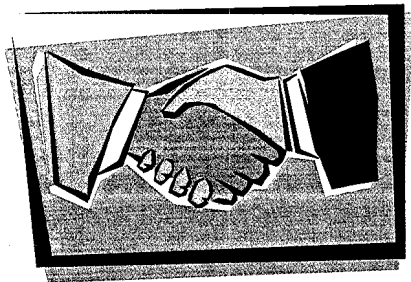


# Spanische Fachausdrücke zum Immobilienrecht

Hauskäufer in Spanien sollten zumindest einige Fachbegriffe kennen. Die Rechtsexperten Carlos Anglada Bartholma (Palma de Mallorca) und Philipp Kirchheim (Barcelona) erklären die wichtigsten Vokabeln



A

**afección** Oberbegriff für Belastungen jeglicher Art an einem Grundstück.

**agentes de la edificación** Oberbegriff des spanischen Gesetzes zur Ordnung des Bauwesens für alle am Bau beteiligten Personen und Einrichtungen. Es definiert die *agentes de la edificación* in Art. 8 ff. LOE und bestimmt ihre Rechte und Pflichten, insbesondere ihre Haftung. Zu den am Bau Beteiligten gehören der Bauträger (► *promotor*), der Projektgenieur (► *proyectista*), der Bauunternehmer (► *constructor*), der Bauleiter (► *director de la obra*), der Leiter der Bauausführung (► *director de la ejecución*), die Kontrolleinrichtungen und -laboratorien (► *entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación*), die Zulieferer (► *suministrador de productos*), die Eigentümer (► *propietario*) und die Nutzer (► *usuario*).

**agrupación** Fachbegriff für die Zusammenlegung zweier rechtlich selbständiger Grundstücke. Notwendig ist eine *escritura pública de agrupación* und die nachfolgende Eintragung im Eigentumsregister als ein Grundstück mit neuer Registernummer.

**arras** Wird im Volksmund allgemein als Anzahlung auf einen Immobilienkauf verstanden. Die spanische Rechtsprechung unterscheidet jedoch streng zwischen verschiedenen Typen von *arras*. Nur die *arras con cláusula penal* gem. Art. 1.454 des Código Civil wirken wie eine Vertragsstrafe und erlauben es, sich vom Vertrag wieder loszusagen, selbstverständlich unter Verlust der *arras*.

**arrendador** Vermieter.

**arrendatario** Mieter.

**asiento de presentación** Vermerk auf der Kaufurkunde und im Tagebuch des Eigentumsregisters darüber, dass das Original der notariellen Kaufurkunde dort vorgelegt wurde. Der *asiento de presenta-*

*ción* verfällt nach 60 Tagen, kann aber auf insgesamt 180 Tage verlängert werden. Während dieser Zeit schützt er vor weiteren Eintragungen und sichert den Rang.

**asiento de presentación por fax** Der Vermerk, dass die Kaufurkunde errichtet worden ist, kann vom Notar auch per Telefax an das Eigentumsregister gesendet werden. Daraufhin ist dort am gleichen Tag der *asiento* einzutragen. Der *asiento por fax* verfällt nach zehn Tagen, er muss, um die Wirkung von 60 Tagen zu erreichen, mittels Vorlage der Originalurkunde erneuert werden. Danach wirkt er wie der normale *asiento de presentación* (siehe vorstehend).

**autoliquidación** Eigenerklärung vor dem Finanzamt. (Bei verschiedenen Steuerarten, z. B. Erbschaftsteuer, Vermögensübertragungsteuer möglich.)

**aval** Hat im spanischen Recht mehrere Bedeutungen, meint aber grundsätzlich eine Bankgarantie. Zu beachten ist, dass bei der Bankgarantie, im Gegensatz zur Bürgschaft (*fianza*), keine Akzessorietät besteht.

**Ayuntamiento** Gemeindeverwaltung, Bürgermeisteramt, Rathaus.

C

**caducar** Der Verfall oder das Erlöschen von Rechten.

**Cámara de Propiedad Urbana** Öffentlich-rechtliche Institution, die sich um die Beziehungen zwischen Vermietern und Mietern kümmert. Regelmäßig sind die Mietvertragsparteien verpflichtet, bei der Cámara die Mietkaution zu hinterlegen.

