**Rechtsvergleichung: Immobilienkaufverträge nach spanischem und deutschem Recht**

1. **Einleitung: Gegenstand das Artikels**

Nicht zuletzt zeigt die sehr beliebte Insel Mallorca, dass ein reges Interesse von Käufern aus Deutschland besteht, die gerne eine Immobilie in Spanien erwerben möchten. Aber auch umgekehrt besteht eine Nachfrage von spanischen Kaufinteressenten nach Immobilien in Deutschland. Dies beschränkt sich jedoch nicht lediglich auf Wohnimmobilien, sondern gilt ebenso für gewerblich genutzte Räumlichkeiten.

Gegenstand dieses Artikels sollen dementsprechend die rechtlichen Voraussetzungen des Immobilienkaufs nach spanischem (B.) und deutschem Recht (C.) sein, bevor zum Abschluss die Unterschiede der beiden Rechtsordnungen bezüglich des Immobilienkaufs herausgearbeitet werden (D.).

1. **Immobilienkauf in Spanien**

Die genauen Voraussetzungen für den Erwerb einer Immobilie nach spanischem Recht hängen vom konkreten Einzelfall ab. So ist beispielsweise bei der Besteuerung zwischen dem Erwerb einer neu errichteten Immobilie und dem Erwerb einer zuvor bereits bewohnten Immobilie zu unterscheiden. Außerdem bestehen bei der Besteuerung gesetzliche Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen Spaniens. Und zu guter Letzt gibt es zusätzliche Voraussetzungen, wenn der Erwerber kein spanischer, sondern beispielsweise ein deutscher Staatsbürger ist. Um den Rahmen dieses Artikels nicht zu sprengen, werden in der Folge lediglich die allgemeinen Voraussetzungen des Erwerbs durch einen spanischen Staatsbürger dargelegt.

Dabei wird auf die vertraglichen Regelungen (I.), die fälligen Steuern (II.) und die Eintragung im Grundbuch (III.) einzugehen sein.

1. **Vertragliche Regelungen**

Immobilienkaufverträge sind in Spanien formfrei möglich. Sie können also theoretisch auch mündlich abgeschlossen werden und bedürfen weder der Schrift-, noch der notariellen Form.

Nichtdestotrotz ist die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags Usus, denn diese ist für die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Hierzu jedoch an der entsprechenden Stelle mehr.

Weiterhin üblich ist der Abschluss einer Art Vorvertrages (sogenannter „*Contrato de arras*“). Darin wird unter anderem die Pflicht zum späteren Kauf, beziehungsweise zur Veräußerung festgeschrieben. Meist enthalten diese Vorverträge eine Vertragsstrafenklausel für den Fall, dass die nachfolgende Übereignung der Immobilie nicht zustande kommt. Im Zuge des Vorvertrages wird zudem häufig eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 5 bis 10% desselbigen vereinbart und geleistet.

1. **Steuern**

Die beim Immobilienkauf zu zahlenden Steuern können folgende sein: Mehrwertsteuer („*Impuesto sobre el valor añadido*“, kurz „*IVA*“), Grunderwerbssteuer („*Impuesto sobre transmisiones patrimoniales*“) und Beurkundungssteuer („*Impuesto sobre actos jurídicos documentados*“).

Dabei ist zu beachten, dass der Prozentsatz der zu zahlenden Grunderwerbssteuer in den unterschiedlichen spanischen Regionen unterschiedlich hoch ausfällt. Zudem ist je nach Art der räumlichen Nutzung einer verkauften Immobilie entweder die Mehrwertsteuer oder die Grunderwerbssteuer zu bezahlen.

Vertraglich sind die Vertragsparteien dabei recht frei zu vereinbaren, wer die entsprechende Steuer zu begleichen hat.

1. **Eintragung im Grundbuch**

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Übereignung einer Immobilie in Spanien formfrei möglich. Damit einhergehend besteht keine Pflicht zur Eintragung der Übereignung im Grundbuch. Die Übereignung vollzieht sich also außerhalb des und unabhängig vom Grundbuch/s. Erfolgt dennoch eine Eintragung, so ist diese lediglich deklaratorischer und nicht konstitutiver Natur. Sie dokumentiert also lediglich dasjenige, was sich rechtlich ohnehin schon vollzogen hat.

