

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort zur 3. Auflage .....	21
Vorwort zur 2. Auflage .....	23
Vorwort zur 1. Auflage .....	25

## Teil A

### Recht und Steuern

### beim Immobilienerwerb in Spanien

<b>I. Der Immobilienkaufvertrag in Spanien .....</b>	<b>33</b>
<b>1. Die Berater .....</b>	<b>35</b>
<b>1.1. Der Immobilienmakler .....</b>	<b>36</b>
1.1.1. Wie findet man den richtigen Makler? .....	36
1.1.2. Wer darf den Maklerberuf ausüben? .....	37
1.1.3. Wer bezahlt den Makler? .....	39
1.1.4. Wann ist die Maklerprovision verdient? .....	40
1.1.4.1. Grundsätzliches .....	40
1.1.4.2. Die Maklergebühr bei Scheitern des Vertrages und erhaltener Anzahlung .....	40
1.1.4.3. Wer hat die Courtage verdient, wenn mehrere Makler tätig wurden? .....	42
1.1.4.4. Die Maklerprovision bei treuwidrigem Verhalten von Verkäufer und Käufer .....	44
<b>1.2. Der Rechtsanwalt .....</b>	<b>44</b>
1.2.1. Was leistet der Rechtsanwalt? .....	45
1.2.2. Was kostet der Rechtsanwalt? .....	45
<b>1.3. Der Steuerberater .....</b>	<b>47</b>
1.3.1. Was leistet der Steuerberater? .....	48
1.3.2. Der Steuerberater als Stellvertreter .....	48
1.3.3. Was kostet der Steuerberater? .....	49
<b>1.4. Die Finanzierungsinstitute .....</b>	<b>49</b>
1.4.1. Was leisten die Finanzierungsinstitute? .....	49
1.4.2. Wie sind die Finanzierungsbedingungen? .....	50

1.4.3.	Welche Unterlagen benötigt das Finanzierungsinstitut? . . . . .	50
1.4.4.	Haftung der Banken für falsche Auskunft über Lastenfreiheit . . . . .	51
<b>2.</b>	<b>Rechtsvergleich Immobilienkauf</b>	
	<b>Deutschland - Spanien . . . . .</b>	<b>55</b>
<b>3.</b>	<b>Der Kaufvertrag . . . . .</b>	<b>57</b>
<b>3.1.</b>	<b>Die Vertragsparteien . . . . .</b>	<b>57</b>
3.1.1.	natürliche und juristische Personen . . . . .	57
3.1.2.	N.I.E. und N.I.F. (Identifikations- bzw. Steuernummern für Nichtansässige) . . . . .	57
<b>3.2.</b>	<b>Vertretung beim Vertragsschluss . . . . .</b>	<b>58</b>
3.2.1.	Spezialvollmacht und Generalvollmacht . . . . .	58
3.2.2.	Vollmacht über den Tod hinaus . . . . .	59
3.2.3.	Vollmachten im internationalen Rechtsverkehr . . . . .	60
3.2.4.	Der mündlich Bevollmächtigte . . . . .	61
3.2.5.	Minderjährige als Vertragspartei . . . . .	61
3.2.6.	Der Verkauf der ehelichen Wohnung . . . . .	61
<b>3.3.</b>	<b>Muster – Die Vollmacht</b>	
	(1) Spezialvollmacht . . . . .	62
	(2) Generalvollmacht . . . . .	66
	(3) Vollmacht über den Tod hinaus . . . . .	70
<b>3.4.</b>	<b>Der Vertragsinhalt . . . . .</b>	<b>72</b>
3.4.1.	Der Kaufgegenstand . . . . .	72
3.4.1.1.	Die Beschreibung der Immobilie . . . . .	72
3.4.1.2.	Das Verfahren bei Größenabweichungen . . . . .	73
3.4.2.	Der Kaufpreis . . . . .	76
3.4.2.1.	Wie finde ich einen „gerechten“ Kaufpreis? . . . . .	76
3.4.2.2.	Die Unterverbriefung . . . . .	77
3.4.2.3.	Die Absicherung bei Kaufpreisstundung . . . . .	79
3.4.2.4.	Die Zahlungsquittung . . . . .	80
<b>4.</b>	<b>Vorkaufsrechte . . . . .</b>	<b>81</b>
<b>4.1.</b>	<b>Das Vorkaufsrecht des Miteigentümers . . . . .</b>	<b>81</b>
4.1.1.	Allgemein . . . . .	81
4.1.2.	Miteigentum in der Ehescheidung . . . . .	82
4.1.2.1.	Verkauf der Gesamtimmobilie an Dritte . . . . .	82

