

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------|----|
| Vorwort zur 2. Auflage | 19 |
| Vorwort zur 1. Auflage | 21 |

Teil A

Recht und Steuern

beim Immobilienerwerb in Spanien

| | |
|---|-----------|
| I. Der Immobilienkaufvertrag in Spanien | 29 |
| 1. Die Berater | 31 |
| 1.1. Der Immobilienmakler | 32 |
| 1.1.1. Wie findet man den richtigen Makler? | 32 |
| 1.1.2. Wer darf den Maklerberuf ausüben? | 33 |
| 1.1.3. Wer bezahlt den Makler? | 35 |
| 1.1.4. Wann ist die Maklerprovision verdient? | 36 |
| 1.1.4.1. Grundsätzliches | 36 |
| 1.1.4.2. Die Maklergebühr bei Scheitern des Vertrages und erhaltener Anzahlung | 36 |
| 1.1.4.3. Wer hat die Courtage verdient, wenn mehrere Makler tätig wurden? | 38 |
| 1.1.4.4. Die Maklerprovision bei treuwidrigem Verhalten von Verkäufer und Käufer | 40 |
| 1.2. Der Rechtsanwalt | 41 |
| 1.2.1. Was leistet der Rechtsanwalt? | 41 |
| 1.2.2. Was kostet der Rechtsanwalt? | 42 |
| 1.3. Der Steuerberater | 44 |
| 1.3.1. Was leistet der Steuerberater? | 44 |
| 1.3.2. Der Steuerberater als Stellvertreter | 45 |
| 1.3.3. Was kostet der Steuerberater? | 45 |
| 1.4. Die Finanzierungsinstitute | 46 |
| 1.4.1. Was leisten die Finanzierungsinstitute? | 46 |
| 1.4.2. Wie sind die Finanzierungsbedingungen? | 46 |
| 1.4.3. Welche Unterlagen benötigt das Finanzierungsinstitut? | 47 |

| | | |
|-------------|---|----|
| 2. | Rechtsvergleich Immobilienkauf Deutschland - Spanien | 51 |
| 3. | Der Kaufvertrag | 53 |
| 3.1. | Die Vertragsparteien | 53 |
| 3.2. | Vertretung beim Vertragsschluss | 54 |
| 3.2.1. | Spezialvollmacht und Generalvollmacht | 54 |
| 3.2.2. | Vollmacht über den Tod hinaus | 55 |
| 3.2.3. | Vollmachten im internationalen Rechtsverkehr | 56 |
| 3.2.4. | Der mündlich Bevollmächtigte | 57 |
| 3.2.5. | Minderjährige als Vertragspartei | 57 |
| 3.2.6. | Der Verkauf der ehelichen Wohnung | 57 |
| 3.3. | Muster – Die Vollmacht | |
| | (1) Spezialvollmacht | 58 |
| | (2) Generalvollmacht | 62 |
| | (3) Vollmacht über den Tod hinaus | 66 |
| 3.4. | Der Vertragsinhalt | 68 |
| 3.4.1. | Der Kaufgegenstand | 68 |
| 3.4.1.1. | Die Beschreibung der Immobilie | 68 |
| 3.4.1.2. | Das Verfahren bei Größenabweichungen | 69 |
| 3.4.2. | Der Kaufpreis | 72 |
| 3.4.2.1. | Wie finde ich einen „gerechten“ Kaufpreis? | 72 |
| 3.4.2.2. | Die Unterverbriefung | 73 |
| 3.4.2.3. | Die Absicherung bei Kaufpreisstundung | 75 |
| 3.4.2.4. | Die Zahlungsquittung | 76 |
| 4. | Vorkaufsrechte | 77 |
| 4.1. | Das Vorkaufsrecht des Miteigentümers | 77 |
| 4.2. | Das Vorkaufsrecht des Nachbarn | 78 |
| 4.3. | Das Vorkaufsrecht des Mieters | 79 |
| 4.4. | weitere gesetzliche Vorkaufsrechte | 79 |
| 4.5. | vertragliche Vorkaufsrechte | 80 |
| 5. | Verträge vor / außerhalb der Escritura | 81 |
| 5.1. | Der Reservierungsvertrag | 81 |
| 5.2. | Der Optionsvertrag | 82 |
| 5.3. | Der privatschriftliche Kaufvertrag | 84 |

