehr niedrigen Preis verkaufen lasse und er gleichzeitig von Ihnen 50 Prozent mehr verlangt. Vielleicht hat er noch gar keinen Verkaufsauftrag vom Eigentümer erhalten und muß sich noch zuerst mit dem Eigentümer über den Verkaufsauftrag einigen. Oder der Eigentümer ist verstorben und die Erbengemeinschaft ist sich noch nicht über den Verkaufspreis einig. Trotzdem wird dann ein unseriöser Makler einen Vertrag mit Ihnen abschließen, eine Anzahlung kassieren und dieses Problem verschweigen.

### **Wichtig: der Zeitpunkt für die Provisionszahlung**

Makler sind daran interessiert, daß die Provision möglichst früh anfällt, also zum Beispiel bei Abschluß des privatschriftlichen oder notariellen Kaufvertrages, da dann das Risiko, daß der Vertrag oder die Eigentumsübertragung in einem späteren Stadium scheitert, nicht mehr auf die Provision zurückschlägt. Deshalb sollten Sie klar und eindeutig vereinbaren, daß die Provision erst dann fällig wird, wenn alles überprüft, ein privatschriftlicher und notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wurde, der Übergang des Eigentums und möglichst auch die Eintragung im Register erfolgt ist. Die Höhe der Provision ist frei vereinbar. Drei bis fünf Prozent bei Wohnungen und Grundstücken können als Richtschnur gelten, falls der Makler über das übliche Maß hinausgehende zusätzliche Dienste für Sie leistet, mag man diese gesondert honorieren.

### **Gut informierte Kaufinteressenten sind für seriöse Immobilienmakler von Vorteil**

Diese Feststellung mag auf den ersten Augenblick überraschen, ist aber nur folgerichtig. Manche Immobilienvermittler meinen, die Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. – DSA –, die auch dieses Buch herausgibt, und auch ich als Autor, würden allzu negativ über einzelne Länder berichten und die Leute davon abhalten, im Ausland Immobilien zu erwerben. Dies trifft nicht zu. Allerdings beurteile ich sicherlich manche Angebote, Vertragsentwürfe und Zahlungsmodalitäten kritischer als es manchem Makler lieb sein mag und rate nicht selten davon ab, ein angebotenes Objekt zu kau-

fen oder zumindest den Vertragsentwurf noch nicht zu unterschreiben, sei es, weil keine Baugenehmigung vorliegt, sei es, weil die eigentumsrechtliche Situation unklar ist, oder aus anderen Gründen. Dies alles dient aber nicht dazu, Leute vom Kauf der Immobilie abzubringen sondern den Kauf auf gesicherte Art und Weise zu ermöglichen. Die Aufklärung von Kaufinteressenten durch Bücher, Informationsblätter und durch telefonische und schriftliche Beratung ist die große Chance für seriöse und fachlich versierte Makler. Ein naiver und ahnungsloser Kaufinteressent wird sich fast jedes Objekt andrehen lassen. Dies bedeutet, daß unseriöse oder gar betrügerische Makler leichtes Spiel haben. Diese müssen sich nicht die Mühe machen, ein sorgfältiges Dossier über ein Objekt zu erstellen und einzelne Gesichtspunkte abzuklären. Weiß aber ein Kaufinteressent über die wichtigsten Kaufaspekte Bescheid und läßt er die notwendige Vorsicht walten, wird er meist erkennen, ob er einen kompetenten und seriösen Makler vor sich hat oder ob er sich besser einen anderen Makler sucht, der auch die notwendigen Unterlagen über das jeweilige Objekt beibringt. Oder der kritische Kaufinteressent wendet sich mit den ihm vorliegenden Unterlagen an einen kompetenten Berater. Dieser erkennt in der Regel anhand der vorgelegten Unterlagen sehr schnell, in welche Kategorie der Makler oder Bauträger oder der Vertragsentwurf einzuordnen ist. Die Front verläuft nicht generell zwischen Maklern auf der einen Seite und Beratern und der DSA auf der anderen Seite, sondern zwischen unseriösen, inkompetenten oder gar betrügerischen Maklern und Vermittlern auf der einen und der DSA auf der anderen Seite. Jemandem zu erklären, wie schön eine Immobilie und der Aufenthalt in Spanien sein kann, ist überflüssig. Notwendig ist die Aufklärung über die Risiken, die rechtlichen und sonstigen steuerlichen Vorschriften und die Gepflogenheiten beim Immobilienerwerb in Spanien.

### **Maklergebühren sind Verhandlungssache – nicht mehr und nicht weniger**

Bei einem Verkäufer schmälert eine Maklergebühr den Erlös, bei einem Käufer verteuert sich der Kaufpreis durch diese sogenannten *soft costs* – weiche Kosten.

Aber es ist ja in Ordnung, daß ein Makler, der mit seiner Vermittlungstätigkeit erfolgreich ist, eine Provision bekommt. Aber über die Höhe kann man durchaus unterschiedlicher Meinung sein. Und

diese ist gesetzlich nicht fixiert, auch wenn manche Makler so tun, als ob vor Ort übliche Maklerprovisionen Gesetzesform hätten. Allerdings wird man davon ausgehen müssen, daß ein Makler zwar durchaus bereit sein wird, in kleinerem Umfang davon abzuweichen aber keinesfalls nur die Hälfte der üblichen Provision akzeptiert, es sei denn, daß man ihm dies wegen eines anderen Aspektes schmackhaft machen kann. Wenn also ein Makler in Spanien 6 % Provision verlangt, ist das nicht unüblich, und wer darüber verhandelt, wird vielleicht ein oder zwei Prozent herunterhandeln können.

### 2.5 Immobilienpreise

#### Auf der Suche

So schön der Traum vom Ferienhaus im Süden sein mag, er muß auch bezahlbar sein. Und viele Kaufinteressenten wollen ein akzeptables PreisLeistungsverhältnis, auch wenn sie mehr als genügend Geld für den Kauf der Immobilie zur Verfügung haben. Das Geld wurde meist mit harter Arbeit verdient, deshalb will man keine überteuerte Immobilie kaufen. Preisbeispiele finden Sie in vielen Inseraten. Ohne genauere Kenntnis des Objektes sind die Preisangaben aber nicht aussagekräftig. Auch gibt es gerade in Spanien öfters Unterschiede zwischen den in den Angeboten genannten Preisen und den tatsächlich bezahlten Preisen, die deutlich unter den ursprünglichen Angeboten liegen können. Sie werden feststellen, daß es relativ preiswerte second-hand-Objekte gibt, wobei die Preise auf den Balearen und den Kanarischen Inseln im allgemeinen höher sind als auf dem Festland.

#### **Die größten Probleme: scheinbarer Zeitdruck und die eigene Erwartungshaltung**

Sie sollten sich dort, wo Sie kaufen wollen, persönlich umsehen und Preise vergleichen. Aber viele Kaufinteressenten haben ein zeitliches Problem. Die Immobilie soll mit möglichst wenig Zeitaufwand erworben werden, die Zeit drängt, da man „übermorgen“ schon wieder nach Hause fliegen muß. Dieser Zeitdruck war und ist eines der größten Probleme von Kaufinteressenten und eine der größten Chancen unseriöser Vermittler. Wenn Sie es schaffen, sich weder von sich selbst noch von anderen Personen unter Zeitdruck setzen zu lassen, haben Sie schon den größtmöglichen Fehler vermieden, den Sie beim Immobilienerwerb machen können. Und

wenn Sie tatsächlich zu wenig Zeit haben, fliegen Sie nach Hause und nehmen sich ein anderes Mal Zeit, eine Immobilie zu suchen. Oder Sie sagen sich, daß es Ihnen aufs Geld nicht so ankommt, und Sie im Zweifel bereit sind, einige Euro zuviel zu bezahlen oder Geld zu verlieren. Dagegen läßt sich nichts einwenden, Hauptsache, Sie haben das Geld.

### **Preisfindung**

Die Preisfindung bei einer Immobilie hängt von vielen Gesichtspunkten ab, von der Lage (1. Lage, 2. Lage, 3. Lage), dem Typus der Immobilie, der Größe, der Einrichtung, der Nachbarschaft, Meer- oder Strandnähe, Verkehrsinfrastruktur usw. In manchen Zeitungen und Zeitschriften werden Tabellen über Immobilienpreise veröffentlicht. Genau genommen können solche Tabellen höchstens Richtwerte sein, falls überhaupt. Es reicht keinesfalls aus, daß Sie sich allein aufgrund derartiger Richtwerte entscheiden. Besonders schwierig ist die Preisfindung für Altbauten, Fincas, Landsitze und jegliche Art von Immobilien, die vor langer Zeit gebaut wurden und zu denen unterschiedlich große Grundstücke gehören. Derartige Objekte sind im Preis kaum vergleichbar, weil sie sich meist in vielerlei Hinsicht unterscheiden. Etwas einfacher ist der Preisvergleich bei Apartments und Reihenhäusern. In großen Touristen-Regionen auf dem Festland und auf den Inseln gibt es viele vergleichbare Objekte, was den Überblick erleichtert. Wenn Sie schon beim Kauf auch wichtige Aspekte für den Weiterverkauf berücksichtigen wollen, müssen Sie jeweils beurteilen, ob das betreffende Objekt „gängig“ ist und im Hinblick auf Größe und Ausstattung gefragt ist. Je ausgefallener ein Objekt ist, um so eher werden Sie bei einem späteren Weiterverkauf Probleme haben, einen Käufer zu finden, es sei denn Sie finden einen Liebhaber, der Ihnen vielleicht sogar einen höheren Preis als erhofft bezahlt.

### **Handtuchgroße Grundstücke**

Ganz so schlimm ist es nicht. Aber die Größe mancher Grundstückspartellen und der dazugehörigen Häuser, ob einzelstehend oder als Reihenhause, geht in diese Richtung. Dies könnte auch der Grund dafür sein, daß in vielen Inseraten von Bauträgern zwar erwähnt wird, wie viele Schlafzimmer das Haus hat, die viel wichtigeren Angaben über die Grundstücksgröße und Wohnfläche fehlen aber.

Gründe für aus deutscher Sicht „niedrige“ Baupreise können sein:

- niedrigere Arbeitskosten,
- wenig Komfort, keine Heizung, keine Isolierung,
- billige Materialien.

Wenn Sie aber in Spanien ein Haus in „deutscher Bauqualität“ bauen oder kaufen wollen, müssen Sie auch mehr bezahlen. Wer sich preisgünstig einkaufen will, sollte nicht selbst bauen oder bauen lassen, sondern ein gebrauchtes Objekt suchen. Er wird gute Qualität zu einem Preis finden, der – auch wenn das Objekt nur ein paar Jahre alt ist – viel niedriger liegen wird als der Preis für einen Neubau, wenn dieser jetzt erstellt würde. Nur wer sehr spezielle Wünsche hat oder ein passendes Objekt nicht findet und sich den Ärger mit einem Neubau leisten kann, mag bauen oder bauen lassen.

### **Preisentwicklung**

Im Vergleich zur Preisentwicklung in Deutschland kann man nur staunen über die prozentualen Zuwächse in Spanien. Teilweise mögen die Zuwächse je nach Region und Objekt über 100 % Wertzuwachs betragen haben, dies war durchaus Realität. Und da war es dann auch sehr verständlich, daß deutsche Käufer zur Mangelware wurden.

Allerdings wäre es völlig falsch, diese Preissteigerungen für die Zukunft hochzurechnen. Verschiedene Faktoren – für spanische Verhältnisse sehr niedrige Hypothekenzinsen nach Einführung des Euro, Nachfrage nach Wohnungen als Investitionsobjekte und hohe ausländische Nachfrage haben zu einem außergewöhnlichen Boom geführt, der aber nicht nur an seinem Scheitelpunkt angekommen ist sondern in einen Preisrückgang gemündet ist, der sich noch verstärken dürfte. Deutet man die Zeichen richtig, so ist in nächster Zeit gerade im Ferienimmobilienbereich mit stärkeren Preisrückgängen zu rechnen. Allerdings hatte man den Eindruck, daß darüber nur sehr ungern gesprochen wurde. Und wer hätte – außer Kaufinteressenten – Vorteile, daß darüber offen gesprochen wird? Auf der einen Seite ist mit der Euro-Bargeldeinführung der Euro-Aspekt wegfallen, auf der anderen Seite wird immer noch sehr viel gebaut und geplant, so daß allein letzterer Faktor die Preise noch weiter nach unten ziehen wird. In der Voraufgabe des Buches wurde das Ausmaß der Preissteigerungen nicht vorhergesehen, vielleicht ist diese jetzige negative Preisprognose zu pessimistisch. In der

Zeitschrift Deutsch-Spanische Wirtschaft der Deutschen Handelskammer für Spanien schrieb die Ministerin für Wohnungsbau, Maria Antonia Trujillo, daß eine sanfte Landung ohne drastische Preisstürze beabsichtigt sei. Vielleicht ist dies auch nur Zweckoptimismus. Jedenfalls begründet sie ihre Ansicht wie folgt: „Die ergriffenen Maßnahmen, darunter Sofortmaßnahmen (Plan de choque), der Wohnungsplan (Plan de Vivienda) sowie das Baugrundgesetz (Ley de Suelo), das Spekulationen eindämmen soll, zeigten bereits ihre Wirkung. Zweckoptimismus und Pfeifen im Walde?“

### **Immobilienpreise: wie stark sinken die Preise?**

Das Argument, die Bevölkerung wachse durch Einwanderer, die wiederum Wohnungen brauchen und kaufen, hält nur so lange, wie die Konjunktur gut läuft. Und Spanien ist sehr stark abhängig von Tourismus und Bauindustrie. Der Tourismus mag stabil bleiben, trotz hoher Preise, aber die Bauindustrie leidet, deren Aktien sind abgestürzt. Es gibt schon hunderttausende leerstehende Wohnungen, viele noch nicht fertiggestellte Projekte und Baugenehmigungen. Die volle Wahrheit wird sich bald zeigen. Und falls die EZB die Zinsen mehrmals anheben sollte, wird den Spaniern das Geld für die Zinsen ausgehen und es wird einen gravierenden Einbruch bei den Preisen geben. Es gibt kein anderes Land in der EU, das so gefährdet ist wie Spanien. Falls die Zinsen nicht weiter steigen, mag es eine weiche Landung geben. Aber aufgrund des grassierenden Bauwahns ist das auch ohne Zinssteigerungen nicht sicher. Es wird also eine harte Ladung geben, eventuell sogar Bruchlandung.

Abschließend sei darauf hingewiesen, daß niemand mehr den Preisen hinterherlaufen muß und Spanien ein Käufermarkt geworden ist. Wer irgendein Liebhaber-Objekt sucht und den Preis noch akzeptabel findet, wird wohl zugreifen, wer eine Immobilie von der Stange kaufen möchte wie beispielsweise Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser, wird sich mehr Zeit lassen, weil dieses Segment unzählige Angebote bietet. Abwarten wird nicht schaden, sondern vielleicht sehr nützen. Und das sind für Kaufinteressenten doch schöne Perspektiven.

### **Preistabellen und -beispiele?**

Diese werden Sie hier nicht finden. Dies liegt einmal daran, daß sich sehr verlässliche und genaue Preistabellen kaum finden lassen und sich diese höchstens auf ein kleineres Gebiet beziehen könnten und

wir das Buch nicht mit vielen Tabellen voll machen wollen, die sehr wahrscheinlich nach kurzer Zeit überholt sein werden. Außerdem sind manche Objekte wie Fincas so unterschiedlich, daß man diese Preise nicht vergleichen kann wie bei Eigentumswohnungen oder Reihenmittelhäusern, die „Objekte von der Stange“ sind.

Es kann nur empfohlen werden, sich selbst in der betreffenden Region umzuschauen. Für 150.000 Euro dürften Sie eine akzeptable 100-qm-Eigentumswohnung oder ein kleines Reihenhaus oder ein kleines Haus im Dorf auf dem Land finden, für 250.000 Euro ein freistehendes Haus mit Pool. Sie werden aber auch noch günstigere Objekte finden. Und wenn Sie dort suchen, wo andere Ausländer nicht kaufen und noch Landflucht herrscht, werden Sie noch weniger Geld brauchen. Wenn Sie dagegen in den gefragtesten Lagen beispielsweise der nördlichen Costa Blanca oder auf Mallorca kaufen wollen, reichen diese Beträge kaum, ebenso wenig für Madrid oder Barcelona. „Preis-Studien“ finden Sie beispielsweise in der Rubrik Estudios auf der Internet-Seite [www.urbaniza.com](http://www.urbaniza.com) (teilweise auch in Englisch).

### 2.6 Finanzierung

#### **Die allermeisten deutschen Kreditinstitute sagen nein**

Verständlicherweise ist die Finanzierung der Auslandsimmobilie am einfachsten, wenn der Kreditnehmer das Geld von seiner Hausbank bekommt, sei es wegen seiner persönlichen Bonität oder einer dinglichen Sicherheit in Deutschland. Da die Beleihung des ausländischen Objektes nicht notwendig ist, ist in solchen Fällen ein Kredit normalerweise kein Problem. Muß aber das ausländische Objekt als Sicherheit erhalten, hat ein Interessent sehr viel größere Probleme, eine Bank zu finden. Deutsche Kreditinstitute können zwar Grundstücke EU-weit beleihen. Für die Bestellung einer dinglichen Sicherheit kommt aber das nationale Recht des Landes zur Anwendung. Notwendig ist also die Kenntnis des ausländischen Rechts. Allein dies fördert nicht gerade die Bereitschaft, die ausländische Immobilie als Sicherheit zu akzeptieren. Außerdem können die deutschen Kreditinstitute den Wert des meist weit entfernt liegenden ausländischen Objektes aufgrund mangelnder Marktkenntnisse nicht einschätzen. Viele Kreditinstitute haben im Ausland Niederlassungen aufgebaut. Diese dienen aber vor allem

den Geschäftskunden und nicht der Gewährung von Grundstückskrediten für Privatleute. Zwischenzeitlich boten mehrere Bausparkassen für verschiedene Länder Finanzierungen an. Dabei schalten die Bausparkassen Kooperationspartner oder Schwesterinstitute ein, wobei diese die Abwicklung und die Darlehenssicherung im Ausland übernehmen. Auch andere Kreditinstitute gehen auf diese Weise vor. Wer also in Deutschland keine Sicherheit anbieten kann oder will, kann sein ausländisches Objekt beleihen. Sie haben den Vorteil, daß Sie einen Ansprechpartner in Deutschland haben, der für die Abwicklung sorgt. Sie müssen aber damit rechnen, daß die Finanzierungsabwicklung einen erheblich längeren Zeitaufwand erfordern und durch die Zwischenschaltung eines weiteren Institutes auch teurer kommen kann. Zu bedenken ist auch, daß die Verwendung von Bausparmitteln für den Kauf der Auslandsimmobilie im Normalfall steuer- und prämienschädlich ist, d. h. Wohnungsbauprämien und Steuervorteile gehen verloren.

### **Spanische Banken**

Die Einschaltung eines spanischen Kreditinstitutes kann Verständigungsschwierigkeiten wegen mangelnder Sprachkenntnisse mit sich bringen und ebenfalls zu Verzögerungen führen. Spanische Banken vor Ort sind aber in der Lage, verhältnismäßig schnell ein Finanzierungsangebot zu machen, da sie natürlich den örtlichen Immobilienmarkt und die betreffenden Rechtsvorschriften kennen. Andererseits kann es zu Verzögerungen kommen, wenn irgendwelche zusätzlichen Unterlagen, bspw. Einkommensnachweise, beschafft und übersetzt werden müssen. Besonders schwierig ist es, Angebote deutscher und spanischer Kreditinstitute zu vergleichen. EU-Vorschriften gibt es zwar für Konsumentenkredite, Hypothekendarlehen fallen aber nicht unter diese Vorschriften. Es gelten also die jeweiligen nationalen Vorschriften. Aber nicht nur die Zinssätze – wie auch immer definiert – sind zu vergleichen. Wer die Alternative hat, entweder mittels einer deutschen Sicherheit über die Hausbank zu finanzieren oder über die spanische Bank mit einer spanischen Immobilie als Sicherheit, muß auch die unterschiedlich hohen Kosten für die Bestellung einer Hypothek bedenken.

### **Spanische Immobilienbesitzer: Hypotheken mit variablem Zins, kalkuliert auf Basis von zwei Gehältern**

Schaut man auf die Hauptseite der Internet-Adresse der *BBVA, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.*, eine der größten spanischen Banken, steht an zentraler Stelle: „*Además, le financiamos hasta el 100 % de la primera vivienda y hasta el 70 % de la segunda*“ (Außerdem finanzieren wir bis zu 100 % die Hauptwohnung und bis zu 70 % die Zweitwohnung). 100 %-Finanzierungen in Deutschland sind eigentlich außer Mode. Ohne etwas Eigenkapital geht in Sachen Immobilienkauf eigentlich nichts. Doch im Immobilienbereich war dies in den letzten Jahren nicht der einzige Unterschied zwischen Deutschland und Spanien. In Spanien wird oft variabel finanziert, und die Preisentwicklung auf den beiden Märkten hätte kaum unterschiedlicher ausfallen dürfen. Interessant ist auch, daß nach einer Untersuchung des Europäischen Hypothekenverbandes, *Federación Hipotecaria Europea (FHE)*, der Anteil variabler Kredite 93,2 % beträgt, der höchste Anteil innerhalb der EU nach Portugal mit 95,4 %. Es bedarf wenig Phantasie, was passieren könnte, falls die Zinsen stärker steigen und das beliebte Objekt im Wert sinkt.

Wichtig: die Adresse des Darlehensnehmers für Vorladungen und Mitteilungen ist die Adresse des mit der Hypothek belasteten Grundstücks. Dies bedeutet, daß die relativ zügige Weiterleitung der Post nach Deutschland gesichert sein sollte, damit nicht – weil irgendeine Rate nicht oder auf ein falsches Konto bezahlt wurde, die Mahnung der Bank im Briefkasten in Spanien liegen bleibt und der Eigentümer in Deutschland davon nichts erfährt – die spanische Bank wegen der ausstehenden Rate schon an die Versteigerung denkt.

Rechtliche Besonderheiten: es gibt Hypotheken, aber keine Grundschulden. Damit es nach dem Kauf kein böses Erwachen gibt, falls die Finanzierung doch nicht wie geplant läuft und der Kaufpreis deshalb nicht gezahlt werden kann, sollte die Finanzierung – ob über ein deutsches oder spanisches Kreditinstitut – vor der Unterschrift unter einen Kaufvertrag feststehen und eine verbindliche Finanzierungszusage der deutschen oder spanischen Bank vorliegen. Eine Möglichkeit könnte noch darin bestehen, daß man in den Kaufvertrag eine Klausel aufnimmt, daß ein Rücktritt vom Kauf möglich ist, falls eine Finanzierung durch ein Kreditinstitut nicht erfolgt. Ob allerdings ein Verkäufer eine derartige Klausel akzep-

tiert, ist eine andere Frage. Der Vertrag über die Hypotheken muß notariell beurkundet werden. Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn er im spanischen Eigentumsregister eingetragen worden ist. Es gibt zwei Möglichkeiten, eine Hypothek zu bestellen. Im Falle einer einseitigen Hypothek geht nur der Schuldner zum Notar, anschließend wird dann die Urkunde im Eigentumsregister eingetragen. Gibt es in der Folgezeit Probleme mit dem Schuldner, so muß die Bank zuerst diese Hypothek notariell annehmen, bevor Zwangsmaßnahmen ergriffen werden können. Nicht eingetragen sind „stille Hypotheken“, mit denen die Abgaben und Steuern der öffentlichen Behörden abgesichert sind. Diese Forderungen gehen also einer Hypothek vor, weshalb die Bank auch nachgewiesen haben möchte, daß Abgaben und Steuern auf die Immobilie bezahlt sind. Aber auch in eigenem Interesse sollten Sie als Kaufinteressent vom Verkäufer verlangen, daß er Nachweise über die Bezahlung der Steuern und Abgaben vorlegt.

Das Instituto Nacional de Estadística, das spanische Statistikamt, gab Anfang des Jahres 2008 einige interessante Zahlen über den Hypothekenmarkt, Stand November 2007, bekannt. Der durchschnittliche Betrag einer Hypothek betrug 158.994 Euro. Die Zahl der Hypotheken, bei denen die Konditionen geändert wurden, betrug 30,8 %. Der Gesamtbetrag der vorhandenen Wohnungshypotheken fiel um 9,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Bei Wohnungen ging die Zahl der Hypotheken um 14,96 % zurück.

Die durchschnittliche Laufzeit der Hypotheken beträgt circa 27 Jahre, eigentlich undenkbar. Aber: Die Banca March bietet aktuell eine Laufzeit von 40 (!) Jahren an und die Möglichkeit der Stundung von 5 Jahren. Zwar mag dies klammen Immobilienkäufern und -besitzern vorübergehend helfen, aber dann werden bei dieser langen Laufzeit eben auch noch Kinder und Enkel die Restschulden bezahlen müssen.

### **Hypothekenzinssatz ungefähr knapp 5 %**

Die Sparkassen – Las Cajas de Ahorro – haben die meisten Hypotheken (58,5 %), gefolgt von den Banken (32 %) und anderen Finanzierungsgesellschaften (9,5 %). Der mittlere Hypothekenzinssatz der Sparkassen – Tipo de interés de las hipotecas – beträgt 4,9% und der der Banken 5,0 %. 98,5 % der neuen Hypothekenverträge haben einen flexiblen Zinssatz.

### **2.7 Rechtliche Aspekte: Eigentumsverhältnisse, Neubauerklärung, Belastungen, baurechtliche Vorschriften usw.**

#### **Überprüfung der Unterlagen**

Vorweg sei noch an die obigen Ausführungen über das Küstengesetz erinnert und die Schutzzonen, die je nach Lage der Immobilie eine Rolle spielen können.

Daß die vom Käufer vorgelegten Unterlagen eingehend und möglichst vor einer Unterschrift überprüft werden müssen, kann nicht oft genug betont werden. Falls die Unterlagen nicht vollständig sind, sollten diese nachgefordert werden. Meist trennt sich sehr schnell die „Spreu vom Weizen“. Wenn der Verkäufer die Unterlagen nicht vollständig vorlegt und auch nicht nachliefert, sollte man das betreffende Objekt vergessen. Die Gefahr Geld zu verlieren ist zu hoch, als daß man trotz unvollständiger Unterlagen kaufen sollte. Leider wird aber diese verhältnismäßig einfache Verhaltensregel oft mißachtet. Manchen mag es verwundern, daß auch beim Kauf eines schon bestehenden Gebäudes eine Baugenehmigung verlangt werden soll. Dies ist notwendig, weil es in Spanien durchaus möglich ist, daß ein Gebäude ohne Baugenehmigung gebaut worden ist oder aber der Umfang der Baugenehmigung die erfolgte Bebauung nicht deckt. Denkbar ist auch, daß später Umbauten oder Anbauten vorgenommen worden sind, für die keine Genehmigung vorlag. Um spätere Probleme mit den Behörden zu vermeiden, ist es sehr empfehlenswert, dies alles vorher abzuklären. Bei sehr alten Gebäuden ist es durchaus möglich, daß es zum Zeitpunkt der Erstellung keiner Baugenehmigung bedurfte. So weit, so gut. Wenn nun aber nach dem Kauf saniert, angebaut oder umgebaut werden soll, kann durchaus eine Baugenehmigung notwendig werden. Deshalb sollte auch diese Frage vorher abgeklärt werden. Hinsichtlich dieser baurechtlicher Fragen sei auf das Kapitel 3 verwiesen.

#### **Unterschiede zwischen dem deutschen Grundbuch und dem spanischen Eigentumsregister**

Wenn vom spanischen Grundbuch gesprochen wird, ist damit das spanische Eigentumsregister (registro de la propiedad) gemeint. Die Verwendung des Wortes Grundbuch in Bezug auf das spanische Eigentumsregister hat sich wohl eingebürgert, um Deutschen einen Hinweis geben zu können, worum es sich bei diesem Eigentums-

register ungefähr handelt. Diese Bezeichnung für das spanische Eigentumsregister kann aber auch gleichzeitig Mißverständnisse entstehen lassen, da es zwischen dem deutschen Grundbuch und dem spanischen Eigentumsregister gravierende Unterschiede gibt. Im folgenden wird deshalb nur noch der Begriff Eigentumsregister, die wörtliche Übersetzung, oder abgekürzt Register, verwendet. In Deutschland hat jedes Grundstück ein Grundbuchblatt, das wiederum aus dem Bestandsverzeichnis (Bezeichnung des Grundstücks nach dem Kataster) sowie aus drei Abteilungen besteht. Aus Abteilung 1 läßt sich der jeweilige Eigentümer des Grundstücks entnehmen, in Abteilung 3 befinden sich Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, mit denen das Grundstück belastet ist. In Abteilung 2 befinden sich sämtliche übrigen Belastungen. Diese Aufteilung bietet eine gewisse Übersicht für denjenigen, der sich für ein Grundstück interessiert. Diese Abteilungen gibt es im spanischen Register nicht. Das Register wird fortlaufend fortgeschrieben, ob es sich nun um eine Eigentumsübertragung handelt oder um die Eintragung einer Hypothek. Deshalb ist es auch so wichtig, die Fundstelle zu kennen, unter der ein Kaufvertrag oder eine Grundstücksbelastung im Register eingetragen ist. Eigentümer eines Grundstücks kann man in Spanien auch ohne Eintragung im Register werden. Manche mögen dies als Erleichterung ansehen, tatsächlich birgt es aber auch Risiken in sich. Solange der neue Eigentümer nicht im spanischen Eigentumsregister eingetragen ist, kann der Verkäufer noch ein weiteres Mal verkaufen oder das Grundstück belasten. Wird dann der zweite Käufer im Grundbuch eingetragen, ist das Grundstück für den ersten Käufer verloren. Es ist deshalb auch in Spanien äußerst wichtig, möglichst bald ins spanische Eigentumsregister eingetragen oder zumindest vorgemerkt zu werden.

### **Eintragung ins spanische Eigentumsregister ohne Voreintragung des Verkäufers**

Aufgrund der Rechtslage in Spanien, daß man Eigentümer eines Grundstücks auch ohne Eintragung ins Register werden kann, kommt es vor, daß der Verkäufer im spanischen Eigentumsregister nicht eingetragen ist. Ist der Verkäufer nicht eingetragen, so können Sie ohne ein zusätzliches Verfahren nicht eingetragen werden. Und solange dieses Verfahren nicht abgeschlossen ist, bleibt auch die Unsicherheit bestehen, ob Sie als Eigentümer eingetragen werden (können).

Am besten klären Sie vorneweg ab, wer im spanischen Eigentumsregister als Eigentümer eingetragen ist und ob das Grundstück lastenfrei ist. Lassen Sie sich deshalb einen unbeglaubigten aktuellen Registerauszug (*nota simple*) oder eine beglaubigte und ausführlichere *certificación* geben. Wenn der Verkäufer nicht selbst eingetragen ist, sollte abgeklärt werden, was der im Register eingetragene Eigentümer dazu sagt. Wenn dieser darauf hinweist, daß er das Grundstück an den Verkäufer tatsächlich verkauft hat, käme in Frage, den Notarvertrag mit dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer abzuschließen, um Kosten und Steuern zu sparen. Würde nämlich der Verkäufer ins Grundbuch eingetragen werden, würden zusätzliche Kosten entstehen. Voraussetzung ist allerdings, daß der im Register eingetragene Voreigentümer auch mitmacht.

Ein sehr wichtiger Punkt läßt sich nicht immer aus dem Registerauszug entnehmen, nämlich die Antwort auf die Frage, ob die Verkäuferin oder der Verkäufer verheiratet ist und gegebenenfalls welcher Güterstand besteht. Es ist durchaus möglich, daß im Grundbuch ein Herr Rodriguez als Eigentümer eingetragen ist, im übrigen aber nicht erwähnt ist, daß er verheiratet ist. Je nach Güterstand muß beim Verkauf der andere Ehegatte zustimmen. Deshalb soll die verkaufende Person Ihnen entweder eine Zustimmungserklärung oder eine Vollmacht des anderen Ehegatten vorlegen.

### **Registerauszüge**

Ohne einen aktuellen Eigentumsregisterauszug ist es wenig sinnvoll, sich intensiv um ein Objekt zu kümmern. Allzu oft hat sich schon herausgestellt, daß irgendetwas nicht in Ordnung war, so daß die Kosten für den Besichtigungsflug oder die Besichtigungsreise und eventuell schon getätigte Aufwendungen für den Architekten, der umbauen soll, hinausgeschmissenes Geld waren. Da der Verkäufer Interesse am Verkauf hat, sollte er einen aktuellen Registerauszug schon bereitliegen haben oder zumindest schnell beschaffen. Beim spanischen Eigentumsregister genügt es nicht, das Grundstück mit dem Ort, der Straße oder Straßenummer zu benennen, notwendig ist die Angabe der Fundstelle, unter der der frühere Kaufvertrag des Eigentümers im Register eingetragen worden ist. Es handelt sich bei der Fundstelle um Angaben über die Nummer des Buches, des Blattes und der Ziffer der Eintragung. Diese Fundstelle wird vom Register nach der Eintragung auf dem notariellen Kaufver-

trag vermerkt. Wenn also die Fundstelle nicht bekannt ist, so muß man nur auf dem alten notariellen Kaufvertrag nachschauen (wenn denn die Eintragung erfolgt ist). Dabei gibt es zwei verschiedene Arten von Registerauszügen, nämlich die *nota informativa simple*, eine einfache Grundbuchabschrift ohne verbindlichen Charakter, auf der anderen Seite eine *certificación*, also eine verbindliche Bescheinigung über den Grundbuchinhalt. Normalerweise genügt die sogenannte *nota simple*.