**cancelar** Die Löschung oder die Austragung von Rechten in einem Register.

**capitulaciones matrimoniales** Ehevertrag.

**cargas** Ebenfalls ein Oberbegriff für Belastungen, gleich welcher Art, an einem Grundstück.

**carta de pago** Quittung, die bestätigt, dass der Kaufpreis voll bezahlt oder bei Abgabe durch eine Bank die Hypothek getilgt worden ist.

**casa** Haus (gemeint ist im Volksmund aber das „Zuhause“, so dass auch Wohnungen einbezogen sind).

**cédula de habitabilidad** Gemeindliche Bewohnbarkeitsbescheinigung, vor allem bei Mehrfamilienhäusern und im Rahmen des staatlichen Wohnungsbaus.

**certificación registral** Bestätigung des Eigentumsregisters bzw. des Handelsregisters über bestimmte Vorgänge (hat Beweiskraft).

**certificado final de la obra** Die Baufertigstellungsbescheinigung ist die förmliche Bescheinigung über die Fertigstellung eines Bauwerks. Sie wird dem Abnahmeprotokoll beigelegt und ist Voraussetzung für den Beginn der 30-tägigen Abnahmefrist. Sie ist darüber hinaus Voraussetzung für die *declaración nueva*, die wiederum Voraussetzung für die Eintragung des Bauwerks in das Eigentumsregister ist.

**comprador** Käufer.

**comunidad de propietarios** Eigentümergemeinschaft, die sowohl bei Wohnanlage als auch unter Eigentümern von Einzelhäusern innerhalb einer Gemeinschaftsanlage (*urbanización*) bestehen kann.

**constructor** Der Bauunternehmer. Er übernimmt gegenüber dem Bauträger durch vertragliche Verpflichtung die vollständige oder teilweise Ausführung des Bauprojekts. Das Gesetz trennt nicht zwischen Haupt- und Subunternehmer. Der Bauunternehmer haftet innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Gewährleistungsfristen weitgehend für materielle Schäden wegen Baumängeln.

**contrato de arrendamiento** Mietvertrag.

**contrato de compraventa** Kaufvertrag.

**contrato privado** Privatschriftlicher Vertrag Im Gegensatz zum deutschen Recht sind privatschriftliche Verträge über Rechte an Grundstücken in Spanien wirksam (sogar mündliche Verträge wären wirksam, wenn man den Abschluss beweisen kann). Gleichwohl wird eine *escritura de compraventa* benötigt, um die Eintragung im Eigentumsregister zu bewirken. Erst ab Eintragung existiert Drittschutz.

**copia simple** Einfache Kopie, unbeglaubigt Abschrift einer notariellen Urkunde.

**cuerpo cierto** Eine Besonderheit des spanischen Rechts. Wird in einem Kaufvertrag der Gesamtpreis festgeschrieben, nicht aber ein Preis pro Quadratmeter vereinbart und die Größe des Grundstücks angegeben so kann der Käufer nachträglich keine Gewährleistung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten, wenn das Grundstück tatsächlich kleiner ist als behauptet. Das spanische Recht geht in diesem Fall davon aus, dass man eine bekannte Sache erworben hat, also bei Kaufabschluss wusste, worauf man sich einlässt.

**D**

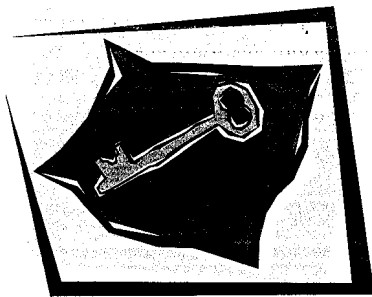
**declaración de obra nueva** Neubauerklärung. Der Eigentümer eines Grundstücks kann seinen Neubau zur Eintragung beim Eigentumsregister anmelden. Die Deklaration des Neubaus wird mit 0,5 Prozent auf den Bauwert versteuert, ist darüber hinaus wichtig für den Gutgläubensschutz und für die Höhe der Belastbarkeit des Grundstücks.

**Delegación de Urbanismo** Bauamt der Gemeinde, das für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist und Auskünfte über die Bebaubarkeit von Grundstücken erteilt.