---

4.1.2.2.	Verkauf des hälftigen Anteils an den (Ex)Ehepartner	.82
4.1.2.3.	Teilungsklage	.82
4.1.2.4.	Aufhebung der deutschen Zugewinnngemeinschaft	.82
4.2.2.5.	Aufhebung der Eigentümergeinschaft bei Gütertrennung	.82
<b>4.2.</b>	<b>Das Vorkaufsrecht des Nachbarn</b>	<b>.83</b>
<b>4.3.</b>	<b>Das Vorkaufsrecht des Mieters</b>	<b>.84</b>
<b>4.4.</b>	<b>weitere gesetzliche Vorkaufsrechte</b>	<b>.85</b>
<b>4.5.</b>	<b>vertragliche Vorkaufsrechte</b>	<b>.85</b>
<b>5.</b>	<b>Verträge vor / außerhalb der Escritura</b>	<b>.86</b>
<b>5.1.</b>	<b>Der Reservierungsvertrag</b>	<b>.86</b>
<b>5.2.</b>	<b>Der Optionsvertrag</b>	<b>.87</b>
<b>5.3.</b>	<b>Der privatschriftliche Kaufvertrag</b>	<b>.89</b>
<b>5.4.</b>	<b>Muster – Reservierungsvertrag, Optionsvertrag, privatschriftlicher Kaufvertrag</b>	
	(1) Reservierungsvertrag	.92
	(2) Optionsvertrag	.98
	(3) privatschriftlicher Kaufvertrag	.106
<b>6.</b>	<b>Prüfkatalog vor Unterzeichnung der Escritura</b>	<b>.112</b>
<b>6.1.</b>	<b>Die Prüfung der Informationen des Eigentumsregisters</b>	<b>.112</b>
6.1.1.	Die Eigentumsverhältnisse	.112
6.1.2.	Die Beschreibung der Immobilie	.113
6.1.3.	Die Belastungen	.113
6.1.3.1.	Hypotheken	.114
6.1.3.2.	Nießbrauchsrechte	.115
6.1.3.3.	Grunddienstbarkeiten	.115
6.1.3.4.	Mietverträge	.116
6.1.3.5.	Vollstreckungsverfahren / Embargos	.116
6.1.3.6.	Belastungen mit Fideikommissen und Allodialrechten	.117
<b>6.2.</b>	<b>Weitere Informationen und Unterlagen bezüglich der Kaufimmobilie</b>	<b>.117</b>
6.2.1.	Informationen über die Bebaubarkeit des Grundstücks	.117
6.2.2.	Baurecht und Küstengesetz	.118
6.2.3.	Konstruktions- und Installationspläne	.119
6.2.4.	Baugenehmigung, Bauabnahme, Neubauerklärung	.120
6.2.5.	Bewohnbarkeitsbescheinigung und Abnahme der elektrischen Installationen	.120