### ***Declaración de obra nueva* – Neubauerklärung**

Die Neubauerklärung – *declaración de obra nueva* – wird mittels öffentlicher notarieller Urkunde vom Eigentümer nach Erstellung des Neubaus abgegeben, so ist es zumindest in Spanien vorgeschrieben. Diese Erklärung ist Voraussetzung für die Eintragung des Gebäudes im Grundbuch. Aus diesem Grunde verlangt der Notar üblicherweise die Baugenehmigung und einen Nachweis eines Sachverständigen, daß der Bau nach Maßgabe der Baugenehmigung errichtet worden ist. Die Neubauerklärung kann aber auch dann schon beurkundet werden, wenn sich das Gebäude erst im Errichtungsstadium befindet.

In vielen Schriften wird darauf hingewiesen, daß die Behörden die Abgabe einer Neubauerklärung nicht erzwingen können, dies aber als Steuerhinterziehung einordnen würden, da ja die bei einer Neubauerklärung anfallende Steuer von 0,5 % nicht bezahlt worden sei. Dem Autor dieses Artikels ist kein Fall bekannt geworden, daß jemand wegen dieser fehlenden Erklärung wegen Steuerhinterziehung belangt worden wäre. Und falls bei Gebrauchtoobjekten keine Neubauerklärung vorliegt, bedeutet dies auch nicht automatisch, daß man dann nicht Eigentümer der Immobilie werden könnte. Aber dann gibt es um so mehr Anlaß, den Verkäufer oder Vermittler nach der Baugenehmigung usw. zu fragen.

### **Übertragung des Eigentums**

Für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück oder einer Wohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

- Ein privatschriftlicher Kaufvertrag (*título*) und die Übergabe der Sache (*modo*), symbolisiert durch die Übergabe der Schlüssel.

- Abschluß des notariellen Kaufvertrages mit dem Inhalt, daß mit Abschluß des notariellen Kaufvertrages das Eigentum an der Immobilie auf den Erwerber übergehen soll.

Die Übertragung des Eigentums an Grundstücken hat also zwei Elemente, einmal die vertragliche Verpflichtung, das Eigentum auf den Käufer zu übertragen und auf der anderen Seite die Übertragung des Eigentums durch die Übergabe der Schlüssel oder vertraglich enthalten im notariellen Kaufvertrag. In der Praxis wird normalerweise ein privatschriftlicher Kaufvertrag mit dem Inhalt abgeschlossen, daß sich der Verkäufer verpflichtet, die Immobilie an den Käufer zu verkaufen, der Käufer sich zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet, wovon schon ein Teil als Anzahlung bei Abschluß des privatschriftlichen Kaufvertrages zu zahlen ist, und daß zu einem späteren Zeitpunkt ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wird und zu diesem Termin die Immobilie an den Käufer übergeben wird und vom Käufer der restliche Kaufpreis zu bezahlen ist.

Es sind aber auch viele andere rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten der Verträge denkbar und auch rechtlich zulässig.

### **2.8 Vorkaufsrechte: Vertraglich oder gesetzlich**

Jeder Eigentümer einer Immobilie kann mittels eines Vertrages einer anderen Person ein Vorkaufsrecht einräumen; es handelt sich dann um ein vertragliches Vorkaufsrecht. Diese privatschriftlichen Vorkaufsrechte sind aber in der Praxis weniger von Bedeutung. Von sehr viel größerer Bedeutung sind im Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie die gesetzlichen Vorkaufsrechte.

#### **Vorkaufsrecht des Mieters**

Dieses Vorkaufsrecht gilt es zu beachten, wenn Sie eine vermietete Immobilie kaufen wollen. Der Mieter hat die Möglichkeit, in den von Ihnen abgeschlossenen Kaufvertrag einzusteigen. Ist der Kaufpreis im notariellen Kaufvertrag aus Steuerersparnisgründen niedriger angegeben als tatsächlich vereinbart, wird sich der Mieter um so mehr freuen, da er nur diesen niedrigeren Kaufpreis bezahlen muß. Den Nachteil hat der Verkäufer, der nur den Kaufpreis laut Notarvertrag erhält. Als Käufer haben Sie im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Mieter den Nachteil, daß der gesamte Aufwand umsonst war und Sie die Immobilie nicht erhal-

ten. Nicht nur wegen des Mieterschutzes in Spanien sollten Sie es sich also genau überlegen, ob Sie eine vermietete Immobilie kaufen wollen. Falls Sie aber kaufen und der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht wahrnimmt, müssen Sie dem Register nachweisen, daß der Mieter über den Kaufvertrag informiert worden ist. Andernfalls werden Sie nicht in das Eigentumsregister eingetragen.

Im Spanischen Bürgerlichen Gesetzbuch sind noch weitere Vorkaufsrechte geregelt. Miteigentümer und Miterben haben Vorkaufsrechte, ebenso grundsätzlich Nachbarn unmittelbar angrenzender ländlicher Grundstücke.

### 2.9 Foralrechte

In den Regionen Aragón, Balearen, Katalonien, Biscaya, Alava, Galicien und Navarra gelten noch Sonderrechte, die nicht unbedingt im Grundbuch eingetragen sein müssen. In der Praxis spielen sie keine merkliche Rolle. Vertraglich können Sie sich aber im Kaufvertrag zusichern lassen, daß keine derartigen Rechte bestehen, noch besser ist es, wenn Sie sich ein Rücktrittsrecht für den Fall, daß ein derartiges Recht noch besteht, einräumen lassen.

## 2.10 Vorvertrag und privatschriftlicher Kaufvertrag

### Wichtige Vertragsbestandteile

Folgende Vertragsbestandteile sind entweder notwendig dafür, daß überhaupt ein verbindlicher Vertrag zustandekommt, oder sind zumindest wichtig:

- genaue Bezeichnung der Vertragsparteien;
- genaue Bezeichnung des Vertragsgegenstandes: Lage, Größe, Registereintrag, Katasterdaten usw.;
- Höhe des Kaufpreises, Zahlungsmodalitäten; falls schon bezahlt oder Bezahlung bei Abschluß des Vertrages die Bestätigung des Verkäufers im Vertrag, daß bezahlt wurde;
- falls Verkäuferin oder Verkäufer verheiratet, eventuell Zustimmung oder Vollmacht des Ehegatten;
- Versicherung des Verkäufers, daß er alle Abgaben und Steuern bezahlt hat;
- Regelung darüber, wer Notarkosten und Wertzuwachssteuer – siehe dazu den Abschnitt Steuern – bezahlt;

- eventuelle Zusicherungen des Verkäufers hinsichtlich Beschaffenheit der Wohnung oder des Hauses in den Vertrag aufnehmen;
- Zusicherung des Verkäufers oder Hinweis darauf, ob die Immobilie leersteht oder – wovon zu warnen ist – vermietet ist.

Es handelt sich hierbei um sehr wichtige Punkte, aber auf keinen Fall um eine vollständige Aufzählung! Jeder Vertrag stellt eine individuelle Vereinbarung zwischen zwei Parteien dar und sollte deshalb auch individuell ausgearbeitet sein. Vertragsformulare können als Anhaltspunkte für einen Kaufvertrag dienen, keinesfalls sollte aber ein Formular direkt übernommen werden, es sei denn, daß der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, daß das Vertragsformular auf den abzuschließenden Vertrag genau zugeschnitten sein sollte.

### **Vertragsabschluß**

Für Spanien ist typisch, daß zuerst ein privatschriftlicher Kaufvertrag über die Immobilie abgeschlossen wird. Dieser privatschriftliche Kaufvertrag ist in vollem Umfang für beide Seiten verbindlich und läßt Pflichten und Rechte entstehen. Wenn sich also jemand privatschriftlich verpflichtet hat, eine bestimmte Immobilie zu einem bestimmten Preis zu kaufen, dann kann der Verkäufer auf Erfüllung des Kaufvertrages bestehen. Sogar mündliche Abmachungen sind gültig. Man sollte sich also nicht zu einer Unterschrift unter einen privatschriftlichen Kaufvertrag hinreißen lassen mit dem Hintergedanken, daß ein privatschriftlicher Kaufvertrag unverbindlich sei. Unseriöse Vermittler benutzen gerne den „Hinweis“, daß es sich noch nicht um einen endgültigen Vertrag handle, um unschlüssige Käufer zur vorschnellen Unterschrift zu bewegen.

### **Kaufoption**

Wenn es einem Kaufinteressenten nur darauf ankommt, sich ein Grundstück zumindest vorläufig reservieren zu lassen, um zu vermeiden, daß es an einen anderen verkauft wird, dann muß er eben keinen privatschriftlichen Kaufvertrag abschließen, sondern sich schriftlich vom Verkäufer eine Option einräumen lassen; d. h. er läßt sich das Recht einräumen, das Grundstück zu bestimmten Konditionen erwerben zu können, hat aber nicht die Pflicht, das Grundstück kaufen zu müssen. Ein Verkäufer wird eine solche Ver-

einbarung dann akzeptieren, wenn gar kein anderer Käufer in Sicht ist oder wenn er vom Kaufinteressenten für die Einräumung dieses Rechtes eine „Prämie“ bekommt. Gleichzeitig sollte in einem solchen Vertrag aber auch vereinbart werden, daß der Verkäufer eine Vertragsstrafe in bestimmter Höhe zahlen muß, falls er das Grundstück dennoch anderweitig verkauft.

### **Auf den Inhalt kommt es an, nicht auf die Bezeichnung oder die Überschrift**

Wir müssen also gerade in Spanien unterscheiden zwischen einem privatschriftlichen Kaufvertrag über eine Immobilie und einem privatschriftlichen Vorvertrag, aus dem sich das Recht, aber nicht die Pflicht des Käufers auf Erwerb der Immobilie ergibt. Wichtig: es kommt hinsichtlich der Rechte und Pflichten nicht darauf an, wie die Bezeichnung des Vertrages lautet, sondern auf den Inhalt.

Wenn sich aus den Vereinbarungen ergibt, daß A sich verpflichtet, die Immobilie B an den Käufer C zu übertragen und der Käufer C sich verpflichtet, einen vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen und das Eigentum am Grundstück mit der Übergabe des Schlüssels auf den Käufer übergehen soll, dann liegt kein „Vor-Vertrag“ vor, auch wenn dieser Vertrag auf dem Papier so genannt wurde, sondern ein verbindlicher Kaufvertrag. Wer sich als Kaufinteressent nur ein Optionsrecht auf Übertragung der Immobilie sichern will, sich selbst aber nicht verpflichten will, die Immobilie kaufen zu müssen, muß darauf achten, daß dies im Vertrag auch genau zum Ausdruck kommt. Wenn es Streit über den Inhalt eines Vertrages gibt, ist nicht die Bezeichnung des Vertrages Maßstab für den Richter, sondern – wie schon oben erwähnt – vorrangig die inhaltliche Vereinbarung.

## **2.11 Notarieller Kaufvertrag (escritura), Unterverbriefung und Eintragung im Eigentumsregister**

Auch wenn ein Kaufinteressent fast kein Wort Spanisch spricht, ein Wort kennt er mit Sicherheit oder lernt es ziemlich schnell kennen, nämlich escritura. Escritura wird für „escritura pública“ benutzt und heißt übersetzt öffentliche Urkunde oder notarielle Urkunde. Es gibt verschiedene notarielle Urkunden, wenn aber jemand die Bezeichnung escritura gebraucht, meint er meist den notariellen Kaufvertrag über eine Immobilie. Wie schon weiter oben darge-

stellt ist ein notarieller Kaufvertrag notwendig, damit Sie als Käufer im spanischen Eigentumsregister als neuer Eigentümer eingetragen werden können. Erst mit der Vorlage bzw. Eintragung sind sie vor Belastungen oder den Weiterverkauf durch den Verkäufer geschützt. Deshalb ist der Notarvertrag samt Eintragung für Sie als Käufer sehr wichtig.

### **Notar (notario)**

Sehr überspitzt formuliert könnte man sagen, daß ein spanischer Notar beurkundet und sonst nichts. Das ist für viele Deutsche überraschend, da Sie Parallelen zum deutschen Notar ziehen, der nicht nur beurkundet sondern auch berät und den Immobilienerwerb abwickelt.

Zwar ist der spanische Notar laut Gesetz verpflichtet, Einsicht in das Eigentumsregister zu nehmen, wenn aber der Käufer auf die Grundbucheinsicht verzichtet, ist er dazu nicht verpflichtet. Sie sollten allerdings auf die Einsicht des Notars ins Register nicht verzichten. Doch die Realität sieht meist anders aus. Oftmals ist die Zeit für die Einholung des Registerauszuges durch den Notar zu knapp, da der Kaufvertrag wegen des Käufers, der „morgen“ nach Hause fliegt, sofort beurkundet werden muß. In einem solchen Fall wird in den Vertrag ein Passus aufgenommen, daß aus Dringlichkeitsgründen der Notar den Registerauszug nicht eingeholt hat und die Vertragsparteien darauf verzichten. Für den Notar und die Registereintragung sollten Sie zwischen 0,4–1 % an Gebühren einkalkulieren.

Wenn der Käufer kein Spanisch versteht, bringt der Verkäufer oder Makler meist einen Übersetzer oder eine Übersetzerin für den Käufer mit. Versehentlich oder auch nicht „vergessen“ die Übersetzer, auf diesen Passus hinzuweisen. So haben mir dies schon verschiedene Verkäufer geschildert, die davon ausgegangen waren, daß der Notar das Register überprüft habe. Von dem im Vertrag erwähnten Verzicht wußten die Käufer nichts. Unabhängig davon empfehle ich, sich schon sehr viel früher über den Inhalt des Eigentumsregisters zu informieren. Andernfalls besteht die Gefahr, daß Sie vieles in Bewegung setzen, sich um die Finanzierung kümmern, schon einen Architekten beauftragen usw., und erst kurz vor dem Beurkundungstermin unter Umständen feststellen müssen, daß es Probleme gibt und der gesamte Aufwand umsonst war.

Üblicherweise ist der Kaufpreis beim Notar direkt an den Verkäufer zu zahlen. Das ist nicht ohne jegliches Risiko. Leider ist eine treuhänderische Abwicklung wie in Deutschland über den Notar nicht üblich. Wer aber jegliches Risiko ausschalten will, muß sich zusätzlich absichern, wobei natürlich der Verkäufer einverstanden sein muß.

### **Unterverbriefung im notariellen Kaufvertrag**

Im Vergleich zum privatschriftlichen Kaufvertrag wird oftmals der Kaufpreis im notariellen Kaufvertrag niedriger angegeben als tatsächlich vereinbart, um Steuern und Abgaben zu sparen. Auch als Ausländer kann man sich dieser spanischen Gepflogenheit anpassen. Es ist in Spanien ein offenes Geheimnis, daß im notariellen Kaufvertrag normalerweise nicht der Kaufpreis in voller Höhe angegeben, sondern „unterverbrieft“ wird. Allerdings schaut die spanische Finanzverwaltung zwischenzeitlich nicht mehr ganz so tatenlos zu, wie dies früher der Fall war. Lassen Sie sich diesbezüglich beraten, es gibt mittels Koeffizient für den Katasterwert Richtwerte, mit denen man auf der sicheren Seite ist. Oder man spricht mit dem örtlichen Notar über die Unterverbriefung, damit es keine böse Überraschung durch das Finanzamt gibt, falls dieses den im Notarvertrag genannten Kaufpreis überprüfen sollte. Falls Sie aber zu forsch vorgegangen sein sollten, dann gibt es eine sogenannte *complementaria*, also einen ergänzenden Steuerbetrag zu bezahlen.

Ein Erwerber mag nun also durchaus einen niedrigeren Kaufpreis angeben, um Steuern zu sparen. Im übrigen wird auch der Verkäufer an dieser Unterverbriefung Interesse haben, damit eine eventuell anfallende Veräußerungsgewinnsteuer, die ja neben der Wertzuwachssteuer beim Verkauf anfällt, niedriger ausfällt. Schlußendlich sei darauf hingewiesen, daß die Unterverbriefung keine deutsche Erfindung ist und der spanische Kaufvertrag wegen einer Unterverbriefung nicht ungültig wird. Und niemand ist gezwungen unterzuberbriefen. Aber Sie sollten über dieses Thema Bescheid wissen.

### **Vorlage des notariellen Kaufvertrages beim spanischen Eigentumsregister**

Wenn hoffentlich alles gutgegangen ist und der notarielle Kaufvertrag vorliegt, muß die notarielle Kaufurkunde an das spanische Eigentumsregister weitergeleitet werden. Verständlicherweise wollen Sie als Käuferin oder Käufer vor einem eventuellen zweiten

Verkauf des Grundstücks an eine andere Person oder vor einer Belastung mit einer Hypothek geschützt sein. Der Abschluß des notariellen Kaufvertrages bietet diese Sicherheit noch nicht – siehe oben, weshalb jeder Käufer auch nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages sein Augenmerk darauf richten sollte, daß die escritura möglichst schnell beim Grundbuch vorgelegt bzw. vorgelegt benachrichtigt wird. Falls ein anderer „Konkurrent“, also ein anderer Käufer, vor Ihnen beim Grundbuchamt ist, müssen Sie diesem auch den Vortritt bei der Eintragung lassen. Hat sich eine Bank eine Hypothek vormerken lassen, bevor der Käufer seinen Vorlagevermerk erhalten hat, muß er diese Grundstücksbelastung akzeptieren. Zwar haben Sie gegenüber dem Verkäufer einen Freistellungsanspruch, wenn aber der Verkäufer kein Geld mehr hat, ist dieser Anspruch nichts wert. Sie verlieren entweder das Grundstück oder Ihr Geld. Der spanische Notar ist verpflichtet, noch am Tag der Beurkundung dem Eigentumsregister die Beurkundung des Kaufvertrages zu melden. Der Registerführer hat eine im folgenden Abschnitt erläuterte Art von Vorlagevermerk vorzunehmen.

### **Vorlagevermerk**

Um den Käufer abzusichern, gibt es – ähnlich wie in Deutschland, aber dennoch mit großen Unterschieden – auch in Spanien eine Art „Vormerkung“. Durch diesen Vorlagevermerk (*asiento de presentación*) wird der Eigentumserwerb des Käufers aber nur vorläufig geschützt, und zwar für eine Frist von 60 Tagen, die auf höchstens 180 Tage verlängert werden kann. Endgültige Sicherheit haben Sie also erst, wenn Sie im Grundbuch eingetragen sind. Falls irgendetwas mit der escritura nicht in Ordnung ist, kann es mit der endgültigen Eintragung noch länger dauern, da diese erst erfolgt, wenn u. a. auch die Bezahlung der Steuern nachgewiesen ist. Der spanische Notar macht – wie schon oben erwähnt – Meldung an das Eigentumsregister, er wickelt aber den Erwerb im übrigen nicht ab. Sie müssen also selbst für die Bezahlung der Steuern und die Vorlage der Urkunde beim Register sorgen oder eine vertrauenswürdige Person damit beauftragen. Um eine zügige Eintragung zu erreichen, sollten Sie sich darum bemühen, möglichst bald eine eintragungsfähige Urkunde samt Nachweis für die Bezahlung der Steuern vorzulegen.

### 2.12 Bezahlung

Sei müssen beim Notar angeben und nachweisen, woher das Geld stammt bzw. wie bezahlt wird. Als Nachweis dienen die Zahlungsmittel, also Schecks oder Bargeld, wobei bei letzterem nachgewiesen werden muß, woher es stammt (beispielsweise Einfuhrnachweis bei Bargeld aus dem Ausland). Oder die Immobilie wird finanziert, dann dient der Darlehensvertrag bzw. die Hypothek als Nachweis.

Sind beide Vertragsparteien in Spanien nicht resident, also ohne Hauptwohnsitz, reicht es aus in der Notarurkunde zu erklären, daß der Kaufpreis schon im Ausland bezahlt worden ist.

### 2.13 Steuern beim Kauf und Verkauf

#### Grunderwerbsteuer – ITP und IGIC

Die Grunderwerbsteuer nennt sich in Spanien impuesto sobre transmisiones patrimoniales, abgekürzt ITP, auf deutsch Vermögensübertragungssteuer. Sie beträgt je nach Autonomer Gemeinschaft 6 oder 7 %. Auf den Kanarischen Inseln (Sonderstatus) sind statt der Grunderwerbsteuer 5,0 % (IGIC) Erwerbsteuer zu bezahlen. Zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer werden Sie nicht aufgefordert, vielmehr müssen Sie sich selber veranlagern (autoliquidación), indem Sie den Steuerbetrag beim Finanzamt innerhalb von dreißig Tagen einbezahlen bzw. einzahlen lassen. Die Bezahlung sollte möglichst bald erfolgen, da die Quittung darüber Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch ist.

#### Mehrwertsteuer

Beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung von einem Bauunternehmer fällt keine Grunderwerbsteuer, sondern Mehrwertsteuer an. Die Mehrwertsteuer (impuesto sobre el valor añadido), abgekürzt IVA, beträgt beim Verkauf von Bauland oder Geschäftsgrundstücken 16%, beim erstmaligen Verkauf von neuen Eigentumswohnungen und Häusern mit Ausnahme von Sozialwohnungen 7%, auf den Kanarischen Inseln 5 %. Die Mehrwertsteuer zahlen Sie an den spanischen Unternehmer. Dieser muß die Steuer an den spanischen Fiskus abführen. Wenn Sie mit einem Bauunternehmer verhandeln, achten Sie darauf, ob er die genannten Preise brutto oder netto versteht, damit auch Ihre Kalkulation nicht zu niedrig angesetzt ist. Ist die zu zahlende Mehrwertsteuer im Vertrag im Kaufpreis enthal-

ten oder muß Sie noch hinzu gerechnet werden? Neben der Mehrwertsteuer fällt noch juristische Dokumentensteuer an, meist 0,5 % (Steuersätze sind unterschiedlich hoch) an.

### **Veräußerungsgewinnsteuer und Rückbehalt (retención)**

Neben den schon erwähnten Kaufsteuern fällt grundsätzlich noch die vom Verkäufer zu bezahlende Veräußerungsgewinnsteuer an. Es handelt sich um einen Unterfall der Einkommensteuer, in Deutschland würde man von der Spekulationsteuer sprechen.

Der Veräußerungsgewinn ist in Spanien eigentlich mit 18 % (früher 35 %) zu versteuern. Je länger aber der Verkauf zurückliegt, um so weniger Steuer fällt an, da je nach Erwerbsjahr ein Koeffizient auf den früheren Kaufpreis zur Anwendung kommt. In der Praxis läuft es aber meist so, daß nur der im folgenden erläuterte Rückbehalt von 3 % auf den Verkaufspreis an das Finanzamt gezahlt wird und der Verkäufer weder eine Einkommensteuererklärung abgibt noch einen eventuell anfallenden Restbetrag in Bezug auf die eigentlich zu bezahlenden 18 % bezahlt. Dies bedeutet dann, daß der Verkäufer tatsächlich nur 3 % Steuer auf den im Notarvertrag genannten Kaufpreis bezahlt, recht wenig in Anbetracht der Gewinne, die in Spanien mit Immobilien erzielt werden konnten.

Zur Erläuterung: oftmals hatte das Finanzamt in der Vergangenheit das Nachsehen, da der ausländische Verkäufer nach dem Verkauf seiner Immobilie die Veräußerungsgewinnsteuer nicht bezahlte und auch nicht mehr in Spanien auftauchte und natürlich auch keine Vermögenswerte mehr in Spanien hatte, auf die das Finanzamt hätte zugreifen können. Deshalb wurde für in Spanien nicht ansässige Verkäufer die Regelung eingeführt, daß nunmehr der Käufer, der mit dieser Veräußerungsgewinnsteuer eigentlich nichts zu tun hat, 3 % des im notariellen Kaufvertrag genannten Kaufpreises pauschal einbehalten (sogenannte *retención*) und an das Finanzamt abführen muß. Der Käufer wird also zum Steuereintreiber des spanischen Finanzamtes gemacht. Wenn der Käufer diese 3 % nicht einbehält, so haftet der Käufer dafür. Es ist deshalb dringend zu empfehlen, daß Sie als Käufer diese 3 % des Kaufpreises an den Verkäufer nicht ausbezahlen, sondern zurückbehalten. Der Notar kümmert sich im übrigen darum, daß im Notarvertrag der Passus enthalten ist, daß der Käufer 3 Prozent des Kaufpreises zurückbehält. Im privatschriftlichen Vertrag muß dieser Passus nicht enthalten sein.

Ergibt sich aber tatsächlich eine geringere Steuerschuld als diese 3 % auf den Verkaufspreis, so erhält der Verkäufer den Differenzbetrag vom spanischen Finanzamt zurück, wenn er eine Steuererklärung abgibt. Gibt der Verkäufer keine Einkommensteuererklärung ab, so behält das spanische Finanzamt die 3 % und kümmert sich in aller Regel nicht darum, daß der Verkäufer eine diesbezügliche Einkommensteuererklärung abgibt und eine sich noch eventuell ergebende Steuerschuld nachträglich bezahlt, zumindest bei Ausländern. Rein rechtlich gesehen ist man aber eindeutig verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung Modell 212 abzugeben.

Behalten Sie als Käufer also 3 % des Kaufpreises ein, der Verkäufer soll sich dann selbst darum kümmern, ob die Veräußerungsgewinnsteuer niedriger ausfällt als 3 % und er dann – um den Differenzbetrag zurückzuerhalten – einen Antrag beim spanischen Finanzamt stellt. Verkäufer mit Hauptwohnsitz in Spanien müssen den Veräußerungsgewinn nicht versteuern, wenn der Verkaufspreis wieder in einen Hauptwohnsitz investiert wird.

### **Wie berechnet sich der Veräußerungsgewinn für die Veräußerungsgewinnsteuer?**

Die Koeffizienten werden jedes Jahr neu festgesetzt. Der Erwerbswert setzt sich aus dem Kaufpreis samt Kaufnebenkosten zusammen. Je nach Erwerbsjahr wird dieser Wert um bestimmte Aktualisierungskoeffizienten korrigiert, die jährlich im Haushaltsgesetz festgelegt werden. Die Differenz zwischen Übertragungs- und Erwerbswert ergibt den zu versteuernden Gewinn (Steuersatz 18 %).

Für Grundstücke, die vor dem 31.12.1994 erworben wurden, kommt eine Übergangsregelung zum Tragen.

Zuletzt nochmals zur Klarstellung: die 3 % Pauschale berechnet sich vom Kaufpreis, die 18 % berechnen sich vom ermittelten Veräußerungsgewinn.

### **Wertzuwachssteuer (plusvalía)**

Diese Wertzuwachssteuer (impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana), die die Gemeinden bzw. Städte kassieren dürfen, wird oftmals verwechselt mit der Veräußerungsgewinnsteuer, die Teil der Einkommensteuer ist. Beim Kauf einer Immobilie fallen grundsätzlich beide Steuern gleichzeitig an. Die Wertzuwachssteuer besteuert nur den Wertzuwachs von Grund

und Boden, also nicht den Wertzuwachs des Hauses oder der Wohnung. Deshalb läßt sich auch generell sagen, daß beim Kauf eines Apartments oder einer Eigentumswohnung in einem großen Apartmenthaus die Wertzuwachssteuer relativ gering ausfallen wird, weil der dem Eigentümer zuzurechnende Anteil am Grundstück der Eigentümergemeinschaft im Normalfall sehr klein sein dürfte, da ja das Grundstück anteilig auf die Zahl der Wohnungseigentümer aufgeteilt wird. Kauft dagegen jemand ein großes Grundstück, das einen hohen Wertzuwachs aufweist, so fällt die Wertzuwachssteuer verhältnismäßig hoch aus.

Das spanische Gesetz sieht vor, daß der Verkäufer die Wertzuwachssteuer bezahlen muß, wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist. Diese gesetzliche Regelung ist auch plausibel, da vom Wertzuwachs nicht der Käufer, sondern der Verkäufer profitiert. Es ist aber in Spanien üblich, daß der Käufer im Kaufvertrag die Wertzuwachssteuer übernimmt und dann eben auch zu bezahlen hat. Dies mag daher kommen, daß für die Bezahlung dieser Steuer auch das Grundstück selbst haftet. Zahlt der Verkäufer die Wertzuwachssteuer nicht, wird sich die Finanzverwaltung nicht die Mühe machen, dem Verkäufer hinterherzulaufen, sondern sich einfach am Grundstück schadlos halten. Die Höhe des Steuersatzes ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch.

### **Kaufnebenkosten**

Wenn alle Unterlagen überprüft, alle Fragen abgeklärt sind und Einigkeit über den Kaufpreis und die sonstigen Vertragsbedingungen besteht, kann der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Spätestens in diesem Stadium sollte Ihnen auch ungefähr klar sein, wie hoch die sogenannten Kaufnebenkosten, Notar- und Registergebühren, eventuell Beratungskosten, Vermittlungsprovision und Steuern sind. Grob kalkuliert sollten Sie von ungefähr 8 bis 9 % des Kaufpreises (ohne eventuelle Maklerprovision und ohne Beraterkosten) ausgehen, wobei darin die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten und Registergebühren enthalten sind. Dies ist aber nur eine grobe Schätzung.

## **2.14 Eine spanische GmbH oder eine Briefkastenfirma für die Immobilie?**

### **Steuern sparen mit einer spanischen GmbH?**

Bekannterweise sind beim Erwerb, während des Besitzes und beim Weiterverkauf einer Immobilie Steuern zu bezahlen. Ebenfalls sind Steuern zu bezahlen im Erbschafts- und Schenkungsfall. Was liegt im ersten Augenblick näher, als die Immobilie über eine spanische GmbH oder Briefkastenfirma zu kaufen und im Erbschaftsfall nicht die Immobilie selbst, sondern die Anteile an der Gesellschaft, die diese Immobilie hält, zu vererben und keine Steuern zu bezahlen. Die Gründung einer spanischen GmbH ist verhältnismäßig einfach. Dennoch sollte man genau überlegen, ob man wegen des Kaufs einer Immobilie eine GmbH gründen will. Sie haben Gründungskosten für die GmbH, für einen Deutschen wird die Einschaltung eines sachkundigen Rechtsanwaltes vor Ort notwendig sein, für die Beurkundung der Gründung und der Satzung fallen Notarkosten an. Während der Existenz der GmbH sind gewisse steuerliche und sonstige Pflichten (u. a. Bilanzierung) zu erfüllen, für die Sie ebenfalls jemanden einschalten müssen. Ein weiterer Nachteil bei der Zwischenschaltung einer GmbH besteht darin, daß ein potentieller Kaufinteressent im Falle des Weiterverkaufs keinesfalls sofort zugreifen wird, wenn ihm eine Immobilie mittels Kauf von GmbH-Anteilen angeboten wird. Es könnte ja sein, daß zwar dieser GmbH das Grundstück gehört, die GmbH könnte aber Schulden haben, was nichts anderes bedeuten würde, als daß die Gläubiger der GmbH auf das Grundstück Zugriff nehmen könnten, wenn die GmbH ihre Schulden nicht bezahlt. Woher soll nun der Erwerber wissen, daß die GmbH nur das Grundstück besitzt und im übrigen keine Geschäfte getätigt hat und schon gar nicht irgendwelche Schulden hat. Der Verkäufer wird hoch und heilig versichern, daß die GmbH schuldenfrei ist. Er mag zwar sogar persönlich dafür bürgen, diese Bürgschaft ist aber nur so gut wie der Bürge selbst. Wer also Geschäftsanteile an einer GmbH kauft, darf sich nicht wundern, wenn plötzlich Gläubiger auftauchen und von der GmbH die Begleichung von Schulden verlangen. Der Erwerber der GmbH-Anteile haftet zwar nicht persönlich, aber immerhin haftet die GmbH für die Schulden, und wenn diese Schulden nicht bezahlt werden, werden die Gläubiger versuchen, sich an der

Immobilie der GmbH schadlos zu halten. Da die Steuervermeidung gerade bei kleineren Immobilien keine Ersparnis bringt, wenn man die mit der GmbH zusammenfallenden Kosten und die sonstigen Kosten und Nachteile gegenrechnet, ist im Normalfall von der Gründung einer GmbH für den Erwerb einer Immobilie abzuraten, ebenso aber auch vom Erwerb einer Immobilie über den Kauf von GmbH-Anteilen.

### **Kauf**

Mancher mag einwenden, daß er den Kauf der Gesellschaftsanteile nicht meldet und deshalb keine Erwerbsteuern zu zahlen sind. Werden die Erwerbsteuern nicht bezahlt, handelt es sich um ein Umgehungsgeschäft bzw. Steuerverkürzung, wenn die GmbH wie in den meisten Fällen nur dem Halten einer Immobilie dient. Darüber sollte man sich im klaren sein, auch wenn diese Vorgehensweise funktionieren könnte.

### **Für den Erbschaftsfall?**

Im Erbschaftsfall erhält der Erbe die Anteile an der Gesellschaft und damit auch indirekt die Immobilie. Die Anteile an der Gesellschaft unterliegen der Erbschaftsteuer. Wenn nun der Anfall der Erbschaft dem spanischen und dem deutschen Finanzamt nicht gemeldet wird, kann man darauf hoffen, daß die betreffenden Finanzämter davon nichts erfahren und dann eben keine Erbschaftsteuer für die geerbten GmbH-Anteile gezahlt wird. Diese steuervermeidende Vorgehensweise, die nicht legal ist, wird sofort durchkreuzt, wenn zum Beispiel irgend jemand, der sich bei der Erbschaft benachteiligt glaubt, die Finanzämter auf diese spanische GmbH und die spanische Immobilie hinweist. Deshalb ist die Zwischenschaltung einer GmbH unter Erbschaftsteuergesichtspunkten auch nicht optimal.