**derecho de superficie** Oberflächenrecht. Eine dem Erbbaurecht vergleichbare Institution des spanischen Rechts.

**derechos reales** Dingliche Rechte an Grundstücken.

**derechos reales enajenables** Veräußerbare dingliche Rechte.



**deslindes** Grundstücksgrenzen.

**Dirección General de Transacciones Exteriores, distribución de la responsabilidad** Aufteilung der Hypothekenhaftung auf Register für ausländische Investitionen, welches dem spanischen Finanzamt angegliedert ist. Hier muss der Erwerb von Immobilien durch nicht in Spanien wohnhafte (nichtresidente) Ausländer deklariert werden, sofern der Kaufpreis 500 Millionen Peseten (ca. drei Millionen Euro) übersteigt.

**director de la ejecución de la obra** Der Leiter der Bauausführung leitet und überwacht den eigentlichen Bauablauf vor Ort. Er kontrolliert insbesondere die Qualität der Bauausführung und der verwendeten Baumaterialien. Damit unterstützt er die Tätigkeit des Bauleiters (► *director de la obra*). In der Praxis werden seine Aufgaben häufig von Letzterem mit übernommen.

**director de la obra** Der Bauleiter leitet den Bau unter Berücksichtigung technischer, ästhetischer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte. In diesem Rahmen obliegt es ihm auch, Lösungen für unvorhergesehene, während der Arbeiten auftretende Probleme zu entwickeln. Voraussetzung ist der Abschluss eines Architektur- oder Ingenieurstudiums, wobei das Gesetz (wie für den Projektgenieur ► *proyectista*) für bestimmte Bauvorhaben besondere

Qualifikationsanforderungen vorsieht. Er ist Baubeteiligter (► *agentes de la edificación*) und unterliegt damit den Haftungsbestimmungen des Art. 17 LOE.

**división horizontal** Teilungserklärung nach dem spanischen Wohnungseigentumsgesetz.

**documentación de la obra ejecutada** Unterlagen über das fertig gestellte Bauwerk, die dem Bauträger sowie allen nachfolgenden Erwerbern beziehungsweise Nutzern übergeben werden müssen. Dazu gehören neben dem Entwurf mindestens das Abnahmeprotokoll (► *recepción*), die namentliche Auflistung aller am Bau Beteiligten (► *agentes de la edificación*) sowie die Benutzungs- und Wartungsanleitungen für das Gebäude und seine Einrichtungen (► *instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones*).

**duplex** Maisonettewohnung.

**E**

**edificación** Umfassender Begriff für Bauwerke.

**embargo** Pfändung.

**entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación** Unabhängige Einrichtungen und Laboratorien zur Kontrolle der Bauqualität. Sie wurden mit der Novellierung der LOE erstmalig auf gesamtstaatlicher Ebene konstituiert und sollen der Qualitätssicherung im Bausektor dienen. Baubeteiligte können sich zwecks technischer Überprüfung des Bauprojekts sowie der Qualität des verwendeten Baumaterials an sie wenden, so dass ihnen sowohl überwachende als auch unterstützende Funktion zukommt.

**entrega de llaves** Schlüsselübergabe, die unter Umständen den Eigentumsübergang darstellen kann.

**escritura pública** Öffentliche (notarielle) Urkunde. Dieser Begriff ist unabhängig von der Art des beurkundeten Rechtsgeschäfts.

**escritura pública de compraventa** Notarielle Kaufurkunde, durch die beispielsweise auch ein gegebenenfalls zuvor abgeschlossener privatschriftlicher Kaufvertrag beurkundet wird. Zudem ist die *escritura* Voraussetzung für die Eintragung des Eigentumswechsels im Eigentumsregister.

**estatutos de la comunidad** Satzung der Eigentümergemeinschaft.

**F**

**finca** Grundstück, aber auch Immobilie oder Flurstück.

**G**

**gestoría** In Spanien existierende Abwicklungsbüros für Behördenangelegenheiten. Vor allem für Ausländer nützlich, die mit den Verwaltungsabläufen vor Ort nicht ver-

traut sind beziehungsweise keinen Vertreter vor Ort haben.

**H**

**Hacienda** Finanzamt, auch Finanzministerium oder die gesamte Finanzverwaltung des Staates.

**herencia** Erbschaft.

**hipoteca** Hypothek (akzessorisch). Das spanische Recht kennt keine Grundschuld. Ausnahmsweise und im Gegensatz zu anderen dinglichen Rechten an spanischen Grundstücken wirkt die Eintragung der Hypothek rechtsbegründend. Die Hypothekenbestellungsurkunde, versehen mit dem Eintragungsvermerk des Eigentumsregisters, stellt den Rechtstitel dar.

