

## Heizung und anderes

In Spanien scheint nicht immer die Sonne. Auch wenn Sie Ihr neues Domizil im Januar bei strahlendem Sonnenschein besichtigen sollten, lassen Sie sich nicht täuschen – an der Küste können die Temperaturen bei wenigen Grad über Null liegen. Kurz: Heizung oder Klimaanlage, Isolierglasfenster und gute elektrische Installationen (mindestens 8,8 kw) sind kein Luxus, sondern ein Muss!

## Hausservices

Falls Sie Ihre Immobilie nicht ständig bewohnen, ist eine Hausverwaltung sowie Garten- und Poolpflege unumgänglich. Derartige Dienstleistungen werden von fast allen Maklern oder Bauunternehmen angeboten. Und wieder gilt: Vergleichen Sie die Preise, und erkundigen Sie sich auch in Ihrer Nachbarschaft. Es lohnt sich!

## Zahlungen während der Bauphase

Grundsätzlich gibt eine Bankbürgschaft<sup>31</sup> Käufer und Verkäufer die notwendige Sicherheit. Dann gilt: Versuchen Sie die Zahlungsmodalitäten möglichst so zu gestalten, dass Sie **entsprechend des Baufortschritts** zahlen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass Sie schon als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Und: Versuchen Sie in mindestens 6 und **nicht in 3 Raten** zu zahlen. Sie müssten sonst mit zu großen Summen in Vorleistung gehen, was schon mancher Bauherr bitter bereut hat.

---

<sup>31</sup> Aval

## **Hypothek**

Auch Nichtresidenten gewähren viele Banken mittlerweile Hypotheken, wobei die Finanzierungssummen zwischen 50% und 80% des geschätzten Wertes variieren. Sie sehen: Ohne Eigenkapital ist ein Kauf nicht möglich. Zudem müssen außer Bank-, Notar- und Grundbuchkosten für die Hypothekenbestellung 0,5% Beurkundungssteuer abgeführt werden. Die Summe aller anfallenden Kosten liegt also bei ca. 10%.

## **Strom und Wasser**

Egal was man Ihnen sagt – achten Sie darauf, dass Ihre Immobilie Strom und einen Wasseranschluss hat. Bei vielen ländlich gelegenen Immobilien müssen ansonsten Kosten für entsprechende Wasserdepots und Generatoren einkalkuliert werden. Und behalten Sie im Hinterkopf, dass Erschließungskosten nicht unerheblich sind.

Wichtig ist auch zu überprüfen, ob vorhandene Wasser- oder Elektrizitätsanschlüsse von einer Gesellschaft sind und nicht etwa von einem Nachbarn abgezapft werden oder von einem Privatanbieter installiert worden sind.

### **1.1.6 Immobilienbesitz in einer Gemeinschaftsanlage**

Im Unterschied zum deutschen Wohnungseigentumsrecht hat das spanische einen wesentlich erweiterten Anwendungsbereich, so dass nicht nur Häuserblocks sondern auch ganze Siedlungen von

freistehenden Häusern<sup>32</sup> dem spanischen Wohnungseigentumsrecht unterliegen.

Das **spanische Wohnungseigentumsgesetz** beschreibt im Wesentlichen die Aufgaben und Pflichten der Funktionsträger und Organe der Eigentümergemeinschaft. Antworten auf Einzelfragen geben Rechtsprechung und Literatur.

### 1.1.6.1 Der Präsident

Viele Eigentümergemeinschaften werden mittlerweile mehrheitlich von Deutschen bewohnt, so dass auch mehr und mehr Deutsche die Funktionen des Präsidenten oder Sekretärs / Verwalters<sup>33</sup> übernehmen.

Zum Präsidenten einer Wohnungseigentümergemeinschaft kann jeder Immobilieneigentümer der jeweiligen Urbanisation / Wohnungseigentümergemeinschaft **gewählt** werden. Eine Abwahl ist auf einer ordentlichen oder außerordentlichen Versammlung der Eigentümergemeinschaft möglich.

Seine wichtigsten **Kompetenzen und Aufgabenfelder** sind:

- Einberufung und Vorsitz der Eigentümerversammlungen
- Übernahme auch der Aufgaben des Sekretärs oder Verwalters, soweit keine andere Person hiermit beauftragt ist
- Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Miteigentümergemeinschaft

---

<sup>32</sup> so genannte Urbanisationen

<sup>33</sup> Administrador