Dennoch wird die Eintragung im Grundbuch i.d.R. vom Erwerber angestrebt, da sie auch im Verhältnis des Erwerbers zu Dritten (inter omnes) und nicht lediglich im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien (inter partes) wirkt. Sie schützt also den Erwerber vor anderweitigen Übereignungen durch den Verkäufer.

1. **Immobilienkauf in Deutschland**

Beim Kauf einer Immobilie in Deutschland wird, wie bei jedem Kaufvertrag nach deutschem Recht auch, zwischen dem schuldrechtlichen Verpflichtungs- und dem dinglichen Verfügungsgeschäft unterschieden.

Das Verpflichtungsgeschäft, der eigentliche Kaufvertrag, begründet den Anspruch, beziehungsweise die Pflicht, die Immobilie zu übertragen. Und durch das Verfügungsgeschäft, beim Immobilienkauf „Auflassung“ genannt, wird das Eigentum an der Immobilie übertragen und dadurch die schuldrechtliche Pflicht aus dem Verpflichtungsgeschäft erfüllt. Häufig ist diese Differenzierung lediglich rechtlicher Art, denn in den meisten Fällen fallen Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft zeitlich in einem Akt zusammen.

Dies vorangestellt wird in der Folge auf die genauen gesetzlichen Voraussetzungen des Verpflichtungs- (I.) und des Verfügungsgeschäfts (II.) einzugehen sein.

1. **Verpflichtungsgeschäft**

Das Verpflichtungsgeschäft bedarf der notariellen Beurkundung. Wird es jedoch ohne diese Form geschlossen, so wird es dennoch gültig, sobald die Auflassung und Eintragung in das Grundbuch erfolgt.

Diese notarielle Formbedürftigkeit dient dabei verschiedenen Zwecken. In erster Linie soll sie jedoch den Verkäufer, wie auch den Käufer vor dem überstürzten Abschluss eines Vertrages warnen (sogenannten Warnfunktion), der häufig einen Umfang hat der das gesamte Vermögen, oder weite Teile davon, einer Vertragspartei betrifft.

Zu beachten ist, dass das deutsche Immobiliarsachenrecht versucht Zustände zu vermeiden, bei denen das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an der Immobilie auseinanderfällt. Dementsprechend ist der Gegenstand des Immobilienkaufvertrages nicht das Haus selbst, sondern das Grundstück, auf dem das Haus steht. Das Haus selbst stellt einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und geht als solcher qua Gesetz automatisch mit dem Eigentum am Grundstück auf den Erwerber über. Im Falle der Veräußerung einer sich in einem Hauskomplex befindlicher Wohnung wird dieses Ziel dadurch erreicht, dass der Erwerber einerseits einen Miteigentumsanteil am Grundstück und andererseits Sondereigentum an der Wohnung erwirbt.

1. **Verfügungsgeschäft**

Die Immobilie wird durch die Auflassung (1.) und die Eintragung der Auflassung im Grundbuch (2.) übereignet.

1. **Auflassung**

Die Auflassung erfolgt durch Erklärung der Einigung von Veräußerer und Erwerber über den Übergang des Eigentums an der Immobilie, beziehungsweise am Grundstück. Dabei muss die Einigungserklärung bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teil vor einem Notar erfolgen. Stellvertretung, nicht aber die Botenschaft, ist jedoch möglich.

1. **Eintragung**

In der Regel wird unmittelbar im Anschluss an die Auflassung die Eintragung derselbigen im Grundbuch beantragt. Dieser Eintragung kommt dabei konstitutive Wirkung zu, der Eigentumserwerb vollzieht sich also erst durch sie.

1. **Fazit**

Wie sich gezeigt hat, sind die Unterschiede zwischen dem Immobilienkauf nach spanischem und nach deutschem Recht marginal. Sie liegen eher im Detail. Die bedeutendsten Unterschiede bestehen noch im Umfang der notariellen Beurkundungspflicht und der rechtlichen Wirkung der Eintragung im Grundbuch.