6.2.6.	bei Wohnungseigentum – Satzung, Hausordnung, Verwalterbescheinigung .....	121
6.2.7.	steuerliche Unterlagen – letzte Gemeindesteuerquittung (IBI) .....	122
6.2.8.	Inventarliste .....	122
6.2.9.	Verträge und quittierte Rechnungen der Versorgungsträger .....	122
6.2.10.	Exkurs: Prüfung von Legalität und etwaigem Bestandsschutz .....	122
<b>6.3.</b>	<b>Muster</b>	
	(1) Registerauskunft .....	126
	(2) Auskunft über Baurecht – cedula urbanistica .....	130
	(3) Bewohnbarkeitsbescheinigung – cedula de habitabilidad .....	132
	(4) Bescheinigung über elektrische Installationen – buletin .....	133
	(5) Verwalterbescheinigung .....	134
	(6) Abrechnung – Grundsteuer (IBI) und Müllabfuhr .....	136
<b>7.</b>	<b>Der notarielle Kaufvertrag .....</b>	<b>137</b>
<b>7.1.</b>	<b>Die Formalien .....</b>	<b>137</b>
<b>7.2.</b>	<b>Der Inhalt der Escritura .....</b>	<b>138</b>
<b>7.3.</b>	<b>Der spanische Notar .....</b>	<b>138</b>
7.3.1.	Der Pflichtenkreis des spanischen Notars .....	139
7.3.2.	Das Treuhandkonto des Notars .....	141
7.3.3.	Die Gebühren des Notars .....	141
7.3.4.	Die Beurkundung durch einen ausländischen Notar .....	142
<b>7.4.</b>	<b>Muster</b>	
	Grundstückskaufvertrag – escritura de compraventa .....	144
<b>7.5.</b>	<b>Die Gestoria .....</b>	<b>152</b>
<b>8.</b>	<b>Das spanische Eigentumsregister .....</b>	<b>153</b>
<b>8.1.</b>	<b>Der Aufbau des Registers und seine Eintragungen .....</b>	<b>153</b>
<b>8.2.</b>	<b>Der Schutz des guten Glaubens .....</b>	<b>155</b>
<b>8.3.</b>	<b>Der Eingangsvermerk .....</b>	<b>158</b>
<b>8.4.</b>	<b>Die Vormerkung .....</b>	<b>158</b>
<b>9.</b>	<b>Das Katasteramt .....</b>	<b>160</b>

## II. Kosten und Steuern beim Immobilienerwerb und -besitz

<b>1.</b>	<b>Die einmaligen Erwerbsnebenkosten und Steuern</b> .....	165
<b>1.1.</b>	<b>Die einmaligen Kosten des Käufers</b> .....	165
<b>1.2.</b>	<b>Die einmaligen Steuern des Käufers</b> .....	166
1.2.1.	Die Mehrwertsteuer .....	166
1.2.2.	Die Grunderwerbsteuer .....	167
1.2.3.	Die Verkehrsteuer .....	168
<b>1.3.</b>	<b>Die einmaligen Steuern des Verkäufers</b> .....	168
1.3.1.	Die Wertzuwachssteuer (Plusvalia) .....	171
1.3.2.	Die einmalige Einkommensteuer (Gewinnsteuer) .....	172
1.3.2.1.	Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen .....	172
1.3.2.1.1.	pauschaler Steuersatz von 19 % .....	173
1.3.2.1.2.	Die Steuervergünstigung bei Anschaffung vor dem 31.12.1994 ....	174
1.3.2.1.3.	Die Vorauszahlung von 3 % auf die Gewinnsteuer .....	178
1.3.2.2.	Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen .....	179
1.3.2.2.1.	Allgemein .....	179
1.3.2.2.2.	Steuerbegünstigung bei Reinvestition .....	180
1.3.2.2.3.	Steuerbegünstigung bei über 65-Jährigen .....	180
<b>2.</b>	<b>Die jährlichen Steuern</b> .....	181
<b>2.1.</b>	<b>Die Grundsteuer</b> .....	181
<b>2.2.</b>	<b>Die Einkommensteuer</b> .....	182
2.2.1.	des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen .....	182
2.2.1.1.	Einkünfte aus dem Grundbesitz bei Selbstnutzung .....	184
2.2.1.2.	Einkünfte aus Vermietung .....	185
2.2.2.	des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen .....	186
2.2.2.1.	Einkünfte aus dem Grundbesitz bei Selbstnutzung .....	186
2.2.2.2.	Einkünfte aus Vermietung .....	187
<b>2.3.</b>	<b>Die (zum 1.1.2008 abgeschaffte) Vermögensteuer</b> .....	188
2.3.1.	des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen .....	188
2.3.2.	des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen .....	189
<b>2.4.</b>	<b>Muster</b>	
	(1) Antrag für spanische Steuernummer N.I.E. (Numero de identidad de extranjero) .....	191