**I**

**impuesto sobre bienes inmuebles** Gemeindliche, jährliche Immobiliensteuer, ähnlich der deutschen Grundsteuer.

**impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana** Gemeindliche Steuer auf Grund und Boden, auch Wertzuwachssteuer (*plusvalía*) genannt. Versteuert wird der Wertzuwachs zwischen dem Erwerb und der darauf folgenden Veräußerung, wobei allein der Wert von Grund und Boden ohne Bebauung zugrunde gelegt wird. Diese Steuer variiert von Gemeinde zu Gemeinde.

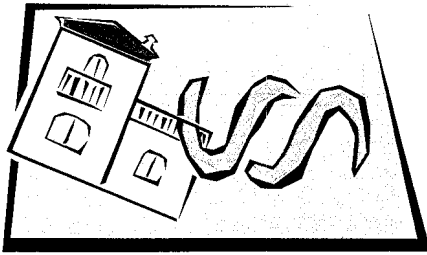
**impuesto sobre el valor añadido (IVA)** Spanische Mehrwertsteuer. Sie beträgt sieben Prozent bei einem bebauten und 16 Prozent bei einem unbebauten Grundstück. Sie fällt bei Grundstückskäufen grundsätzlich nur an, wenn durch den Bauunternehmer verkauft wird, nicht beim Verkauf durch Private, wo die IVA durch die Vermögensübertragungssteuer (sechs Prozent) ersetzt wird.

**impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados** Vermögensübertragungssteuer, welche der deutschen Grunderwerbsteuer vergleichbar ist. Sie fällt nur an, wenn die Veräußerung nicht mehrwertsteuerpflichtig ist. Die Mehrwertsteuer geht der Vermögensübertragungssteuer vor.

**información urbanística** Baurechtsinformation. Diese Information kann eingeholt werden, um sich über die Bebaubarkeit von Grundstücken und über bestimmte Baurechtsnormen zu informieren.

**inscripción** Eintragung im weiteren Sinn (meint Eintragung im Eigentumsregister oder auch im Handelsregister).

**instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones** Benutzungs- und Wartungsanleitungen für das Gebäude und seine Einrichtungen. Diese müssen dem Bauträger und späteren Nutzern nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben werden. ►



**inversión extranjera** Auslandsinvestition. Früher galten alle Immobilienerwerbe durch Nichtresidenten als Auslandsinvestition und waren dementsprechend meldepflichtig bei der DGTE (Dirección General de Inversiones Extranjeras). Seit Mitte 1999 gilt jedoch ein neues Auslandsinvestitionsgesetz, wonach nur noch Immobilienerwerbe ab einem Kaufpreis von mehr als 500 Millionen Peseten bzw. Erwerbe seitens ausländischer Staaten als Auslandsinvestitionen angesehen werden.

## L

**Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** Mietgesetz für städtischen Wohnraum; in Kraft seit 1995.

**Ley de Costas** Küstengesetz. Es regelt die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des unmittelbar am Meer liegenden Landstreifens. Dieser Küstenstreifen hat grundsätzlich eine Breite von 500 Metern und teilt sich in drei verschiedene Schutzzonen. Je nach Zone ist Privateigentum überhaupt nicht zulässig, mit Auflagen verbunden, oder es sind Einschränkungen im Wege staatlicher Dienstbarkeiten hinzunehmen.

**Ley de Expropiación Forzosa** Spanisches Zwangsentzugsgesetz.

**Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)** Im Mai 2000 in Kraft getretenes spanisches Gesetz zur Ordnung des Bauwesens, das sowohl Materien des privaten als auch des öffentlichen Baurechts regelt. Es legt zur Sicherung der Bauqualität die Anforderungen an die Planung, Errichtung und Unterhaltung von Bauwerken fest und bestimmt Rechte und Pflichten der am Bau Beteiligten. Es sieht differenzierte Haftungsregelungen vor und führt zur deren Absicherung ein neuartiges Pflichtversicherungssystem ein.

**Ley Hipotecaria** Spanisches Hypothekengesetz, das auch Regelungen über das Grundbuchwesen enthält und durch das *reglamento hipotecario* ergänzt wird.

**Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH)** Das spanische Wohnungseigentumsgesetz, das sich sowohl auf Apartments und Garagen als auch auf Geschäftslokale bezieht, regelt in 21 Artikeln Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum und ist in seinen Grundsätzen dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz vergleich-

bar. Eine umfassende Reformierung dieses Gesetzes ist kürzlich abgeschlossen worden. **libro diario** Tagebuch des Eigentumsregisters, in dem zum Beispiel die Vorlage der Kaufurkunde zur Eintragung vermerkt wird. **licencia de obra** Baugenehmigung.

## M

**multipl propiedad** Seit Anfang 1999 ist die Materie auch in Spanien gesetzlich geregelt. Davor wurden Spanienurlauber, vor allem auf den Balearen und auf den Kanaren, immer wieder mit verlockenden Teilzeitwohnrechten, vor allem über Ferienapartments, betrogen. Seit der gesetzlichen Regelung ist dies praktisch nicht mehr möglich, denn die Teilzeitwohnrechte müssen notariell beurkundet werden und dürfen nicht mehr als „Eigentum“ bezeichnet werden.

## N

**normas básicas de la edificación (NBE)** Bislang geltende Grundbauvorschriften, die die technischen Anforderungen an Bauwerke regeln. Sollen bis Mitte 2002 durch die Spezifischen Technischen Bauvorschriften (*Código Técnico de la Edificación*) ersetzt werden.

**nota marginal** Randvermerk in der rechten Spalte des Eigentumsregisters, etwa über die Löschung eingetragener Rechte oder das Bestehen von *afecciones*.

**nota simple** Eine einfache Information beziehungsweise eine Ablichtung eines Auszugs aus dem Eigentumsregister. In etwa einer Kopie eines Eigentumsregisterblatts vergleichbar. Jedenfalls aber eine unverbindliche Auskunft des Registers, für die nicht haftet wird.

**Notario** Spanischer Notar, der selbständig ist, einer eigenen Berufskammer (Colegio de Notarios) angehört und niemals gleichzeitig den Beruf des Rechtsanwaltes ausüben darf. Wegen des recht schwierigen Berufsauswahlverfahrens (*oposiciones*) ein Beruf, der hohes Ansehen genießt.

**numero de identificación fiscal (NIF)** Steueridentifikationsnummer. Bei Spaniern entspricht sie der Personalausweisnummer. Bei Ausländern entspricht sie der Ausländeridentifikationsnummer, die NIE abgekürzt wird. Die Steueridentifikationsnummer muss immer dann angegeben werden, wenn ein rechtlicher Vorgang steuerrechtliche Konsequenzen haben könnte (zum Beispiel in notariellen Urkunden, in Arbeitsverträgen und bei Bankgeschäften aller Art).

## O

**opción (de compra)** Kaufoption. Diese kann gegebenenfalls in das Eigentumsregister eingetragen werden unter den Voraussetzun-

gen einer ausdrücklichen Vereinbarung der Parteien in der Kaufurkunde, der Festsetzung eines bestimmten Kaufpreises und der Festsetzung einer Frist von höchstens vier Jahren, innerhalb derer die Option auszuüben ist.

## P

**percepción de cantidades a cuenta del precio** Anzahlungen auf den Kaufpreis, die von Erwerbern an Bauträger (*promotor*) gezahlt wurden. Die LOE verpflichtet den Bauträger, zur Sicherung von eventuellen Rückerstattungsansprüchen im Falle von Vertragsverletzungen seitens des Bauträgers eine entsprechende Versicherung (*seguro de daños o de caución*) abzuschließen.

**plazo de responsabilidad** Gewährleistungsfristen für die gesetzliche Haftpflicht (*responsabilidad civil*) der Baubeteiligten (*agentes de la edificación*), geregelt in Art. 17 LOE. Sie betragen:

- ein Jahr für den Bauunternehmer (*constructor*) für materielle Schäden, die sich aus einer mangelhaften Bauausführung ergeben,
- drei Jahre für die am Bau Beteiligten für materielle Schäden am Gebäude wegen Mängeln, die die Wohnbarkeit beeinträchtigen,
- zehn Jahre für die Baubeteiligten, wenn die konstruktive Bausicherheit beeinträchtigt ist.

Die Gewährleistungsfristen beginnen jeweils mit der Abnahme des Bauwerks zu laufen.