| | | |
|-------------|---|------|
| 5.4. | Muster – Reservierungsvertrag, Optionsvertrag, privatschriftlicher Kaufvertrag | |
| | (1) Reservierungsvertrag | .86 |
| | (2) Optionsvertrag | .92 |
| | (3) privatschriftlicher Kaufvertrag | .100 |
| 6. | Prüfkatalog vor Unterzeichnung der Escritura | .106 |
| 6.1. | Die Prüfung der Informationen des Eigentumsregisters | .106 |
| 6.1.1. | Die Eigentumsverhältnisse | .107 |
| 6.1.2. | Die Beschreibung der Immobilie | .107 |
| 6.1.3. | Die Belastungen | .108 |
| 6.1.3.1. | Hypotheken | .108 |
| 6.1.3.2. | Nießbrauchsrechte | .109 |
| 6.1.3.3. | Grunddienstbarkeiten | .110 |
| 6.1.3.4. | Mietverträge | .111 |
| 6.1.3.5. | Vollstreckungsverfahren / Embargos | .111 |
| 6.2. | Weitere Informationen und Unterlagen bezüglich der Kaufimmobilie | .111 |
| 6.2.1. | Informationen über die Bebaubarkeit des Grundstücks | .111 |
| 6.2.2. | Konstruktions- und Installationspläne | .112 |
| 6.2.3. | Baugenehmigung, Bauabnahme, Neubauerklärung | .113 |
| 6.2.4. | Bewohnbarkeitsbescheinigung und Abnahme der elektrischen Installationen | .113 |
| 6.2.5. | bei Wohnungseigentum – Satzung, Hausordnung, Verwalterbescheinigung | .114 |
| 6.2.6. | steuerliche Unterlagen – letzte Gemeindesteuerquittung (IBI) | .115 |
| 6.2.7. | Inventarliste | .115 |
| 6.2.8. | Verträge und quitierten Rechnungen der Versorgungsträger | .115 |
| 6.3. | Muster | |
| | (1) Registerauskunft | .116 |
| | (2) Auskunft über Baurecht – cedula urbanistica | .120 |
| | (3) Bewohnbarkeitsbescheinigung – cedula de habilitabilidad | .122 |
| | (4) Bescheinigung über elektrische Installationen – buletin | .123 |
| | (5) Verwalterbescheinigung | .124 |
| | (6) Abrechnung – Grundsteuer (IBI) und Müllabfuhr | .126 |
| 7. | Der notarielle Kaufvertrag | .127 |
| 7.1. | Die Formalien | .127 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 7.2. | Der Inhalt der Escritura | 128 |
| 7.3. | Der spanische Notar | 128 |
| 7.3.1. | Der Pflichtenkreis des spanischen Notars | 129 |
| 7.3.2. | Das Treuhandkonto des Notars | 131 |
| 7.3.3. | Die Gebühren des Notars | 131 |
| 7.3.4. | Die Beurkundung durch einen ausländischen Notar | 132 |
| 7.4. | Muster | |
| | Grundstückskaufvertrag – escritura de compraventa | 134 |
| 7.5. | Die Gestoria | 142 |
| 8. | Das spanische Eigentumsregister | 143 |
| 8.1. | Der Aufbau des Registers und seine Eintragungen | 143 |
| 8.2. | Der Schutz des guten Glaubens | 145 |
| 8.3. | Der Eingangsvermerk | 148 |
| 8.4. | Die Vormerkung | 148 |
| 9. | Das Katasteramt | 150 |