### **Sonstige Steuern**

Man mag mit einer Gesellschaft noch die Einkommensteuer auf die Eigennutzung und die Vermögensteuer sparen und bei einer Vermietung von den Einnahmen die Ausgaben abziehen können, ob aber dies den Aufwand für eine Gesellschaft lohnt?

### **Diskretion gegenüber Gläubigern**

Wer eine Ferienimmobilie besitzt, direkt oder über eine Gesellschaft, muß dies im Rahmen eines „Offenbarungseides“ angeben.

Im übrigen: wer in einer Ferienimmobilie regelmäßig Urlaub macht, wird kaum jemandem plausibel machen können, dass die Gesellschaftsanteile jemandem anderen gehören.

### **Zusammenfassend**

Manchmal hat man den Eindruck, daß die spanische GmbH aus Gründen der Mandatsbeschaffung empfohlen wird. Sie sollten sich jedenfalls die Vor- und Nachteile genau erläutern lassen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht betreffend Spanien und Deutschland, und insbesondere genau nachfragen, ob der jeweils genannte Steuervorteil legal ist oder nicht. Erst dann haben Sie eine gute Grundlage, für Ihre Angelegenheit die richtige Entscheidung zu treffen. Und lassen Sie sich die steuerlichen Aussagen schriftlich geben, insbesondere auch eventuelle Behauptungen, daß außer den aufgeführten Steuern keinerlei weitere Steuern anfallen, weder in Deutschland noch in Spanien, und alles legal und völlig unstreitig steuerfrei sei.

### **2.15 Traspaso – Überlassung von Geschäftsräumen**

Der traspaso-Vertrag stellt gerade keinen Vertrag über den Kauf von Geschäftsräumen dar. Dennoch soll dieses Stichwort abgehandelt werden, weil viele deutsche blauäugige Aussteiger und Einsteiger diese Art von Vertrag verkannt haben und viel Lehrgeld zahlen mußten. Mit einem solchen Vertrag werden die Rechte eines Pächters, der mit dem Eigentümer einen Pachtvertrag abgeschlossen hat, auf eine dritte Person übertragen. Der traspaso-Nehmer kann also die betreffende Immobilie und das Geschäft für eine gewisse Zeit übernehmen. Typisches Beispiel ist ein traspaso-Vertrag über eine Gaststätte oder über ein Ladengeschäft.

Vorneweg ist zu beachten, daß man nicht Eigentum sondern nur ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht erwirbt. Den traspaso-Vertrag zu formulieren ist schon nicht einfach. Schwieriger sind die mit dem traspaso zusammenhängenden wirtschaftlichen Fragen zu beantworten. Muß Inventar übernommen werden, ist der angesetzte Preis angemessen? Sind die vom traspaso-Geber genannten Umsatzzahlen richtig und auch für die Zukunft realistisch? Ist der geforderte Preis für den traspaso angemessen? In bezug auf traspasos gilt die Regel: lieber kein Geschäft als ein nachteiliger traspaso-Vertrag. Können die Umsatzzahlen nicht verifiziert werden,

sollten Sie Abstand nehmen. Ein direkter Pachtvertrag mit dem Eigentümer ist im übrigen vorteilhafter. Solange aber der Pächter noch einen Vertrag hat, kann er einen direkten Vertrag mit dem Eigentümer blockieren. Dann gilt es die vorhin erwähnte Regel zu beherzigen.

### **2.16 Ferienimmobilien und Ruhestandssitze in Spanien: die 10 wichtigsten Aspekte!**

Es ist in Spanien öfters nicht möglich, jede Bescheinigung und jede Unterlage, die eigentlich vorhanden sein müsste, vom Verkäufer oder Vermittler zu bekommen. Und man mag dennoch kaufen, wenn sich das Risiko in Grenzen hält. Jedenfalls sollte immer klar sein, welche Bedeutung die einzelne Unterlage hat und ob es nicht möglich ist, diese selbst zu beschaffen, man sollte sich überlegen, wie hoch der Aufwand dafür ist, oder ob sich bestimmte Fakten, die unklar sind, nicht durch andere Unterlagen belegen lassen, so daß auf die eigentliche Bescheinigung verzichtet werden kann. Wenn aber auch auf diesem Weg keine Klärung herbeigeführt werden kann, sollte dem Kaufinteressenten oder Besitzer klar sein, welche Bedeutung die fehlenden Unterlagen haben. Denn spätestens beim Weiterverkauf könnte es passieren, daß ein Interessent gerade diese Unterlagen gerne hätte, weil er deren Stellenwert kennt, falls nicht eine Behörde schon vorher auf die Idee verfallen sollte, danach zu fragen.

1. Deutsche Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten dürfen nicht auf den Immobilienkauf im Ausland übertragen werden. Rechtliche und praktische Unterschiede gibt es auch weiterhin innerhalb der EU, auch in Spanien.
2. In Spanien sind auch privatschriftliche Kaufverträge ohne notarielle Beurkundung verbindlich. Der Vertrag ist also auch dann gültig, wenn es sich nur um ein normales Blatt Papier handelt. Da besteht die große Gefahr, daß unerfahrene Kaufinteressenten übervorteilt werden (oft von den eigenen Landsleuten).
3. Ob der Vertrag mit Vorvertrag oder Kaufoption oder einer sonstigen Bezeichnung überschrieben ist, entscheidend ist für die Rechte und Pflichten der Inhalt des Vertrages. Oftmals handelt es sich gerade bei sogenannten Vorverträgen

um vollumfänglich verbindliche Kaufverträge, von denen Sie sich ohne die Zustimmung des Verkäufers nicht mehr lösen können.

4. Zuerst überprüfen, dann unterschreiben und anzahlen! Überprüfen Sie vor der Unterschrift und vor der Leistung einer Anzahlung möglichst alle rechtlichen Aspekte, z. B. die Frage des Vorhandenseins einer Baugenehmigung nicht nur bei Neubauten sondern auch bei Altbauten, die Eintragungen in den Registern auch im Hinblick auf eventuelle Belastungen mit Hypotheken, im übrigen, ob die Angaben des Verkäufers hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse zutreffen. Die Anzahlung sollte möglichst niedrig gehalten werden, da Sie dafür meist keine Absicherung erhalten.
5. Neubauten: Vor Vertragsabschluß lassen Sie sich die notwendige Baugenehmigung zeigen und leisten Zahlungen nur nach Baufortschritt und nach Erhalt einer Bankbürgschaft als Sicherheit für Ihre Zahlungen. Problematisch: von Deutschland aus können Sie den Bau nicht kontrollieren. Dringend notwendig ist deshalb eine Vertrauensperson vor Ort. Es muß auch gewährleistet sein, daß nicht nur das Haus gebaut sondern auch die Infrastruktur – Strom, Wasser, Straßen und Wege – fertig gestellt wird.
6. Lassen Sie sich nachweisen, daß der Verkäufer mit der Bezahlung der Steuern und sonstigen Abgaben und im Falle einer Eigentumswohnung auch hinsichtlich seiner Zahlungen bei der Eigentümergemeinschaft auf dem laufenden ist.
7. Achten Sie darauf, daß Sie möglichst bald ins Eigentumsregister bzw. Grundbuch eingetragen werden. Nur dann sind Sie abgesichert, daß das Grundstück oder die Wohnung nicht noch ein zweites Mal an einen anderen Käufer, der Ihnen mit der Eintragung zuvor kommt, verkauft oder mit einer Hypothek belastet wird.
8. Vergleichen Sie die Preise vor Ort! Der erstgenannte Preis ist meist nicht der letzte, verhandeln Sie.
9. Eine Ferienimmobilie in Spanien ist keine Geldanlage mit Renditeaussichten. Die Immobilie kostet Geld sowohl beim Kauf als auch während des Besitzes. Dieser Hinweis soll keineswegs bedeuten, von einer Ferienimmobilie Abstand

zu nehmen. Selbstverständlich ist eine Ferienimmobilie eine sehr schöne Sache und wird dann zum wirklichen Vergnügen, wenn Sie sich vorneweg informieren und beraten lassen. Ein eventueller Wertzuwachs sollte als angenehme Nebenerscheinung angesehen werden.

10. Überlegen Sie sich, ob Sie nicht schon beim Kauf erbrechtliche und erbschaftsteuerliche Aspekte berücksichtigen wollen, um damit Erbschaftsteuer und sonstige Kosten sparen und Einfluß auf die Erbfolge nehmen zu können.

## 3 Bauen und Renovieren in Spanien

### 3.1 Muß das sein?

Es gibt mehrere Gründe, weshalb das Bauen in Spanien nicht gerade empfehlenswert und der Kauf eines schon fertiggestellten oder gebrauchten Objekts vorzuziehen ist. Dabei handelt es sich nicht etwa nur um spezifisch spanische Gründe, sondern auch um Gründe, die durch die spezielle Situation eines ausländischen Bauherren geprägt sind. Ausländische Bauherren haben in aller Regel nicht die Möglichkeit, regelmäßig auf der Baustelle nach dem Rechten zu schauen. Dies wäre aber zumindest sinnvoll, wenn nicht gar notwendig, da Mängel möglichst frühzeitig erkannt werden sollten, abgesehen davon, daß diese nach der Fertigstellung unter Umständen gar nicht mehr sichtbar sind. Und auch vom Baufortschritt sollte man sich persönlich in kurzen Zeitabständen überzeugen oder zumindest erkennen können, ob das Bauvorhaben planmäßig fortschreitet. Kompetente, zuverlässige und vertrauenswürdige Fachleute zu finden, ist nicht gerade einfach. Hinzu kommen Verständigungsschwierigkeiten, die auftreten können, wenn der Bauherr nur Deutsch und der Baufachmann vor Ort nur Spanisch spricht. Allein deutschsprachiges Personal ist aber wiederum auch keinerlei Garantie, daß alles gut geht. Woher will der ausländische Bauherr auch nur rudimentäre Kenntnisse des spanischen privaten und öffentlichen Baurechtes haben? Er kann sich natürlich informieren, wer aber nimmt sich diese Zeit? Meist ist der Bauherr in bezug auf die Beseitigung von Mängeln in einer schwachen Position. Der allergrößte Teil des Kaufpreises ist schon bezahlt, die Baufirma oder der Bauträger ist nicht mehr motiviert, die Mängel zu beseitigen, auch wenn die Mängel offensichtlich sind. Oder aber die Mängel werden bestritten, und dann stellt sich die Frage, ob gerichtlich vorgegangen werden soll. Spätestens dann merkt der Bauherr, daß es einen großen Unterschied ausmacht, Recht zu haben und Recht zu bekommen, und wie teuer und langwierig ein Bauprozeß werden kann, falls ein Prozeß überhaupt in Frage kommen sollte. Und in Boomzeiten wie beispielsweise in den letzten Jahren kommt noch hinzu, daß die Fertigstellungstermine noch seltener eingehalten werden und sich Bauträger und Bauleute vieles erlauben können, weil sich die Bauherren offensichtlich eigentlich alles gefallen lassen oder gefallen lassen müssen, nachdem sie von

den Bauträgern oder Baufirmen vorformulierte und nur als käuferfeindlich zu bezeichnende Verträge abgeschlossen haben. Diesbezüglich kann die von der Baubranche vorgebrachte Entschuldigung, in jeder Branche gebe es schwarze Schafe, nicht akzeptiert werden. Vor lauter schwarzen Schafen sieht man die wenigen weißen Schafe nicht. Auch die allermeisten sogenannten großen seriösen Unternehmen haben meist käuferfeindliche Vertragsformulare. Dadurch werden – bewußt oder unbewußt – Käufer bzw. Bauherren geknebelt und erpreßbar gemacht. Sie stellen sich vielleicht die Frage, ob dies alles, was Sie gerade gelesen haben, tatsächlich der Realität entspricht. Fragen Sie Leute, die gebaut haben und bereit sind, eine ehrliche Antwort zu geben. Sie werden meine Ausführungen meist bestätigt finden.

#### **„Deutsche Bauqualität ist unser Geschäftsprinzip“**

Mit dieser Werbung soll deutschen Kaufinteressenten suggeriert werden, daß die angebotenen Immobilien deutschen Qualitätsansprüchen genügen. So weit, so gut. Letztendlich ist aber die Qualität nicht eine Frage des „spanischen“ oder „deutschen“ Niveaus, sondern eine Frage der Arbeitsqualität und der Kosten. Gute Qualität hat ihren Preis, sowohl in Deutschland als auch in Spanien. Wer gerade in Spanien eine möglichst billige Immobilie kaufen will oder muß, weil er nicht mehr Geld ausgeben kann oder will, muß dann eben auch Qualitätsabstriche machen. Abgesehen davon bedeutet diese Werbung natürlich nicht, daß nach deutschen Baunormen gebaut wird. Nur wenn diese im Vertrag ausdrücklich vereinbart sind, kann sich der Bauherr darauf berufen. Und generell gilt, daß eine detaillierte Baubeschreibung den Bauleuten und Bauträgern weniger Ausredemöglichkeiten bietet. Auch stellt sich die Frage, ob es überhaupt sinnvoll ist, diese zu vereinbaren, da Klima und Wetter in Spanien anders sind. Oder: „Deutsche Bauqualität“ wird nur versprochen, letztendlich gibt es aber Pfusch oder werden minderwertige Materialien verwendet, von denen der deutsche Bauherr oder Käufer zumindest anfänglich nichts bemerkt. Wenn der Erwerber dann Schäden feststellt, hat er meist schon den gesamten Kaufpreis gezahlt, die Baufirma weigert sich, die Mängel zu beheben oder ist vielleicht schon pleite gegangen. Werbesprüche klingen gut, ob sie auch in die Tat umgesetzt werden, ist in jedem Einzelfall genau zu überprüfen, und zwar nicht nur auf dem Papier, sondern vor allem während der Bauphase. Wenn Sie erst nach der Fertigstel-

lung den Bau besichtigen, werden Sie vieles nicht mehr überprüfen können. Dies ist ein gewichtiger Grund, nicht selbst zu bauen und gebrauchte Objekte zu kaufen, es sei denn, daß man eine vertrauenswürdige und fachkundige Person vor Ort hat, die die Aufgabe der Kontrolle und Überwachung übernimmt. Andernfalls darf man sich nicht wundern, wenn es Probleme gibt. Wer sich über die Bonität und Leistungsbereitschaft der Baufirma oder des Bauträgers informieren will, läßt sich Referenzadressen geben, fordert eine Bankauskunft an und fragt auch an, wie lange das Unternehmen schon tätig ist. Je länger das Unternehmen am Markt ist, um so eher besteht die Gewißheit, daß das Unternehmen nicht von heute auf morgen vom Markt verschwindet. Passen Sie aber genau auf, wer der eigentliche Vertragspartner ist. Ist es tatsächlich die alteingesessene Firma xy oder ist es eine andere Firma mit einem ähnlichen Namen, aber neu gegründet und mit sehr wenig Eigenkapital?

### **Politische Gremien und Behörden funktionieren nicht, ob korrupt oder nicht**

Wenn Behörden unwillig, untätig oder gar korrupt sind, dann kann das nicht gut gehen. So banal dies klingen mag, dies ist der neuralgische Punkt, an dem sich auch die Zukunft des Küstenschutzes entscheiden wird. Solange politische Gremien und Behörden nicht im rechtstaatlichen Sinne funktionieren, wird sich nichts ändern. Eine scharfe Kehrtwendung ist möglicherweise nur dann realisierbar, wenn es einen gewaltigen Einbruch auf dem Immobilienmarkt geben und dann die schon lange vorhandenen Infrastrukturprobleme und Umweltschäden noch stärker ins öffentliche Bewusstsein rücken würden. Die augenblickliche Entwicklung führt im übrigen schon jetzt zum Verlust von vielen Arbeitsplätzen in der Baubranche, so daß es im übrigen um so offensichtlicher ist, daß in den Immobilienboomzeiten versäumt wurde, Arbeitsplätze in anderen Branchen zu fördern.

### ***Corrupción urbanística en España*: Korruption, Ermittlungs- und Strafverfahren im Rahmen irregulärer Bautätigkeiten**

In der spanischen Version von Wikipedia läßt sich unter dem Stichwort *Corrupción urbanística en España* eine Aufzählung von Ermittlungs- und Strafverfahren im Immobilienbereich finden. Andalusien und Valencia sind in dieser wenig schmeichelhaften Aufzählung zumindest zahlenmäßig führend.

Doch darf diese Aufzählung nicht darüber hinweg täuschen, daß es noch sehr viel mehr Korruption gegeben haben dürfte. Stichwort: viele kleine Marbellas. Anders läßt sich dieser für jeden sichtbare Bauwahn nicht erklären. Da wurde von den zuständigen Behörden nicht nur ein Auge zugeedrückt.

Die Online-Zeitung [www.20minutos.es](http://www.20minutos.es) hat eine Aufstellung mit Datum 30.11.2007 gemacht und angemerkt (in Übersetzung): „Die Liste der korrupten oder verdächtigten Gemeinden mit irregulärer Bautätigkeit wächst unaufhörlich“. Jeden Tag gebe es neue Fälle, betroffen seien Politiker und Parteien jeglicher Couleur.

Einige Beispiele aus dieser Liste: in Zurgena wurden Baugenehmigungen für 1.300 Chalets auf nicht bebaubarem Grund (*zonas no urbanizable*) erteilt. Man machte sich also nicht einmal die Mühe, Grund und Boden – rechtswidrig – umzuqualifizieren und der Angelegenheit ein Deckmäntelchen zu geben. In Manilva verhaftete die Polizei den Bürgermeister wegen Korruption und Geldwäsche von Drogengeldern. Der Wert eines 1,3 Mio. Quadratmeter großen Grundstücks stieg nach einer Umqualifizierung von 12 auf 160 Millionen Euro.

Andere Fallgestaltungen: es wurden Gelder für die Finanzierung von Wahlkämpfen der eigenen Partei angenommen; oder es wurden Verwandten und Bekannten nicht bebaubare Flächen in bebaubare umqualifiziert.

#### **Korruption und Bau-Projekte im ganzen Land, mal mehr, mal weniger, mal kleiner, mal größer...**

Das Ausmaß der insbesondere in *Marbella* aufgedeckten Korruption war gewaltig und deshalb auch in deutschen Medien häufig ein Thema. Im Zusammenhang mit den Verhaftungen wurden Vermögenswerte von – geschätzt – über 2 Milliarden Euro konfisziert. Es soll „viele Marbellas in Spanien“ geben, vermuten manche nicht ohne Grund. Und daß auch anderswo die örtlichen Bauverwaltungen vieles akzeptiert haben, was nicht rechtmäßig war, oder einfach weggeschaut haben, ist ein offenes Geheimnis.

#### **Erfolgsrezept: Illegal bauen, Beziehungen haben und ein Bußgeld bezahlen**

Es wird gebaut, und zwar ohne die notwendigen Genehmigungen. Aber eine Baueinstellung wird dann eventuell mit der Begründung verworfen, daß man lieber ein fertiges nicht genehmigtes Gebäude

dastehen habe als einen halbfertigen Rohbau bzw. eine Ruine nach einer erzwungenen Baueinstellung. Diese Begründung wird aber nicht bei Häusern und kleineren Wohnanlagen benutzt sondern nur bei sehr großen Gebäuden. Wer also illegal baut, muß eben einen Wolkenkratzer bauen, dann hat er die größten Chancen fertigbauen zu können, so die Moral der Geschichte. Dies mag zwar nicht in jedem Fall funktionieren, aber ein Spekulant mit den entsprechenden Verbindungen wird es schaffen, daß die Baueinstellung nicht sofort nach Baubeginn erfolgt und damit den entscheidenden Zeitgewinn erreichen. Und stehen einmal fünf Stockwerke oder noch mehr, dann wächst die Wahrscheinlichkeit mit jedem Stockwerk mehr, daß das Gebäude auch fertiggestellt werden darf, natürlich unter der Voraussetzung, daß eine Geldbuße bezahlt wird, die sicherlich sehr gern bezahlt wird.

#### **Fehlende Infrastruktur, Baustrom und Bauwasser**

Eine andere Art, Geld zu verdienen, besteht darin, Urbanisationen ohne die von den Käufern mitbezahlte Infrastruktur den Käufern zu überlassen, die nicht ein noch aus wissen und auf die Gemeinden hoffen, in denen aber gerade diejenigen Politiker an der Macht sind, die dies alles geduldet oder gar gefördert haben. Diese Politiker bzw. die Gemeindeverwaltung wird dann in aller Regel darauf hinweisen, daß dafür kein Geld vorhanden ist. Und die Käufer müssen dann meist die Infrastruktur ein zweites Mal bezahlen.

Den Stromversorgern wäre es möglich, den Baustrom abzustellen, da nicht mehr gebaut wird, und den regulären Strom müssen sie nicht liefern, weil die Eigentümer natürlich keine Bewohnbarkeitsbescheinigung haben. Zwar wird dann meist auch weiterhin „Baustrom“ geliefert, aber ohne legale Grundlage. Und wenn es ganz schlimm kommt: dann hat der Käufer keine Eintragung im Grundbuch, der Bauträger steht noch drin, ein Gläubiger des Bauträgers kann deshalb pfänden und zwangsvollstrecken. Die Konsequenz: der Käufer zahlt noch einmal, und zwar nicht nur für die Infrastruktur sondern für die gesamte Immobilie, um die Immobilie behalten zu können.

#### **Catral: betrogene Hauseigentümer mit ungewisser Zukunft**

Catral ist eine Stadt in der Autonomen Körperschaft Valencia im Süden der Provinz Alicante mit 7.530 Einwohnern gemäß dem Spanischen Statistikamt. Diese Zahl wird wie in anderen Touris-

tengedigen sehr ungenau sein, weil es viele Ausländer mit Hauptwohnsitz gibt, die nicht angemeldet sind. Exemplarisch ist nicht nur dieser Aspekt für viele Orte an der Küste sondern auch die Tatsache, daß es ein größeres Gebiet mit Häusern gibt, die illegal gebaut worden sind. Es handelt sich um landwirtschaftliches Gelände und nicht um Bauland. Mit illegalen Bauten sind gleich mehrere Probleme verbunden:

- die Vermeidung des Abrisses der Häuser,
- fehlende Kanalisation,
- fehlende oder mangelhafte Straßen und Wege und
- fehlende reguläre Strom- und Wasseranschlüsse.

Dies bedeutet eine lange Hängepartie für die betroffenen Häuslebauer und auf jeden Fall zusätzliche Kosten. Irgendwann werden diese Probleme meist mehr schlecht als recht gelöst werden, aber der Erholungswert der Immobilien tendiert zumindest vorübergehend eher gegen Null. Einen Vorteil gibt es wohl in dieser Angelegenheit: da mehrere hundert Hausbesitzer betroffen sind, kann die Gemeinde nicht einfach wegschauen oder einfach abreißen lassen. Und im übrigen fragt man sich, wohin hat denn die Gemeinde geschaut, als diese vielen Häuser erstellt wurden?

#### **Nach neun Jahren Bauzeit bezog Boris Becker seine Finca**

So zumindest die Berichte in den Medien. Und manche Medien machten aus dieser Angelegenheit einen Dauerbrenner für die Berichterstattung. Auf der einen Seite ein Prominenter und eine geplante Traumimmobilie auf Mallorca, auf der anderen Seite die Probleme mit der Bauverwaltung, mit Genehmigungen, Baustopp, Teilabriß und der daraus resultierenden überlangen Bauzeit. Nüchtern betrachtet läßt sich feststellen, daß auch in Spanien nicht immer alles geht, trotz Prominenz und der Tatsache, daß Becker regelmäßig auch als Aushängeschild für die Insel benutzt wurde. Er soll aber auch falsche Berater gehabt haben, die ihm versichert hätten, daß es für ihn eine Ausnahmegenehmigung geben würde. Diese gab es nicht, und da er, wie in Spanien nicht unüblich, ohne diese Genehmigung zu bauen begonnen hatte, war dann ein Teilabriß fällig.

### **Baustrom und regulärer Strom: Damit der Strom auch nach der Fertigstellung der Immobilie fließt ...**

Bekanntermaßen wird mit Baustrom die elektrische Energie bezeichnet, die man für ein Bauvorhaben benötigt. Abgezapft wird der Strom beim nächstgelegenen Anschlußpunkt des Stromnetzes. Wer die Immobilie durch einen Bauträger fertigstellen läßt, muß sich um diesen Baustrom nicht kümmern. Aber wenn die Immobilie fertiggestellt ist, was dann? Dann erfolgt ja die Übergabe der Immobilie, so weit, so gut. Und wenn dann der stolze Neubaubesitzer noch feststellt, daß Strom fließt, könnte er auch meinen, daß alles seine Ordnung hat. Die oft sehr unangenehmere Fortsetzung der Geschichte besteht aber darin, daß es sich meist noch um Baustrom handelt und nicht um regulären Strom, also um Strom aus einem üblichen Stromlieferungsvertrag. Ein rechtlicher Anspruch auf Bezug von Baustrom nach Fertigstellung des Objektes besteht aber nicht, auch wenn der Strom nach der Fertigstellung zumindest noch vorübergehend weiterfließen mag. Deshalb sollte sich ein Bauherr umgehend um einen regulären Stromanschluß kümmern. Meist fehlen aber für letzteren die dafür notwendigen Unterlagen, die eigentlich vom Bauträger bereit gestellt werden sollten, nämlich Erstbezugs- und Elektroinstallationsbescheinigung. So ist es in Spanien durchaus gang und gäbe, daß die neuen Besitzer monatelang oder noch länger mit Baustrom leben müssen. Und mancher Besitzer weiß dies nicht einmal. Wer also schon eine Immobilie besitzt und in dieser Frage unsicher ist, sollte nachfragen. Bekommt ein Immobilienbesitzer keine übliche Stromabrechnung, spricht dies dafür, daß er nur Baustrom hat. Dann sollte er sich umgehend mit dem Bauträger in Verbindung setzen. Allerdings: wenn die notwendigen Unterlagen fehlen und sich der Bauträger nicht in der Lage sieht, diese besorgen zu können oder diese nicht besorgen will, weil er sich dazu im Vertrag nicht verpflichtet hat, dann geht die Arbeit des Besitzers erst richtig los, nämlich zuerst mal' diese Unterlagen zu besorgen ...

## 3.2 Käuferfeindliche Verträge

### Sicherheit nur durch umfassende Bankbürgschaft

Derjenige, der einen Neubau schlüsselfertig erwirbt, hat – abgesehen von der Frage der Kontrolle – grundsätzlich das Risiko, schon geleistete Anzahlungen zu verlieren, falls die Zahlungen nicht abgesichert sind. Ob die Baufirma nun vorsätzlich oder zufällig pleite oder insolvent geht, hilft dem Bauherrn nicht weiter, sein Geld ist in solchen Fällen verloren. In Spanien gibt es als Sicherheit für die Bauherren – so ist dies zumindest vorgesehen – das sogenannte Avalgesetz 57/1968 (*Ley que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*), wonach die vom Bauherren geleisteten Anzahlungen bis zur endgültigen Fertigstellung durch eine Bankgarantie (*aval bancario*) oder eine Versicherungspolice abgesichert werden müssen. Abgesehen davon, daß sich diese Garantie nur auf die Anzahlung für die Bauarbeiten und nicht auf die Sicherung des Kaufpreises für das Grundstück bezieht, ist leider festzustellen, daß diese gesetzlich vorgeschriebene Bankgarantie in der Praxis selten eine Rolle spielt, noch seltener freiwillig von den Baufirmen angeboten wird, und viele Bauherren eine Absicherung auch nicht verlangen.

Aber auch für den Fall, daß eine Bankbürgschaft vorliegt, kann es schlußendlich immer noch sehr lange dauern oder es kann mit Schwierigkeiten verbunden sein, die Bank in Anspruch zu nehmen, da niemand – auch die Bank nicht – gern zahlt. Aber Ihre Chancen stehen sehr viel besser, daß Sie Ihr Geld wieder zurückbekommen. Und es gilt auf den Inhalt und Umfang der Bürgschaft zu achten. Bürgschaft ist nicht gleich Bürgschaft. Teilweise werden von Unternehmen Bürgschaften angeboten, die vom Umfang her den Bauherr gerade nicht umfassend absichern und mehr die Funktion der Augenwischerei haben und auch nicht ansatzweise der gesetzlich vorgeschriebenen Bürgschaft entsprechen. Wer also eine Bürgschaft überreicht bekommt, sollte zuerst mal Inhalt und Umfang prüfen (lassen).

### „Wir haben auch keine Sicherheit, daß Sie bezahlen“

Eine doch etwas dümmliche Ausrede, die manche Baufirmen oder Bauträger vorbringen, wenn ein Bauherr eine Bürgschaft haben möchte. Sicherlich hat die Baufirma oder der Bauträger keine

Garantie, daß alle Raten bezahlt werden. Aber Bauträger und Baufirmen kassieren schon vorneweg und müssen die Immobilie erst nach vollständiger Bezahlung aus der Hand geben im Gegensatz zum Käufer, der mehrere Zahlungen leisten muß und ohne Bankbürgschaft völlig schutzlos ist. Wenn ein Bauherr nicht eine umfassende Sicherheit für seine Anzahlungen erhält, sollte er einen anderen Unternehmer beauftragen oder auf den Bau verzichten oder erst kaufen und zahlen, wenn der Bau fertiggestellt ist. Wenn Ihnen eine Baufirma eine Bankbürgschaft anbietet, falls Sie die Kosten dafür übernehmen, sollten Sie diese Kosten übernehmen, die Bürgschaft ist dies allemal wert. Als Alternative kommt in Betracht, ein gebrauchtes Objekt zu kaufen.

### **Zuerst das Geld, dann die Bürgschaft?**

Wenn eine Bankbürgschaft in Aussicht gestellt wird, wird dies oftmals schon wieder mit der unsinnigen Bemerkung relativiert, daß zuerst die Zahlung geleistet werden müsse und erst dann die Bürgschaft übergeben werden könne.

Stimmt der Bauherr dieser Vorgehensweise zu, kann es natürlich passieren, daß er eine Zahlung überwiesen hat und das Unternehmen pleite geht, bevor er die Bankbürgschaft bekommt. Der Bauherr muß also vor der Zahlung die Bürgschaft haben. Dies benachteiligt die Bauträger und Baufirmen keinesfalls, da ja die Bürgschaft nur in Anspruch genommen werden kann, wenn die abgesicherte Zahlung auch geleistet worden ist. Es handelt sich also wiederum um eine dumme Ausrede, wenn behauptet wird, zuerst müsse die Zahlung geleistet werden. Wer ohne Absicherung Anzahlungen leistet, darf sich nicht wundern, wenn er Geld verliert oder zum Spielball der Baufirma wird, die das Haus nicht in der vorgesehenen Zeit fertigstellt und den Bauherren warten läßt.

### **Zahlungsmodalitäten**

Sie müssen aufpassen, daß die Baufirma nicht schon vor Beginn der Bauarbeiten dreißig oder vierzig Prozent der Bausumme kassiert, da dieser hohe Betrag die Baufirma schon satt machen und der Baubeginn hinausgeschoben werden könnte. Sie müssen auch darauf achten, daß Ihnen nicht – wie in vielen Verträgen – Zahlungen ohne Berücksichtigung des Baufortschritts aufs Auge gedrückt werden. Ein solches Vertragsformular gehört sofort in den Papierkorb. Lassen Sie sich nicht damit abspeisen, das sei in Spanien so üblich.

Auch wenn dies üblich sein sollte, sollten Sie sich in dieser Hinsicht nicht anpassen. Es gibt durchaus spanische Gepflogenheiten – wie die Unterverbriefung –, die man akzeptieren kann, aber bei den Zahlungen sollten Sie hart bleiben und darauf achten, daß nur nach Baufortschritt und nur angemessene Raten bezahlt werden müssen. Wenn Ihnen entgegengehalten wird, daß Sie ja vorneweg das Grundstück erhalten, dann ist eine höhere Anzahlung schon vor Baubeginn gerechtfertigt. Meist erhalten Sie aber das Grundstück, das beim Kauf vom Bauträger inklusive ist, erst nach Baufertigstellung übertragen. Dann gibt es aber auch keinen Anlaß, das Grundstück vorneweg zu bezahlen.

#### **Kauf einer Grundstücksparzelle mit anschließendem Neubau**

Wenn Sie mit einem privatschriftlichen Kaufvertrag Grundstücksparzelle und einen noch nicht erstellten Neubau erwerben, sollten Sie das Grundstück vorneweg nur dann bezahlen, wenn Sie auch sofort als Eigentümer im spanischen Eigentumsregister eingetragen werden. Nur auf diese Weise sind Ihre Eigentumsrechte abgesichert, wobei Voraussetzung für die Eintragung die notarielle Beurkundung des Grundstückskaufs Voraussetzung ist. Sie sollten nicht die Ausrede akzeptieren, das habe noch Zeit bis zur Übergabe des Neubaus.