**poder** Vollmacht.

**préstamo** Darlehen.

**primera copia** Gemeint ist die erste Ausfertigung der notariellen Urkunde, mittels derer die Umschreibung im Eigentumsregister bewirkt wird.

**promotor** Bauträger, also derjenige, der das Bauprojekt betreibt, und zwar unabhängig von seiner Rechtsform und davon, ob das Bauprojekt eigenen oder Vermarktungszwecken dient. Er kümmert sich unter anderem um die erforderlichen Baugenehmigungen und hat den Käufern nach Fertigstellung sämtliche den Bau betreffende Unterlagen zu übergeben. Als Baubeteiligter (*agentes de la edificación*) haftet er den Erwerbern in dem durch Art. 17 LOE festgelegten Rahmen für materielle Schäden am Bauwerk (*responsabilidad civil*).

Vielfach werden von spanischen Bauträgern Objekte angeboten, die erst mit den Mitteln des Käufers errichtet werden sollen. Grundsätzlich müsste daher der Bauträger für die Rückzahlung der geleisteten Beträge Sicherheit durch eine Bürgschaft oder einen Versicherungsvertrag für den Fall leisten, dass der Bau nicht zu Ende geführt oder nicht innerhalb der vereinbarten Frist begonnen wird. Näheres zur Art und Weise der Sicherheitsleistung ergibt sich heute aus dem neuen „Gesetz zur Ordnung des

## SPANIEN

### Hauskauf von A-Z

Bauwesens" (LOE). Tatsächlich gibt es aber noch viele Bauprojekte, die ohne diese Sicherheit durchgeführt werden, was zu Verlusten für den Käufer führen kann.

**propiedad horizontal** Spanisches Wohnungseigentum, das seit 1960 gesetzlich (LPH) geregelt ist. Das Gesetz wurde 1999 vollständig reformiert, mit dem Ziel, die ganz erhebliche Zahl spanischer Eigentümergemeinschaften flexibler zu gestalten.

**propietario** Eigentümer.

**prorroga** Verlängerung eines Vermerks im Eigentumsregister, zum Beispiel eines Pfändungsvermerks.

**proyectista** Der Verfasser des Entwurfs (auch Projektingenieur genannt) entwirft im Auftrag des Bauträgers das Bauprojekt. Seine Aufgaben können von (auch technischen) Architekten (auch *aparejadores*) bzw. von Ingenieuren wahrgenommen werden,



wobei die Qualifikationsanforderungen bei einigen Bauvorhaben variieren können (Art. 10 Nr. 2 LOE). Er unterliegt als am Bau Beteiligter (► *agentes de la edificación*) den für diese geltenden Haftungsregeln.

**proyecto** Entwurf für ein Bauvorhaben. Bezeichnet die Gesamtheit der Unterlagen, die die Bauerfordernisse definieren und festlegen.

### R

**recepción (de la obra)** Bauabnahme. Sie bezeichnet den Rechtsakt, durch den der Bauunternehmer den fertig gestellten Bau dem Bauträger übergibt und dieser das Bauwerk als vertragsgemäß annimmt. Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen. Die Abnahme wird fingiert, wenn innerhalb von 30 Tagen nach Fertigstellung (und Übersendung der Bauendbescheinigung ► *certificado final de la obra*) kein Vorbehalt erklärt worden ist.

**registrador (de la propiedad)** Dem deutschen Eigentumsregisterrichter vergleichbar, jedoch kein Beamter, sondern selbständig. Er muss, ebenso wie der Notar, ein recht schwieriges Berufsauswahlverfahren (*oposiciones*) bestanden haben. Der *registrador* übt hoheitliche Gewalt aus, rechnet jedoch wie ein Notar nach Gebührentabellen ab. Er

entscheidet eigenverantwortlich über die Eintragung der notariellen Urkunden im Eigentumsregister, was seinem Verhältnis zum Berufsstand der spanischen Notare nicht gerade gut bekommt.

**registro de la propiedad** Eigentumsregister (dem deutschen Eigentumsregisteramt vergleichbar).

**registro de últimas voluntades** Zentralregister für letztwillige Verfügungen mit Sitz in Madrid. Eine offizielle Negativbestätigung dieses Registers ist immer nötig, wenn Erbschaften (auch unter Deutschen) in Spanien abgewickelt werden.