II. Kosten und Steuern beim Immobilienerwerb und -besitz

| | | |
|-------------|---|-----|
| 1. | Die einmaligen Erwerbsnebenkosten und Steuern | 155 |
| 1.1. | Die einmaligen Kosten des Käufers | 155 |
| 1.2. | Die einmaligen Steuern des Käufers | 155 |
| 1.2.1. | Die Mehrwertsteuer | 156 |
| 1.2.2. | Die Grunderwerbsteuer | 157 |
| 1.2.3. | Die Verkehrsteuer | 158 |
| 1.3. | Die einmaligen Steuern des Verkäufers | 158 |
| 1.3.1. | Die Wertzuwachssteuer (Plusvalia) | 158 |
| 1.3.2. | Die einmalige Einkommensteuer (Gewinnsteuer) | 161 |
| 1.3.2.1. | Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen | 162 |
| 1.3.2.1.1. | pauschaler Steuersatz von 18 % | 163 |
| 1.3.2.1.2. | Die Steuervergünstigung bei Anschaffung vor dem 31.12.1994 | 164 |
| 1.3.2.1.3. | Die Vorauszahlung von 3 % auf die Gewinnsteuer | 168 |
| 1.3.2.2. | Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen | 169 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 2. | Die jährlichen Steuern | 170 |
| 2.1. | Die Grundsteuer | 170 |
| 2.2. | Die Einkommensteuer | 172 |
| 2.2.1. | des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen | 172 |
| 2.2.2. | des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen | 175 |
| 2.2.2.1. | aus dem Grundbesitz bei Selbstnutzung | 175 |
| 2.2.2.2. | aus Vermietung | 176 |
| 2.3. | Die Vermögensteuer | 177 |
| 2.3.1. | des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen | 177 |
| 2.3.2. | des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen | 178 |
| 2.3.3. | Abschaffung der Vermögensteuer in Spanien | 179 |
| 2.4. | Muster | |
| (1) | Antrag für spanische Steuernummer N.I.E. (Numero de identidad de extranjero) | 181 |
| (2) | Einkommensteuererklärung für Nichtresidente (Formular 210) | 182 |
| (3) | Einkommensteuererklärung für Nichtresidente im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf (Formular 212) | 185 |
| (4) | Steuererklärung bezüglich des Steuereinbehaltes von 5% bei einem Immobilienverkauf eines Nichtresidenten (Formular 211) | 186 |
| | | |
| 3. | Besonderheiten bei Kauf und Verkauf mittels Gesellschaften | 187 |
| 3.1. | Die S.L. und ihre Steuern | 187 |
| 3.1.1. | Rechtsrat bei der Gründung | 187 |
| 3.1.2. | Steuern der Immobilien-S.L. beim Kauf einer Immobilie | 180 |
| 3.1.3. | Steuern der Immobilien-S.L. beim Verkauf einer Immobilie | 180 |
| 3.1.4. | Die Abschaffung der Sociedad Patrimonial (vermögensverwaltende Gesellschaft) | 189 |
| 3.1.5. | Kapitalsteuer bei der Einbringung einer Immobilie in eine S.L. | 190 |
| 3.1.6. | Keine Vermögens- und Einkommensteuer | 190 |
| 3.1.7. | Nutzung der S.L.-Immobilie durch Gesellschafter | 190 |
| 3.1.8. | Verkauf der Immobilie nicht aus der S.L., sondern Verkauf der Geschäftsanteile der S.L. | 191 |