(2) Einkommensteuererklärung für Nichtresidente (Formular 210) .....	192
(3) Einkommensteuererklärung für Nichtresidente im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf (Formular 212) .....	194
(4) Steuererklärung bezüglich des Steuereinbehaltes von 3% bei einem Immobilienverkauf eines Nichtresidenten (Formular 211) .....	196
<b>3. Besonderheiten bei Kauf und Verkauf mittels Gesellschaften</b> .....	197
<b>3.1. Die S.L. und ihre Steuern</b> .....	197
3.1.1. Allgemeines .....	197
3.1.2. Die vermögensverwaltende S.L. ....	198
3.1.3. Vorteile der Immobilien S.L. ....	198
3.1.3.1. Thema Vermögensteuer .....	198
3.1.3.2. Ersparung der Grunderwerbsteuer beim Sharedeal .....	198
3.1.3.3. Anonymität .....	199
3.1.3.4. Leichteres Handling im Erbschaftsfall .....	200
3.1.3.5. Kein 3 %-iger Steuereinbehalt beim Verkauf der Immobilie .....	200
3.1.4. Allgemeine Risiken beim Kauf von Gesellschaftsanteilen .....	200
3.1.5. die Steuern der S.L. ....	202
3.1.5.1. Steuern beim Erwerb der Immobilie .....	202
3.1.5.2. Steuern beim Besitz der Immobilie .....	202
3.1.5.3. Steuern beim Verkauf der Immobilie .....	203
3.1.5.4. Kapitalsteuer bei Einbringung der Immobilie in die S.L. ....	203
3.1.5.5. Keine Einkommensteuer des nichtresidenten Gesellschafters .....	203
3.1.5.6. Nutzung der S.L.-Immobilie durch Gesellschafter .....	204
<b>3.2. Die Sondersteuer für gebietsfremde Personen</b> .....	206
<b>4. Die spanische Erbschaftsteuer</b> .....	211
<b>4.1. Wann gilt deutsches, wann spanisches Erbrecht?</b> .....	211
<b>4.2. Was muss der Erbe tun, um sein Erbrecht         an einer spanischen Immobilie auszuüben?</b> .....	213
4.2.1. Die Erbschaftsannahme und die Erteilung des Erbscheins .....	214
4.2.2. Die Erbenhaftung .....	216
<b>4.3. Die Erbschaftsteuer bei in Spanien belegenen Nachlässen</b> .....	216
4.3.1. beschränkte und unbeschränkte Steuerpflicht .....	217
4.3.1.1. Inländereigenschaft nach deutschem Recht .....	218