#### **Rückstufung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen**

Wer sich einen Bauplatz gekauft hat, den er irgendwann mal bebauen will, sollte sich sehr genau überlegen, wie lange er damit zuwarten will. Denn auch wenn er schon eine Baugenehmigung in der Hand hätte, verfällt diese, wenn nicht innerhalb einer aus der Baugenehmigung zu entnehmenden Frist mit dem Bau begonnen und dieser nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraumes fertiggestellt wird. Zwar kann man nach Ablauf der Fristen einen neuen Bauantrag stellen, aber dann könnte folgendes passiert sein: das Baugebiet wird zurückgestuft, es darf nur noch weniger oder überhaupt nicht mehr gebaut werden. Und bei Bauerwartungsland, das noch kein Bauland darstellt, kann es passieren, daß dieses nicht zu Bauland sondern zu nicht bebaubarem Gelände zurückgestuft wird. Der Grad der Wahrscheinlichkeit, daß so etwas passiert, hängt natürlich vom Einzelfall ab. Deshalb ist eine rechtzeitige Information über die augenblicklichen Verhältnisse und etwaige Vorhaben der betreffenden Gemeinde um so wichtiger.

### **Fertigstellungstermine und Konventionalstrafen**

Fertigstellungstermine ohne hohe Konventionalstrafen für den Fall, daß der Termin nicht eingehalten wird, können Sie „vergessen“. Es ist immer wieder erstaunlich, daß Leute so gutgläubig sind und nicht auf die Idee kommen, eine möglichst hohe Konventionalstrafe zu vereinbaren. Und wenn die andere Partei damit nicht einverstanden ist, sollte man sich jemanden anderen suchen oder ein gebrauchtes Objekt kaufen. Ein anderer schlimmer Aspekt sind die von Bauträgern und Baufirmen vorformulierten Zahlungsmodalitäten. Und auch diesbezüglich sind die meisten Leute mehr als großzügig. Es werden Zahlungsfristen akzeptiert ohne jegliche Bindung an den Baufortschritt, ohne jegliche Absicherung und hohe Anzahlungen von zig Prozent, ohne daß die Baufirma einen Spatenstich gemacht hätte. Nicht von ungefähr wird oftmals die Fertigstellung auf das späte Frühjahr versprochen. Das hört der Käufer und Bauherr gerne, denn er will seine Immobilie in den Sommermonaten erstmals nutzen, die Vorfreude ist sehr groß.

Dann gibt es Verzögerungen von einigen Monaten, und der stolze Bauherr kann die Immobilie nicht nutzen und verliert praktisch gesehen ein ganzes Jahr. Und bei der Mängelbeseitigung ist der Bauherr regelmäßig der Dumme. Entweder werden die Mängel nicht beseitigt oder gar bestritten, daß es überhaupt Mängel gibt. Und da im Vertrag keinerlei Rückbehalt des Kaufpreises von beispielsweise 5 Prozent für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Fertigstellung vereinbart ist, sollte sich niemand wundern, daß der Vertragspartner nicht motiviert ist, tätig zu werden. Es muß vonneweg feststehen, was genau der Unternehmer machen soll, welche Materialien zu verwenden sind und was dies alles kostet. Je ungenauer der Auftrag ist, um so eher hat der Bauunternehmer die Möglichkeit, zusätzliche Kosten in Rechnung zu stellen, da der ursprüngliche Auftrag diese Arbeiten nach seiner Meinung nicht umfaßt hatte. Auch müssen die verwendeten Materialien möglichst genau definiert sein, damit der Bauunternehmer nicht die Möglichkeit erhält, Materialien minderer Qualität zu verwenden oder nachträglich für angeblich teurere Materialien einen Nachschlag zu verlangen. Sonderwünsche vor Abschluß des Kaufvertrages über eine Immobilie von der Stange werden schon teuer, noch teurer wird es aber, wenn der Vertrag schon unterschrieben ist.

Zumindest bei einem Reihenhaus in einer Urbanisation, das von der Stange gekauft wird, sollten Sie auf einen Festpreis bestehen. Quadratmeter-Angaben finden Sie in jedem Prospekt oder Vertrag. Eine ganz andere Frage ist aber, wie diese Quadratmeter-Angaben errechnet worden sind. Klären Sie dies vorher ab und lassen Sie sich dies im Vertrag festschreiben, wenn es Unklarheiten gegeben hat. Eigentlich müßten laut der Königlichen Verordnung (Real Decreto) 515/1989 im Vertrag genaue Angaben über den Anbieter und das Projekt gemacht und umfassende Pläne und Genehmigungen vorgelegt werden. Welcher Anbieter hält sich an diese Bestimmungen? Und schlußendlich ist in vielen Verträgen von der Zulässigkeit einer Bebauung nicht die Rede. Der Käufer wird im unklaren darüber gelassen, in welchem Stadium sich das Genehmigungsverfahren befindet. Auf Nachfrage wird ihm nur ausweichend beantwortet, daß die Baugenehmigung kein Problem darstelle. Wenn es um die Bebauung einer einzelnen Parzelle gemäß den Wünschen des zukünftigen Bauherren geht, ist verständlich, daß erst mal die Vorstellungen des Bauherren bekannt sein müssen, damit überprüft werden kann, ob diese Vorstellungen baurechtlich realisierbar sind. Wenn es aber um ein typisches Objekt von der Stange – Beispiel: 20 Reihenhäuser in identischer Größe und Bauausführung – sollte der Käufer nur dann zugreifen, wenn die Baugenehmigung vorliegt.

### **3.3 An-, Um- oder Ausbau: der Kostenvoranschlag – *Presupuesto* – des Handwerkers**

Der Immobilienboom in Spanien trieb nicht nur die Immobilienpreise in die Höhe sondern erschwerte auch die Suche nach einem kostengünstigen Handwerker für kleinere Aufträge. Dennoch empfiehlt sich grundsätzlich ein schriftlicher Kostenvoranschlag – *presupuesto por escrito*, um nicht später eine teure Rechnung präsentiert zu bekommen. Wird der Kostenvoranschlag von beiden Seiten akzeptiert und vereinbart, spricht man von einem *presupuesto cerrado*. Es ist am besten, wenn beide Parteien den Kostenvoranschlag unterschreiben, um später die eventuell vorgebrachte Behauptung widerlegen zu können, daß der Kostenvoranschlag gar nicht Grundlage der Arbeiten sein sollte.

Oftmals wird die Mehrwertsteuer, die sogenannte IVA, nicht ausgerechnet und nur im Kleingedruckten erwähnt.

#### **Auf genaue Beschreibung der Materialien und Geräte achten**

Hinsichtlich der Materialien ist es immer wieder erstaunlich, daß sich Bauherren und Immobilienbesitzer mit sehr vagen Beschreibungen der Materialien zufrieden geben. Später wundern sich diese, wenn sie Materialien akzeptieren müssen, die man eigentlich nicht haben wollte. Dies kann die Qualität, aber auch das Aussehen und die Farbe betreffen. Aufgrund der vagen Beschreibung kann aber der Handwerker oder die Baufirma meistens damit argumentieren, daß ja die verwendeten Materialien auch unter die Beschreibung fallen. Und wenn hinsichtlich der Einrichtung einer Wohnung nur von einem Kochherd von der Firma xy die Rede ist, dann wird man eben in aller Regel das billigste Modell dieser Firma eingebaut bekommen. Besser als nur ein ausgewiesener Gesamtbetrag für Arbeit und Material insgesamt sind Teilbeträge je Posten.

#### **Löhne von Handwerkern nicht festgeschrieben**

Der Preis für die durchzuführenden Arbeiten ist Verhandlungssache. Wer aber sehr schnell einen Handwerker braucht, hat keine Möglichkeit, zuerst verschiedene Kostenvoranschläge einzuholen. Da wird man unter Umständen schon froh sein müssen, daß ein Handwerker überhaupt auf die Schnelle kommt. Anstatt Stundenlöhne sollte man einen Gesamtbetrag für den Auftrag vereinbaren, so daß der Handwerker keinen Anlaß hat, sich viel Zeit zu lassen. Preistreibend sind regelmäßig nachträgliche Änderungswünsche, weshalb sich ein Auftraggeber vorneweg gut überlegen sollte, ob der Auftrag auch alle gewünschten Arbeiten und die Art und Ausführung enthält. Bei Fliesen läßt sich relativ einfach ein Festpreis pro Quadratmeter vereinbaren.

Daß Schwarzgeld vereinbart und gezahlt wird, dürfte nicht überraschend sein. Da wird man realistischerweise anmerken müssen, daß dies zum Alltagsgeschäft gehört. Je nach dem wie teuer Pfusch im Einzelfall kommen kann, sollte man sich vorher überlegen, ob man mitmacht.

#### **Termine setzen**

Wer nur vorübergehend vor Ort ist, wird die Arbeiten noch während seiner Anwesenheit durchführen lassen wollen. Damit dies auch funktioniert, wird es ohne genau festgelegte Termine nicht gehen. Und damit der Handwerker auch motiviert ist, sollte mit

ihm für jeden Tag später ein Abzug von der Auftragssumme vereinbart werden. Allerdings ist ein solcher Wunsch selten durchsetzbar. Aber nur auf diese Weise dürften Sie mit Sicherheit erreichen, daß Sie die durchgeführten Arbeiten noch vor Ihrer Abreise abnehmen können.

#### **Für Umbaumaßnahmen eine *Licencia de Obra Menor***

Wenn sie nicht nur renovieren sondern auch umbauen, ist es wahrscheinlich, daß sie eine *Licencia de Obra Menor*, also eine Baugenehmigung für Bauarbeiten kleineren Umfangs benötigen. Dafür ist der Handwerker nicht zuständig, und es wird ihn normalerweise auch nicht interessieren. Sie aber sollten im eigenen Interesse diese Frage abklären.

#### **Inhalt des Kostenvoranschlages**

Der Kostenvoranschlag sollte beinhalten bzw. aufgedgliedert sein gemäß dem Europäischen Verbraucherschutzzentrum von Spanien – *Centro Europeo del Consumidor (CEC) de España*:

- *La identificación de quién prestará el servicio (nombre y apellidos, dirección y NIF)*  
Die Daten desjenigen, der die Dienstleistung erbringt (Vorname und Nachname, Adresse und Steuernummer)
- *La explicación del servicio que se realizará*  
Die Erläuterung der Dienstleistung, die erbracht werden soll
- *El precio del servicio desglosado: mano de obra, desplazamientos, material y piezas de recambio*  
Der aufgedgliederte Preis: Arbeiten, Änderungen, Material und Ersatzteile
- *Los impuestos aplicables*  
Die anzuwendenden Steuern
- *El plazo de validez del presupuesto*  
Die Gültigkeitsdauer des Kostenvoranschlages.

#### **Ergänzend zu dieser Aufzählung:**

- *La fecha prevista de entrega o realización*  
Das vorgesehene Datum der Übergabe oder Fertigstellung.

#### **Kostenloser Kostenvoranschlag?**

Diese Frage sollte vorneweg abgeklärt werden. Bei umfangreicheren Kostenvoranschlägen bietet sich die Lösung an, daß ein bestimmter Betrag bezahlt wird, falls der Auftrag nicht an den betreffenden Handwerker vergeben wird.

#### **3.4 Bauen und öffentlich-rechtliches Baurecht**

Baugenehmigung – licencia de obra: darf gebaut werden und gegebenenfalls in welchem Umfang?

Diese Frage sollten Sie vor Abschluß des Vertrages abklären. Auch sollten Sie nicht nur abklären, ob überhaupt gebaut werden darf, sondern auch in welchem Umfang. Dies gilt auch dann, wenn Sie „nur“ einen Umbau oder Anbau planen. Auch wenn Sie wahrscheinlich nicht in der Lage sein werden, alle baurechtlichen Fragen abzuklären, und Sie deshalb jemand anderen damit beauftragen müssen, sollen doch einige wichtige Stichworte kurz erläutert werden.

#### **Flächennutzungspläne und Bebauungspläne**

Zwar gibt es bei der örtlich zuständigen Gemeinde die Baugenehmigung, diese darf aber nur in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorschriften der städtebaulichen Planung und Raumordnungspolitik erteilt werden. Dabei gibt es durchaus Interessenkonflikte zwischen Gemeinden, die gerne bauen lassen würden, und sei es nur wegen eines Bürgermeisters, dessen Tochter mit einem ortsansässigen Bauunternehmer verheiratet ist, und den maßgeblichen Raumordnungsvorschriften. Der Flächennutzungsplan (Plan General de Ordenación Urbanística), abgekürzt PGOU, gibt die große Linie vor. Dann gibt es die Bebauungspläne (planos parciales de ordenación), die die baulichen Möglichkeiten detailliert darstellen und auf deren Grundlage die Baugenehmigungen (licencias de obras) erteilt werden.

#### **Antrag auf Baugenehmigung**

Damit Sie eine Baugenehmigung erhalten, müssen Sie einen Bauantrag stellen mit genauen Plänen, der von einem spanischen Architekten abgezeichnet und von der Architektenkammer (Colegio Oficial de Arquitectos) abgestempelt sein muß. Auch wenn Sie ein begabter „Architekt“ sind, ist es also nicht möglich, diese Unterlagen selbst abzuzeichnen. Baugenehmigungen auf Vorrat gibt es nicht.

Nicht einmal eine Baugenehmigung gibt das Recht, für alle Ewigkeit auf dem betreffenden Grundstück entsprechend der Genehmigung bauen zu dürfen. Wer also die Genehmigung erhalten hat, sollte auch die einzuhaltenden Fristen beachten. Nicht mehr von einer licencia de obra mayor (Baugenehmigung), sondern von einer permiso de obra menor (Genehmigung für eine kleinere Baumaßnahme) ist dann die Rede, wenn es sich um kleinere Um- oder Anbauten handelt, für die je nach Gemeinde unterschiedlich keine Architektenpläne notwendig sind. Die Baugenehmigung kostet je nach Umfang Geld, am besten fragen Sie bei der für Sie zuständigen Gemeinde nach. Besonderheiten gelten für Urbanisationen. Urbanisationen werden von privaten Gesellschaften erschlossen und gebaut. Es muß eine Genehmigung für die gesamte Urbanisation vorliegen. Wenn Sie ein Grundstück in einer Urbanisation kaufen und bebauen lassen wollen, sollten Sie sich die Genehmigung für die Urbanisation zeigen lassen oder bei der Gemeinde nachfragen.

#### **Schriftliche Auskunft über die mögliche Bebauung**

Die Bezeichnung der Bescheinigung mag unterschiedlich sein, jedenfalls sollten Sie sich vom Verkäufer eines Bauplatzes oder wenn Sie schlüsselfertig bauen lassen eine schriftliche Auskunft der Gemeinde (Información Urbanística) besorgen lassen, wenn eine Baugenehmigung nicht vorliegt, unter Umständen auch beim Kauf eines Gebrauchtoobjektes, wenn die baurechtlichen Aspekte unklar sind. Sie können diese Auskunft auch selbst bei der Gemeinde beantragen.

#### **Bauen auf ländlichen Grundstücken (zonas rústicas)**

Gerade beim Bau eines Hauses außerhalb geschlossener Ortschaften muß ein Grundstückskäufer auf der Hut sein, wenn ihm versichert wird, daß das gekaufte Gelände bebaut werden dürfe. Für ländliche Grundstücke gibt es je nach Gemeinde unterschiedliche Mindestgrößen für Grundstücke, damit diese bebaut werden dürfen. Dies können beispielsweise 10.000 qm Mindestgröße oder auch 15.000 qm Mindestgröße sein. Eine einheitliche Mindestgröße für ganz Spanien gibt es nicht. Gerade wenn Sie eine finca kaufen und bauen wollen, sollten Sie die Frage der Mindestgröße vor Abschluß des privatschriftlichen Vertrages abklären. Aber auch wenn die Mindestgröße gegeben ist, dürfen Sie nicht nach Belieben bauen. Deshalb sollten auch die sonstigen Details des Bauvorhabens baurechtlich abgeklärt sein. Sie dürfen im übrigen nicht

erwarten, daß die Erschließungskosten im Außenbereich von der Gemeinde oder einer anderen staatlichen Behörde übernommen werden. Die Erschließungskosten müssen Sie selbst übernehmen.

#### **Zona verde**

Auf deutsch Grünzone, dabei handelt es sich um Gelände, das nicht bebaut werden darf und als Grünfläche oder ähnliches genutzt werden soll. Solche Grünzonen gibt es auch in Urbanisationen. Und mancher Käufer hat nicht schlecht gestaunt, wenn er feststellen mußte, daß es sich bei seinem angeblichen Bauplatz in einer Urbanisation um eine Grünzone handelte. Fälschlicherweise sind manche Kaufinteressenten der Meinung, daß in der gesamten Urbanisation gebaut werden darf, falls diese insgesamt genehmigt worden ist. Aber auch für Urbanisationen sind Grünflächen vorgeschrieben. Wenn in irgendeiner Urbanisation noch einige Flächen frei sind, kann es sich tatsächlich um Bauplätze handeln, es kann sich aber auch um eine nicht bebaubare Grünzone handeln. Vorsicht ist also angebracht.

#### **Eigentumswohnungen: Teilungserklärung**

Bei Apartmenthäusern, die schon im Bau sind, sollte der Verkäufer oder Vermittler sofort die Baugenehmigung aus der Schublade ziehen können. Außerdem sollte er auch schon die notarielle Teilungserklärung der Wohnungen in rechtlich selbständige Einheiten vorlegen können. Weist der Bauträger darauf hin, diese werde erst nach Fertigstellung der Wohnungen beurkundet, so mag man dies akzeptieren, wenn die laufenden Zahlungen gemäß Baufortschritt abgesichert sind und der Inhalt der Teilungserklärung und der Satzung feststeht. Fehlt aber eine solche Absicherung und fehlt die Teilungserklärung, sollte auf den Kauf verzichtet werden. Rechtlich gesehen kann diese Teilungserklärung schon vor der Fertigstellung beurkundet werden. Sollte sich also jemand damit herausreden, daß dies erst nach Fertigstellung rechtlich zulässig sei, so ist diese Auskunft schlichtweg falsch.

#### **Bauordnungsgesetz – Ley de la Ordenación de Edificación (LOE)**

Dieses Gesetz ist im Jahr 2000 in Kraft getreten und gilt für alle Neubauten, für die die Baugenehmigung nach Inkrafttreten der Vorschriften beantragt wurde. Der Promotor hat eine Pflichtver-

sicherung für Schäden an Strukturelementen des Bauwerks abzuschließen. Vorgeschrieben ist zur Zeit nur die zehnjährige Versicherung (decenal) für strukturelle Schäden. Das klingt zwar gut, man muß aber feststellen, daß es bei den üblichen Baumängeln gerade nicht um strukturelle Elemente geht, die geschädigt oder fehlerhaft sind. Gerade nicht vorgeschrieben ist eine Pflichtversicherung für Ausführungsmängel und mangelhafte Materialien und Installationen. Der Promotor ist verpflichtet, diese Versicherung zu besorgen und zu bezahlen. Im übrigen dürften die Kosten schon im angebotenen Preis miteinkalkuliert worden sein. Unabhängig davon kann aber der Promotor nach Abschluß des Vertrages nicht noch zusätzliches Geld für die Versicherung verlangen, es sei denn, dies ist vereinbart worden.

#### **Baufertigstellung, Bewohnbarkeitsbescheinigung und Baumängel**

Immer wieder stellt sich für die Bauherren die Frage, wie man dem Bauunternehmer schnelle Beine machen kann. Als probates Mittel kommt eigentlich nur eine hohe Vertragsstrafe in Betracht. Im übrigen sollte er eine weitere Anzahlung nur dann erhalten, wenn die betreffende Bauphase auch tatsächlich abgeschlossen worden ist. Gleichzeitig sollte man sich – wie schon oben erwähnt – für die Anzahlungen eine Garantie als Absicherung geben lassen, wenn dem Bauherr das Grundstück noch nicht gehört.

#### **Bauaufsicht**

Die Bauaufsicht erfolgt entweder durch den mit der Planung beauftragten Architekten oder einen anderen Architekten. Zusätzlich tritt noch ein aparejador – auch arquitecto técnico genannt – in Aktion, der entweder direkt vom Bauherrn engagiert wird oder bei der beauftragten Baufirma angestellt ist. Die Bezeichnung arquitecto técnico gibt ungefähr wieder, worum es bei ihm geht, nämlich um die technische Überwachung und Bauaufsicht.

#### **Bewohnbarkeitsbescheinigung**

Wenn die Bauarbeiten hoffentlich erfolgreich zu Ende geführt worden sind, muß man sich um die notwendigen Bescheinigungen kümmern, u. a. für den Anschluß an den regulären Strom und an Wasser. Es handelt sich dabei um:

- eine Bescheinigung des Elektrikers über elektrische Installationen (boletín de instalaciones eléctricas), mit der bescheinigt wird, daß die Leitungen ordnungsgemäß verlegt worden sind;
- die Bauabschlußbescheinigung (certificación de final de obra), mit der vom Architekten bescheinigt wird, daß der Bau fertiggestellt ist.

Aufgrund dieser Bescheinigung erhalten Sie dann von der Gemeinde auch die Bewohnbarkeitsbescheinigung – cédula de habitabilidad. Manche haben sich schon gewundert, wenn Sie festgestellt haben, daß es plötzlich keinen Strom mehr gab. Grund dafür war die Tatsache, daß die Immobilie bisher nur an den Baustrom angeschlossen war, was auf einer größeren Baustelle oder in einer Urbanisation nicht sofort auffallen mag. Jedenfalls ist es dann notwendig, sich diese Bescheinigungen nachträglich zu besorgen, damit endlich der Anschluß an den regulären Strom erfolgt. Aber sich alle Unterlagen noch nachträglich besorgen zu müssen, ist sehr viel leichter gesagt als getan.

#### **Baumängel, Pfusch und Prozesse**

Es gibt kaum einen Bau, wo es nicht mindestens einige kleinere Mängel gibt. Dies ist eine allgemeine Erfahrung, die Sie überall auf der Welt machen können. Problematisch sind aber diese kleineren Mängel nicht, die eine Baufirma problemlos beheben kann oder der Bauherr ohne großen finanziellen Aufwand durch eine andere Baufirma beheben lassen kann, wenn die Baufirma nicht in der Lage oder nicht willens ist. Es wäre nicht sinnvoll, deswegen einen Prozeß zu führen. Aber auch bei größeren Baumängeln läßt sich generell nur empfehlen, einen Prozeß zu vermeiden, auch wenn Sie rechtlich gesehen unzweifelhafte Ansprüche haben. Hohe Kosten und langwierige Prozesse lassen es als notwendig erscheinen, eine – wenn auch nur mit zugebissenen Zähnen – außergerichtliche Einigung mit der Baufirma oder dem Bauträger zu finden. Es mag sehr schmerzlich sein, dies zu akzeptieren, eine andere Empfehlung zu geben wäre schlichtweg falsch. Und schon in diesem Stadium kann es sehr empfehlenswert sein, einen kompetenten und vertrauenswürdigen Berater einzuschalten. Damit Ihnen auch nicht der Einwand entgegengehalten werden kann, daß der Mangel schon bei der Bauabnahme offensichtlich gewesen sei und Sie dies nicht moniert hätten, gibt es einen Grund mehr, bei der Bauabnahme

alles sehr sorgfältig zu überprüfen. Einen Bauprozess zu führen, ist schon in Deutschland kein Vergnügen, aber noch viel weniger in Spanien.

Unter Umständen haftet auch der Architekt für Mängel in der Bauausführung, wenn er seiner Aufsichtspflicht nicht nachkommt. Kann die Haftung nicht genau abgegrenzt werden, haften Bauunternehmer und Architekt gesamtschuldnerisch. Wenn Schadenersatzansprüche usw. geltend gemacht werden sollen bzw. dies überlegt wird, sollte zügig gehandelt und ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Wenn dessen Stellungnahme oder Gutachten recht eindeutig ausfällt, steigen auch die Chancen auf eine außergerichtliche Einigung. Hoffnungslos ist aber der Fall dann, wenn die Baufirma oder der Bauträger pleite ist und seine Geschäftstätigkeit eingestellt hat. Oder man kann jemanden anderen haftbar machen, eventuell den Architekten.

Zu beachten sind natürlich die Verjährungsfristen und die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Schadenersatzansprüche. Ab Bauübergabe bzw. Bauabnahme laufen die unterschiedlichen Verjährungsfristen, falls diese ohne Vorbehalt erfolgte. Baumängel müssen also vor Ablauf der Verjährungsfrist entstanden sein und dann rechtzeitig gerichtlich geltend gemacht werden. Damit auf keinen Fall welche Frist auch immer versäumt wird, sollte ein Fachmann diese rechtlichen Aspekte vorweg abklären. Die kürzeste Frist betrifft Mängel in der Bauausführung ohne größere Einschränkung der Wohnbarkeit, sie beträgt ein Jahr. Dann gibt es noch die drei- und zehnjährige Frist je nach Art des Baumangels. Aufgrund dieser unterschiedlichen Fristen gibt es natürlich Abgrenzungsprobleme, die letztendlich durch die Gerichte entschieden werden müssen.

#### **Nachträgliche Legalisierung von Schwarzbauten**

Dies ist durchaus je nach Einzelfall möglich. Jedenfalls sollten Sie umgehend einen Architekten einschalten, der den Fall abklärt und gegebenenfalls die notwendigen Schritte einleitet. Gerade wenn jemand verkaufen will, hat er bessere Verkaufschancen, wenn der Bau nachträglich legalisiert wurde. Vom Kauf eines Schwarzbaus ist aber abzuraten. Und gerade im Zusammenhang mit Schwarzbauten sollten die küstengesetzlichen Vorschriften geprüft werden.

### **3.5 Notarielle Neubauerklärung (declaración de obra nueva)**

Eine derartige Erklärung gibt es in Deutschland nicht. In den deutschen Grundbüchern ist regelmäßig nur von Grundstücken die Rede, meist wird das Grundstück mit Gebäude- und Freifläche oder Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum bezeichnet, es wird also immer sehr allgemein formuliert. Dagegen ist in Spanien vorgeschrieben, daß ein Neubau im Eigentumsregister eingetragen werden muß. Diesbezüglich besteht aber ein großer Unterschied zwischen Vorschrift und Realität. Für viele Bauten wurden keine Neubauerklärungen abgegeben.

Der Bauherr hat also notariell zu erklären, daß er gebaut hat. Die notarielle Urkunde ist dann anschließend beim spanischen Eigentumsregister zur Eintragung vorzulegen. Die Neubauerklärung wird regelmäßig nach Abschluß der Bauarbeiten abgegeben, es ist aber auch rechtlich zulässig, diese schon dann abzugeben, wenn mit dem Bau begonnen worden ist.

### **3.6 Autonome Körperschaft Valencia und Landerschließung: eine große Schande oder der „staatlich sanktionierte Landraub“**

Das LRAU – Ley reguladora de la actividad Urbanística, also das Urbanisierungsgesetz im Land Valencia, hat ja zu praktisch entschädigungslosen Enteignungen geführt und auch zu überhöhten Forderungen gegenüber Eigentümern für meist unsinnige oder zumindest überflüssige Erschließungsmaßnahmen. Die Initiative Urbanísticos No – AUN – [www.abusos-no.org](http://www.abusos-no.org) – nennt dies mit Recht „staatlich sanktionierter Landraub“. Daß davon nicht nur Ausländer sondern auch Spanier betroffen sind, ist nicht neu und auch nur ein schwacher Trost für die betroffenen Eigentümer. Es gab diplomatische Bemühungen auf höchster Ebene. Die EU und viele Botschafter bemühten sich. Aber es gibt nichts, was die Wahrscheinlichkeit sehr erhöhen könnte, daß die betroffenen Eigentümer eine angemessene Entschädigung erhalten. Je länger sich diese Angelegenheit hinzieht, um so unwahrscheinlicher wird eine angemessene Entschädigung für die betroffenen Eigentümer.

#### **Überheblichkeit und Arroganz**

Im Dezember 2005 hat das valencianische Regionalparlament das Gesetz Nr. 16/2005 (LUV) verabschiedet, mit dem das Gesetz Nr. 6/1994 (LRAU) aufgehoben und ersetzt wurde, im übrigen ist aber auch dieses kritisierenswert. Und: diejenigen Leute, die in der Vergangenheit geschädigt worden sind, warten immer noch auf eine angemessene Entschädigung.

Vielleicht drückt das alte und das neue Gesetz und die Umsetzung und Tolerierung offensichtlicher Ungerechtigkeiten bei Behörden usw. nur eine gewisse Überheblichkeit gewisser Kreise in Spanien aus. Man glaubt wohl, daß man sich das alles leisten kann. Diese Überheblichkeit ist sicherlich durch den Immobilienboom entstanden und wurde durch diesen genährt. Ob sich Spanien und insbesondere das Land Valencia – die Comunidad Valenciana – sich dies auf Dauer leisten kann, ist eine andere Frage. Es bleibt zu hoffen, daß Immobilieninteressenten und -besitzer die richtige Antwort geben.

Ob Prozesse vor dem Europäischen Gerichtshof zu empfehlen sind, sei dahingestellt und kann nur in jedem Einzelfall konkret beantwortet werden. Solche Prozesse wirken mehr in die Zukunft als daß sie Ungerechtigkeiten in der Vergangenheit aufheben und ausgleichen.

Jedenfalls fordert der Bericht des Petitionsausschusses des Europäischen Parlamentes die spanische Regierung auf, für angemessene Entschädigungen zu sorgen. Es handelt sich im übrigen um tausende Einzelfälle. Da klingt die Ausrede der Spanier, daß so etwas schon mal vorkommen kann, ganz und gar nicht überzeugend sondern lächerlich.

## **4 Besitz, Eigennutzung und Vermietung samt Steuern**

### **4.1 Bezahlung laufender Kosten, insbesondere laufender Abgaben und Steuern**

Falls der Erwerb der Immobilie problemlos abgelaufen ist, also die Immobilie übergeben ist, die Erwerbsteuern gezahlt und Sie als neuer Eigentümer lastenfrei im Register eingetragen sind, können Sie sehr zufrieden sein.

Nun gilt es dafür zu sorgen, daß Sie die Immobilie in einem guten Zustand erhalten, ein eventuell vorhandener Garten gepflegt und Sie mit der Bezahlung von Abgaben, Steuern und Gebühren und sonstigen Kosten auf dem laufenden sind und bleiben. Dazu zählen vor allem die Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Müll, Versicherungen, die Grundsteuer, Einkommensteuer – auch für die Eigennutzung – und die Vermögensteuer. Bei Eigentumswohnungen und Urbanisationen können monatlich zu zahlende Umlagen hinzukommen. Auf den ersten Augenblick mag dies als viel Arbeit erscheinen, dieser Eindruck wird aber nur solange vorherrschen, bis sich alles eingespielt hat. Allerdings: wer auf die Idee kommt, alles selbst zu machen oder persönlich zu erledigen, wird jedes Jahr einen großen Teil des Urlaubs darauf verwenden müssen. Dies kann aber dazu führen, daß Sie – wenn Sie drei Wochen dort sind – eine Woche für den Garten und eine Woche für Behördengänge benötigen und sich dann in der dritten Woche von den Strapazen der ersten beiden Wochen erholen. Zwar wird der eine oder die andere sogar gerne im Garten arbeiten oder Reparaturen selbst ausführen. Viele sind aber daran nicht interessiert, weshalb meist darüber nachgedacht wird, wie man alle Aufgaben ohne viel Zeitaufwand erledigen oder erledigen lassen kann. Für diejenigen, die sich auf Dauer in Spanien niedergelassen haben, mögen dagegen Gartenarbeit und Reparaturen im Haus eine willkommene Abwechslung im täglichen Leben darstellen.

#### **Bankkonto für wiederkehrende Zahlungen**

Für wiederkehrende Zahlungen – monatlich, vierteljährlich oder jährlich – können Sie eine spanische Bank mit der Bezahlung dieser Ausgaben beauftragen. Falls Sie noch kein Bankkonto in Spa-

nien haben sollten, empfiehlt es sich, ein Girokonto zu eröffnen. Zwar läßt sich die Bank dies bezahlen, Sie haben aber die Gewißheit, daß alles regelmäßig bezahlt wird. Unabhängig davon sollten Sie aber auch anhand der Kontoauszüge überprüfen, ob auf der einen Seite tatsächlich alles und auf der anderen Seite nicht zuviel bezahlt wird. Schlußendlich ist es auch wichtig, daß Ihr Bankkonto die jeweils notwendige Deckung aufweist. Bitte beachten Sie, daß Sie nicht jede Steuer über jede Bank bezahlen können. Bitte erkundigen Sie sich genau. Wenn Sie Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft sind, sind in aller Regel Abschlagszahlungen auf die jährlichen Umlagen zu leisten. Auch dies läßt sich über die Bank erledigen. Achten Sie bitte darauf, was Sie damit bezahlen. Die Verwaltung soll Ihnen aufschlüsseln, was über die Eigentümergemeinschaft läuft. Ähnliches gilt für Urbanisationen.

### **4.2 Antrag und Einspeisevergütungen für die Stromproduktion mit erneuerbaren Energien**

In einem früheren Gutachten des Fraunhofer Institutes für System- und Innovationsforschung über Einspeisesysteme in Deutschland und Spanien wurde festgestellt, daß Deutschland und Spanien Vorreiter im Bereich erneuerbarer Energien seien. Auch würden beide Länder international gesehen den höchsten Zubau an erneuerbarer Stromproduktion aufweisen. Das Erfolgsrezept sei in beiden Ländern ein Erneuerbare-Energien-Gesetz, das den Netzzugang für Strom aus regenerativen Energieanlagen garantiere und ein langfristiges Vergütungsmodell festlege. Diese Vorschriften würden für Investoren und Anlagenbauer die notwendige Sicherheit bieten.

