



# Immobilien-Tipp

## KAUF UND VERKAUF IM AUSLAND



### Frage

Was passiert, wenn ein Deutscher sein Appartement oder Haus auf Lanzarote in Deutschland an einen Landsmann verkauft? Ist der notarielle Kaufvertrag aus Deutschland in Spanien rechtskräftig? Gibt es Probleme bei der Änderung des Besitzers der Immobilie im spanischen Eigentumsregister (Registro de la Propiedad Español)?

### Rechtslage

Die rechtliche Lage in dem beschriebenen Fall ist eindeutig. Ein notarieller Kaufvertrag aus Deutschland wird in Spanien als rechtmäßiges Dokument anerkannt. Allerdings wird damit lediglich die Kaufabsicht beider Parteien dokumentiert. Um die Umschreibung des Besitzers der Immobilie im spanischen Eigentumsregister durchzuführen, müssen Käufer und Verkäufer vor einem spanischen Notar den Verkauf abschließen. Nur dieser spanische Kaufvertrag (escritura de compraventa) kann automatisch für eine Änderung der Besitzverhältnisse im Eigentumsregister dienen. In bestimmten Fällen können die Verkaufsparteien über Vollmachten den Kaufprozess vor dem spanischen Notar vollziehen, ohne persönlich anwesend zu sein.

Zwischen vielen Ländern in Europa besteht ein Abkommen (Apostilla de La

Haya), welches festlegt, dass notarielle Urkunden, die in einem der Länder rechtskräftig sind, auch in den jeweils anderen Ländern anerkannt werden. Damit wird jedoch lediglich anerkannt, dass ein offizielles Dokument existiert. Im Fall eines Kaufvertrags, der in Deutschland abgeschlossen wurde, wird dieser in Spanien also als rechtskräftig anerkannt. Allerdings ist davon nur die Kaufabsicht betroffen.

**Um den kompletten Vertragsinhalt auch in Spanien rechtskräftig zu machen, ist eine Beglaubigung durch das Amtsgericht notwendig. Nachdem das Gericht den Vertrag mit der Apostilla de La Haya stempelt, kann die Änderung des Besitzers auch ohne die Anwesenheit der Vertragsparteien von einem spanischen Notar durchgeführt werden. Der einfachste Weg ist die Beglaubigung des Kaufvertrags durch das jeweilige spanische Konsulat des Landes.**

### Tipp

Sollten Sie also irgendwann mit dem Gedanken spielen, eine Immobilie auf Lanzarote zu erwerben, sichern sie ab, dass der Kauf vor einem spanischen Notar bestätigt wird. Nur so können sie sicher gehen, dass im Eigentumsregister ihr Name eingetragen wird, und damit die Immobilie offiziell ihnen gehört. Dasselbe gilt beim Verkauf. Um den eigenen Namen aus dem Eigentumsregister zu löschen, ist die notarielle Bestätigung des spanischen Notars unabdingbar. Denn letztendlich ist der eingetragene Besitzer für die Immobilie haftbar.

Für die Abwicklung von Immobilien-Verkäufen auf Lanzarote stehen wir ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite. Rufen Sie uns an 0034-928-517760.