4.3.1.2.	Inländereigenschaft nach spanischem Recht . . . . .	219
4.3.2.	Wie berechnet sich der Wert des spanischen Nachlasses für Residente? . . . . .	221
4.3.2.1.	Hinzurechnung von Gütern bei Erwerb von Todes wegen . . . . .	223
4.3.2.2.	Abzugsfähige Belastungen . . . . .	224
4.3.2.3.	Abzugsfähige Schulden . . . . .	225
4.3.2.4.	Abzugsfähige Kosten . . . . .	225
4.3.2.5.	Hausratspauschale . . . . .	225
4.3.2.6.	Die Berechnung des Nettowertes des spanischen Nachlasses . . . . .	226
4.3.3.	Steuerklassen, persönliche Freibeträge und Vorvermögen des Erben . . . . .	226
4.3.4.	Das nationale, spanische Erbschaftsteuergesetz . . . . .	228
4.3.5.	Was bleibt unter dem Strich? . . . . .	232
4.3.6.	Das regionale Erbschaftsteuerrecht . . . . .	234
	· Andalusia . . . . .	235
	· Aragón . . . . .	236
	· Asturias . . . . .	237
	· Balearen . . . . .	238
	· Canarias . . . . .	242
	· Cantabria . . . . .	242
	· Castilla - La Mancha . . . . .	244
	· Castilla y Leon . . . . .	244
	· Cataluña . . . . .	246
	· Extremadura . . . . .	248
	· Galicia . . . . .	250
	· Madrid . . . . .	250
	· Murcia . . . . .	253
	· La Rioja . . . . .	253
	· Valencia . . . . .	254
4.4.	<b>Welche Fristen muss der Erbe beachten?</b> . . . . .	256
4.5.	<b>Kann die in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer angerechnet werden?</b> . . . . .	256
4.6.	<b>Wann verjährt die spanische Erbschaftsteuer?</b> . . . . .	258
4.7.	<b>Steuervergünstigungen bald auch für Nichtresidente?</b> . . . . .	260
<b>5.</b>	<b>Das deutsch-spanische Doppelbesteuerungsabkommen und seine Auswirkungen bei Besitz und Verkauf von Spanien- Immobilien</b> . . . . .	261
5.1.	<b>Die Ansässigkeit natürlicher Personen</b> . . . . .	262
5.2.	<b>Die Ansässigkeit von Körperschaften</b> . . . . .	263

<b>5.3.</b>	<b>Die Steuerpflicht der Nicht-Ansässigen</b> .....	263
<b>5.4.</b>	<b>Die Auswirkungen des Doppelbesteuerungsabkommens bei Kauf und Besitz einer Immobilie in Spanien</b> .....	264
5.4.1.	Steuern bei Selbstnutzung der Immobilie .....	264
5.4.2.	Steuern bei Vermietung einer Spanienimmobilie .....	264
5.4.3.	Verluste bei der Vermietung .....	265
5.4.4.	Besteuerung des Veräußerungsgewinns .....	265
<b>5.5.</b>	<b>Aufgabe des Wohnsitzes in Deutschland</b> .....	266
<b>5.6.</b>	<b>Der Auskunftsaustausch zwischen den Finanzverwaltungen</b> ..	267
<b>5.7.</b>	<b>Steuerstrafrecht und Steuerordnungswidrigkeitenrecht</b> .....	268
5.7.1.	Steuerstraftat .....	268
5.7.2.	Steuerordnungswidrigkeit .....	269

### III. Steuersparmodelle

<b>1.</b>	<b>Intelligente Nachfolgeregelungen und sonstige Steuersparmodelle</b> .....	273
<b>1.1.</b>	<b>Intelligente Nachfolgeregelungen bei der Übertragung von Vermögenswerten in Spanien</b> .....	275
1.1.1.	Die Verlegung der steuerlichen Abwicklung des spanischen Vermögens in den Bereich des deutschen Steuerrechts .....	277
1.1.1.1.	Geldschenkung in Deutschland an Nachfolgeneration zum Kauf einer Spanien-Immobilie .....	278
1.1.1.2.	Koppelung mit Nießbrauchsbestellung für Schenker .....	278
1.1.1.3.	Der fingierte Kaufvertrag .....	280
1.1.1.4.	Heirat oder Adoption zur Erlangung höherer Freibeträge .....	282
1.1.1.5.	Aushöhlung des spanischen Nachlasswertes durch Hypothek .....	283
<b>1.2.</b>	<b>Einbringung der Spanien-Immobilie in Gesellschaften</b> .....	286
<b>1.3.</b>	<b>Sonstige Steuersparmodelle</b> .....	286
1.3.1.	Die Unterverbriefung .....	286
1.3.2.	Der Vollmachttrick .....	287
1.3.3.	Zahlung der 3 % Steuervorauszahlung und „Adios, España“ .....	290
<b>1.4.</b>	<b>Die Begründung der unbeschränkten Steuerpflicht in Spanien</b> ..	291
1.4.1.	Die Befreiung von der 3 %igen Vorschusszahlung .....	292
1.4.2.	„Adios, España“ .....	292
<b>1.5.</b>	<b>Steuern verjähren lassen</b> .....	293