In Spanien komme angesichts der hohen Sonneneinstrahlung solarthermischen Kraftwerken eine besondere Rolle zu, aber auch der Meeresenergie. Deutschland habe hingegen bei Offshore-Wind, gebäudeintegrierter Photovoltaik und verschiedenen Biomasse-Anwendungen stärker differenziert. Ob die erneuerbaren Energien und insbesondere die Solarenergie tatsächlich die Zukunft darstellen, bleibt abzuwarten. Nicht nur in Deutschland sondern auch in Spanien gibt es nämlich Überlegungen, wieder stärker auf Atomstrom zu setzen, weil ohne diesen nicht genügend Energie bereitstehen würde.

### Neue gesetzliche Regelung in Spanien

Für Wohnungsbesitzer in Spanien bietet sich eigentlich die Photovoltaik an, um die Sonne zu nutzen. Denn es gibt viel Sonne, und sie scheint gratis. Doch vor der Nutzung und Einspeisung steht die Bürokratie, die bewältigt werden muß, aber mit Fachleuten vor Ort auch bewältigt werden kann. Zwar könnte man die Anlage auch aus Deutschland nach Spanien mitbringen, allerdings müssen die Anlage bzw. deren Teile zertifiziert sein. Gegebenenfalls sollte man also vorneweg darauf hinweisen, daß man die Anlage in Spanien verwenden will und sich schriftlich zusichern lassen, daß die Anlage entsprechend zertifiziert ist.

Letzten Sommer sind in Spanien neue Vorschriften in Kraft getreten, es handelt sich um das Real Decreto 661/2007. Es gilt für Anlagen, die nach dem 1. Januar 2008 neu in Betrieb genommen werden. Anlagen, die vorher in Betrieb genommen wurden, behalten die bisherige Vergütungsregelung des Real Decreto 436/2004 bei.

Der Betreiber der Anlage kann wie bisher wählen: entweder überläßt er den Strom dem Netzbetreiber zum regulierten Tarif oder er erhält den zeitlich variablen Marktpreis zuzüglich eines Aufschlages.

### Regulierte Vergütung/Tarifa regulada gemäß Real Decreto 661/2007

Leistungs- klasse/ Potencia (P)	Zeitraum/ Plazo	Vergütung/ tarifa c€/kWh	Zeitraum/ Plazo	Vergütung/ tarifa c€/kWh
$P \leq 100 \text{ kW}$	Die ersten 25 Jahre	44,0381	anschließend	35,2305
$100 \text{ kW} < P \leq 10 \text{ MW}$	Die ersten 25 Jahre	41,7500	anschließend	33,4000
$10 \text{ MW} < P \leq 50 \text{ MW}$	Die ersten 25 Jahre	22,9764	anschließend	18,3811

Die Anpassung der Tarife erfolgt nunmehr in Anlehnung an den spanischen Verbraucherindex (IPC). Der Verbraucherindex wird bis zum 3.12.2012 jeweils um 0,25 Punkte und in der Folgezeit um 0,50 Punkte reduziert.

Der aktuelle Einspeisetarif kann geändert werden, und der Ansturm auf derartige Anlagen bzw. die Zahl der Anträge war und ist sehr hoch. Dies ist eigentlich eine nicht akzeptable Regelung, weil dadurch große Unsicherheit bestand, ob überhaupt, gegebenenfalls wann und wie eine Änderung erfolgt. Eine Fristsetzung für die augenblickliche Einspeisungsvergütung ist zwischenzeitlich schon erfolgt. Man hat bis zum 29.9.2008 Zeit, die Anlage usw. zu erstellen und die Formalitäten zu erledigen. Für die Zeit danach gibt es neue und wohl nicht mehr so günstige Vergütungen. Diese Zeit könnte für die Abwicklung reichen, aber aufgrund des Ansturms kann es natürlich sein, daß die Bearbeitung und Registrierung durch die Behörden sehr viel langsamer wird und die Zeit immer knapper und die Regierung selbst zu den augenblicklichen Konditionen nicht mehr interessiert ist, daß sich möglichst viele eine Anlage zulegen. Und alles muß bis zu diesem Zeitpunkt fertig sein. Ursprünglich war die Überprüfung der Einspeisevergütungen erst für 2010 vorgesehen. Aber es wird der spanischen Regierung schon jetzt zu teuer.

### **Einspeisevergütung: Voraussetzungen**

Die Zulassung zum Betrieb einer photovoltaischen Anlage mit Einspeisung ins Stromnetz ist mit einigem Bürokratieaufwand verbunden, der von Deutschland aus nicht zu machen sein dürfte, abgesehen von sprachlichen Aspekten. Da in Spanien regelmäßig die Praxis große Unterschiede zu den Vorschriften ausweist, würde es sich normalerweise anbieten, eine Firma vor Ort mit der Beantragung, Installation usw. zu beauftragen.

### **Voraussetzungen bzw. Bedingungen:**

- Hinterlegung einer Bürgschaft von 500 Euro pro installiertem kW für Photovoltaikanlagen bei der *Caja General de Depósitos* (Hinterlegungsstelle)
- Vorlage der Bürgschaft bei der *Dirección General de Política Energética y Minas*
- Abschluß des *contrato técnico de acceso a la red de transporte* (technischer Zugangsvertrag zum Stromnetz)
- Behördliche Genehmigung zur Errichtung und dem Betrieb der Anlage
- Bescheinigung über vorläufige Inbetriebnahme

- Vorläufige Eintragung in das Register für besondere Energiesysteme
- Bescheinigung über die endgültige Inbetriebnahme (acta de puesta en servicio definitiva)
- Endgültige Eintragung in das Register für besondere Energiesysteme.

### 4.3 Sicherheit, Versicherungen und Abwesenheit

#### Wer schaut nach Ihrer Immobilie?

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft sorgt normalerweise die Verwaltung für die Pflege der Außenanlagen und die Instandhaltung des Gebäudes. In Apartmenthäusern ist eine eventuell dauernd besetzte Rezeption und ein Sicherheitsdienst ein großer Vorteil. Allerdings sind Qualität und Aufmerksamkeit des Personals von unterschiedlicher Qualität. Wenn Sie Eigentümer eines Grundstücks mit Haus in einem normalen Wohngebiet sind, haben Sie das Problem, daß Sie sich einen „Verwalter“ suchen müssen. Sie benötigen eine vertrauenswürdige Person, der Sie einen Hausschlüssel anvertrauen können und die auch für die Pflege des Gartens sorgt und sich um die Immobilie gerade in der Zeit Ihrer Abwesenheit kümmert. Dies verhindert nicht automatisch einen Einbruch. Es ist aber in einem solchem Fall wenigstens gewährleistet, daß die Immobilie zumindest notdürftig abgesichert und damit unterbunden wird, daß die aufgebrochene Tür allzu lange offen steht. Es gibt gerade in den touristischen Gebieten genügend Baufirmen und spezialisierte Service-Agenturen, die die Pflege und – falls gewünscht – auch die Vermietung von Haus, Garten und Schwimmbad übernehmen. Auch hier gilt, erkundigen Sie sich bei anderen Eigentümern, wie gut und zuverlässig der Service ist.

#### Sicherheit und Versicherungen

Zu empfehlen ist – wobei sich der notwendige Umfang des Versicherungsschutzes nur im Einzelfall richtig beurteilen läßt – auch die Absicherung von Brand- und Blitzschlagsschäden, Unwetter- und Vandalismusschäden, Wasserschaden – insbesondere Rohrbruch – und die Versicherung gegen Raub, Diebstahl und Plünderung, und zwar über eine Versicherung, die vor Ort einen Vertreter hat, der sich im Schadensfall um Ihre Interessen kümmert und mit dem Sie sich auch mündlich verständigen können. Die Höhe der

zu zahlenden Versicherungsprämie sollte nicht das alleinige Entscheidungskriterium sein, sondern die Antwort auf die Frage, wie im Schadensfall die Angelegenheit für Sie abgewickelt wird, also der Service. Aber wie will man dies vor Vertragsabschluß schon beurteilen können, wie sich die Versicherung im Schadensfall verhält? Fragen Sie deshalb andere Hauseigentümer über deren Erfahrungen. Es gibt nun Versicherungen in Spanien, deren Namen in Ihren Ohren sehr vertraut klingen mögen. Es handelt sich dabei um Ableger von schweizerischen oder deutschen Versicherungen. Wichtig zu wissen ist aber, daß diese bei der Schadensbearbeitung völlig unabhängig von ihren deutschen „Müttern“ und „Vätern“ arbeiten. Auch eine Rechtsschutzversicherung für Ihre spanische Immobilie mögen Sie der Vollständigkeit halber abschließen. Das Hauptaugenmerk sollten Sie aber darauf richten, daß Sie einen Prozeß in Spanien möglichst vermeiden. Auch wenn Sie Ihre Immobilie versichert haben, sollten Sie dennoch Sicherheits- und Vorsichtsmaßnahmen treffen. Schmuck und sonstige sehr wertvolle Gegenstände haben zumindest in der Zeit Ihrer Abwesenheit in der Ferienwohnung nichts zu suchen.

Ganz wichtig: es muß klar sein, ob und in welcher Höhe es einen Selbstbehalt gibt, ebenso die Laufzeit und die Fristen für Schadensmeldungen. Mündliche Zusagen des Versicherungsvertreters lassen Sie sich schriftlich bestätigen (wenn sich dies nicht aus dem Vertrag ergibt).

#### ***Consortio de Compensación de Seguros***

Der staatliche „Consortio de Compensación de Seguros“ ist beim spanischen Wirtschafts- und Finanzministerium angesiedelt und dient insbesondere für Katastrophenschäden. Unter anderem werden aus diesem Katastrophenfonds Schäden durch Terrorismus und Überschwemmungen bezahlt. Gefüttert wird dieser Fonds zwar von den Versicherungsgesellschaften, die Schadensabwicklung erfolgt aber direkt über den Fonds. Ansprüche auf Ersatz von Schäden bestehen nur dann, wenn die Versicherung mit einer spanischen Gesellschaft abgeschlossen worden ist. Wenn jemand sein Haus in Spanien über eine in Deutschland ansässige Versicherung abgedeckt hat, wird das Consortio allerdings nicht zahlen, da die deutsche Prämie nicht in den spanischen Fonds eingezahlt werden darf.

Folgende Schäden werden grundsätzlich aus diesem Fonds bezahlt: Schäden durch Terrorismus – vorausgesetzt, die Terrororganisation bekennt sich zu dem Anschlag, Überschwemmung durch Regen oder durch Hochwasser, verursacht durch natürliche Wasserläufe, Meerbrandung, Erdbeben und Vulkanausbruch, Sturm in Verbindung mit Regen, Kälteeinbrüche und Aufprall von Himmelskörpern.

### **Post**

An jedem Werktag Postzustellung, Zuverlässigkeit, E+1, also Postlaufzeit Tag der Einlieferung plus einen Tag, d. h. heute den Brief wegschicken und morgen kommt er an. Was in Deutschland gut funktioniert, funktioniert in Spanien sehr viel weniger gut, ohne der spanischen Post all zu nahe treten zu wollen.

Wer in Spanien weit und dringliche Post hat, sollte diese möglichst per Fax verschicken, ein schneller und kostengünstiger Weg. Ein weiterer Aspekt ist die Leerung des Briefkastens in Abwesenheit der Besitzer. Kümmert sich niemand darum, wird der Briefkasten irgendwann überfüllt und das Haus vielleicht bald leer geräumt sein, da überfüllte Briefkästen für aufmerksame Einbrecher ein untrügliches Zeichen für die dauernde Abwesenheit der Besitzer sind und deshalb für einen Einbruch eine günstige Gelegenheit besteht. Deshalb sollte sich jemand vor Ort um die Leerung des Briefkastens kümmern. Oder Sie stellen bei der spanischen Post einen formlosen Antrag auf die vorübergehende Aufbewahrung der Post.

### **Muffig und schimmelig**

Zum Problem können die Immobilien werden, die lange Zeit leer stehen, ohne daß sie gelüftet werden. Daß es dann muffig riecht und Schimmel entstehen kann, ist kein Wunder. Feuchte Wände, Schimmel und abblätternde Farbe können aber auch durch aufsteigende Feuchtigkeit und falsche Wärmedämmung entstehen, wobei sich diese meist nur mit hohen Kosten beseitigen lassen.

## **4.4 Vermietung**

### **Auf Dauer?**

Interessenten für Ferienimmobilien in Spanien wollen sich Ihren Wunsch trotz finanzieller Engpässe dadurch finanzieren, daß die Immobilie teilweise vermietet wird. Andere wiederum wollen die Immobilie auf Dauer vermieten in der Hoffnung, daß sie die Woh-

nung dann bis zum Beginn der Nutzung – meist zusammenfallend mit dem Ruhestand – abbezahlt haben. Wer ein Haus oder eine Wohnung als Kapitalanlage zur dauerhaften Vermietung erworben hat, mag über Jahre hinweg Einnahmen erzielen. Wenn man aber nur einmal mit einem Mieter Pech hat, hat man unter Umständen so hohe Ausgaben, daß diese den Vermietungserfolg von einigen Jahren kaputtmachen können.

Gerade bei Dauermietern bleibt oftmals nur die Zahlung einer Ablösesumme, um diese zum Auszug zu veranlassen. Der Mieter weiß um seine Möglichkeiten und wird möglichst hoch pokern. Auch wenn die Rechtslage eindeutig zugunsten des Eigentümers sein sollte, ist es oftmals sinnvoll, sich nicht auf einen Prozeß einzulassen, sondern das für Anwälte und Gerichte vorgesehene Geld dem Mieter dafür zu bezahlen, daß er möglichst schnell auszieht. Recht haben und Recht bekommen ist schon schwierig, fast unmöglich ist es aber, sein Recht in kurzer Zeit zu bekommen.

### **Kurzfristig**

Aber auch bei einer Vermietung nur für Wochen oder Monate an deutsche Urlauber kann es Probleme geben. Wer jemanden vor Ort einschaltet, muß damit rechnen, daß dieser teilweise schwarz vermietet und das Geld in seine eigene Tasche steckt. Eine effiziente Kontrolle von Deutschland aus ist kaum möglich. Die Erfahrung zeigt auch, daß manche Mieter glauben, eine gemietete Wohnung möglichst schnell abwohnen zu müssen, d. h. auf Einrichtungsgegenstände und sonstige Ausstattungen wird wenig Rücksicht genommen. Leider gibt es eben Leute, die kein Problem darin sehen, sich mit Sonnenöl frisch eingeschmiert auf Möbel mit Stoffbezügen zu setzen. Ebenso scheinen es manche Leute darauf angelegt zu haben, möglichst viele Flecken auf Möbeln und auf dem Teppichboden zurückzulassen. Der Schaden, der dadurch entstehen kann, läßt sich nicht immer über die Mietpreise hereinholen. Hausbesitzer, die gerade erst gekauft und noch keine schlechten Erfahrungen mit Mietern gemacht haben, sind oftmals sehr optimistisch eingestellt. Dieser Optimismus dauert aber oftmals nicht lange, wenn die Erfahrungen mit den Mietern nicht so günstig ausfallen wie ursprünglich erhofft. Dann werden gerade diese Leute um so entschiedenerer Befürworter einer Nichtvermietung. Stellt man also alle Vor- und Nachteile einer Weitervermietung gegenüber, wird man

meist zum Ergebnis kommen, daß man von einer Weitervermietung absehen sollte, abgesehen vielleicht von der Nutzungsüberlassung an Verwandte, Freunde und Bekannte. Aber auch diese benehmen sich nicht immer so, wie man es von ihnen erwartet.

Es ist eigentlich schade, daß die Vermieter von Ferienwohnungen im Ausland derart schlechte Erfahrungen machen müssen und dann nicht mehr vermieten. Dadurch gehen viele schöne Nutzungsmöglichkeiten verloren. Bedenken Sie auch, daß die Vermietung meist nur in der Hochsaison gewährleistet ist, außerdem geht Ihnen der Vorteil, daß Sie Ihre eigene Immobilie zu jeder Zeit selbst nutzen können, verloren. Einer eventuell eingeschalteten Vermietungsgesellschaft müssen Sie meist lange vorher mitteilen, wann Sie die Immobilie nutzen wollen.

### **Touristische Vermietung**

Ein zeitloses Thema: ob Zimmer oder Wohnungen an Urlaubsgäste nicht mehr vermietet werden dürfen, so lautete sinngemäß die Frage unsicher gewordener Eigentümer oder Kaufinteressenten. Ein ehemaliger Eigentümer einer Immobilie auf den Kanarischen Inseln freute sich dagegen, daß er „rechtzeitig“ verkauft habe, da mit einem Preissturz zu rechnen sei, weil nicht mehr vermietet werden dürfe. Zu diesem Preissturz ist es damals nicht gekommen, und Zimmer, Wohnungen und Häuser werden auch weiterhin vermietet. Was war die Ursache für diese Unsicherheit? Die kurzfristige Vermietung von Häusern und Wohnungen muß genau genommen angemeldet und registriert sein. Außerdem sind Mindeststandards u. a. bei der Ausstattung zu erfüllen. Die Vermieter fragen sich natürlich, warum gibt es diese Vorschriften, ist dies reine Schikane, muß man sich an diese Vorschriften halten?

Meist versteuern private Vermieter die Einnahmen aus der Vermietung nicht. Dies sieht der spanische Fiskus gar nicht gern. Diese kurzfristigen Vermietungen sehen aber auch Hotel- und Pensionsinhaber und gewerbliche Vermietungsgesellschaften nicht gerne, weil sie in der privaten Vermietung unliebsame Konkurrenz sehen. Die privaten Vermieter haben einen Kostenvorteil, weil sie keine Steuern bezahlen und einen Teil dieses Vorteils auch an die Kunden weitergeben können. Außerdem müssen Hotels und Pensionen unter anderem Mindeststandards im Hinblick auf die Ausstattung erfüllen, nicht registrierte Wohnungen erfüllen diese nicht immer.

Dies wiederum wird von den Behörden unter dem Gesichtspunkt des mangelhaften Verbraucherschutzes negativ gesehen. Was lag deshalb näher, als Vorschriften zu erlassen, daß Wohnungen und Häuser, die kurzfristig vermietet werden, registriert und verschiedene Anforderungen erfüllt sein müssen. Allerdings wurde auch festgestellt, daß es auch Hotels gibt, die schwarz vermieten. Wenn Vorschriften erlassen werden, stellt sich immer wieder die Frage, ob sie auch umgesetzt werden. Die spanischen Behörden stehen vor dem Problem, daß sie im Normalfall nicht wissen, wer vermietet. Die Vermieter werden sich normalerweise nicht freiwillig melden. Sie treten deshalb nach außen hin zurückhaltend auf und erwecken nicht den Eindruck, daß sie professionell vermieten und einen hotelähnlichen Service anbieten. Andernfalls ließe sich nämlich nicht mehr damit argumentieren, daß man die Wohnung „Freunden, Bekannten und Verwandten kostenlos zur Verfügung stelle“, wenn gefragt wird, wer denn die Wohnung in den letzten Wochen oder Monaten genutzt habe. Wenn aber jemand Werbung in Spanien macht oder gleich mehrere Wohnungen vermietet, wird er mit dieser Ausrede nicht weit kommen. In einem solchen Fall wird man den Behörden auch zugestehen müssen, daß sie gegen eine nicht registrierte und nicht genehmigte Vermietung vorgehen. Dies gilt natürlich auch für ausgebauten fincas, die touristisch vermietet werden. Der Ratschlag, mit den Mietern einen normalen Mietvertrag abzuschließen und diesen nach wenigen Tagen zu kündigen, scheint umständlich zu sein und dürfte rechtlich gesehen eine nicht zulässige Umgehung der Vorschriften sein. Insgesamt gesehen ist damit zu rechnen, daß es immer wieder Ankündigungen oder Versuche mittels bestehender oder neuer Vorschriften geben wird, die nicht registrierte touristische Vermietung zu unterbinden. Im übrigen: wenn Sie vermieten wollen und sich in eine Wohnungseigentumsanlage oder eine Urbanisation einkaufen, sollten Sie sich vorweg erkundigen, ob Sie ohne Einschränkung von Seiten der Wohnungseigentumsanlage oder der Urbanisation vermieten dürfen (es geht dabei nicht um die behördlichen Vorschriften sondern um eventuelle Beschränkungen in der Satzung usw.).

### **Pragmatisch verhalten**

Es ist auch in Zukunft damit zu rechnen, daß immer wieder versucht wird, die nicht registrierte Vermietung zu unterbinden. Daran sind sowohl der spanische Fiskus als auch die Hotelinhaber und die gewerblichen Vermietungsgesellschaften interessiert. Und der Ver-

braucherschutzaspekt hat durchaus seine Berechtigung. Der Verbraucher und Mieter hätte mehr Sicherheit und mehr Transparenz bei der Buchung einer Ferienwohnung und für die Durchsetzung eventuell bestehender Ansprüche. Mit Sicherheit würde dies aber auch eine Erhöhung der Mietpreise mit sich bringen. Eine Lösung des Problems, auf der einen Seite den spanischen Fiskus zu befriedigen und den Verbraucher zu schützen und auf der anderen Seite die privaten Vermieter nicht mit zuviel Bürokratie und zu großen Einschränkungen zu belasten, ist noch nicht in Sicht. Vermieter, die hin und wieder die Wohnung oder das Haus zur Nutzung dritten Personen zur Verfügung stellen, sollten pragmatisch verfahren und sich an die obigen Hinweise halten.

## 4.5 Steuerlicher Überblick

### Soll man Steuern zahlen?

Man hört immer mal wieder, daß für die gekaufte Immobilie weder Einkommen- noch Vermögensteuer noch Grundsteuer bezahlt wird. Das ist durchaus möglich, weil die steuerliche Erfassung nicht überall funktioniert. Dennoch ist zu empfehlen, daß zumindest die Grundsteuer bezahlt wird, da die Gemeinden direkt in die Immobilie vollstrecken können. Und auch die Einkommen- und Vermögensteuer wird intensiver eingetrieben.

### Steuerlicher Vertreter

Wer keinen Wohnsitz in Spanien hat, dort aber Geschäfte macht oder Vermögen hat, ist grundsätzlich verpflichtet, eine Person als steuerlichen Vertreter zu benennen, von der er bei den Steuerbehörden vertreten wird. Dies gilt aber nicht für Personen, die in Spanien nur eine Immobilie besitzen. Auf den ersten Blick ist dies vorteilhaft, da Sie sich als Immobilienbesitzer keinen Steuerrepräsentanten suchen müssen. Andererseits hat diese Regelung den Nachteil, daß die spanische Immobilie als Zustellungsort für Steuerbescheide gilt, obwohl Sie Ihren Hauptwohnsitz in Deutschland haben. Sie sind in einem solchen Fall nicht vor Überraschungen geschützt. Insofern könnte ein steuerlicher Vertreter sinnvoll sein. Aber: es gibt unseriöse Dienstleistungsbüros, die behaupten, dieser Vertreter sei gesetzlich vorgeschrieben in der Hoffnung auf Aufträge. Dies trifft aber für in Spanien nicht ansässige Immobilienbesitzer nicht zu.

### **Zweitwohnsitz oder Hauptwohnsitz?**

Diese Frage ist vor allem wichtig für den Bereich Steuern. Wenn Sie Ihren Hauptwohnsitz offiziell in Spanien nehmen, sind Sie dort unbeschränkt steuerpflichtig, d. h. grundsätzlich mit Ihrem gesamten Welteinkommen. Sie sind dann auch verpflichtet, in Spanien eine umfassende Einkommensteuererklärung abzugeben. Haben Sie aber – wie bei Ferienimmobilien üblich – weiterhin ihren Hauptwohnsitz in Deutschland, so sind Sie in Spanien beschränkt steuerpflichtig. Dann müssen Sie in Spanien nur Steuern für die dortigen Vermögensgegenstände und das dortige Einkommen bezahlen.

Grober Anhaltspunkt für den zu zahlenden Betrag für die spanische Vermögen- und Einkommensteuer bei Eigennutzung insgesamt: der Betrag liegt meist zwischen einem halben und einem ganzen Prozentpunkt des Katasterwertes, der in aller Regel niedriger ist als der Verkehrswert.

## Überblick über die spanische Besteuerung einer Immobilie als Zweitwohnsitz/Ferienwohnsitz

	„Patrimonio“ <sup>**</sup> Vermögensteuer	<i>Impuestos de Bienes Inmuebles</i> - IBI – Grundsteuer	<i>Impuesto sobre la renta de las personas físicas</i> – IRPF <sup>†</sup> Einkommensteuer
<b>Vermögen/ Immobilienbesitz</b>	ja	ja	
Schuldenabzug	ja	nein	
Bemessungs- grundlage	i. d. R. Katasterwert	Katasterwert	
Freibetrag	nein	nein	
Steuersatz	0,2 % – 2,5 %	je nach Hebesatz	
Stichtag	31.12. des Vorjahres		
Wer muß zahlen	Eigentümer	Eigentümer	
Formular/ <i>Modelo</i>	214		
<b>Eigennutzung</b>			ja
Stichtag			31.12. eines jeden Jahres
Wer muß zahlen			Eigentümer
Formular/ <i>Modelo</i>			214
Besteuerungsbasis			2 % bzw. 1,1 % des Katasterwertes
Steuersatz			24 % <sup>**</sup>
<b>Vermietung</b>			ja
wer muß zahlen			Vermieter
Steuersatz			24 % auf Brutto- einnahmen

\* Genaue Bezeichnung: Impuesto extraordinario sobre el patrimonio de las personas físicas.

\*\* Für die Eigennutzung ist von einem fiktiven Mietertrag von 2 % oder 1,1 % (falls Katasterwert nach dem 01.01.1994 neu festgesetzt) des Katasterwertes auszugehen, auf den daraus resultierenden Betrag fallen dann 24 % Einkommensteuer an.

### **Versteuerung in Deutschland**

Die Eigennutzung einer spanischen Immobilie unterliegt keiner deutschen Steuer. Im Falle einer Vermietung sind dagegen die Einkünfte in Spanien und in Deutschland zu versteuern, wobei die in Spanien gezahlte Einkommensteuer bei der in Deutschland zu zahlenden Einkommensteuer angerechnet werden darf. Das bedeutet also zweifachen Aufwand. Sie müssen für die deutsche Einkommensteuer eine Einnahme-Überschuß-Rechnung erstellen.

### **Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen**

Maximal 600 Euro lassen sich an der deutschen Einkommensteuer sparen, auch bei spanischen Immobilien, also nicht nur bei deutschen. Abgesehen von: Schwarzarbeit ist in Spanien weit verbreitet. Und daß spanische Handwerker auf die Idee kommen, eine Rechnung auszustellen, wird nicht immer erwartet werden dürfen. Und wenn, was wird es dann zusätzlich kosten? Hinzu kommt noch, daß die Rechnung nicht bar bezahlt werden darf und die Rechnung übersetzt werden muß, wenn es das deutsche Finanzamt fordert.

## **4.6 Grundsteuer (impuesto sobre bienes inmuebles = IBI)**

Die Grundsteuer als gemeindliche Steuer ist an die Gemeinde zu bezahlen, darüber erhalten Sie einen Grundsteuerbescheid, und den jährlichen Betrag können Sie abbuchen lassen. Allerdings muß die Gemeinde natürlich wissen, wer aktueller Eigentümer ist. Da die Gemeinde u. a. von der Grundsteuer lebt und deshalb auch auf die Bezahlung achtet, ist es empfehlenswert, diese Steuer auch zu bezahlen. Nichtsdestoweniger mag es Eigentümer geben, die keine Grundsteuer bezahlen, weil zum Beispiel die Wohnanlage eigentumsrechtlich noch nicht aufgeteilt ist oder die Gemeinde ausnahmsweise nachlässig ist bei der Eintreibung der Steuer. Darauf sollte man aber nicht spekulieren.

Eine für ganz Spanien einheitliche Frist für die Bezahlung der Grundsteuer gibt es nicht. Im Herbst sind die Zahlungstermine. Es ist empfehlenswert, die Grundsteuer zu bezahlen. Wer noch keinen Grundsteuer-Bescheid erhalten hat, sollte sich bei der Gemeinde melden. Empfehlenswert ist auch, seiner Bank einen Dauerauftrag zu erteilen und die jährlich anfallende Grundsteuer abbuchen zu lassen („*Orden de domiciliación bancaria*“ ist auszufüllen und an die

Gemeinde zu schicken). Voraussetzung dafür ist aber, daß die Bank auch mit der zuständigen Behörde zusammenarbeitet. Die Grundsteuer betrifft sowohl Grundstück als auch Haus oder Wohnung. Diese Gemeindesteuer bemißt sich nach dem Katasterwert (*valor catastral*), der Steuersatz kann von den Gemeinden mittels Hebesatz erhöht werden. Sie müssen deshalb die Höhe der Grundsteuer bei der Gemeinde erfragen, falls Sie vorweg wissen wollen, wie hoch die Grundsteuer ausfällt. Oder Sie lassen sich vom Verkäufer den Grundsteuerbescheid zeigen.

Aufgrund der sehr stark gestiegenen Immobilienpreise ist es für spanische Gemeinden leicht, die Bemessungsgrundlagen für diese Steuer zu erhöhen. Bemessungsgrundlage ist ja der Katasterwert – *valor catastral*. Trotz dieser Erhöhungen sind diese Katasterwerte immer noch vom tatsächlichen Wert weit genug entfernt, als daß man dagegen gerichtlich vorgehen könnte, von Einzelfällen abgesehen. Auch wer von einer 50 oder 100%igen Katasterwerterhöhung betroffen sein sollte, sollte nicht vorschnell für viel Geld einen Rechtsanwalt beauftragen sondern sich in der Nachbarschaft umhören, ob es sich um eine generelle Erhöhung handelt und ob man sich, wenn es denn erfolgversprechend erscheint, zusammenschließen sollte und die Angelegenheit abklären läßt. Bei allgemeinen Erhöhungen scheint der politische Weg noch der erfolgversprechendste zu sein. Zwar dürfte auch auf diesem Weg eine Reduzierung des Katasterwertes nicht erreichbar sein, aber der Gemeinderat kann natürlich einen niedrigeren Steuersatz verabschieden, so daß dieser niedrigere Steuersatz eine Erhöhung der Katasterwerte zumindest abschwächt oder unterm Strich gar auf Null reduziert.

#### **4.7 Vermögensteuer (impuesto extraordinario sobre el patrimonio de las personas físicas)**

Der Vermögensteuersatz beträgt 0,2 % des Immobilienwertes bis zu einem Immobilienwert von 167.129,45 Euro und bis zu maximal 2,5 % bei einem Immobilienwert von über 10.695.996,06 Euro. Als Grundlage für den Wert kommt im Normalfall der Katasterwert zur Anwendung. Sind Sie nicht resident, fällt nur hinsichtlich Ihrer Immobilie in Spanien spanische Vermögensteuer an, sind Sie resident, müssen Sie Ihr gesamtes Weltvermögen der spanischen Ver-

mögensteuer unterwerfen. Residente Personen, also Personen mit Hauptwohnsitz in Spanien, erhalten allerdings eine Art Freibetrag. Nichtansässige Personen dagegen haben keinerlei Freibetrag.

Beispiel: der Katasterwert der Immobilie beträgt 180.000 Euro. Für den Teilbetrag von 167.129,45 Euro fallen 0,2 % Vermögensteuer an, für den Restbetrag 0,3 %.

### Stichtag und Bewertung

Die Vermögensteuer entsteht am 31. Dezember jedes Jahres und fällt an für das an diesem Stichtag vorhandene Vermögen.

Der höhere Wert der folgenden wird als Ausgangswert genommen:

- Katasterwert (valor catastral), der auf dem Grundsteuerbescheid erwähnt ist,
- ein von der Verwaltung für andere Steuern festgesetzter Wert,
- Kaufpreis, Gegenleistung oder der Anschaffungswert.

Normalerweise wird der Katasterwert genommen, der wiederum normalerweise niedriger ist als der tatsächliche Verkehrswert, was natürlich für den Steuerpflichtigen vorteilhaft ist. Im übrigen können abgezogen werden Schulden (deudas), beispielsweise Kredite, die zur Finanzierung dieser Immobilie aufgenommen worden sind. Der Differenzbetrag zwischen Katasterwert und Schulden ergibt dann die Bemessungsgrundlage. Den Katasterwert können Sie dem Grundsteuerbescheid entnehmen.

Base liquidable/ Bemessungs- grundlage Hasta/bis euros/ Euro	Cuota/ Betrag euros/Euro	Resto base liquidable/ Restbetrag Hasta/bis euros/ Euro	Tipo aplicable/ Steuersatz Porcentaje
0,00	0,00	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	en adelante/ darüber hinaus	2,5

## 4.8 Spanische Einkommensteuer auf Eigennutzung und Vermietung

### Höhe der Einkommensteuer auf Eigennutzung

Für die Bewertung der Immobilie für Zwecke der Besteuerung der Eigennutzung wird als Ausgangspunkt der Katasterwert genommen, wobei bei Immobilien, deren Katasterwert seit 1.1.1994 überprüft oder abgeändert wurde, der Katasterwert mit 1,1 % zu multiplizieren ist, bei den übrigen Immobilien mit 2 %, woraus sich dann das sogenannten fiktive Einkommen ergibt. Renovierungs- oder sonstige Kosten können im Falle der Eigennutzung nicht steuermindernd in Ansatz gebracht werden. Auf den errechneten Betrag fallen 24 % Einkommensteuer an, was sich im ersten Augenblick schlimmer liest als es tatsächlich ist. Beispiel: Katasterwert der Immobilie beträgt 100.000 Euro, wobei der Katasterwert seit dem 1.1.1994 nicht mehr überprüft oder abgeändert wurde.  $100.000 \text{ Euro} \times 2 \% = 2.000 \text{ Euro} \times 24 \% = 480 \text{ Euro}$  Steuerschuld. Mit dem jetzigen Steuersatz 24 % errechnet sich also die Steuer für Zweitwohnungsbesitzer allgemein wie folgt: 24 % auf 1,1 % des Katasterwertes (bzw. 2 % des Katasterwertes, wenn der Katasterwert nicht mit Wirkung zum 1. Januar 1994 geändert wurde). Im Ergebnis sind das 0,264 % (auf 1,1 % oder 2 % des Katasterwertes).