| 3.2. | Die Sondersteuer für gebietsfremde Personen | 194 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 4. | Die spanische Erbschaftsteuer | 199 |
| 4.1. | Wann gilt deutsches, wann spanisches Erbrecht? | 200 |
| 4.2. | Was muss der Erbe tun, um sein Erbrecht an einer spanischen Immobilie auszuüben? | 201 |
| 4.2.1. | Die Erbschaftsannahme und die Erteilung des Erbscheins | 202 |
| 4.2.2. | Die Erbenhaftung | 204 |
| 4.3. | Die Erbschaftsteuer bei in Spanien belegenen Nachlässen | 204 |
| 4.3.1. | beschränkte und unbeschränkte Steuerpflicht | 205 |
| 4.3.1.1. | Inländereigenschaft nach deutschem Recht | 206 |
| 4.3.1.2. | Inländereigenschaft nach spanischem Recht | 207 |
| 4.3.2. | Wie berechnet sich der Wert des spanischen Nachlasses für Residente? | 209 |
| 4.3.2.1. | Hinzurechnung von Gütern bei Erwerb von Todes wegen | 211 |
| 4.3.2.2. | Abzugsfähige Belastungen | 212 |
| 4.3.2.3. | Abzugsfähige Schulden | 213 |
| 4.3.2.4. | Abzugsfähige Kosten | 213 |
| 4.3.2.5. | Hausratspauschale | 213 |
| 4.3.2.6. | Die Berechnung des Nettowertes des spanischen Nachlasses | 214 |
| 4.3.3. | Steuerklassen, persönliche Freibeträge und Vorvermögen des Erben | 214 |
| 4.3.4. | Das nationale, spanische Erbschaftsteuergesetz | 216 |
| 4.3.5. | Was bleibt unter dem Strich? | 220 |
| 4.3.6. | Das regionale Erbschaftsteuerrecht | 222 |
| | · Andalusia | 223 |
| | · Aragón | 224 |
| | · Asturias | 225 |
| | · Balearen | 226 |
| | · Canarias | 230 |
| | · Cantabria | 230 |
| | · Castilla - La Mancha | 232 |
| | · Castilla y Leon | 232 |
| | · Cataluña | 234 |
| | · Extremadura | 236 |
| | · Galicia | 238 |
| | · Madrid | 238 |
| | · Murcia | 241 |
| | · La Rioja | 241 |
| | · Valencia | 242 |
| 4.4. | Welche Fristen muss der Erbe beachten? | 244 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 4.5. | Kann die in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer angerechnet werden? | 244 |
| 4.6. | Wann verjährt die spanische Erbschaftsteuer? | 246 |
| 5. | Das deutsch-spanische Doppelbesteuerungs- abkommen und seine Auswirkungen bei Besitz und Verkauf von Spanien-Immobilien | 248 |
| 5.1. | Die Ansässigkeit natürlicher Personen | 249 |
| 5.2. | Die Ansässigkeit von Körperschaften | 250 |
| 5.3. | Die Steuerpflicht der Nicht-Ansässigen | 251 |
| 5.4. | Die Auswirkungen des Doppelbesteuerungsabkommens bei Kauf und Besitz einer Immobilie in Spanien | 251 |
| 5.4.1. | Steuern bei Selbstnutzung der Immobilie | 251 |
| 5.4.2. | Steuern bei Vermietung einer Spanienimmobilie | 251 |
| 5.4.3. | Verluste bei der Vermietung | 252 |
| 5.4.4. | Besteuerung des Veräußerungsgewinns | 253 |
| 5.5. | Der Auskunftsaustausch zwischen den Finanzverwaltungen ... | 254 |
| 5.6. | Steuerstrafrecht und Steuerordnungswidrigkeitenrecht | 255 |
| 5.6.1. | Steuerstraftat | 256 |
| 5.6.2. | Steuerordnungswidrigkeit | 256 |

