

Was ist die beste Entscheidung:

# Der Vorvertrag beim Immobilienkauf oder -verkauf

Das spanische Immobilienrecht unterscheidet sich von dem deutschen. In Spanien können Käufer durch einen privatschriftlichen Kaufvertrag eine Immobilie erwerben.

Es liegen teilweise erhebliche Unterschiede zum deutschen Recht vor, die zu Fehleinschätzungen und letztlich nicht unerheblichen Nachteilen für Käufer oder Verkäufer führen können, die das deutsche Rechtssystem gewöhnt sind. Wer eine Immobilie verkaufen möchte, ist daran interessiert, den Kaufinteressenten an seinem Versprechen festzuhalten, die Immobilie kaufen zu wollen. Umgekehrt möchte ein Kaufin-

teressent verhindern, dass der Verkäufer die Immobilie anderweitig anbietet und er selbst nicht zum Zuge kommt. In der Praxis vereinbaren die Parteien oft einen Anzahlungs- oder einen Optionsvertrag, in denen sich eine Partei verpflichtet, die Immobilie in einem vereinbarten Rahmen zu verkaufen oder zu kaufen.

**Variation 1: Anzahlungsvertrag**  
Die Anzahlung als sichergestellte Ver-

tragsstrafe bei Rücktritt („Arras Penitenciales“), soll die Wirkung einer Buße oder Strafe haben und gibt jeder Vertragspartei das Recht, nach Belieben von dem Vertrag wieder Abstand zu nehmen. Verliert der Käufer das Interesse am Vertrag oder leistet er die geschuldete Restzahlung nicht, bedeutet dies für ihn den Verlust seiner Anzahlung. Will der Verkäufer die verkaufte Immobilie doch behalten, weil er zum Beispiel von einem neuen Interessenten einen weit höheren Preis geboten bekommt, kann er sich von dem Vertrag dadurch lösen, dass er dem ersten Käufer dessen Anzahlung in doppelter Höhe erstattet.