### Vermietung und spanische Einkommensteuer

Wenn Sie die spanische Immobilie vermieten, sind Sie verpflichtet, das daraus erzielte Einkommen in Spanien zu versteuern. Allerdings wird die Vermietung oftmals von den Eigentümern schwarz durchgeführt, ohne daß es deshalb zu Schwierigkeiten kommt. Nicht residente Eigentümer, die vermieten, haben die Bruttomieteinnahmen pauschal mit 24 % zu versteuern, Kosten können aber nicht (!) gegengerechnet werden. Vermieten Sie über eine Vermietungsgesellschaft, zieht Ihnen diese 24 % schon von den Einnahmen als Einkommensteuer ab. Lassen Sie sich aber nachweisen, daß die Vermietungsgesellschaft die Ihnen in Rechnung gestellte Steuer auch tatsächlich abgeführt hat.

## 4.9 Modelo 214: vereinfachte Steuererklärung

Das Formular gibt es im Internet unter [www.aeat.es](http://www.aeat.es) und natürlich bei den Finanzämtern. Welche Ausfertigung bzw. welcher Durchschlag wohin geht, ist jeweils rechts unten zu entnehmen. Das ausgefüllte obere Blatt geht – *Ejemplar para la Administración* –, an die (Finanz)verwaltung, ein Durchschlag für den Betroffenen – *Ejemplar para el interesado* – und ein Durchschlag an die Zahlstelle – *Ejemplar para la entidad que presta el servicio de caja*.

Diese beiden Steuern – Einkommensteuer und Vermögensteuer – sind bis zum 31.12. des laufenden Jahres für das Vorjahr zu bezahlen. Es ist jedes Jahr eine Steuererklärung mit dem vereinfachten Formular 214 abzugeben. Falls sie aber vermieten, müssen sie eine gesonderte Einkommensteuererklärung abgeben, das Formular 214 reicht dann nicht aus.

Die Vorlage und Einzahlung erfolgt bei der Bank, vorweg benötigen Sie noch Steueretiketten, die Sie auf die Erklärung kleben müssen, letztere erhalten Sie auf Basis der NIE-Nummer beim Finanzamt.

## 4.10 Guthaben auf Bankkonten

Noch ein Wort zu Guthaben auf spanischen Bankkonten. Guthaben nicht residenter Immobilienbesitzer sind aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens Deutschland-Spanien in Spanien nicht vermögensteuerpflichtig. Ob diese Regelung eine große Ersparnis bringt, ist eine ganz andere Frage, da auf diesen Konten oft nur geringe Beträge sind, die im übrigen auch nur sehr wenig Ertrag bringen. Voraussetzung dafür ist, daß Sie eine sogenannte Erklärung über Ihren steuerlichen Wohnsitz (*Declaración de residencia fiscal*) abgeben mit dem Inhalt, daß Sie Ihren steuerlichen Hauptwohnsitz in einem anderen Land haben. Für diese Zwecke haben die Banken Formulare – teilweise auch in deutscher Übersetzung – vorliegen. Diese Erklärung bezieht sich nur auf Bankkonten. Zu unterscheiden davon sind Gewinne aus Aktien und Fonds. Wer auf deren Erträge Steuern vermeiden will, muß eine Bescheinigung der deutschen Finanzbehörden vorzeigen können. Dadurch soll gewährleistet sein, daß die betreffende Person die Gewinne im Heimatland versteuert.

### 4.12 Nachbarrecht

Auch in Spanien gilt: wenn der böse Nachbar nicht will, kann man nicht in Ruhe leben. Typische Streitigkeiten: Grenzbepflanzungen, Grenzmauern, Grenzbebauungen, Grenzabstände, Anbauten, Ausbauten, Lärm usw.

An Vorschriften kommen je nach Einzelfall das öffentlich-rechtliche Baurecht und zivilrechtliche Vorschriften aus dem spanischen Zivilgesetzbuch usw. zur Anwendung, dann aber auch eventuelle regionale Vorschriften und eventuell auch das WEG-Gesetz oder eine Satzung. Vorteil bei einem Verstoß gegen öffentlich-rechtliches Baurecht: da müsste die Baubehörde tätig werden. Ohne Einschaltung eines Rechtsanwaltes geht es wohl kaum, wenn es hart auf hart geht. Oftmals muß sehr schnell gehandelt werden, um die Schaffung vollendeter Tatsachen zu verhindern.

### 4.13 Für eine eigene Stromversorgung: Generatoren für den Hausgebrauch

Aufgrund der vielen Unwetter der letzten Jahre gab es öfters mal Stromausfall. Oder das Stromsystem war einfach überlastet von den vielen Klimaanlage, die bei besonders heißem Wetter Höchstleistung bringen sollen. Und die Stromausfälle dauerten meist nicht nur einige Minuten oder Stunden, sondern hielten teilweise noch längere Zeit an. Dann wäre natürlich eine eigene Notstromversorgung ideal. Aber nicht nur für Notfälle kommen Stromgeneratoren zur Anwendung. In dünn besiedelten Gebieten sind Hausbesitzer aufgrund fehlender öffentlicher Stromversorgung gezwungen, eine eigene Stromversorgung aufzubauen, wobei in solchen Fällen öfters eine Kombination von Photovoltaik und Dieselgenerator gewählt werden dürfte.

Im privaten Bereich ist Strom wichtig insbesondere für Kühl- und Gefrieranlagen, elektronische Geräte wie PC, Telefonanlagen und elektronische Sicherheitsanlagen. Dabei gibt es Ersatzstromversorgungen mit automatischen Überwachungs- und Umschalteinrichtungen, die sich automatisch starten, zuschalten und wieder abschalten lassen mit Rückschaltung auf das Versorgungsnetz, wenn es dann wieder die Versorgung übernehmen kann, so die Firma MITTRONIK, die Stromerzeuger ab einer Ausgangsleistung von 1 kVA bis zu 2000 kVA Container-Stromaggregaten vertreibt.

Allerdings handelt es sich bei Ersatzstromversorgungen mit automatischen Überwachungs- und Umschalteinrichtungen schon um sehr professionelle Geräte, die den Weg in private Haushalte eher nicht finden. Vielmehr kommen dort sehr kompakte Stromgeneratoren zur Anwendung. Die einzelnen Endgeräte werden direkt an den Generator angeschlossen. Mit Geräten mit Invertertechnologie bekommt man die notwendige Frequenz- und Spannungsstabilität, insbesondere für Computer. Im Wohnbereich kommt es vor allem auch auf den Lautstärkepegel des Gerätes an, gerade auch im Hinblick auf eventuelle Nachbarn. Und wer das Gerät oft bewegt, sollte sehr auf das Gewicht und auf Rollen achten. Nur sehr kleine Geräte wiegen im Bereich um 15 bis 20 Kilo.

## **5. Worauf es bei Urbanisationen und Wohnungseigentümergeinschaften ankommt**

### **5.1 Urbanisationen**

Geradezu typisch für Spanien sind die vielen an den Küsten befindlichen Urbanisationen mit Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Es handelt sich meist um eine mehr oder weniger gelungene Ansammlung von Häusern mit Versorgungseinrichtungen und Gemeinschaftsflächen außerhalb von Ortschaften; in Deutschland spricht man vom Außenbereich. Unzählige dieser Siedlungen sind in Spanien für sonnenhungrige Ausländer konzipiert und gebaut worden. Für den Bau bedarf es einer Genehmigung für die Urbanisation insgesamt und einer Baugenehmigung für das jeweilige Haus. Aber nicht nur die rechtliche Seite ist wichtig, sondern auch die praktische. Ist die Urbanisation schon fertiggestellt und wird sie bewohnt, sollten Sie sich am besten bei Bewohnern der Urbanisation erkundigen, ob die Verwaltung funktioniert und welche Kosten jährlich anfallen. Falls es aber in der Urbanisation irgendwelche Probleme gibt, sollten Sie sich nicht einfach mit dem Gedanken trösten, daß Sie persönlich schon noch für Ordnung sorgen werden. Dies ist in den allermeisten Fällen eine Illusion. Wenn Sie sich selbst engagieren, wird Sie dies meist – ähnlich wie bei Wohnungseigentümergeinschaften – sehr viel Zeit, Geld und Nerven kosten und Ihnen aller Voraussicht nach wenig oder gar nichts bringen. Dies gilt es auch dann zu bedenken, wenn Sie eine Immobilie innerhalb einer fast fertiggestellten Urbanisation angeboten bekommen, die recht preisgünstig erscheint. Denkbar ist, daß Genehmigungen fehlen oder der Initiator des Projektes finanzielle Probleme hat oder gar pleite ist und die notwendige Infrastruktur fehlt.

Ganz wichtig: für Urbanisationen gilt – ergänzend – das spanische Wohnungseigentumsgesetz (erhältlich bei der DSA in Spanisch und Deutsch).

### **5.2 Erschließungsprobleme**

Bekanntermaßen hat es in Spanien im Zusammenhang mit Ferienimmobilien viele Pleiten gegeben, seien sie von vornherein geplant gewesen oder aufgrund misslicher Umstände ungewollt eingetreten sein. Folge war jedenfalls, daß die Ferienanlage nicht fertiggestellt

oder in manchen Fällen gar nicht begonnen wurde. Wenn nun den Initiatoren das Geld ausgegangen ist, oder keine neuen Kunden gefunden werden, um weiterbauen zu können, sollte man gut überlegen, ob man sich in eine solche Urbanisation einkauft. Gerade in solchen Fällen gibt es oftmals Probleme mit der Infrastruktur, also Strom, Wasser, Straßen und Wege. Die Möglichkeiten für die Käufer und Kaufinteressenten, das Objekt oder Projekt noch zu retten, sind sehr beschränkt. Zwar gibt es durchaus viele Deutsche, die auch in Spanien zeigen wollen, daß sie organisationsstark und einsatzbereit sind. Trotz Idealismus, Zeit und Geld scheitert dies aber in den allermeisten Fällen daran, daß diese Tätigkeit ein Full-Time-Job wäre und soviel Zeit erfordert, wie sie normalerweise niemand aufbringen kann. Außerdem müßten vielfältige Interessen unter einen Hut gebracht werden, was noch schwieriger wird, wenn es sich um Käufer verschiedener Nationalitäten handelt, die Eigentümer über ganz Europa zerstreut sind und nicht einmal alle Anschriften bekannt sind. Dies ist keine Herkulesarbeit, sondern Sisyphusarbeit. Die Leute, die dies alles versuchen, sind zu bewundern und gleichzeitig auch zu bedauern. Probleme können aber nicht nur im Rahmen der Fertigstellung der Urbanisation, sondern auch in der Folgezeit im Zusammenhang mit der Verwaltung auftauchen. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, einen Verein zu gründen, der sich um die Belange der Urbanisation kümmert. Nur kann niemand gezwungen werden, diesem Verein beizutreten. Wie soll sich aber der Verein finanzieren, wenn nur sehr wenige Leute beitreten? Es gibt nun aber nicht nur private Zusammenschlüsse in der Form eines Vereins, auf spanisch *asociación*, sondern auch die *entidades urbanísticas colaboradoras*, frei übersetzt „Urbanisations-Arbeitsgemeinschaften“. Eine Urbanisations-Arbeitsgemeinschaft ist eine Vereinigung öffentlichen Rechts, der alle Eigentümer angeschlossen sein müssen. Allerdings muß diese Organisation erst einmal arbeitsfähig sein, um irgendetwas Positives bewirken zu können.

Wenn dann diese Arbeitsgemeinschaft organisiert ist, sind die offenen Fragen und Probleme noch lange nicht gelöst. Immerhin können aber auch nicht zahlungswillige Eigentümer gezwungen werden, sich an den Kosten zu beteiligen. Ob dieser Zwangszusammenschluß wirklich funktioniert, zeigt sich erst in der täglichen Praxis. Wenn Sie sich in eine Urbanisation einkaufen, überprüfen Sie nicht nur den Registerauszug und das Vorhandensein der Geneh-

migungen, sondern auch, ob die Verwaltung der Urbanisation funktioniert und ob die Infrastruktur – Strom, Wasser, Wege und Straßen, Gemeinschaftsanlagen, Müll – in Ordnung ist.

#### **Eingemeindungen**

Urbanisationen können eingemeindet werden, dann ist die Gemeinde für die Infrastruktur zuständig. Eine Gemeinde wird aber dies nur dann tun, wenn die Urbanisation in gutem Zustand ist, da sie auf einen zusätzlichen Kostgänger gerne verzichtet. Ein Kompromiß sieht dahingehend aus, daß Gemeinde und Eigentümer die Kosten gemeinsam übernehmen.

### **5.3 Kauf einer Eigentumswohnung: welche Unterlagen?**

Wer sich eine Eigentumswohnung kauft, ob nun ein sogenanntes Studio oder ein Apartment oder eine Wohnung jeglicher Art, wird spätestens nach dem Kauf mit den in Eigentümergemeinschaften auftauchenden Fragen konfrontiert. Damit Sie aber schon vorher einen Einblick in die rechtlichen und praktischen Verhältnisse von Eigentümergemeinschaften kommen, sollten Sie schon vor dem Kauf die folgenden Ausführungen durchlesen. Dies ist um so wichtiger, als Sie mit dem Kauf Zwangsmittglied in der betreffenden Eigentümergemeinschaft werden und aus dieser Eigentümergemeinschaft nur dadurch aussteigen können, daß Sie die Immobilie wieder verkaufen. Die Ausführungen gelten auch für Eigentümer von Geschäftslokalen, die zu einer Wohneigentumsanlage gehören.

Unterlagen und Informationen, die der Verkäufer oder der Vermittler vor der Unterschrift besorgen sollte: Teilungserklärung, Satzung, Hausordnung, Grundsteuerbescheid, Protokolle der letzten Jahreshauptversammlungen, Höhe der jährlichen Umlagen, geplante und/oder notwendige Instandsetzungsarbeiten, an denen Sie sich als neuer Eigentümer beteiligen müssen, Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft, daß die Wohnung frei von Schulden ist. Außerdem: Andere Eigentümer fragen, wie gut oder schlecht, wie teuer oder preiswert die Verwaltung arbeitet. Wer hat bei den Eigentümerversammlungen das Sagen? Falls noch keine Verwaltung vorhanden, wie arbeitet die vorgesehene Verwaltung in anderen Anlagen?

Im übrigen ist bei Neubauten natürlich darauf zu achten, daß die vom Käufer während der Fertigstellung zu zahlenden Raten in Form einer Versicherungspolice oder Bankbürgschaft abgesichert sind, siehe auch das Kapitel Bauen in Spanien.

### **5.4 Mögliche Problemkreise für Käufer und Besitzer**

**Kaufvertrag:** im Kaufvertrag wird nur kurz auf die Teilungserklärung und Satzung Bezug genommen, was darin steht, erfährt der Käufer höchstens, wenn er auf die Vorlage dieser Unterlagen pocht.

**Teilungserklärung:** Die Baufirmen behalten sich im Kaufvertrag und in der Teilungserklärung vor, Änderungen vornehmen zu können, ohne daß die Eigentümergeinschaft noch zustimmen muß, oder behält sich das Eigentum an den Außenanlagen vor, um dann um so mehr z. B. für die Benutzung des Pools bei den Miteigentümern abkassieren zu können. Oder der Bauträger spricht von einer reinen Wohnanlage, behält sich aber im Vertrag oder der Teilungserklärung vor, Wohnungen in Gewerberäume umwandeln zu dürfen.

**Neubau:** ein Kaufvertrag wird angeboten, ohne daß die Teilungserklärung und damit die Wohnung im rechtlichen Sinne existiert, der Käufer muß im Vertrag vorneweg zustimmen, daß der Bauträger diesbezüglich freie Hand hat und deshalb tun und lassen kann, was er gerade will.

**Verwaltung:** die Verwaltung ist zu teuer, macht zu wenig, Gemeinschaftsanlagen werden nicht gepflegt, in der Eigentümerversammlung findet sich keine Mehrheit für eine andere Verwaltung, weil sich die Verwaltung die Vollmachten von anderen Eigentümern besorgt hat, die Verwaltung gibt die Anschriften der anderen Eigentümer nicht heraus, so daß als Möglichkeit nur ein Prozeß verbleibt, andere Mitglieder sind desinteressiert, so daß sich nichts ändert.

**Präsident:** der Präsident ist zu schwach, oder der Präsident steckt mit der Verwaltung unter einer Decke, oder der Präsident verfolgt eigene Ziele oder hat keine Zeit. Dies bedeutet meist, daß die Verwaltung das Sagen hat und macht, was sie will.

**Instandhaltungsmaßnahmen:** Uneinigkeit in der Eigentümergeinschaft über die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltung kassiert bei der Vergabe von Aufträgen ab

– in die eigene Tasche –, Handwerker werden von der Verwaltung nicht kontrolliert, Verwaltung kümmert sich nicht um die Beseitigung von Mängeln.

Wohngelder/Umlagen: schlechte Zahlungsmoral der Eigentümer, Umlagen werden nicht eingetrieben, deshalb fehlt das Geld für notwendige Instandhaltungsarbeiten, die Wohnanlage verkommt, im schlimmsten Fall hoher Wertverlust.

Vermietung durch die Verwaltung: Kosten für die Vermietung werden unter Verwaltungskosten gebucht, die Eigentümer, die nicht vermieten, zahlen deshalb zu viel. Oder es wird schwarz vermietet, dem Eigentümer aber keine Einnahmen gutgeschrieben, da angeblich Leerstand.

Versammlungen: deutsche Eigentümer wollen die Versammlung in Deutschland abhalten, andere Miteigentümer anderer Nationalitäten sind dagegen; die Einladungen werden in den Briefkasten der spanischen Wohnung geworfen, die Eigentümer erfahren unter Umständen zu spät, daß eine Versammlung stattfindet; Vollmachten werden von der Versammlungsleitung aus fadenscheinigen oder berechtigten Gründen nicht akzeptiert; in der Versammlung wird Spanisch gesprochen, das viele Ausländer nicht verstehen, Kosten für einen Dolmetscher kann zwar, muß aber nicht die Eigentümergemeinschaft übernehmen; Beschlüsse werden vom Verwalter nicht umgesetzt, da sie angeblich rechtsfehlerhaft seien oder das Geld dafür fehlen würde.

## 5.5 Eigentümergemeinschaft und -versammlung

### Wohnungseigentumsgesetz

Wie in Deutschland gibt es auch in Spanien ein Wohnungseigentumsgesetz. Das spanische Wohnungseigentumsgesetz (*Ley sobre propiedad horizontal*) regelt die Rechtslage für Wohnungseigentum und die damit zusammenhängenden Fragen. Welche Befugnisse hat der Präsident und der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft? Wer kann und wie muß eine Eigentümerversammlung einberufen werden? Wie darf und wie muß auf einer Eigentümerversammlung abgestimmt werden? Worüber darf die Eigentümerversammlung überhaupt entscheiden? Welche Rechte und Pflichten hat der einzelne Eigentümer?

### **Text des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes**

Dieser Text ist in spanischer Sprache mit deutscher Übersetzung samt Anmerkungen bei der DSA erhältlich.

### **Teilungserklärung (título constitutivo) – Artikel 5**

In der Teilungserklärung wird das Gesamtgrundstück und jede einzelne Wohnung oder jeder Geschäftsraum beschrieben, jeweils bezeichnet mit einer fortlaufenden Nummer. Anzugeben sind jeweils die Größe, das Stockwerk und die dazu gehörenden Räume wie Garage, Speicher oder Keller. Sehr wichtig ist die jeweilige Beteiligungsquote für jede einzelne Wohnung und jedes Geschäftslokal. Die Quote dient unter anderem dazu, den Anteil an den Kosten der Gemeinschaft festzulegen. Die Eintragung der Teilungserklärung im Eigentumsregister ist möglich, wenn der Bau fertiggestellt ist oder zumindest begonnen wurde. Wenn jemand eine Wohnung kauft, mit deren Bau noch nicht einmal begonnen wurde, darf er also nicht erwarten, daß eine Teilungserklärung schon im Eigentumsregister eingetragen ist. Damit dem Käufer aber in der späteren Teilungserklärung nicht irgend etwas untergejubelt wird, das für ihn nachteilig sein könnte, muß er darauf beharren, daß in den privatschriftlichen Kaufvertrag die Einzelheiten der Teilungserklärung aufgenommen werden oder der Entwurf der Teilungserklärung dem Vertrag als verbindliche Anlage beigefügt wird. Bauträger wollen sich in den Formularverträgen alle möglichen Freiheiten einräumen oder sich noch nicht auf den Text der endgültigen Teilungserklärung festlegen lassen. Wer solchen Vertragsbestimmungen zustimmt, darf sich nicht wundern, wenn die endgültige Teilungserklärung anders formuliert ist oder in der Folgezeit noch zu Ungunsten einer oder mehrerer Eigentümer abgeändert wird. Ebenso ist darauf zu achten, wem ein eventuell geplanter Swimming-Pool oder Tennisplatz oder sonstige sogenannte Gemeinschaftseinrichtungen gehören wird. Viele Käufer haben schon große Augen bekommen, als Sie nach dem Einzug feststellen mußten, daß Swimming-Pool oder Tennisplatz nicht der Gemeinschaft sondern dritten Personen, meist dem Bauträger, gehören und diese kräftig abkassieren.

### **Satzung und Hausordnung – Artikel 5 und 6**

Nicht alle gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes sind zwingend vorgeschrieben, das bedeutet, daß manches in der Satzung der Eigentümergemeinschaft anders geregelt werden

darf als dies im Gesetz vorgesehen ist. Deshalb gilt es schon beim Kauf einer Eigentumswohnung darauf zu achten, was – soweit vorhanden – in der Satzung steht. Von der Satzung zu unterscheiden ist eine eventuell existierende Hausordnung, die sich im Rahmen der Satzung und des Wohnungseigentumsgesetzes bewegen muß. Es ist also nicht möglich, durch eine wie auch immer geartete Hausordnung die Bestimmungen der Satzung oder die gesetzlichen Vorschriften zu umgehen.

### **Eigentümerversammlung – Artikel 14 ff.**

Eine Eigentümerversammlung muß mindestens einmal jährlich stattfinden. Sie kann aber auch einberufen werden, wenn der Präsident oder ein Viertel der Miteigentümer oder Leute, die mindestens 25% der Wohnungseigentumsanteile innehaben oder vertreten, eine Eigentümerversammlung verlangen. Im Zusammenhang mit der Einberufung müssen aber Formalitäten beachtet werden. Damit soll vermieden werden, daß Eigentümerversammlungen zum Beispiel zu kurzfristig angesetzt werden. Gerade Ausländer, die in Spanien Wohnungseigentum haben, können meist nicht von heute auf morgen nach Spanien reisen, um an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Laut Gesetz ist allerdings nur eine Frist von mindestens sechs Tagen für die ordentliche Jahreshauptversammlung erforderlich; für außerordentliche Versammlungen ist eine Frist in Tagen nicht bestimmt, vielmehr ist es laut Gesetz notwendig, daß alle Interessenten davon Kenntnis erlangen können. Laut Gesetz müssen Einladungen zu Versammlungen schriftlich erfolgen, und zwar an den Wohnsitz des Eigentümers in Spanien. Hat der Eigentümer keinen Wohnsitz in Spanien, so erfolgt die Zustellung an die zur Eigentümergeinschaft gehörende Wohnung des betreffenden Eigentümers. Praktisch bedeutet dies, daß der deutsche Wohnungseigentümer von der Einberufung einer Eigentümerversammlung nichts mitbekommt, wenn er sich in Deutschland befindet und die Einladung zur Versammlung im Briefkasten seiner Wohnung in Spanien gelandet ist. Will er also nicht von einer Eigentümerversammlung erst nachträglich erfahren, muß er sich entweder regelmäßig beim Präsidenten oder der Verwaltung erkundigen oder jemanden beauftragen, der nach seinem Briefkasten schaut und seine Post weiterleitet. Schon seit vielen Jahren wird auch unter Fachleuten darüber gestritten, wo die Eigentümerversammlung stattfinden muß. Deutsche Wohnungsei-

gentümer würden es sehr gerne sehen, wenn die jährliche Hauptversammlung in Deutschland stattfinden könnte, die Anreise wäre sehr viel kürzer. Auf der anderen Seite würde sich ein Spanier oder ein Brite dagegen wehren, wenn er als Wohnungseigentümer zur Hauptversammlung seiner Eigentümergeinschaft nach Deutschland reisen müßte. Wenn man also sichergehen will und sich nicht der Gefahr aussetzen möchte, daß die Beschlüsse der Versammlung nur deshalb für ungültig erklärt werden, weil die Versammlung nicht am Ort der Immobilie stattgefunden hat, sollte die Versammlung nur dann nicht am Ort der Immobilie einberufen werden, wenn die Zustimmung aller Eigentümer vorliegt. Es wird aber auch die Ansicht vertreten, daß es ausreicht, wenn in einer vorhergehenden Eigentümerversammlung mit der absoluten Mehrheit der Miteigentümer und der Mehrheit der Beteiligungsquoten beschlossen wurde, daß die Eigentümerversammlung anderswo stattfinden kann.

### **Aufgaben der Eigentümerversammlung – Artikel 14**

Die Eigentümerversammlung wählt den Präsidenten, wenn die Satzung einen Sekretär oder einen Verwalter vorsieht, auch den Sekretär oder Verwalter. Sie entscheidet auch über die Entlastung des Präsidenten und der Verwaltung. Ein ganz wichtiger Punkt und oftmals Anlaß für Streit ist die Verabschiedung des Haushaltes für das kommende Jahr und die Billigung des Rechnungsabschlusses für das vorangegangene Jahr. Die Eigentümergeinschaft entscheidet aber auch über die Durchführung von außerordentlichen Arbeiten und Verbesserungsarbeiten (obras de mejora).

Selbstverständlich entscheidet die Eigentümerversammlung auch über die Statuten und die Hausordnung. Im übrigen gibt es auch noch die allgemein gehaltene Formulierung des Wohnungseigentumsgesetzes, daß die Eigentümerversammlung generell über die Angelegenheiten entscheidet, die von allgemeinem Interesse für die Gemeinschaft sind.

### **Teilnahme an der Eigentümerversammlung – Artikel 15**

An der Versammlung können sowohl die Eigentümer persönlich oder deren Vertreter teilnehmen, wobei letztere eine schriftliche Vollmacht vorlegen müssen. Wer aber bei der Eigentümergeinschaft Schulden hat, darf nicht abstimmen, so ausdrücklich die gesetzliche Vorschrift. Wenn in der Eigentümerversammlung Streit herrscht und letztendlich entscheidend ist, wer mehr Vollmachten

vorweisen kann, wird oftmals die Gültigkeit der vorgelegten Vollmachten bestritten, um dem Gegner „Stimmen abzunehmen“. Bringt ein Eigentümer Vollmachten von anderen Eigentümern, die nicht kommen wollen oder können, mit und hat damit die Mehrheit in der Versammlung, könnte von interessierter Seite versucht werden, die Gültigkeit der Vollmachten zu bestreiten und diese bei einer Abstimmung nicht zu berücksichtigen. Wenn gültige Vollmachten nicht anerkannt werden, bleibt nur die Möglichkeit, Widerspruch gegen die Beschlüsse einzulegen. Wenn eine Eigentumswohnung mehreren Miteigentümern gehört, so müssen diese eine Person benennen, die an der Versammlung teilnimmt und abstimmt. Es ist also nicht möglich, daß jeder Miteigentümer an der Eigentümerversammlung teilnimmt und entsprechend seinem Anteil an dieser Wohnung abstimmen darf. Die Miteigentümer haben nur die Möglichkeit, eine Person zu benennen.

### **Einstimmigkeit?**

Je nach Art und Gegenstand des Beschlusses sind verschiedene Mehrheiten vorgeschrieben. Gemäß Artikel 17 des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes ist für die Bestimmungen oder für die Änderungen der Bestimmungen der Teilungserklärung oder der Satzung grundsätzlich Einstimmigkeit notwendig.

Ausnahmen bestehen für die in Artikel 17 Ziffer 2 erwähnten baulichen Veränderungen. Diese Einstimmigkeit bezieht sich aber nur auf die Einstimmigkeit der anwesenden Wohnungseigentümer. Diejenigen Eigentümer, die nicht anwesend sind, müssen von den Beschlüssen unterrichtet werden und haben dann binnen eines Monats nach der Unterrichtung von den Beschlüssen die Möglichkeit, den Beschluß abzulehnen. Davon zu unterscheiden ist ein Beschluß, der die Satzung nicht abändert, sondern gegen die Satzung oder gesetzliche Vorschriften verstößt. In diesem Fall müssen diejenigen Eigentümer, die anwesend waren und gegen den Beschluß gestimmt haben, innerhalb von 30 Tagen Klage einreichen; die Eigentümer, die nicht anwesend waren, müssen Klage innerhalb der gleichen Frist nach der Unterrichtung über diese Beschlüsse einreichen.

### **Zweite Einberufung**

In vielen Fällen ist die absolute Mehrheit der Miteigentümer bei Eigentümerversammlungen nicht vertreten. Deshalb ist oftmals in Einladungen zu Versammlungen die zweite Einberufung einer

Eigentümerversammlung für den Fall vorgesehen, daß bei der ersten Eigentümerversammlung festgestellt wird, daß diese nicht die notwendige Beschlußfähigkeit hat. Notwendig und gesetzlich vorgeschrieben ist nur, daß zwischen dem ersten Termin und dem zweiten Termin ein halbe Stunde Pause liegt. Diese Regelung ist sehr sinnvoll. So weiß jeder Eigentümer, daß die Eigentümerversammlung stattfindet, ob nun im ersten Termin die Beschlußfähigkeit gegeben ist oder nicht. In der zweiten Eigentümerversammlung genügt es zur Gültigkeit der Beschlüsse, daß die Mehrheit der Anwesenden zustimmt, wobei aber noch die weitere Voraussetzung erfüllt sein muß, daß diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Anteile der anwesenden oder vertretenen Eigentümer repräsentiert – Artikel 17 Ziffer 3.

### **Faktische Mehrheitsverhältnisse**

Gerade bei Eigentümergeinschaften mit vielen Ausländern sind viele Eigentümer nicht anwesend und haben auch keine Vollmacht erteilt.

Diejenigen, die einige Vollmachten haben oder in einer Eigentümergeinschaft als Gruppe auftreten, haben gute Chancen, ihre Vorstellungen durchzusetzen. Es kommt also darauf an, möglichst viele Vollmachten zu sammeln, um eine Hauptversammlung zu beherrschen. Im Vorteil sind dabei die Bauträger, die die Wohnungen verkaufen, gleichzeitig die Verwaltung und die Vermietung übernommen haben und sich zudem eine Vollmacht für die Vertretung bei der Eigentümerversammlung geben ließen. Dadurch können sich diese praktisch selbst entlasten und mehr oder weniger schalten und walten, wie sie gerade wollen. Ein Kaufinteressent sollte sich deshalb vor dem Kauf erkundigen, wie die Mehrheitsverhältnisse in der Vergangenheit waren und wer in der Eigentümergeinschaft das Sagen hat.

### **„El Presidente“**

So majestätisch „el presidente“ klingen mag, es handelt sich dabei einfach um den Vorsitzenden der Eigentümergeinschaft. Der Vorsitzende vertritt die Eigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich. Wenn in einer eventuell vorhandenen Satzung nichts anderes vorgesehen ist, erfolgt die Wahl des Präsidenten für ein Jahr. Der Präsident muß Mitglied der Eigentümergeinschaft sein, er muß also Eigentum besitzen.

### **Verwalter**

Ein gesonderter Verwalter ist gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben. Falls ein Verwalter in der Satzung nicht vorgesehen ist, ist der Präsident gleichzeitig auch als Verwalter tätig. Die Verwalter wollen Geld verdienen, dies ist auch ihr gutes Recht, wenn sie gute Arbeit leisten. Es gibt zwar keine offiziellen Umfragen, wie viele Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften mit ihren Verwaltern zufrieden sind, oft genug aber gibt es Ärger mit dem Verwalter, weil er nichts macht oder zu wenig macht, weil die Buchführung nicht in Ordnung ist oder weil der Verdacht besteht, daß Gelder unrechtmäßig abgezweigt werden oder mit fingierten Belegen gearbeitet wird. Daß sich Verwalter von Handwerkern „Provisionen“ für die Auftragserteilung geben lassen, ist sicher nicht ungewöhnlich und vielleicht hinnehmbar, wenn sich die Kosten insgesamt im Rahmen halten und die Arbeit gut ausgeführt wird. Wenn aber mehr oder weniger unverhohlenen Rechnungen für Arbeiten auftauchen, die wahrscheinlich gar nicht oder zumindest nicht im berechneten Umfang durchgeführt worden sind, hört irgendwann der Spaß auf. Das eigentliche Problem ist aber darin zu sehen, daß sich dagegen kaum was unternemen läßt oder aber Wohnungseigentümer bereit sein müssen, Geld, Zeit und Nerven zu investieren, um etwas Ordnung in die Verhältnisse zu bringen. Viele Wohnungseigentümer wollen aber ihre Ruhe haben und zahlen lieber mehr als daß sie opponieren. Als Kämpfer und Streiter kommt oft nur ein Wohnungseigentümer in Frage, der nicht nur ein paar Wochen pro Jahr in seiner spanischen Ferienwohnung verbringt, sondern sehr viel länger – mehrere Monate oder gar das gesamte Jahr über – dort wohnt und mitverfolgen kann, was z. B. die Verwaltung an Arbeiten leistet oder durchführen läßt. Ebenso kann er direkt vor Ort im Falle von gerichtlichen Streitigkeiten die Verbindung zum Anwalt halten und die anderen Wohnungseigentümer aktuell informieren. Mit diesen Ausführungen soll aber nicht der Eindruck erweckt werden, daß es in Spanien keine funktionierenden Eigentümergemeinschaften geben würde. Vielmehr soll jedem Kaufinteressenten klar werden, wie wichtig eine gute Verwaltung und eine funktionierende Eigentümergemeinschaft ist. Wenn die Wohnanlage schon einige Zeit besteht, läßt sich relativ einfach feststellen, wie die Verhältnisse sind. Wird das Gebäude erst noch erstellt, sollte man fragen, wer die Verwaltung übernehmen wird. Vielleicht lassen sich daraus Rückschlüsse ziehen, insbesondere dann, wenn die betreffende Gesellschaft schon andere Anlagen verwaltet.