III. Steuersparmodelle

| | | |
|-------------|---|-----|
| 1. | Intelligente Nachfolgeregelungen und sonstige Steuersparmodelle | 261 |
| 1.1. | Intelligente Nachfolgeregelungen bei der Übertragung von Vermögenswerten in Spanien | 263 |
| 1.1.1. | Die Verlegung der steuerlichen Abwicklung des spanischen Vermögens in den Bereich des deutschen Steuerrechts | 265 |
| 1.1.1.1. | Geldschenkung in Deutschland an Nachfolgeneration zum Kauf einer Spanien-Immobilie | 265 |
| 1.1.1.2. | Koppelung mit Nießbrauchsbestellung für Schenker | 266 |
| 1.1.1.3. | Der fingierte Kaufvertrag | 268 |
| 1.1.1.4. | Heirat oder Adoption zur Erlangung höherer Freibeträge | 270 |
| 1.1.1.5. | Aushöhlung des spanischen Nachlasswertes durch Hypothek | 272 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 1.2. | Einbringung der Spanien-Immobilie in Gesellschaften | 275 |
| 1.2.1. | Anonymität | 275 |
| 1.2.2. | Erschwerung von Vollstreckungen gegen die Gesellschafter | 276 |
| 1.2.3. | Keine Einkommen- und Vermögensteuer | 276 |
| 1.2.4. | Ersparung der Grunderwerbsteuer für den Käufer | 276 |
| 1.2.5. | Leichtes Handling im Erbschaftsfall | 276 |
| 1.2.6. | Allgemeine Risiken beim Kauf von Geschäftsanteilen | 277 |
| 1.3. | Sonstige Steuersparmodelle | 278 |
| 1.3.1. | Die Unterverbriefung | 278 |
| 1.3.2. | Der Vollmachttrick | 279 |
| 1.3.3. | Zahlung der 3 % Steuervorauszahlung und „Adios, España“ | 282 |
| 1.4. | Die Begründung der unbeschränkten Steuerpflicht in Spanien | 283 |
| 1.4.1. | Die Befreiung von der 3 %igen Vorschusszahlung | 284 |
| 1.4.2. | „Adios, España“ | 284 |
| 1.5. | Steuern verjähren lassen | 285 |

