

# 1. Haus und Grund

## 1.1. Hauskauf und Hausbau

### 1.1.1. Regeln für Käufer und Verkäufer

1. Lassen Sie sich das Eigentumsrecht Ihres Vertragspartners nachweisen durch Vorlage seines
  - notariellen Kaufvertrags (»Escritura Pública de Compra | Venta«) mit Eintragungsvermerk des Grundbuchamtes (»Registro de la Propiedad«) oder
  - Grundbuchauszuges (»Extracto de Registro de la Propiedad«).
  
2. Bevor Sie schriftlich oder mündlich etwas vereinbaren (auch mündliche Verträge können nach spanischem Recht gültig sein), vergewissern Sie sich genau über das ins Auge gefasste Objekt, insbesondere über folgende Einzelpunkte:
  - Belastungen
  - Baulandqualität
  - Gemeindliche Bebauungspläne
  - Bestehen von Miet- und Pachtverträgen hinsichtlich der Liegenschaft
  - Steuerschulden, für die die Liegenschaft haftet
  - Umlagenrückstände

3. Formularverträge sind zwar leicht auszufüllen, verheißen aber meist nur Gutes für den Vertragspartner, der das Formular entworfen hat. Individualverträge -ausgewogene - verursachen indes häufig Kopfzerbrechen. Das Bestehen auf Individualvereinbarungen kann zugegebenermaßen die Stimmung bei den Vertragsverhandlungen beeinflussen, verändert aber zumeist auch entscheidend deren Ergebnis.
4. Lassen Sie sich auch scheinbar nebensächliche Zusicherungen und offensichtliche Selbstverständlichkeiten schriftlich von Ihrem Vertragspartner bestätigen.
5. Vereinbaren Sie stets im Vertrag, welches Recht Anwendung finden soll.
6. Denken Sie bei Vermögensdispositionen stets an die - leicht abgewandelte - Devise Lenins: Vertrauen ist gut, Sicherheit besser; welche Garantien werden geboten, damit das Versprochene und das vertraglich Vereinbarte - notfalls auch gerichtlich - durchgesetzt werden kann?
7. Bestehen Sie als Käufer auf umgehendem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages («Escritura Pública de Compraventa») und Ihrer Eintragung im Grundbuch, selbst wenn Ratenzahlung vereinbart wird.
8. Wird ein im Bau befindliches, noch nicht fertig gestelltes Objekt aufgrund von Ratenzahlungen gekauft, so ist seitens des Verkäufers der Nachweis zu erbringen, dass

hinsichtlich der Ratenzahlungen eine Versicherung oder Bankbürgschaft abgeschlossen worden ist.

9. Versuchen Sie, in dem ins Auge gefassten Objekt Probe zu wohnen.
10. Ziehen Sie bei schwierigen Fragen und Problemen stets einen sachkundigen Berater hinzu. Sein Honorar beträgt nur einen Bruchteil des Schadens, den Ihr Vertragspartner möglicherweise schon einprogrammiert hat.

### **1.1.2. Tipps zum Kauf und Verkauf**

#### **Lassen Sie sich Zeit**

Immer hören wir wieder von Fällen, in denen Hauskäufe oder Verkäufe schnell mal an einem Wochenende über den Tisch gingen. Das kann gut gehen, aber oft genug, geht es eben nicht gut. Unterschreiben Sie keine Verträge, die Sie schon auf Grund der Sprachbarriere, nicht verstehen. Sie können der Verkäuferseite meistens vertrauen, aber gehen Sie auf Nummer sicher und beauftragen Sie einen eigenen Übersetzer oder zumindest jemand, der der Sprache mächtig ist. Das Honorar welches Sie für Fachleute zahlen müssen, ist in der Regel gut investiertes Geld.

## **Der Privatvertrag**

Seien Sie vorsichtig! In Spanien gelten andere Gesetze. Der privatschriftliche Kaufvertrag ist gleichzusetzen mit einem Vorvertrag. Der »Contrato Privado« ist absolut rechtsgültig. Sie sind per Unterschrift bereits Eigentümer der Immobilie, wobei hierbei zu vermerken ist, dass Sie Ihre Eigentumsrechte durch eine notarielle Beurkundung sichern lassen müssen. Erst danach (»Escritura de Compraventa«) können Sie sich im Grundbuch eintragen lassen, so dass Ihre Werte gesichert sind.

## **Escritura und Grundbuch**

Die vor einem Notar erstellte Urkunde nennt man »Escritura de Compraventa«, der öffentliche Kaufvertrag, der das Rechtsgeschäft jedoch nur notariell bestätigt. Über den Notar und die Escritura werden die Eigentumsrechte im »Registro de la Propiedad« (Grundbuchamt) gesichert.

Diese Sicherung empfiehlt sich sowohl bei einem Grundstückskauf mit späterem Hausbau als auch bei dem Kauf einer Gebrauchtimmobilie. Nur wenn Sie als Eigentümer im Grundbuch stehen, können etwaige Gläubiger des Vorbesitzers keine Forderungen mehr ins Grundbuch eintragen lassen.

## **Notar**

Ein Notar hat die Pflicht zur Grundbucheinsicht vor Beurkundung — nicht aber jedoch, zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit eines