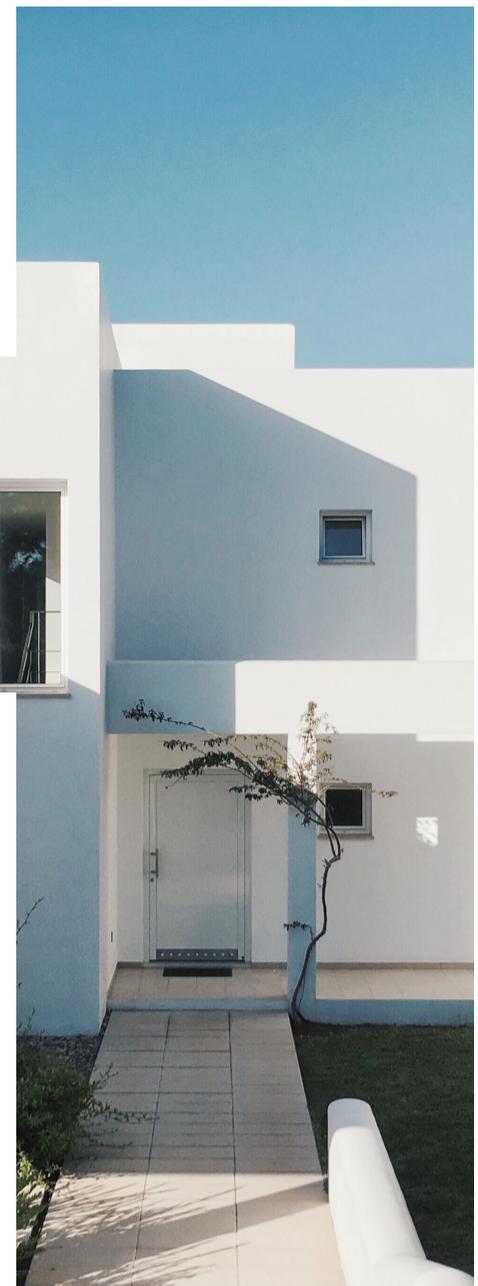
**Variation 2: Optionsvertrag**

Bei Abschluss eines Kaufoptionsvertrages („Contrato de Opción de compra“), der lediglich ein Vorvertrag ist, ist zwar der Verkäufer dem Grunde nach verpflichtet, zu verkaufen, der Käufer aber nicht verpflichtet, zu kaufen. In der Regel werden 10% des Kaufpreises für diese Option bezahlt, wodurch der Verkäufer meist für einen gewissen Zeitraum gebunden wird. Der Käufer kann trotzdem zurücktreten, wenn er nicht mehr an dem Kauf interessiert ist, aber dann das Geld im Voraus verliert.

**Für wen ist was das Beste?**

Für den Verkäufer ist es die beste Option, sich für eine Anzahlung als sichergestellte Vertragsstrafe bei Rücktritt zu entscheiden, da er damit die Transaktion aufgeben und den Käufer in doppelter Höhe den erhaltenen Betrag zurückgeben kann. Wenn man andererseits ein Kaufrecht unterschreibt, kann man dies nicht tun.

Im Falle des Käufers ist es vielleicht die beste Option, eine Kaufoption zu formalisieren, da sie garantiert, dass der Verkäufer nicht zurücktritt, und „wenn dies der Fall ist, kann er ihn immer zum Verkauf zwingen“. Darüber hinaus kann dieses Recht im Grundbuch eingetragen werden, was die Interessen des Käufers weiter stärken würde. Der Optionspreis garantiert dem Käufer nicht den Verkauf



der Immobilie. Darüber hinaus ist sie im Zusammenhang mit der Weigerung des Verkäufers zu sehen, das Geld der Anzahlung zurückzugeben. Dann muss geklagt werden.

Unser Team aus erfahrenen deutsch-spanischen Anwälten unterstützt Sie gerne dabei, einen problem- und risikolosen Erwerb Ihrer Traumimmobilie abzuwickeln und begleitet Sie vom Anfangscheck und Optionsvertrag, über die notarielle Kaufurkunde bis zur kompletten Eintragung der Immobilie im spanischen Grundbuch.

*Christian Gerboth*  
Rechtsanwalt und Abogado  
Master of European Law (Barcelona)  
Tel.: +34 971 72 24 94  
Avenida de Jaime III 3 4º 2ª,  
Palma de Mallorca  
Jetzt auch in Andratx:  
C/. de Son Esteva, 2.º A  
www.Gerboth-Partner.com  
www.mallorca-anwalt.com

*In Kooperation mit Kanzlei für Familienrecht und Erbrecht*  
Dahmen-Lösche & Ehm  
Tel.: +49 211 600 1009  
Mobil: +34 682 228 636  
www.mallorca-scheidung.de



**Gerboth & Partner**  
European Lawyers  
RECHTSANWÄLTE & ABOGADOS



**Dahmen-Lösche & Ehm**  
RECHTSANWÄLTE & MEDIATOREN

**ALLES AUS EINER HAND!**

Ihre Berater für deutsches und spanisches Recht

**IMMOBILIENRECHT**  
BAURECHT  
KURRECHT  
GESELLSCHAFTSRECHT  
STEUERRECHT  
S.L. GRÜNDUNG IN 48 H

**SCHIEDUNG**  
EHEVERTRAG  
ZUGERWINNAUSGLEICH  
UNTERHALT  
VERMÖGENS-  
AUSKINANDERSETZUNG



**CHRISTIAN GERBOTH**  
RA & ABOGADO



**HEIDI DAHMEN-LÖSCHE**  
RECHTSANWÄLTIN UND MEDIATORIN

Palma: Jaime III, 3- 4º 2a  
(Ecke Borne)  
& IBIZA  
**Tel.: +34 971 722 494**  
info@mallorca-anwalt.com  
www.mallorca-anwalt.com

Königsallee 60 c, 40212 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 6 001 009  
**Mob.: +34 682 228 636**  
Individuelle Beratung in der Kanzlei  
der Kooperationspartner Gerboth &  
Partner in Palma  
www.mallorca-scheidung.com