Teil B

Spezialthemen

I. Der Investor als Käufer oder als Bauherr

| | | |
|-------------|---|-----|
| 1. | Der Kauf einer Immobilie vom Bauträger | 291 |
| 1.1. | Das allgemeine Kaufvertragsrecht | 291 |
| 1.2. | Sachmangelhaftung beim Kaufvertrag über Immobilien | 292 |
| 1.2.1. | Die Nichterfüllung des Kaufvertrages | 293 |
| 1.2.1.1. | weitere Formen der Nichterfüllung | 293 |
| 1.2.1.2. | Die Rechtsfolgen der Nichterfüllung | 294 |
| 1.2.2. | Die Schlechterfüllung des Kaufvertrages | 295 |
| 1.2.2.1. | Der offene Mangel | 295 |
| 1.2.2.2. | Der verborgene Mangel | 296 |
| 1.2.2.2.1. | Unkenntnis des Verkäufers und Haftungsausschluss | 296 |
| 1.2.2.2.2. | Die Rechtsfolgen der Schlechterfüllung | 296 |
| 1.2.2.2.3. | Die gerichtliche Geltendmachung von Minderungs- und Rücktrittsansprüchen | 297 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 1.3. | Baumängel mit der Folge der Unbewohnbarkeit | 298 |
| 1.4. | Die Ansprüche nach dem Gesetz über die Regelung des Baugeschehens | 299 |
| 1.5. | Die Sicherung von Abschlagzahlungen | 301 |
| | | |
| 2. | Der Kauf einer gebrauchten Immobilie | 304 |
| 2.1. | Die Ansprüche nach Art. 1481 ff. CC | 304 |
| 2.2. | Die Ansprüche nach Art. 1591 CC | 304 |
| 2.3. | Die Ansprüche nach dem Gesetz über die Regelung des Baugeschehens | 305 |
| | | |
| 3. | Der Investor als Bauherr | 306 |
| 3.1. | Das formelle Bauverfahren | 307 |
| 3.1.1. | Die Baugenehmigung | 307 |
| 3.1.2. | Die Bauabnahme | 308 |
| 3.1.3. | notwendige Bescheinigungen | 308 |
| 3.1.3.1. | Die Bewohnbarkeitsbescheinigung | 308 |
| 3.1.3.2. | Die Bescheinigung über die Fertigstellung der elektrischen Installationen | 309 |
| 3.1.4. | Die Neubauerklärung | 309 |
| 3.1.5. | Die Registrierung beim Katasteramt | 310 |
| 3.2. | Das Vertragsrecht zwischen den am Baugeschehen Beteiligten ... | 310 |
| 3.2.1. | Die am Baugeschehen beteiligten Personen | 310 |
| 3.2.1.1. | Der Bauträger | 311 |
| 3.2.1.2. | Der Projektgenieur | 311 |
| 3.2.1.3. | Der Bauunternehmer | 312 |
| 3.2.1.3.1. | Der Bauvertrag | 313 |
| | (1) Die Einzelausschreibung oder der Generalübernehmervertrag ... | 313 |
| | (2) Der Festpreis | 313 |
| | (3) Die Ausführungsfristen | 314 |
| | (4) Die Bauabnahme | 315 |
| 3.2.1.4. | Der Bauleiter | 315 |
| 3.2.1.5. | Der Leiter der Bauausführung | 316 |
| 3.2.1.6. | Die Einrichtungen zur Qualitätskontrolle | 316 |
| 3.2.1.7. | Der Materiallieferant | 316 |
| 3.2.1.8. | Der Eigentümer und Nutzer | 317 |
| 3.3. | Die Haftung und Gewährleistung nach dem L.E.O. | 317 |
| 3.3.1. | Wer haftet für Bauschäden? | 317 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 3.3.1.1. | Die Haftung des Verursachers | 318 |
| 3.3.1.2. | Die gesamtschuldnerische Haftung | 318 |
| 3.3.2. | Welche Gewährleistungsfristen sind zu beachten? | 319 |
| 3.3.2.1. | Die 10-jährige Gewährleistungsfrist | 319 |
| 3.3.2.2. | Die 3-jährige Gewährleistungsfrist | 319 |
| 3.3.2.3. | Die 1-jährige Gewährleistungsfrist | 320 |
| 3.3.2.4. | Keine Gewährleistung bei höherer Gewalt oder Handlungen Dritter | 320 |
| 3.3.2.5. | Beginn der Gewährleistungsfristen | 320 |
| 3.3.3. | Wann verjähren die Ansprüche? | 320 |
| 3.3.4. | Pflichtversicherungen für die am Baugeschehen Beteiligten | 321 |

4. Der Immobilienerwerb in der Zwangsversteigerung ... 324

II. Das spanische Wohnungseigentumsgesetz

| | | |
|---------------|--|-----|
| 1. | Allgemeines | 329 |
| 2. | Die Teilungserklärung | 330 |
| 2.1. | Das Sondereigentum | 331 |
| 2.2. | Das Gemeinschaftseigentum | 331 |
| 3. | Die Eigentümergemeinschaft und ihre Statuten | 333 |
| 4. | Rechte und Pflichten der Eigentümer | 335 |
| 4.1. | Rechte | 335 |
| 4.2. | Pflichten | 336 |
| 5. | Die Eigentümerversammlung | 339 |
| 5.1. | Der Präsident und Vizepräsident | 340 |
| 5.1.1. | Die Aufgaben des Präsidenten | 340 |
| 5.1.2. | Die Wahl des Präsidenten, Aufwandsentschädigung und Amtszeit | 341 |
| 5.1.3. | Die Abberufung des Präsidenten | 342 |
| 5.1.4. | Die Haftung des Präsidenten | 342 |
| 5.1.5. | Der Vizepräsident | 343 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 5.2. | Der Sekretär und Verwalter | 343 |
| 5.3. | Ladung zur Eigentümerversammlung und Tagesordnung | 344 |
| 5.4. | Teilnahmeberechtigung und Stimmrecht | 346 |
| 5.5. | Beschlussfassung | 347 |
| 5.5.1. | Einmütigkeit | 348 |
| 5.5.2. | spezielle Mehrheit | 348 |
| 5.5.3. | einfache Mehrheit | 348 |
| 5.5.4. | Das Protokollbuch | 348 |
| 5.6. | Anfechtung von Beschlüssen | 349 |
| | | |
| 6. | Muster | |
| (1) | Einberufung der Eigentümerversammlung | 350 |
| (2) | Antrag auf Einberufung der Eigentümerversammlung | 352 |
| (3) | Vertretungsvollmacht | 354 |
| (4) | Protokoll der Eigentümerversammlung | 356 |