# Teil B

## Spezialthemen

### I. Der Investor als Käufer oder als Bauherr

<b>1.</b>	<b>Der Kauf einer Immobilie vom Bauträger</b>	299
<b>1.1.</b>	<b>Das allgemeine Kaufvertragsrecht</b>	299
<b>1.2.</b>	<b>Sachmangelhaftung beim Kaufvertrag über Immobilien</b>	300
1.2.1.	Die Nichterfüllung des Kaufvertrages	301
1.2.1.1.	weitere Formen der Nichterfüllung	301
1.2.1.2.	Die Rechtsfolgen der Nichterfüllung	302
1.2.2.	Die Schlechterfüllung des Kaufvertrages	303
1.2.2.1.	Der offene Mangel	303
1.2.2.2.	Der verborgene Mangel	304
1.2.2.2.1.	Unkenntnis des Verkäufers und Haftungsausschluss	304
1.2.2.2.2.	Die Rechtsfolgen der Schlechterfüllung	304
1.2.2.2.3.	Die gerichtliche Geltendmachung von Minderungs- und Rücktrittsansprüchen	305
<b>1.3.</b>	<b>Baumängel mit der Folge der Unbewohnbarkeit</b>	306
<b>1.4.</b>	<b>Die Ansprüche nach dem Gesetz über die Regelung des Baugeschehens</b>	307
<b>1.5.</b>	<b>Die Sicherung von Abschlagzahlungen</b>	309
<b>2.</b>	<b>Der Kauf einer gebrauchten Immobilie</b>	312
<b>2.1.</b>	<b>Die Ansprüche nach Art. 1481 ff. CC</b>	312
<b>2.2.</b>	<b>Die Ansprüche nach Art. 1591 CC</b>	312
<b>2.3.</b>	<b>Die Ansprüche nach dem Gesetz über die Regelung des Baugeschehens</b>	313
<b>3.</b>	<b>Der Investor als Bauherr</b>	314

