

DER OPTIONSVERTRAG IN SPANIEN

Die meisten Immobilienverkäufe (compra ventas) werden in Spanien mit einem Kaufoptionsvertrag eingeleitet. Mittels eines solchen Optionsvertrages besteht für den Kaufinteressenten einer spanischen Immobilie die Möglichkeit, sich die Finca zu reservieren und er hat genug Zeit, eine Finanzierung des Kaufs zu erreichen. Der Optionsnehmer (Kaufinteressent) kann sich innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist, nach Zahlung des Optionspreises, für oder sogar gegen den Kauf entscheiden. Dieser Optionsvertrag ist im spanischen Zivilgesetzbuch zwar nicht ausdrücklich geregelt, jedoch im Rahmen der Vertragsfreiheit ein anerkannter Vertragstyp. So begründet der Kaufoptionsvertrag ein Ankaufsrecht für eine Immobilie, dass gegenüber Dritten geschützt ist. In den Kaufoptionsvereinbarungen wird ein Zeitraum von durchschnittlich 3 Monaten festgelegt. In dieser Zeit ist der Verkäufer gebunden, die Immobilie an keinen Dritten zu veräußern. Für diese verbindliche Zusage verlangt der Verkäufer einen Optionspreis, der in der Regel 10% des Kaufpreises beträgt und mit dem späteren Kaufpreis verrechnet wird.

Nimmt der Optionsnehmer allerdings sein Optionsrecht nicht wahr, indem er die vereinbarte Frist verstreichen lässt, **verliert er den komplett** gezahlten Optionspreis. Wird jedoch die Immobilie aufgrund eines Verschuldens des Optionsgebers (Verkäufers) nicht fristgemäß veräußert, muss dieser die Anzahlung sowie eine Vertragsstrafe in gleicher Höhe an den Optionsnehmer zahlen. Als formelle Voraussetzung muss der Kaufoptionsvertrag alle Elemente des eigentlichen Kaufvertrages enthalten, weshalb dieser schon entscheidend ist und von einem Juristen geprüft werden sollte. Mit der Ausübung des Optionsrechts durch den Optionsnehmer kommt es zum notariellen Kaufvertrag.

Zur Wahrung seiner Interessen verlangt der Käufer oftmals vom Verkäufer die Anlegung eines besonderen Bankkontos zur Hinterlegung des Optionsbetrages. Der Verkäufer soll somit erst über den Optionsbetrag verfügen, wenn das Optionsrecht des Käufers abgelaufen oder der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen ist. Die Bedingungen dieses Kontos müssen jedoch genau schriftlich festgelegt werden.

Eine weitere Optionsvertragsform für den Immobilienerwerber ist die Kaufoption innerhalb eines Mietvertrages, vor dem eigentlichen Immobilienerwerb. Dem Mieter wird eine Kaufoption eingeräumt, die gemietete Immobilie nach Ablauf des Mietvertrages zu erwerben. Der Zeitraum dieses Optionsrechtes kann unterschiedlich gestaltet werden. Beispielsweise kann die Kaufoption erst nach Beendigung des Mietzeitraumes oder nur zu einem bestimmten Zeitraum während der Miete wahrgenommen werden.

Immer öfter kommen leider Mandanten mit dem schon unterschriebenen Optionsvertrag zu mir, da ihnen gesagt wurde, dass es sich damit nur um einen weniger wichtigen „Vorvertrag“ handelt und sie das doch alleine unterschreiben konnten. Dies ist sehr gefährlich. Es ist äußerst wichtig, schon vor der Unterschrift des Optionsvertrages über die Immobilie rechtlich genauestens informiert zu sein. Denn, tauchen die Probleme erst nach der Unterzeichnung auf, verliert der Käufer bei Nichtdurchführung des Kaufes eine erhebliche Summe.

Auch muss der Optionsvertrag durch einen Fachmann geprüft werden, da diese Art des Vertrages schon alle Kaufmodalitäten bis auf das Detail und leider oft zum Nachteil des Kaufinteressenten bindend regelt. So wird auch die Steuer- und Kostenübernahme schon in dem Optionsvertrag verbindlich und abschließend festgelegt.

Christian Gerboth
Rechtsanwalt Zulassung Deutschland/Spanien
Partner der Kanzlei ETL Mallorca
Tel. 971214700 Gerboth@ETL-Mallorca.com