III. Das spanische Mietrecht

| | | |
|-----------|---|-----|
| 1. | Allgemeines | 361 |
| | | |
| 2. | Der Mietvertrag zu Wohnzwecken | 361 |
| 2.1. | Die Form des Mietvertrages | 362 |
| 2.2. | Die Vertragsdauer | 362 |
| 2.3. | Die Kündigung und Aufhebung des Mietvertrages | 364 |
| 2.4. | Der Mietzins | 365 |
| 2.4.1. | Die Festlegung des Mietzinses | 366 |
| 2.4.2. | Die Anpassung des Mietzinses | 367 |
| 2.4.3. | Die Mieterhöhung wegen Verbesserungsarbeiten | 368 |
| 2.5. | Die Kautions | 368 |
| 2.6. | Die Mängel der Mietsache | 369 |
| 2.7. | Die Untervermietung | 371 |
| 2.8. | Die Veräußerung der Mietsache | 371 |
| 2.9. | Das Vorkaufsrecht des Mieters | 372 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 3. | Der Saisonmietvertrag und die touristische Vermietung | 375 |
| 3.1. | Muster | |
| | (1) Saisonmietvertrag | 376 |
| | (2) Mietvertrag mit einer Dauer unter fünf Jahren | 384 |
| | | |
| IV. | Timesharing | |
| | | |
| 1. | Timesharing in Spanien | 393 |
| | | |
| 2. | Was ist Timesharing und wie funktioniert es? | 397 |
| | | |
| 3. | Rechnet sich Timesharing? | 398 |
| | | |
| 4. | Das spanische Timesharing-Gesetz | 400 |
| 4.1. | Welchen Anforderungen muss die Timesharing-Immobilie genügen? | 400 |
| 4.2. | Welche Laufzeit hat das Nutzungsrecht und kann es im Grundbuch eingetragen werden? | 401 |
| 4.3. | Welche besonderen Pflichten hat der Initiator? | 402 |
| 4.3.1. | verbindliche Informationsschrift | 402 |
| 4.3.2. | Das Verbot von Vorauszahlungen | 403 |
| 4.4. | Das Rücktrittsrecht des Käufers | 404 |
| 4.5. | Was ist beim Weiterverkauf des Zeitnutzungsrechts zu beachten? | 405 |
| | | |
| V. | Das spanische Gerichtsverfahren | |
| | | |
| 1. | Gerichtsstand – Welches Gericht ist zuständig? | 409 |
| | | |
| 2. | Anwendbares Recht – Wann gilt spanisches, wann deutsches Recht? | 410 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 3. | Das gerichtliche Mahn- und Klageverfahren | 411 |
| 3.1. | Gerichtliches Mahnverfahren oder Klage? | 411 |
| 3.1.1. | Das gerichtliche Mahnverfahren | 411 |
| 3.1.2. | Das Klageverfahren | 413 |
| 3.2. | Der Rechtsanwalt und der Procurador | 413 |
| 3.3. | Die Kosten des Verfahrens | 414 |
| | | |
| 4. | Vollstreckung ausländischer Schuldtitel | 415 |
| 4.1. | Die Vollstreckung nach der EU-Verordnung 44/2001 | 415 |
| 4.2. | Der Europäische Vollstreckungstitel nach der EU-Verordnung 805/2004 | 416 |

Teil C

Anhang

| | | |
|-----------|------------------------------------|-----|
| 1. | Abkürzungsverzeichnis | 423 |
| 2. | Literaturverzeichnis | 428 |
| 3. | Stichwortverzeichnis | 432 |