### **Nachteilig: Verwaltung und Vermietung in einer Hand**

Oftmals hat der Verwalter der Eigentümergeinschaft auch die Vermietung der Wohnungen in seiner Hand. Das immer wiederkehrende Problem besteht darin, daß Kosten der Vermietung auf die Wohnungseigentumsumlagen abgewälzt werden und diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht über den Verwalter vermieten lassen, dadurch zuviel bezahlen und geschädigt werden.

### **Wohnungsumlagen**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, gemäß seiner Eigentumsquote die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzungen, für den Unterhalt des Gebäudes und die Pflege der Außenanlagen – soweit Gemeinschaftseigentum – zu übernehmen. Für Außenstände haftet die Wohnung unabhängig davon, wer Eigentümer ist oder Eigentümer wird. Deshalb ist es für einen Kaufinteressenten wichtig zu wissen, ob der Verkäufer bei der Eigentümergeinschaft noch Schulden hat. Wenn der Verkäufer noch Schulden hat, kann es passieren, daß der Käufer die rückständigen Schulden zahlen muß, damit die Eigentümergeinschaft nicht in die gekaufte Wohnung vollstreckt. Der Käufer kann zwar dann versuchen, sich beim Verkäufer schadlos zu halten, ob ihm dies aber gelingen wird, ist eine andere Frage und vor allem auch mit Aufwand verbunden. Deshalb empfiehlt es sich immer, die Frage nach Rückständen bei der Eigentümergeinschaft vorher abzuklären. In früheren Jahren haben oftmals Wohnungseigentümer ihre Schulden einfach nicht bezahlt, was zur Folge hatte, daß die Apartmenthäuser verkaufen und die Verwaltung nicht in der Lage war, notwendige Arbeiten durchführen zu lassen. Früher war die Geltendmachung dieser Wohnungsgeldansprüche sehr umständlich. Nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes kann aber nun der Präsident ausstehende Gemeinschaftskosten in einem verkürzten Verfahren geltend machen. Eine Bestätigung des Beschlusses der Eigentümerversammlung, die Schulden einzutreiben, und die Zustellung an den betroffenen Wohnungseigentümer reicht schon aus. Auf der einen Seite hat dieses schnelle Verfahren den Vorteil, daß die Eigentümergeinschaft die Schulden verhältnismäßig schnell eintreiben kann und damit zumindest die finanzielle Grundlage da ist, notwendige Arbeiten durchführen zu können. Auf der anderen Seite sehen sich aber die Wohnungseigentümer, die sich gegen – ihrer Meinung

nach – ungerechtfertigte Forderungen wehren und nicht bezahlen wollen, der Gefahr eines aus deren Sicht ungerechtfertigten kurzen Prozesses ausgesetzt. Und oftmals ist die Kritik an der Ausgabenpolitik und an den angeblich entstandenen Kosten gerechtfertigt. Meistens bleibt in einer solchen Situation einem Wohnungseigentümer nur die Alternative, entweder zähneknirschend zu akzeptieren, daß Kosten und Kostenvoranschläge nicht in Ordnung sind, oder aber er findet sich nicht damit ab und verkauft. Nicht zu verkaufen und sich gegen die Verwaltung zur Wehr zu setzen, wird ihn voraussichtlich mehr Geld, Zeit und Nerven kosten als es die Sache wert wäre.

### **Welche weiteren Pflichten hat ein Eigentümer?**

Gemäß Artikel 9 muß er unter anderen auf die allgemeinen Einrichtungen der Eigentümergemeinschaft Rücksicht nehmen. Er muß seine eigene Wohnung in einem guten Zustand erhalten, damit nicht die Gemeinschaft oder die anderen Wohnungseigentümer geschädigt werden. Im Falle von Schäden muß er grundsätzlich dafür einstehen. Weitere Einzelheiten sind im Artikel 9 des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes geregelt.

### **Rechte des Wohnungseigentümers**

Diese sind in Artikel 7 des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes geregelt. Dabei geht es vor allem um die Frage, welche Veränderungen ein Wohnungseigentümer an der Wohnung vornehmen darf. Er darf Änderungen vornehmen, soweit dadurch nicht die Sicherheit des Gebäudes gefährdet oder die äußere Gestaltung und Struktur des Gebäudes geändert wird. Bevor eine Baumaßnahme durchgeführt wird, ist jedem Wohnungseigentümer zu empfehlen, abzuklären, ob er dazu ein Recht hat bzw. die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft verlangen kann. Falls er dazu kein Recht hat, überlegt sich mancher, ob er die Baumaßnahme trotzdem durchführt und es darauf ankommen läßt, daß die Eigentümergemeinschaft oder ein Wohnungseigentümer dagegen vorgeht. Im übrigen hat sich der Wohnungseigentümer an die Satzung zu halten. Darüber hinaus darf er keine Aktivitäten entfalten, die für die Liegenschaft schädlich sind, die unmoralisch, gefährlich, störend oder gesundheitsgefährdend sind.

## 6 Weiterverkauf

### 6.1 Vollständige Unterlagen und realistische Preisvorstellung

Unabhängig vom Anlaß oder der Ursache der Veräußerung sollte man die vorhandenen Unterlagen überprüfen und fehlende besorgen, die von einem kundigen oder gut beratenen Kaufinteressenten nachgefragt werden könnten:

- Kopie des notariellen Kaufvertrages,
- aktueller Auszug aus dem spanischen Eigentumsregister,
- Baugenehmigung,
- Nachweis der Bezahlung von Steuern und Abgaben,
- bei erfolgten Erbschaften zumindest die notwendigen Unterlagen für die Abwicklung der Erbschaft (siehe auch Abschnitt „Erbschaften und Schenkungen“).

Vorteilhafterweise sollte die Erbschaft schon abgewickelt und die Umschreibung im Register schon erfolgt sein. Erst dann hat man die Gewißheit, daß es mit der Erbschaftsabwicklung keine Probleme mehr geben kann. Falls es sich um eine Eigentumswohnung handelt, sollten die Statuten der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Hauptversammlungen und die Abrechnungen der letzten Jahre greifbar sein.

Es gibt nun Fälle, in denen die Erwerber über Jahre hinweg glaubten, daß ihre Unterlagen völlig in Ordnung sind, dann aber beim Weiterverkauf plötzlich feststellen, daß sie entweder gar nicht im spanischen Eigentumsregister eingetragen sind oder das Grundstück kleiner ist als ursprünglich beim Kauf versprochen. Wenn nun die Unterlagen nicht vollständig vorliegen oder sogar die Eintragung im Eigentumsregister fehlt, sollte man nicht gleich verkaufen, da andernfalls damit zu rechnen ist, daß der Käufer früher oder später merkt, daß etwas nicht in Ordnung ist und es spätestens dann großen Ärger geben wird.

Damit Sie einen Käufer finden, müssen Sie auch eine realistische Preisvorstellung haben und dürfen sich nicht in unrealistischen Preisvorstellungen verfangen. Denn meist handelt es sich gerade nicht um ein besonderes Objekt – mit einem großen Grundstück, ruhige Lage, Meersicht, das Haus sehr gut ausgestattet, Swimming-

Pool im Garten, der nächste Golfplatz in direkter Nachbarschaft – sondern meist um eines der zahllosen gewöhnlichen Objekte, die für sonnenhungrige Ausländer gebaut worden sind. Falls Sie enttäuscht sein sollten, weil sie einen geringeren Preis erzielen als erhofft, liegt das wahrscheinlich nicht an Ihrem Verkaufstalent sondern an den Preisen, die tatsächlich gezahlt werden. Vielleicht sind Sie auch deswegen enttäuscht, weil vergleichbare gebrauchte Objekte zu höheren Preisen angeboten werden. Was aber dann tatsächlich für das Objekt Erlöst wird, ist eine ganz andere Frage. Bei manchen Verkäufern bedarf es eines gewissen Leidensdrucks, d. h. die Immobilie läßt sich über längere Zeit hinweg nicht verkaufen, bis der Verkäufer immer nervöser wird und irgendwann einsieht, daß er den Preis reduzieren muß. Dieses Abwarten kann den Verkäufer zusätzliches Geld kosten. Andererseits ist es natürlich auch möglich, daß sich das Zuwarten lohnt. Sinnvoll ist der Vergleich mit den gezahlten Preisen für vergleichbare Objekte. Allerdings reicht es nicht aus, zum Makler zu gehen und zu fragen, was er im Auftrag seiner Kunden für einen bestimmten Typus von Haus oder Wohnung verlangt. Die verlangten Preise können überhöht sein, wenn der Makler auf der einen Seite seinen Kunden einen unrealistisch hohen Kaufpreis verspricht, um den Verkaufsauftrag zu erhalten, und auf der anderen Seite die Eigentümer allzu gerne glauben, was die Makler erzählen. Erst wenn der Makler dann nach einigen Monaten rät, den gewünschten Kaufpreis herunterzusetzen, merkt auch der Eigentümer, was los ist.

### **Gebäudeenergiepaß – *Certificación Energética de viviendas***

Wie schon im Kapitel über den Kauf einer Immobilie ausgeführt gilt natürlich auch für Spanien als EU-Land die EU-Richtlinie über den Energiepaß usw. Wundern Sie sich also nicht, falls ein Kaufinteressent danach fragt. Im Augenblick läßt sich aber noch nicht sagen, wie die EU-Vorgaben in der Praxis umgesetzt werden. In Spanien gibt es ja öfters Unterschiede zwischen Vorschrift und Praxis.

## **6.2 Wie finde ich einen Käufer?**

Man kann sowohl vor Ort in Spanien als auch in Deutschland nach einem Käufer suchen. Wenn man die Ferienimmobilie längere Zeit genutzt hat, kennt man meist einige Leute, seien es nun Spanier

oder residente Deutsche vor Ort, die als „Vermittler“ in Frage kommen. Es ist dabei völlig ausreichend, mit den Leuten zu vereinbaren, daß sie im Erfolgsfalle eine Provision erhalten. Ansonsten gibt es fast an jeder spanischen Küste eine deutschsprachige Zeitung oder Zeitschrift, in der sie ein Inserat aufgeben können. Aber die besten Möglichkeiten bietet sicherlich das Internet mit den dortigen Portalen, mit Kaufinteressenten in Kontakt zu kommen. Für wenig Geld lassen sich auch Bilder einstellen. Und wer noch keinen Internetanschluß hat, dürfte jemanden kennen, der ein Inserat in irgendein Portal einstellen kann.

### 6.3 Makler und Mittelspersonen

Kaufinteressenten wollen die Immobilie besichtigen. Wenn Sie normalerweise in Deutschland leben und arbeiten, können Sie nicht wegen jedes Interessenten nach Spanien fliegen und ihm die Immobilie zeigen. Sie müssen deshalb jemanden haben, der zuverlässig ist und Interessenten das Haus oder die Wohnung zeigt.

Die Zwischenschaltung einer Person vor Ort ist deshalb meist unumgänglich. Dabei sollten Sie weniger auf dessen Gehabe und Verkaufstalent sondern auf Seriosität und Zuverlässigkeit achten. Fehlende Zuverlässigkeit kann Sie sehr viel teurer kommen als ein etwas niedrigerer Verkaufspreis. Die Einschaltung eines Maklers in Spanien kann durchaus sinnvoll sein. Eine andere Frage ist, ob der Makler einen Alleinvertretungsauftrag bekommen soll oder mit ihm nur – wie mit anderen Personen auch – vereinbart wird, daß er im Falle des Weiterverkaufs eine Provision in vorher vereinbarter Höhe erhält, also ein Erfolgshonorar. Im Einzelfall mag es gerechtfertigt sein, daß ein Makler ein Exklusivrecht erhält. Jemanden mit der Vermittlung zu beauftragen bedeutet aber nicht, ihm allein deshalb eine Vollmacht zu erteilen. Wer unvorsichtigerweise eine Vollmacht erteilt und einem unseriösen oder gar betrügerischen Vermittler in die Hände fällt, muß damit rechnen, daß er zwar die Immobilie los wird, der Kaufpreis aber zumindest vorübergehend in der Tasche des Vermittlers landet. Eine Spielart unseriöser Vermittler besteht darin, daß sie zwar den Kaufpreis nicht unterschlagen, den Kaufpreis aber auf ihrem Bankkonto arbeiten lassen und das Geld erst herausrücken, wenn mit einer Klage oder Strafanzeige gedroht wird. Es läßt sich ja leicht ausrechnen, was dabei verdient werden kann. Hat der Vermittler den Kaufpreis für eine Immobilie in

Höhe von 150.000 Euro kassiert und läßt er dieses Geld auf seinem Bankkonto arbeiten, so hat er in einem halben Jahr sicherlich 5.000 Euro an Zinsen verdient. Deshalb: Der Kaufpreis – sowohl Anzahlung als auch Restbetrag – muß direkt vom Käufer in die Taschen des Verkäufers fließen, auch wenn Sie deswegen einen oder mehrere Tage Urlaub nehmen und nach Spanien fliegen oder jemanden beauftragen müssen. Eventuell empfiehlt sich für den Abschluß des privatschriftlichen Kaufvertrages und die notarielle Beurkundung einen Spanien-erfahrenen deutschen Rechtsanwalt zu beauftragen, der für seine Arbeit haftpflichtversichert ist und auf den besser zurückgegriffen werden könnte, wenn er in Deutschland seinen Sitz hat, abgesehen von den sprachlichen Vorteilen.

Und bestehen Sie vorneweg auf einer schriftlichen Vereinbarung über den Vermittlungsauftrag an den Makler. Im übrigen sei auch auf die Ausführungen im 2. Kapitel zum Thema Makler verwiesen.

### **6.4 Nur an Ausländer verkaufen?**

Je nach Art des Objektes und der vor Ort dominierenden Nationalität dürfte die einfachste Vorgehensweise sein, daß man an Landsleute verkauft. Es gibt dann auch keine Sprachschwierigkeiten, der privatschriftliche Kaufvertrag mit dem tatsächlichen Kaufpreis kann in Deutschland in deutscher Sprache abgeschlossen werden, wobei im Vertrag ausdrücklich erwähnt werden sollte, daß spanisches Recht zur Anwendung kommt. Würde man nämlich deutsches Recht auf den Vertrag anwenden, wäre dieser Vertrag nicht gültig, da ja die nach deutschem Recht notwendige notarielle Beurkundung fehlen würde. Üblich ist in Spanien die Regelung, daß beim Notar der Restbetrag bezahlt wird. Dies ist vorteilhaft für den Verkäufer, allerdings ist der Käufer in diesem Augenblick noch nicht völlig abgesichert.

### **6.5 Notarvertrag, Steuern und Kosten**

Ein Verkäufer sollte gerade im Fall einer Unterverbriefung, falls also nicht der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis im Notarvertrag angegeben wird, darauf achten, daß der Kaufpreis zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung in voller Höhe bezahlt ist, falls im Notarvertrag der Passus enthalten ist, daß der Kaufpreis bezahlt ist. Andernfalls besteht die Gefahr, daß ein betrügerischer Käufer nach

Abschluß des Notarvertrages auf diesen verweist und behauptet, daß der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis später in der notariellen Urkunde einvernehmlich reduziert worden sei und der Differenzbetrag zwischen escritura und Privatvertrag nicht mehr bezahlt werden müsse. Dann bleibt unter Umständen nur ein Prozeß auf Zahlung des Restkaufpreises mit ungewissem Ausgang.

### **6.6 Steuern und sonstige Kosten**

Um Wiederholungen zu vermeiden sei auf den Abschnitt Steuern im Kapitel „2 Kauf ...“ verwiesen. Als Verkäufer müssen Sie sich vor allem um die Frage der Veräußerungsgewinnsteuer und um die Wertzuwachssteuer kümmern. Hinsichtlich der sonstigen Kosten – für den Notar usw. – wird üblicherweise vereinbart, daß diese der Käufer trägt. Selbstverständlich ist aber auch eine andere Regelung denkbar und zulässig.

## 7 Erbschaft und Schenkung

### 7.1 Wer erbt den spanischen Immobilienbesitz?

Sowohl nach deutschem als auch nach spanischem Recht (Art. 9 des spanischen Bürgerlichen Gesetzbuches – Código Civil – CC) kommt das Heimatrecht des Erblassers zur Anwendung, so daß also für Deutsche auch bezüglich der spanischen Immobilie deutsches Erbrecht zur Anwendung kommt.

Beispiel: die deutschen Eheleute A und B haben zwei Kinder und besitzen eine Immobilie in Denia an der Costa Blanca jeweils zur Hälfte. B stirbt. Wer erbt die Hälfte des verstorbenen B an der spanischen Immobilie?

Existiert kein Testament oder sonstige letztwillige Verfügung, kommt die deutsche gesetzliche Erbfolge zur Anwendung, so daß die Ehegattin und die Kinder erben (zu welchen Teilen kann offen bleiben). Hätte B ein Testament gemacht und darin seine Ehegattin als Alleinerbin eingesetzt, würde die Ehegattin die Immobilienhälfte des B erben und wäre dann die alleinige Eigentümerin der spanischen Immobilie. Allerdings würde der Wert der spanischen Immobilie bei der Berechnung der deutschen Pflichtteilsansprüche der Kinder berücksichtigt werden.

### 7.2 Schenkungen

Immobilien in Spanien können natürlich auch verschenkt werden. Wer schon zu Lebzeiten einen Vermögensgegenstand verschenkt, kann damit eventuell Steuern sparen. Auch bei Schenkungen spanischer Immobilien sind Formalitäten und steuerliche Aspekte – siehe Erbschaft- und Schenkungsteuer weiter unten – zu beachten, weshalb die Einschaltung von Fachleuten auch für Schenkungen empfehlenswert ist. Schenkungen von Immobilien sind notariell zu beurkunden.

Wenn Sie also die spanische Immobilie verschenken wollen, müssen Sie zum Notar. Ein verbindliches Schenkungsversprechen kann auch von einem deutschen Notar beurkundet werden. Darüber hinaus muß aber auch die beschenkte Person zum Notar, um zu erklären, daß sie die Schenkung annimmt. Es ist aber nicht notwendig, daß beide Personen gleichzeitig zum Notar gehen, vielmehr kann die beschenkte Person zu einem anderen Zeitpunkt die Schen-

kung annehmen. Wichtig ist nur, daß die Annahme der Schenkung zu Lebzeiten des Schenkers erklärt wird. Wird die Annahme der Schenkung erst nach dem Tod des Schenkers erklärt, ist sie nicht mehr wirksam.

Da aber auch im Falle einer Schenkung die Umschreibung im Eigentumsregister stattfinden muß, sollte von Anfang an darauf geachtet werden, daß alles unter Beachtung der für die Umschreibung notwendigen Voraussetzungen kosten- und zeitsparend gemacht wird. Deshalb ist zum Beispiel auch in Betracht zu ziehen, die Beurkundung direkt bei einem Notar in Spanien oder bei den hiesigen spanischen Konsulaten, falls die Konsulate dazu bereit sind, durchzuführen.

### 7.3 Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die deutsche Erbschaftsteuerpflicht tritt ein, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer (im Todesfall also grundsätzlich mit dem Tod des Erblassers) ein Inländer ist, und zwar grundsätzlich für den gesamten Vermögensanfall, also auch für spanische Immobilien. Die in Spanien anfallende, gezahlte und keinem Ermäßigungsanspruch unterliegende Erbschaftsteuer darf aber bei der deutschen Erbschaftsteuer **anteilig** angerechnet werden. Fällt die anteilige deutsche Erbschaftsteuer niedriger aus als die in Spanien gezahlte, so verbleibt es für die spanische Immobilie unterm Strich bei der spanischen Erbschaftsteuer.

#### Auswirkungen der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuerreform

Bitte beachten Sie, daß noch Änderungen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer-Reform erfolgen könnten, da die die neuen Vorschriften bei Redaktionsschluß noch nicht endgültig feststanden.

Vorneweg kann festgestellt werden, daß die diskriminierende Bewertung von Auslandsimmobilien wegfallen dürfte, da nunmehr in- und ausländische Immobilien gleich bewertet werden sollen. Die deutschen „Einheitswerte“ gelten nicht mehr. Dies vereinfacht natürlich die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Überlegungen im Zusammenhang mit Auslandsimmobilien. Die Änderung der deutschen Freibeträge hat je nach Einzelfall unterschiedlich positive Auswirkungen auch bei spanischen Immobilien.

Ausgangspunkt für spanische Immobilien ist, daß grundsätzlich deutsche und spanische Erbschaft- und Schenkungsteuer anfällt, wobei die in Spanien anfallende Steuer bei der deutschen Steuer anteilig angerechnet werden darf, wenn denn Steuern überhaupt anfallen, so geregelt im deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ein sogenanntes Doppelbesteuerungsabkommen über die Erbschaft- und Schenkungsteuer gibt es mit Spanien nicht).

Hinsichtlich der spanischen Erbschaft- und Schenkungsteuer läßt sich immerhin positiverweise anmerken, daß dort immer noch die in aller Regel sehr niedrigen Katasterwerte zur Anwendung kommen.

### **Gar keine oder geringe Freibeträge für Personen ohne Hauptwohnsitz in Spanien**

Beispiel: die Eheleute X und Y mit Hauptwohnsitz in Deutschland besitzen zusammen jeweils zur Hälfte ein nichtbetriebliches Vermögen von 700.000 Euro in Deutschland und eine spanische Immobilie im Wert von 300.000 Euro. Wenn nun die eine Hälfte des deutschen Vermögens und die Hälfte der spanischen Immobilie an den anderen Ehegatten verschenkt oder vererbt werden soll, so fällt der Betrag von 500.000 Euro, also die Hälfte, nach der neuen Regelung unter den deutschen Freibetrag für Ehegatten von 500.000 Euro. Es fällt also keine deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer an (bisher betrug der Freibetrag nur 307.000 Euro). Aber in Spanien fällt Erbschaft- und Schenkungsteuer in nicht unerheblicher Höhe an hinsichtlich des hälftigen Wertes der spanischen Immobilie, d. h. 150.000 Euro: ungefähr knapp 20 % Steuer. Diese Steuer kann in Deutschland nicht verrechnet werden, weil ja hinsichtlich der spanischen Immobilie im konkreten Fall deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht anfällt.

Beispiel für den Fall, daß ein gemeinsames Kind vorhanden ist und ein Ehegatte und ein Kind jeweils zur Hälfte bedacht werden sollen: Würde eine Hälfte des deutschen Vermögens und eine Hälfte der spanischen Immobilie an den anderen Ehegatten und ein gemeinsames Kind verschenkt oder vererbt, d. h. beide sollen also jeweils die Hälfte vom Wert von 500.000 Euro, also 250.000 Euro, erhalten, so fällt weder für den Ehegatten noch für das Kind deutsche Steuer an. Der deutsche Freibetrag für Kinder wird ja von 205.000 Euro auf 400.000 Euro erhöht. Aber in Spanien fallen für den Ehe-

gatten hinsichtlich des 25 %-Anteils an der spanischen Immobilie ungefähr knapp 15 % Steuer an, für das Kind je nach Alter ebenfalls knapp 15 % Steuer oder weniger.

Beispiel für den Fall, daß es sich um eine Beziehung ohne Trauschein handelt: Da wird es teuer, sowohl in Spanien als auch in Deutschland. Die in Spanien gezahlte Steuer darf bei der deutschen angerechnet werden. Dies ist aber bei den niedrigen deutschen Freibeträgen und hohen Steuersätzen nur ein schwacher Trost. Die nichtehelichen Lebensgefährten bekommen – abgesehen von eingetragenen Lebenspartnern – in Deutschland nur einen persönlichen Freibetrag in Höhe von 20.000 Euro. Und die Steuersätze für Nichtverwandte beginnen in Deutschland mit 30 %. In Spanien beträgt der Steuersatz für Nichtverwandte ungefähr das Doppelte der oben genannten Steuersätze.

### **7.4 Spanische Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Die Autonomen Körperschaften, ungefähr vergleichbar mit den deutschen Bundesländern, haben diesbezüglich durchaus gewisse gesetzliche Kompetenzen, insbesondere hinsichtlich der Steuersätze und zusätzlicher Freibeträge, deren praktische Auswirkung auf deutsche Erben von spanischen Immobilien im Normalfall aber nicht merklich sind. Bei beschränkter Steuerpflicht – falls also die Erben keinen Hauptwohnsitz in Spanien haben – kommt der weiter unten erwähnte Steuertarif zur Anwendung.

Beispielsweise wurde die Erbschaftssteuer auf den Kanarischen Inseln neu geregelt. Und man könnte eine reißerische Überschrift mit dem Inhalt wählen, daß die Erbschaft- und Schenkungsteuer praktisch gesehen abgeschafft wurde. Dies wäre aber höchstens die halbe Wahrheit. Denn diese Regelung gilt nur für die Einheimischen bzw. der Erblasser muß mindestens 5 Jahre dort gewohnt haben und u. a. für einen bestimmten Erbenkreis. Immobilienerben mit Hauptwohnsitz in Deutschland profitieren aber davon nicht. Bei Schenkungen muß die beschenkte Person fünf Jahre auf den Kanarischen Inseln ihren Hauptwohnsitz gehabt haben.

Die hin und wieder geäußerte Meinung, daß im Erbfall der Wert der Immobilie über eine extrem hohe Erbschaftsteuer abgeschöpft werde oder gar die Immobilie selbst ersatzlos auf den spanischen Staat übergehen würde, ist nicht richtig. Es ist aber richtig, daß die

spanischen Erbschaftsteuervorschriften niedrigere Freibeträge und höhere Steuersätze beinhalten als das deutsche Erbschaftsteuerrecht. Der Freibetrag für Ehegatten beträgt gerade mal 15.956,87 Euro. Je höher der Wert des Nachlasses, je entfernter der Verwandtschaftsgrad und – dieser Gesichtspunkt spielt bei der Erbschaftsteuer in Deutschland keinerlei Rolle – je höher das vorhandene Vermögen des Erben selbst ist, um so höher fällt die spanische Erbschaftsteuer aus. Damit haben wir auch gleich die Kriterien aufgezählt, die für die Höhe der spanischen Erbschaftsteuer wichtig sind.

Vorteilhaft ist immerhin, daß in Spanien für die Besteuerung normalerweise nicht der tatsächliche Verkehrswert zur Anwendung kommt, sondern ein am Katasterwert orientierter Wert für die Immobilie akzeptiert wird. Allerdings ist es durchaus möglich, daß anlässlich der Erbschaft der Katasterwert mit einem Koeffizienten aktualisiert werden muß. Dennoch ist dieser Wert im allgemeinen sehr viel günstiger als der tatsächliche Wert der Immobilie.

### **Steuerklassen und Freibeträge**

Die folgenden Freibeträge sind im spanischen Erbschaftsteuergesetz aufgeführt. Davon abweichende Sonderregelungen in den einzelnen Autonomen Körperschaften sind nicht berücksichtigt.

Gruppe I: Abkömmlinge oder Adoptivkinder unter 21 Jahren. Freibetrag von 15.956,87 Euro, zuzüglich 3.990,72 Euro für jedes unter 21 liegende Lebensjahr des Rechtsnachfolgers, wobei der abzugsfähige Betrag 47.858,59 Euro nicht überschreiten darf.

Gruppe II: Abkömmlinge oder Adoptivkinder von 21 und mehr Jahren, Ehegatten, Eltern, Großeltern oder Adoptiveltern. Freibetrag 15.956,87 Euro.

Gruppe III: Erwerb durch Seitenverwandte zweiten und dritten Grades. Freibetrag 7.993,46 Euro.

Gruppe IV: Seitenverwandte vierten Grades, entfernteren Grades und Außenstehende, keine Freibeträge.

Für Körperbehinderte gibt es noch einen gesonderten Freibetrag unabhängig von der Steuerklasse von 47.858,59 Euro. Hatte der Verstorbene seinen Hauptwohnsitz in Spanien und erfüllen die Erben noch zusätzliche Voraussetzungen, gibt es noch eine weitere Steuerermäßigung für selbstgenutzte Häuser und Wohnungen (nicht aber für Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze).

### **Keine Freibeträge für Schenkungen**

Die oben genannten Freibeträge gelten nicht für Schenkungen. Aufgrund der fehlenden Freibeträge bei Schenkungen läßt sich also nicht sagen, daß Erbschaft und Schenkung gleich besteuert werden. Vielmehr kommt eine Schenkung teurer unter sonst gleichen Bedingungen aufgrund fehlender Freibeträge. Nur im Falle von Verwandten des vierten Grades und Nichtverwandten sind die Schenkungsteuer und die Erbschaftsteuer wieder gleich, da es ja für diese auch bei der Erbschaftsteuer keinerlei Freibetrag gibt.

### **Berechnung der Erbschaftsteuer**

Erster Schritt: Feststellung des Wertes der Erbschaft, wobei der tatsächliche Wert anzusetzen ist, auch bei Immobilien. Allerdings wird in der Praxis meist der niedrigere steuerliche Wert akzeptiert, der auf dem Grundsteuerbescheid zu finden ist.

Zweiter Schritt: Vom Wert der Vermögensgegenstände sind die Belastungen und Verbindlichkeiten abzuziehen, ebenso eventuelle Ausgleichsansprüche des überlebenden Ehegatten aufgrund des Güterstandes.

Dritter Schritt: Vom festgestellten Wert des Nachlasses, abzüglich spezieller Kosten wie Begräbniskosten, ist nunmehr der Freibetrag zu errechnen und der Wert des Nachlasses um diesen Freibetrag zu vermindern.

Vierter Schritt: Auf den um die Schulden und den Freibetrag verminderten Wert des Nachlasses ist dann die Steuerschuld gemäß der Tabelle Erbschaftsteuertarif zu errechnen.

Fünfter Schritt: Der errechnete Steuerbetrag muß noch je nach Fallgestaltung mit einem je nach Höhe des Vorvermögens und des Grades der Verwandtschaft unterschiedlich hohen Koeffizienten multipliziert werden.

### **Beispiel**

Sachverhalt: ein in Deutschland ansässiges Kind im Alter von 24 Jahren erbt von der Mutter eine Ferienimmobilie in Spanien mit einem steuerlichen Katasterwert von 150.000 Euro. Das Kind hat ein Vorvermögen von bis zu 402.678,11 Euro.

Berechnung: 150.000 Euro abzüglich Freibetrag 15.956,87 Euro ergibt 134.043,13 Euro, also den Betrag, der als steuerpflichtiger Erwerb gilt. In Höhe bis zu 119.757,67 Euro fallen 15.606,22 Euro

an, für den darüber hinausgehenden Betrag (14.285,46 Euro) sind 18,70 Prozent zu berechnen, also 2.671,381 Euro zusätzlich, insgesamt also 18.277,60 Euro. Der Betrag entspricht circa 12 Prozent vom angesetzten Wert der Immobilie. Das scheint akzeptabel zu sein. Allerdings würde die Steuer schon mehr als das Doppelte betragen, wenn statt des Kindes der nicht verwandte und nicht mit der Erblasserin verheiratete Lebensabschnittspartner der Frau die Immobilie erben würde, da ja dann laut Tabelle der Multiplikator 2,0000 zur Anwendung kommen und der Freibetrag wegfallen würde. Pauschal läßt sich sagen, daß gerade bei Kindern und Ehegatten zuerst nachgerechnet werden sollte, ob es sich überhaupt lohnt, „steuersparende“ Vorgehensweisen zu übernehmen, da die Erbschaftsteuer für eine Immobilie in Spanien bei beispielsweise 2 Kindern und einem Ehegatten als Erben entgegen mancher Berichterstattung nicht so schlimm ist.