<b>3.1.</b>	<b>Das formelle Bauverfahren</b> .....	315
3.1.1.	Die Baugenehmigung .....	315
3.1.2.	Die Bauabnahme .....	316
3.1.3.	notwendige Bescheinigungen .....	316
3.1.3.1.	Die Bewohnbarkeitsbescheinigung .....	316
3.1.3.2.	Die Bescheinigung über die Fertigstellung der elektrischen Installationen .....	317
3.1.4.	Die Neubauerklärung .....	317
3.1.5.	Die Registrierung beim Katasteramt .....	318
<b>3.2.</b>	<b>Das Vertragsrecht zwischen den am Baugeschehen Beteiligten</b> ...	318
3.2.1.	Die am Baugeschehen beteiligten Personen .....	318
3.2.1.1.	Der Bauträger .....	319
3.2.1.2.	Der Projekttingenieur .....	319
3.2.1.3.	Der Bauunternehmer .....	320
3.2.1.3.1.	Der Bauvertrag .....	321
	(1) Die Einzelausschreibung oder der Generalübernehmervertrag ...	321
	(2) Der Festpreis .....	321
	(3) Die Ausführungsfristen .....	322
	(4) Die Bauabnahme .....	323
3.2.1.4.	Der Bauleiter .....	323
3.2.1.5.	Der Leiter der Bauausführung .....	324
3.2.1.6.	Die Einrichtungen zur Qualitätskontrolle .....	324
3.2.1.7.	Der Materiallieferant .....	324
3.2.1.8.	Der Eigentümer und Nutzer .....	325
<b>3.3.</b>	<b>Die Haftung und Gewährleistung nach dem L.E.O.</b> .....	325
3.3.1.	Wer haftet für Bauschäden? .....	325
3.3.1.1.	Die Haftung des Verursachers .....	326
3.3.1.2.	Die gesamtschuldnerische Haftung .....	326
3.3.2.	Welche Gewährleistungsfristen sind zu beachten? .....	327
3.3.2.1.	Die 10-jährige Gewährleistungsfrist .....	327
3.3.2.2.	Die 3-jährige Gewährleistungsfrist .....	327
3.3.2.3.	Die 1-jährige Gewährleistungsfrist .....	328
3.3.2.4.	Keine Gewährleistung bei höherer Gewalt oder Handlungen Dritter ...	328
3.3.2.5.	Beginn der Gewährleistungsfristen .....	328
3.3.3.	Wann verjähren die Ansprüche? .....	328
3.3.4.	Pflichtversicherungen für die am Baugeschehen Beteiligten .....	329
<b>4.</b>	<b>Der Immobilienerwerb in der Zwangsversteigerung</b> ...	332

---

<b>II.</b>	<b>Das spanische Wohnungseigentumsgesetz</b>	
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	337
<b>2.</b>	<b>Die Teilungserklärung</b> .....	338
2.1.	Das Sondereigentum .....	339
2.2.	Das Gemeinschaftseigentum .....	339
<b>3.</b>	<b>Die Eigentümergemeinschaft und ihre Statuten</b> .....	341
<b>4.</b>	<b>Rechte und Pflichten der Eigentümer</b> .....	343
4.1.	Rechte .....	343
4.2.	Pflichten .....	344
<b>5.</b>	<b>Die Eigentümerversammlung</b> .....	347
<b>5.1.</b>	<b>Der Präsident und Vizepräsident</b> .....	348
5.1.1.	Die Aufgaben des Präsidenten .....	348
5.1.2.	Die Wahl des Präsidenten, Aufwandsentschädigung und Amtszeit .....	349
5.1.3.	Die Abberufung des Präsidenten .....	350
5.1.4.	Die Haftung des Präsidenten .....	350
5.1.5.	Der Vizepräsident .....	351
<b>5.2.</b>	<b>Der Sekretär und Verwalter</b> .....	351
<b>5.3.</b>	<b>Ladung zur Eigentümerversammlung und Tagesordnung</b> .....	352
<b>5.4.</b>	<b>Teilnahmeberechtigung und Stimmrecht</b> .....	354
<b>5.5.</b>	<b>Beschlussfassung</b> .....	355
5.5.1.	Einstimmigkeit .....	356
5.5.2.	spezielle Mehrheit .....	356
5.5.3.	einfache Mehrheit .....	356
5.5.4.	Das Protokollbuch .....	356
<b>5.6.</b>	<b>Anfechtung von Beschlüssen</b> .....	357
<b>6.</b>	<b>Muster</b>	
	(1) Einberufung der Eigentümerversammlung .....	358
	(2) Antrag auf Einberufung der Eigentümerversammlung .....	360
	(3) Vertretungsvollmacht .....	362
	(4) Protokoll der Eigentümerversammlung .....	364