**registro mercantil** Handelsregister.

**remate** Zuschlag in einer Versteigerung.

**repetición** Meint die Rückgriffsmöglichkeit eines in Anspruch genommenen Baubeteiligten gegen andere, mithaftende Baubeteiligte. Unterliegt einer zweijährigen Verjährungsfrist.

**responsabilidad civil** Neben der bestehenden allgemeinen vertraglichen Haftung führt die LOE eine (gesamtschuldnerische) Haftpflicht der Baubeteiligten für materielle Schäden am Bauwerk ein, die je nach Art des Schadens unterschiedlichen Verjährungsfristen unterworfen ist.

**retención** Steuereinbehalt. Der Käufer einer Immobilie hat einen Betrag in Höhe von fünf Prozent des Kaufpreises einzubehalten, falls der Grundstücksverkäufer in Spanien nicht resident ist. Den Betrag hat der Käufer bei der Steuerbehörde zu hinterlegen. Diese Vorgehensweise soll als Sicherheit für mögliche Steuerschulden des ausländischen Verkäufers dienen. Kommt der Käufer dieser Pflicht nicht nach, haftet er bzw. das Grundstück.

### S

**seguro de daños o de caución** Bauschäden- oder Kautionsversicherung. Das spanische Gesetz zur Ordnung des Bauwesens (LOE) sieht zwingend den Abschluss einer Pflichtversicherung durch Bauunternehmer und Bauträger vor, die die Erfüllbarkeit von Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln an Wohngebäuden sicherstellen soll.

**servidumbre de paso** Wegerecht. Oft – trotz mangelnder Relevanz im Einzelfall – jahrzehntelang in spanischen Grundbüchern fortgeschrieben. Beachtet werden müssen dagegen, insbesondere bei der Übertragung ländlicher Grundstücke, die tatsächlich existierenden Wegerechte (zum Beispiel Fußpfade), die trotz fehlender Eintragung von den Gerichten regelmäßig anerkannt werden.

**sociedad anónima (S. A.)** Spanische Aktiengesellschaft. Rechtlich näher geregelt im spanischen Aktiengesetz.

**sociedad de responsabilidad limitada (S. L.)** Spanische Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

**solar** Baugrundstück.

**suelo no-urbanizable** Nicht bebaubares Land.

**suelo rústico** Landgrundstück. Nur äußers begrenzte Bebauungsmöglichkeit.

**suelo urbanizable** Bauerwartungsland.

**suelo urbano** Bauland im Stadtgebiet.

**suministrador de productos** Zulieferer von Produkten, worunter die LOE neben den Verkäufern der Bauprodukte auch deren Hersteller, Lagerhalter und Importeure versteht. Sie alle haften für die Qualität ihrer Produkte und die Einhaltung der technischen Vorschriften.

### T

**turismo rural** Ländlicher Tourismus., der in der Regel staatlich gefördert wird. Eigentümer von Landhäusern bzw. Bauernhöfen nehmen Kredite auf, um die Gebäude zu renovieren, und verpflichten sich im Gegenzug, Zimmer oder das gesamte Haus an Touristen zu vermieten.

### U

**usufructo** Spanische Form des Nießbrauch. Zu beachten ist, dass bei Eintragung eines Nießbrauchs die *plusvalía* (► *impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana*) anfällt.

**usuario** Nutzer eines Gebäudes.

### V

**valor catastral** Katasterwert, der für die Berechnung der spanischen Grundsteuer (IBI) maßgeblich ist. Faustregel: Der Marktwert eines Grundstücks entspricht dem Katasterwert multipliziert mit 3,5.

**vendedor** Verkäufer.

**vivienda** Wohnung, Wohngebäude.

### KONTAKTE/AUTOREN

Kanzlei **Monereo, Meyer & Marinello**  
**Abogados** ([www.mmmm.es](http://www.mmmm.es)), Immobilien-, Bau-, Miet- und Hypothekenrecht  
Barcelona: P. Kirchheim, Tel.: +34 93 487 58  
E-Mail: [phkirchheim@mmm.es](mailto:phkirchheim@mmm.es),  
Palma: C. Anglada, Tel.: +34 971 71 70 34  
E-Mail: [canglada@mmm.es](mailto:canglada@mmm.es)



Abogado  
Carlos Anglada



Anwalt/Abogado  
Philipp Kirchheim