**Erbschaftsteuertabelle**

Steuerpflichtiger Erwerb bis zu Euro	Steuerbetrag in Euro	Maximaler Restbetrag bis zu Euro	Steuersatz auf Restbetrag
0,00	0,00	7.993,46	7,65 %
7.993,46	611,50	7.987,45	8,50 %
15.980,91	1.290,43	7.987,45	9,35 %
23.968,36	2.037,26	7.987,45	10,20 %
31.955,81	2.851,98	7.987,45	11,05 %
39.943,26	3.734,59	7.987,45	11,90 %
47.930,72	4.685,10	7.987,45	12,75 %
55.918,17	5.703,50	7.987,45	13,60 %
63.905,62	6.789,79	7.987,45	14,45 %
71.893,07	7.943,98	7.987,45	15,30 %
79.880,52	9.166,06	39.877,15	16,15 %
119.757,67	15.606,22	39.877,15	18,70 %
159.634,83	23.063,25	79.754,30	21,25 %
239.389,13	40.011,04	159.388,41	25,50 %
398.777,54	80.655,08	398.777,54	29,75 %
797.555,08	199.291,40	und höher	34,00 %

**Multiplikationskoeffizienten bezüglich Vorvermögen**

Vorvermögen des Erwerbers in Euro	Multiplikationskoeffizient		
	I u. II	III	IV
von 0			
bis 402.678,11	1,0000	1,5882	2,0000
über 402.678,11			
bis 2.007.380,43	1,0500	1,6676	2,1000
über 2.007.380,43			
bis 4.020.770,98	1,1000	1,7471	2,2000
über 4.020.770,98	1,2000	1,9059	2,4000

Abgesehen davon ist zwar laut spanischem Gesetzestext das Vorvermögen der Erben auch bei beschränkt Steuerpflichtigen, beispielsweise also auch bei Deutschen, die ihren Hauptwohnsitz in Deutschland haben, zu berücksichtigen. In der Praxis läuft es aber darauf hinaus, daß sich das spanische Finanzamt mit der Erklärung zufrieden gibt, daß das Vorvermögen unterhalb des Betrages von 402.678,11 Euro liegt und dann kein steuererhöhender Multiplikator zur Anwendung kommt.

### **7.5 Abwicklung einer Erbschaft in Spanien**

Von der Frage, wer denn nun die Immobilie geerbt hat, ist die Frage zu unterscheiden, welche Formalitäten zu erledigen und welche Unterlagen beigebracht werden müssen für die Umschreibung im spanischen Eigentumsregister.

Oftmals fehlt es allein schon an den notwendigen sprachlichen Kenntnissen, um die spanische Erbschaft selbst abwickeln zu können, ganz zu schweigen von den juristischen Kenntnissen. In vielen Fällen wollen die Erben keine Zeit verlieren, weil sie möglichst schnell verkaufen wollen. Um so mehr empfiehlt sich eine professionelle Abwicklung durch Fachleute. Es sind für die Abwicklung verschiedene Stellen einzuschalten, nämlich ein spanischer Notar/Konsul, das Register für letztwillige Verfügungen in Madrid, die spanischen Steuerbehörden und das spanische Eigentumsregister.

In Deutschland ist für den deutschen Erbschein vorneweg die Apostille zu besorgen, damit der Erbschein als Urkunde anerkannt wird. Der Erbschein muß ins Spanische übersetzt werden. Rein rechtlich gesehen müßte der Erbschein in Spanien nicht vorgelegt werden, weil es dort je nach Einzelfall unterschiedliche Verfahren zur Feststellung der Erbfolge gibt, aber es ist normalerweise die praktischere Vorgehensweise, sich einen deutschen Erbschein zu besorgen und diesen in Spanien zu verwenden. Des weiteren muß neben anderen Unterlagen die Sterbeurkunde vorgelegt werden.

Anschließend kann dann die für die spanische Immobilie zwar rein rechtlich wiederum nicht vorgeschriebene aber praktisch notwendige sogenannte Erbschaftsannahmeerklärung abgegeben werden – *declaración de aceptación de herencia*. Der spanische Notar wird die Erbschaftsannahmeerklärung der Erben beurkunden und vorneweg beim zentralen Register für letztwillige Verfügungen –

Registro de Ultimas Voluntades – in Madrid nachfragen, ob ein spanisches Testament des Erblassers dort vorliegt. Wenn von dort die Antwort kommt, daß kein Testament vorliegt, geht die Angelegenheit ihren geregelten Gang weiter. Liegt aber ein Testament vor, ist zu überprüfen, welche Konsequenzen dieses Testament für den Nachlaß hat. Ist zwischenzeitlich auch die spanische Erbschaftsteuer bezahlt worden, können die Erben mit der Erbschaftsannahmeerklärung beim spanischen Eigentumsregister die Berichtigung des Grundbuches beantragen.

Für nicht residente Personen gibt es für die Steuererklärung das Formular 652 „Vereinfachte Erklärung Erbschaftsteuer“ – el modelo 652 “Impuesto sobre Sucesiones. Declaración Simplificada”, das von der Internet-Seite der Steuerbehörde – Agencia Tributaria ([www.agenciatributaria.es/modelos y formularios/declaraciones/otros impuestos](http://www.agenciatributaria.es/modelos_y_formularios/declaraciones/otros_impuestos)) heruntergeladen werden kann.

### **Fristen und Wert der Erbschaft bzw. Schenkung**

Die Erbschaftsteuererklärungen sind innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt des Erbfalles oder Kenntnis vom Erbfall abzugeben, Schenkungsteuererklärungen innerhalb von dreißig Tagen. Es besteht auf Antrag die Möglichkeit einer Fristverlängerung.

In dieser Steuererklärung hat der Steuerpflichtige den Wert seiner Erbschaft anzugeben, im Wege der sogenannten Selbstveranlagung. Akzeptiert das spanische Finanzamt den Wert, so geht das in Ordnung. Es ist aber durchaus möglich, daß das Finanzamt eine eigene Bewertung vornimmt. Ist nun der von der Behörde ermittelte neue Wert niedriger, so gilt der höhere Wert als Bemessungsgrundlage. In Wirklichkeit dürfte es aber nicht allzu oft vorkommen, daß der Erbe sein Vermögen gegenüber dem Fiskus höher einschätzt als der Fiskus selbst. Vielmehr besteht eher die Möglichkeit, daß der Erbe sein Vermögen allzu niedrig angibt und der von der Behörde ermittelte neue Wert sehr viel höher liegt.

Dies kann dann folgende Konsequenzen haben: Übersteigt der überprüfte Wert den vom Erben erklärten Wert, so wird dann keine Geldbuße erhoben, wenn der Steuerpflichtige sich in seiner Steuererklärung an die Bewertungsregeln der Vermögensteuer gehalten hat.

### 7.6 Wertzuwachssteuer – „plus valía“

Diese Wertzuwachssteuer fällt zusätzlich neben der Erbschaft- und Schenkungsteuer an und bemißt sich nur nach dem Wertzuwachs von Grund und Boden, also nicht nach dem Wertzuwachs des darauf befindlichen Hauses oder der darauf befindlichen Wohnung. Hat jemand eine Wohnung in einem Apartmenthaus, das auf einem kleinen Grundstück steht, ist der auf den einzelnen Wohnungseigentümer anteilig anfallende Grundstücksanteil äußerst gering, weshalb auch die Wertzuwachssteuer sehr gering ausfallen wird. Der Wertzuwachs wird nicht anhand von tatsächlichen Wertsteigerungen sondern aufgrund von amtlichen Schätzungen ermittelt. Die Steuersätze betragen zwar zwischen 15 und 40 % auf diesen geschätzten Wertzuwachs auf Grund und Boden. Diese Steuer ist aber im Vergleich zur Erbschaft- und Schenkungsteuer meist kein hoher Kostenfaktor. Da es sich um eine gemeindliche Steuer handelt und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch ist, können und müssen Sie sich diesbezüglich bei der Gemeinde informieren. Diese Wertzuwachssteuer fällt im übrigen auch im Falle eines Verkaufs an.

### 7.7 Vorweggenommene Erbfolge und Nachlaßplanung

Wenn ein Erblasser zu Lebzeiten nichts aus der Hand geben möchte, bleibt auch keine Möglichkeit, mittels vorweggenommener Erbfolge Erbschaftsteuer zu sparen. Er stellt sich auch die Frage, ob er auf dem Pfad der Tugend bleiben will oder ob er auch Vorgehensweisen akzeptiert, die nicht dem deutschen Verständnis von Steuerehrlichkeit entsprechen. In südlichen Ländern amüsiert dieser deutsche Rigorismus eher, dort sind Steuervermeidungsstrategien an der Tagesordnung und auch bei den offiziellen Stellen bekannt, ohne daß dagegen entschieden vorgegangen würde. Allerdings bedeutet dies nicht, daß alles geht. Gerade in dieser Hinsicht ist es äußerst wichtig, die praktischen Gepflogenheiten im jeweiligen Land zu kennen und sich danach zu richten.

Am besten wäre es, wenn der Kaufinteressent schon beim Kauf weiß, wie die Weichen gestellt werden sollen, da diese Vorgehensweise zusätzlichen Aufwand und Kosten vermeiden kann. Es bleibt aber natürlich Käufern selbst überlassen zu entscheiden, ob der künftige Erbfall und damit zusammenhängende Steuern beim Kauf oder später während des Besitzes überhaupt eine Rolle spielen sollen.

Abgesehen davon sollte im Einzelfall immer durchgerechnet werden, ob die Erbsparnis tatsächlich merklich ist. Im Falle von Kindern und Ehegatten und einem geringen Wert der spanischen Immobilie lohnt es sich eher nicht, Vermögen aus der Hand zu geben.

Im Normalfall ist ein gesondertes „spanisches“ Testament weder sinnvoll noch notwendig.

### **7.8 Vorgehensweisen beim Kauf der spanischen Immobilie**

#### **Kauf der spanischen Immobilie schon auf die Namen der künftigen Erben?**

Der Erblasser schenkt den künftigen Erben, beispielsweise den Kindern, das Geld für den Kauf der Immobilie in Spanien. Hinsichtlich dieser Schenkung fällt Schenkungsteuer in Deutschland an, in Spanien die normalen Kaufsteuern. Stirbt der Erblasser, fällt hinsichtlich dieser spanischen Immobilie weder in Deutschland noch in Spanien Erbschaftsteuer an.

Nachteil: der Erblasser gibt schon zu Lebzeiten „viel“ Geld aus der Hand, das er nur in Ausnahmefällen zurückfordern kann (zum Beispiel bei grobem Undank). Da muß jeder Erblasser selbst wissen, ob er das machen will bzw. wie viel ihm dieser Geldbetrag bedeutet. Mancher hat schon bereut, wenn er sich zu einem späteren Zeitpunkt mit der begünstigten Person nicht mehr verstand. Und hinsichtlich der gekauften spanischen Immobilie hat er keinerlei Rechte, auch keinerlei Nutzungsrechte.

Alternative mit Absicherung der Nutzung durch den Erblasser: Einräumung eines lebenslangen Nießbrauchsrechtes – *uso fructo vitalicio* – im spanischen Eigentumsregister zugunsten des Erblassers (Nießbrauchrecht möglichst schon in den notariellen Kaufvertrag reinnehmen). Rechtlich gesehen kaufen also die Kinder das „nackte“ Eigentum – *nuda propiedad* – und übertragen den Nießbrauch an die Eltern (Nießbrauch und nacktes Eigentum sind zusammen Volleigentum – *pleno dominio*). Bei Wegfall des Nießbrauchs im Todesfall ist der Restwert des Nießbrauchs zu versteuern, da ja der Wegfall ein Zuwachs an Vermögen darstellt.

Der steuerliche Wert eines lebenslangen Nießbrauchsrechtes – abhängig vom jeweiligen Alter der betreffenden Personen – wird wie folgt berechnet: bei einem Alter von unter zwanzig Jahren beträgt er 70

Prozent des Immobilienwertes, für jedes darüber hinausgehende Lebensjahr reduziert sich der Wert um 1 Prozent bis auf höchstens 10 Prozent. Praktisch bedeutet dies, daß beispielsweise auch noch das Nießbrauchsrecht einer neunzigjährigen Person mit zehn Prozent anzusetzen ist und das nackte Eigentum in diesem Fall mit 90 Prozent. Im Alter von 50 Jahren beträgt der Wert des lebenslangen Nießbrauchs 39 Prozent, der Wert des nackten Eigentums 61 Prozent. Je später die nießbrauchberechtigte Person verstirbt, um so geringer ist der Wert des Nießbrauchs und um so geringer dann eben auch die Steuer.

### **7.9 Kauf der spanischen Immobilie schon auf den Namen einer Gesellschaft?**

Vorneweg sei auf die Ausführungen unter A. verwiesen. Kauf und der Besitz von Immobilien auf den Namen einer spanischen GmbH bzw. Gesellschaft mit beschränkter Haftung – SL – Sociedad de responsabilidad limitada – wird oft als Steuersparmodell empfohlen.

Diese spanischen GmbH-Anteile sind aber sowohl in Deutschland als auch in Spanien der Schenkung- und Erbschaftsteuer unterworfen. Eine legale Steuerersparnis im Bereich Erbschaft- und Schenkungsteuer ist nicht ersichtlich. Wenn diese Erbschaft nicht angezeigt werden sollte und der Fiskus davon nichts erfährt, erspart man sich zwar diese Steuer, aber nicht legal.

Wird das Grundstück auf den Namen einer deutschen GmbH gekauft, fällt nach dem reinen Wortlaut des spanischen Schenkung- und Erbschaftsteuergesetzes keine spanische Steuer an. In wie weit der spanische Fiskus die Möglichkeit hat, diese gesellschaftliche Konstruktion als Mißbrauch steuerlicher Vorschriften zu verwerfen und die Erben der Gesellschaftsanteile zu besteuern, muß leider offen bleiben. Wird die deutsche GmbH nur für dieses eine spanische Grundstück verwendet, so scheint dies aber wahrscheinlich. Wenn aber der Fiskus von der Vererbung der Anteile der GmbH nichts erfährt, kann der Fall auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Mißbrauchs überprüft werden.

### **Kauf auf den Namen des Erblassers und Erteilung einer umfassenden Vollmacht auf die oder den Erben?**

Mit einer Vollmacht über den Tod hinaus läßt sich zwar die spanische Erbschaftsteuer illegalerweise vermeiden, indem der Bevollmächtigte nach dem Tod des Eigentümers die Immobilie mittels

pro-forma-Kaufvertrag auf sich überträgt (falls diese Befugnis – auch auf sich persönlich übertragen zu dürfen – in der Vollmacht enthalten ist) oder an eine dritte Person weiterverkauft, falls er den Erbfall den spanischen und deutschen Behörden nicht meldet und die Behörden vom Todesfall nichts erfahren. Es fallen dann bei diesem Weiterverkauf nur die üblichen Verkaufssteuern an. Dabei handelt es sich aber – fraglos – um eine Steuerhinterziehung. Dennoch wird diese Vorgehensweise verschiedentlich empfohlen. Wie immer stellt sich bei solchen Vorgehensweisen das Problem der Denunziation und Entdeckung. Falls es jemanden geben sollte, der die Immobilie dem betreffenden Erben nicht gönnt, wäre es für die dritte Person ein Leichtes, dem spanischen und deutschen Fiskus den „Vollmachtstrick“ zu melden.

### **7.10 Vorgehensweisen nach erfolgtem Kauf**

#### **Erteilung einer umfassenden Vollmacht auf den oder die Erben?**

Zu dieser Vorgehensweise sei auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.

#### **Schenkung der spanischen Immobilie an die künftigen Erben?**

In einem solchen Fall fällt sowohl in Spanien als auch in Deutschland Schenkungsteuer an. Der steuerliche Vorteil besteht dabei nur bei der deutschen Steuer, wenn durch frühe Schenkungen der deutsche Freibetrag mehrfach genutzt werden kann. Oder der Erblasser befürchtet eine Erbschaft- und Schenkungsteuererhöhung in Deutschland und verschenkt deshalb die spanische Immobilie vorzeitig.

Bei der spanischen Schenkungsteuer gibt es keinen Vorteil sondern den Nachteil, daß es nicht einmal den relativ niedrigen Freibetrag der Erbschaftsteuer gibt. Es besteht aber natürlich die Möglichkeit, einen Kaufvertrag über die spanische Immobilie beurkunden zu lassen, so daß in Spanien nur die niedrigeren Erwerbskosten anfallen (ungefähr knapp 10 % auf den im Notarvertrag angegebenen Kaufpreis). Vorneweg sollte aber gerade bei Immobilien mit geringem Wert oder mehreren Personen, auf die die Immobilie übertragen wird, nachgerechnet werden, ob die spanische Schenkungsteuer tatsächlich höher als diese Erwerbskosten ausfallen würde.

Falls aber das Geld zum Kauf dieser Immobilie den „Käufern“ nicht frei zur Verfügung steht und nicht fließt, müßte man davon ausgehen, daß das spanische Finanzamt dies als Mißbrauch ansehen und nicht als Kauf akzeptieren würde, wenn es denn davon erfahren würde. Es wäre ja nur ein pro-forma-Kaufvertrag abgeschlossen worden. Die Konsequenz wäre, daß Schenkungsteuer anfällt. Aber dieses Modell wird praktiziert, also pro-forma-Kaufvertrag ohne Geldschenkung und ohne Geldfluß. Und es ist nicht bekannt, daß die spanischen Finanzämter Kaufverträge zwischen Familienangehörigen generell einer besonderen Prüfung unterwerfen würden. Im übrigen ist diese Vorgehensweise besonders steuersparend, wenn die Immobilie einer nicht verwandten Person überlassen wird, weil ja bei Nichtverwandten die Erbschaft- und Schenkungsteuer besonders hoch ausfällt.

Alternative mit Absicherung der Nutzung durch den Erblasser: zu diesem Thema sei auf die obigen Ausführungen unter 7.8 verwiesen. Im Todesfall müssen die Eigentümer den Restwert des Nießbrauchs versteuern.

### **Einbringung der Immobilie in eine Gesellschaft?**

Dazu sei auf die Ausführungen im Kapitel Kauf... verwiesen. Hat der Erblasser die Immobilie schon auf seinen Namen gekauft, fallen für die Einbringung der Immobilie in eine Gesellschaft oder den Verkauf der Immobilie an eine Gesellschaft zusätzliche Kosten an.

## **7.11 Erbschaftsteuer verjähren lassen?**

Es gehört fast zum guten Ton, darauf hinzuweisen, daß man doch einfach abwarten solle, bis die Verjährungsfrist für die Erbschaftsteuer in Spanien abgelaufen ist. Diese beträgt praktisch gesehen circa fünf Jahre (rechtlich vier Jahre). Die Frist selbst beginnt nämlich nicht mit dem Todesfall sondern erst mit dem Ablauf der Erklärungsfrist von sechs Monaten zu laufen. Und falls die Erklärungsfrist verlängert worden sein sollte, erst mit Ablauf dieser verlängerten Frist. Daß dies funktionieren kann, soll nicht bestritten werden. Auf der anderen Seite muß der Erbe eben auch abwarten, bis er völlig frei und ohne die Befürchtung, daß sich das Finanzamt noch vor der Verjährung meldet, über die Immobilie verfügen kann. Ein Kaufinteressent wird Interesse daran haben, daß er selbst

nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages sofort im Eigentumsregister als neuer Eigentümer eingetragen werden kann. Dies ist aber nur möglich, wenn der Erbe beim Verkauf die in Spanien notwendige notarielle Erbschaftsannahmeerklärung beim Notar abgibt und damit auch die Berechtigung zum Verkauf nachgewiesen ist.

Allerdings gibt es die Neufassung des Art. 25 des spanischen Erbschaftsteuergesetzes, wonach die vierjährige Verjährung erst mit Vorlage der Urkunde bei der spanischen Behörde beginnt, falls die Urkunde von einem ausländischen Notar oder Beamten errichtet worden ist. Strittig ist nun, ob da jede Art von Urkunde gemeint ist, also auch die Sterbeurkunde, oder nur die notarielle Erbschaftsannahmeerklärung. Ist damit die Erbschaftsannahmeerklärung gemeint, wovon der Autor dieser Broschüre ausgeht, dann würde es ausreichen, diese Erklärung nach Ablauf der Verjährungsfrist vor einem spanischen Notar oder Konsul beurkunden zu lassen, ohne daß die Verjährungsfrist neu zu laufen beginnen würde. Denn diese Urkunde würde ja nicht von einem ausländischen Notar oder Beamten stammen.

### **7.12 Zusammenfassung**

Es kommt deutsches Erbrecht zur Anwendung.

Bevor man sich auf irgendwelche Steuersparmodelle einläßt, sollte man vorneweg mal nachrechnen, wie hoch die Erbschaftsteuer tatsächlich ausfallen würde. Und wenn man ein Steuersparmodell umsetzen will, sollte man sich vorher klar machen, was legal und was nicht legal geht, welche zusätzlichen Kosten anfallen und welche sonstigen Nachteile eventuell in Kauf zu nehmen sind.

## **8 Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.: ideale Kombination von aktueller Information und anwaltlicher Beratung**

### **Ersparen Sie sich teures Lehrgeld!**

Die Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. mit Sitz in Freiburg und mit Mitgliedern in Deutschland, in der Schweiz, in Österreich und anderen Ländern ist anerkannt und registriert als qualifizierte Verbraucherschutz-Einrichtung gemäß Richtlinie 98/27/EG. Im Rahmen einer Mitgliedschaft erhalten Sie die ideale Kombination von aktueller Information und **spezialistischer anwaltlicher Beratung für Frankreich, Italien und Spanien ohne zusätzliche Gebühren**. Der jährliche Mitgliedsbeitrag beträgt 165 Euro. Für Fragen rufen Sie einfach an: 0761/55012, oder Sie schicken uns eine E-Mail: [info@dsa-ev.de](mailto:info@dsa-ev.de). Die DSA ist nur den Mitgliedern verpflichtet, so dass eine unabhängige anwaltliche Beratung und Information gewährleistet ist. Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich, so dass Sie sich nicht langfristig binden müssen.

Verzichten Sie darauf, im Ausland teures Lehrgeld zu bezahlen. Investieren Sie lieber in die Mitgliedschaft. Dann werden Sie besonders viel Freude an Ihrer Immobilie haben.

[www.dsa-ev.de](http://www.dsa-ev.de)

Informationen über die DSA finden Sie auch im Internet, darüber hinaus ein Online-Lexikon mit vielen Stichworten zum Thema Auslandsimmobilien, ebenso ein elektronisches Antragsformular für die Mitgliedschaft.

## Antrag auf Mitgliedschaft

per Fax: 0761/55013 oder per Post an

DSA e. V.  
Zähringerstraße 373  
79108 Freiburg

Name, Vorname: .....

Straße: .....

PLZ, Ort: .....

Antrag auf Mitgliedschaft – Beitrittserklärung zur DSA e. V. –  
bitte ankreuzen:

- Ja, ich möchte der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. beitreten (Jahresbeitrag 165,-, bei Beitritt im IV. Quartal gilt der Beitrag auch für das folgende Jahr). Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich.

.....

Ort, Datum    Unterschrift

Nach erfolgter Anmeldung haben Sie ein vierzehntägiges Rücktrittsrecht und können innerhalb dieser Frist ohne Angabe von Gründen die Mitgliedschaft schriftlich stornieren. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Das gesetzliche Widerrufsrecht erlischt aber dann vorzeitig, wenn Sie als neues Mitglied vor Ablauf der Frist die Beratung der DSA in Anspruch genommen haben (§ 312d III BGB).

## 9 Adressen und sonstige Hinweise

### Spanische diplomatische Stellen in Deutschland

- Embajada del Reino de España – Botschaft des Königreichs Spanien, Lichtensteinallee 1, 10787 Berlin, Tel.: 030-254 0070 Fax: 030-257 99 557, [www.info-spanischebotschaft.de](http://www.info-spanischebotschaft.de).
- Spanisches Generalkonsulat, Steinplatz 1, 10623 Berlin Tel.: 030-315 09 251 Fax: 030-315 09 962
- Spanisches Generalkonsulat, Homberger Straße 16, 40474 Düsseldorf Tel.: 0211-43 908-0 Fax: 0211-45 37 68
- Spanisches Generalkonsulat, Nibelungenplatz 3, 60318 Frankfurt a. M. Tel.: 069-95 91 66-0 Fax: 069-596 47 42
- Spanisches Generalkonsulat, Mittelweg 37 D-20148 Hamburg Tel.: 040-41 46 46-0 Fax: 040-41 74 49

### Deutsche diplomatische Stellen in Spanien

- Generalkonsulat der Bundesrepublik Deutschland, Passeig de Gracia 111, 08008 Barcelona, [www.barcelona.diplo.de](http://www.barcelona.diplo.de)
- Konsulat der Bundesrepublik Deutschland, Las Palmas de Gran Canaria, Calle Albareda, 3 -2°, 35007 Las Palmas de Gran Canaria, [www.las-palmas.diplo.de](http://www.las-palmas.diplo.de)
- Konsulat der Bundesrepublik Deutschland, Palma de Mallorca, C/ Porto Pi, 8, 3°-D, 07015 Palma de Mallorca, [www.palma.diplo.de](http://www.palma.diplo.de)
- Generalkonsulat der Bundesrepublik Deutschland, Sevilla, C/ Fernández y González, 2-2°, Edificio Allianz, 41001 Sevilla, [www.sevilla.diplo.de](http://www.sevilla.diplo.de)
- Konsulat als Außenstelle des Generalkonsulats Sevilla, Málaga, Edificio Eurocom, Bloque Sur Mauricio Moro Pareto, 2 – 5°, 29006 Málaga, [www.malaga.diplo.de](http://www.malaga.diplo.de)
- Ansonsten gibt es noch mehrere sogenannte Honorarkonsulate (Adressen siehe Deutsche Botschaft im Internet).

### Information und Beratung

- [www.dsa-ev.de](http://www.dsa-ev.de): Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. mit Online-Lexikon, siehe dazu unter Kapitel 8.
- [wikipedia.es](http://wikipedia.es): sehr informativ, aber eben in Spanisch.

### Wortschatz und Erläuterung

- Langenscheidt Praxiswörterbuch Immobilien Spanisch

- Immobilienwirtschaft Spanisch-Deutsch/Deutsch-Spanisch, laut Verlag rund 3.000 Fachbegriffe und deren Übersetzungen und Definitionen; 1. Auflage 2007. Hilfreich: beinhaltet nicht nur eine Übersetzung des jeweiligen Wortes sondern auch eine Erläuterung. ISBN 978-3-86117-282-6; 203 Seiten, kartoniert.

### **Deutsche Immobilienportale**

- [www.bellevue.de](http://www.bellevue.de): BELLEVUE, internationales Immobilien-Magazin mit ausländischen und insbesondere spanischen Immobilienangeboten in der Printausgabe und im Netz.
- [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) u. a. mit spanischen Immobilien.
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de) u. a. mit spanischen Immobilien.
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) u. a. mit spanischen Immobilien.

### **Spanische Immobilienportale**

- Wer für eine bestimmte Gegend oder einen bestimmten Ort Immobilienangebote im Internet sucht, sollte [portal inmobiliario](http://portal.inmobiliario.com) und den Namen oder Agente Inmobiliario und den Namen eingeben.
- [www.comprarcasa.com](http://www.comprarcasa.com): Immobilien-Börse der spanischen Maklerorganisation Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, besser bekannt unter der Abkürzung API (teilweise auch in Deutsch).

### **Adressen der Residentenbüros**

Residentenbüros – soweit vorhanden – sind Einrichtungen der Gemeinden. Dort sollen Ausländer – nicht immer in deutscher Sprache – über die verschiedensten Belange im Zusammenhang mit einem Wohnsitz in Spanien informiert werden. Adressen erhalten sie bei den Gemeinden oder den Deutschen Konsulaten, eventuell auch zu finden auf den Internetseiten der jeweiligen Gemeinde.

### **Weitere – vor allem staatliche und juristische – Internetadressen**

Zum größten Teil handelt es sich nur um spanischsprachige Adressen:

- Agencia Estatal de Administración Tributaria – Staatliche Steuerverwaltung: [www.aeat.es](http://www.aeat.es)
- Biblioteca Nacional – Spanische Nationalbibliothek: [www.bne.es](http://www.bne.es)
- Boletín Oficial del Estado – Offizielles staatliches Gesetzblatt: [www.boe.es](http://www.boe.es)
- Cámara de Comercio Alemana para España Deutsche Handelskammer für Spanien [www.ahk.es](http://www.ahk.es)
- Canal Jurídico – „Juristischer Kanal“ mit Gesetzestexten, Rechtsprechung usw.: [www.canaljuridico.com](http://www.canaljuridico.com)

- Consejo General de la Abogacía Española – Rechtsanwaltskammer: [www.cgae.es](http://www.cgae.es)
- Consejo General de los Gestores Administrativos – Gestorenkammer: [www.gestores.net](http://www.gestores.net)
- Consejo General del Notariado – Notarkammer: [www.notariado.org](http://www.notariado.org)
- Consejo General de Procuradores de España: [www.cgpe.es](http://www.cgpe.es)
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – „Grundbuch- und Handelsregisterführer“: [www.registradores.org](http://www.registradores.org)
- Derecho.com mit Rechtsvorschriften, Vertragsformularen usw. (teilweise kostenpflichtig): [www.derecho.com](http://www.derecho.com)
- DSJV-AHAJ – Deutsch-Spanische Juristevereinigung: [www.dsJV-ahaj.org](http://www.dsJV-ahaj.org)
- Endesa Versorgungsunternehmen: [www.endesa.es](http://www.endesa.es)
- Iberdrola Versorgungsunternehmen: [www.iberdrola.es](http://www.iberdrola.es)
- Presidencia del Gobierno – Ministerpräsident: [www.la-moncloa.es](http://www.la-moncloa.es)
- Ministerio de Justicia – Justizministerium: [www.mjusticia.es](http://www.mjusticia.es)
- Noticias Jurídicas – „Juristische Notizen“ mit Gesetzestexten usw.: [www.noticias.juridicas.com](http://www.noticias.juridicas.com)
- Portal de Derecho Español - Spanisches Rechtsportal: [www.porticolegal.com](http://www.porticolegal.com)
- Seguridad Social – Sozialversicherung: [www.seg-social.es](http://www.seg-social.es)

### **Versicherungen**

- Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (UNESPA)
- (Spanische Vereinigung der Versicherungs- und Rückversicherungsunternehmen (UNESPA), Madrid Telefon: (34) 91/745 15 30, [www.unespa.es](http://www.unespa.es))
- ICEA (Investigación Cooperativa entre Entidades Aseguradoras y Fondos de Pensiones)
- („Institut“ der spanischen Versicherungswirtschaft) [www.icea.es](http://www.icea.es)
- Allianz Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. – Versicherungsgesellschaft
- Calle Tarragona 109, E-08014 Barcelona [www.allianz.es](http://www.allianz.es)
- Mapfre – Versicherungsgesellschaft
- Mapfre Seguros Generales Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

- [www.mapfre.com/pmapfre.es](http://www.mapfre.com/pmapfre.es)
- Winterthur Seguros – Versicherungsgesellschaft
- Telefon (+34) 902 30 30 12, Fax (+34) 933637240  
[www.winterthur.es](http://www.winterthur.es)
- Consorcio de Compensación de Seguros, Madrid,  
[www.conorseguros.es](http://www.conorseguros.es).
- Adressen von Regionalbüros in anderen Regionen finden Sie unter  
[www.conorseguros.es](http://www.conorseguros.es)

### **Tourismus und Museen**

- TURESPAÑA – Spanisches Fremdenverkehrsamt:  
[www.spain.info/de](http://www.spain.info/de)
- Madrid  
Museo del Prado: [www.museoprado.es](http://www.museoprado.es)  
Museo Thyssen-Bornemisza: [www.museothyssen.org](http://www.museothyssen.org)
- Barcelona  
MACBA, Museu d'Art Contemporani: [www.macba.es](http://www.macba.es)  
Centre de Cultura Contemporània de Barcelona:  
[www.cccb.org](http://www.cccb.org)  
Fundació Joan Miró: [www.bcn.fjmiro.es](http://www.bcn.fjmiro.es)  
Caixa Forum: [www.fundacio.lacaixa.es](http://www.fundacio.lacaixa.es)  
Museo Picasso: [www.museopicasso.bcn.es](http://www.museopicasso.bcn.es)
- Valencia  
Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM): [www.ivam.es](http://www.ivam.es)
- Bilbao  
Guggenheim-Museum: [www.guggenheim-bilbao.es](http://www.guggenheim-bilbao.es)
- Palma de Mallorca  
Museo de Arte Español Contemporáneo. Fundación Juan March:  
[www.march.es/museopalma](http://www.march.es/museopalma)
- Málaga  
Centro de Arte Contemporáneo de Málaga:  
[www.cacmalaga.org](http://www.cacmalaga.org)  
Museo Picasso: [www.museopicassomalaga.org](http://www.museopicassomalaga.org)
- Vitoria–Gasteiz  
ARTIUM – Baskisches Museums-Zentrum für Zeitgenössische Kunst: [www.artium.org](http://www.artium.org)

### **Private und öffentlich-rechtliche Radiostationen**

- Radio Nacional de España – [www.rtve.es](http://www.rtve.es) – ist öffentlich-rechtlich und in das Unternehmen Radio Televisión Española (RTVE) integriert und läßt sich in ganz Spanien empfangen (keine Werbung).

Es gibt verschiedene Programme, beispielsweise Radio Clásica usw. Außerdem gibt es noch regionale und örtliche Stationen auf öffentlich-rechtlicher Basis.

- Zu den privaten Sendern zählen Cadena Ser – [www.cadenaser.com](http://www.cadenaser.com), Onda Cero – [www.ondacero.es](http://www.ondacero.es) – und COPE – [www.cope.es](http://www.cope.es), die auch in ganz Spanien empfangen werden können. Insgesamt gesehen liegt Cadena Ser an erster Stelle.

### **Wichtige Telefonnummern**

Teléfono de emergencias/Notfallrufnummer (112 ist die allgemeine Notfallnummer)	112
Bomberos/Feuerwehr	080
Guardia Civil/Polizei	062
Policía Nacional/Nationalpolizei	091
Policía Local/Ortspolizei	092
Auskunft	11818
Auskunft in Deutsch	11841
ADAC Pannenhilfe	
▪ vom Festnetz	935 082 828
▪ vom Mobiltelefon	0034 93 508 28 28