### **III. Das spanische Mietrecht**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	369
<b>2.</b>	<b>Der Mietvertrag zu Wohnzwecken</b> .....	369
2.1.	Die Form des Mietvertrages .....	370
2.2.	Die Vertragsdauer .....	370
2.3.	Die Kündigung und Aufhebung des Mietvertrages .....	372
2.4.	Der Mietzins .....	374
2.4.1.	Die Festlegung des Mietzinses .....	374
2.4.2.	Die Anpassung des Mietzinses .....	375
2.4.3.	Die Mieterhöhung wegen Verbesserungsarbeiten .....	375
2.5.	Die Kautions .....	376
2.6.	Die Mängel der Mietsache .....	377
2.7.	Die Untervermietung .....	379
2.8.	Die Veräußerung der Mietsache .....	379
2.9.	Das Vorkaufsrecht des Mieters .....	380
2.9.1.	Allgemeines .....	380
2.9.2.	Kein Vorkaufsrecht des Mieters beim Paketverkauf .....	382
<b>3.</b>	<b>Der Mietvertrag im Zivilprozess</b> .....	383
<b>4.</b>	<b>Der Saisonmietvertrag und die touristische Vermietung</b> .....	385
4.1.	<b>Muster</b>	
	(1) Saisonmietvertrag .....	386
	(2) Mietvertrag mit einer Dauer unter fünf Jahren .....	394

---

## **IV. Timesharing**

<b>1.</b>	<b>Timesharing in Spanien</b> .....	403
<b>2.</b>	<b>Was ist Timesharing und wie funktioniert es?</b> .....	407
<b>3.</b>	<b>Rechnet sich Timesharing?</b> .....	408
<b>4.</b>	<b>Das spanische Timesharing-Gesetz</b> .....	410
<b>4.1.</b>	<b>Welchen Anforderungen muss die Timesharing-Immobilie genügen?</b> .....	410
<b>4.2.</b>	<b>Welche Laufzeit hat das Nutzungsrecht und kann es im Grundbuch eingetragen werden?</b> .....	411
<b>4.3.</b>	<b>Welche besonderen Pflichten hat der Initiator?</b> .....	412
4.3.1.	verbindliche Informationsschrift .....	412
4.3.2.	Das Verbot von Vorauszahlungen .....	413
<b>4.4.</b>	<b>Das Rücktrittsrecht des Käufers</b> .....	414
<b>4.5.</b>	<b>Was ist beim Weiterverkauf des Zeitnutzungsrechts zu beachten?</b> .....	415

## **V. Das spanische Gerichtsverfahren**

<b>1.</b>	<b>Gerichtsstand – Welches Gericht ist zuständig?</b> .....	419
<b>2.</b>	<b>Anwendbares Recht – Wann gilt spanisches, wann deutsches Recht?</b> .....	420
<b>3.</b>	<b>Das gerichtliche Mahn- und Klageverfahren</b> .....	421
<b>3.1.</b>	<b>Gerichtliches Mahnverfahren oder Klage?</b> .....	421
3.1.1.	Das gerichtliche Mahnverfahren .....	421
3.1.2.	Das Klageverfahren .....	423
<b>3.2.</b>	<b>Der Rechtsanwalt und der Procurador</b> .....	423
<b>3.3.</b>	<b>Die Kosten des Verfahrens</b> .....	424

## **VI. Europäische Mahn- und Vollstreckungsverfahren**

<b>1.</b>	<b>Europäische Mahnverfahren</b> .....	425
1.1.	Das Europäische Mahnverfahren EG-VO Nr. 1896/2006 .....	425
1.2.	Das Europäische Verfahren für geringfügige Forderungen EG-VO Nr. 861/2007 .....	426
<b>2.</b>	<b>Vollstreckung ausländischer Schuldtitel</b> .....	427
2.1.	Die Vollstreckung nach der EU-Verordnung 44/2001 .....	427
2.2.	Der Europäische Vollstreckungstitel nach der EU-Verordnung 805/2004 .....	429
<b>3.</b>	<b>Deutsches Insolvenzverfahren und Vermögenswerte in Spanien</b> .....	431

## **Teil C**

### **Anhang**

<b>1.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	435
<b>2.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	437
<b>3.</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	441