



VON LUTZ MINKNER

MALLORCA-IMMOBILIEN-POKER VOR GERICHT LÖSUNGSWEGE BEIM SCHEITERN DES VERTRAGES

16 Millionen abzüglich der Vertragsstrafe von 1 Million).

Dreh- und Angelpunkt der Entscheidung waren Wortlaut und Auslegung des Arrasvertrages. Der Arrasvertrag ist ein Institut, den das deutsche Recht nicht kennt. Er ist in der Regel ein privatschriftlicher Vertrag, der aber auch in notarieller Form geschlossen werden kann. In diesem Vertrag einigen sich die Parteien über den Verkauf/Kauf einer Immobilie zu festgelegten Bedingungen, und der Käufer leistet eine Anzahlung (meist 10%) auf den Kaufpreis. Für den Fall des Scheiterns des Vertrages werden in der Regel Strafen vereinbart. Grundsätzlich gilt auch für den Abschluss von Arrasverträgen im spanischen Recht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Die Parteien können alle Klauseln und Bedingungen vereinbaren, sofern sie nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die guten Sitten verstoßen.

In der spanischen Rechtspraxis haben sich drei Varianten des Arrasvertrages entwickelt, und welche Variante schlussendlich von den Parteien gewählt wurde, kann weitreichende Folgen haben, wie wir an der Entscheidung des Berliner Rechtsstreits sehen.

Eine Variante ist die „arras confirmatoria“. B leistet an A eine Anzahlung als Bestätigung seines Erfüllungswillens. Die Parteien haben nur in begründeten Fällen ein Rücktrittsrecht. Löst sich eine Partei vom Vertrag, gibt es wechselseitige Schadenersatzansprüche.

Eine zweite Variante ist die „arras penal“.

Erfüllt B den Vertrag nicht, kann A die Anzahlung behalten oder Schadenersatz oder die Erfüllung des Vertrages verlangen. Erfüllt dagegen A den Vertrag nicht, kann B die doppelte Summe der Anzahlung (sprich Rückzahlung der Anzahlung und eine weitere Summe in derselben Höhe) oder die vollständige Erfüllung verlangen.

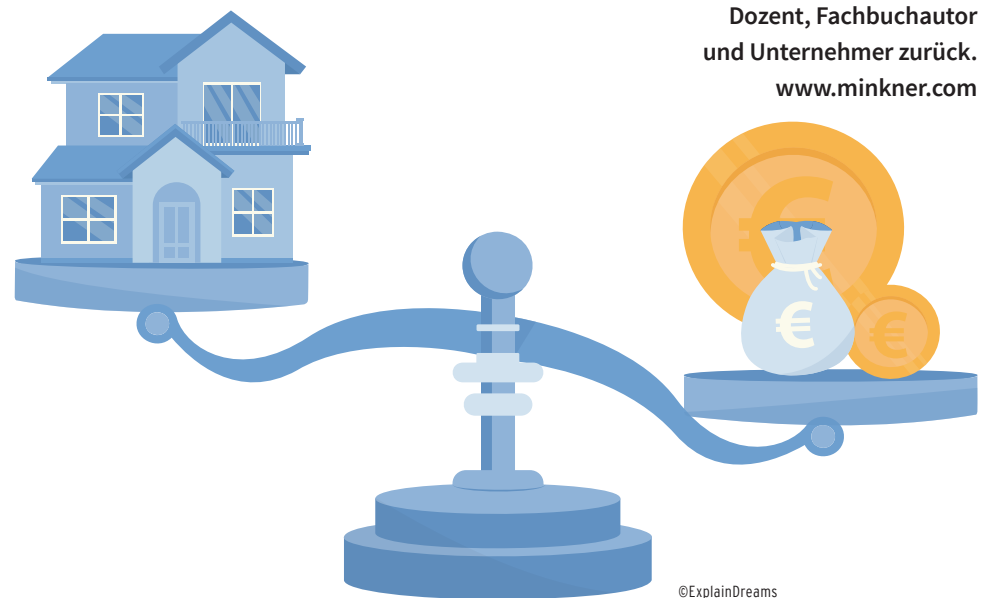
Und schließlich die dritte Variante, die „arras penitencial“ (Art. 1454 CC). Hier können beide Parteien ohne Angabe von Gründen bis zum Notartermin zurücktreten. Tritt B zurück, verliert er die geleistete Anzahlung. Tritt A zurück, muss er die Anzahlung und eine Strafe in derselben Höhe an B zahlen. Weitere Schadenersatzansprüche stehen keiner der Parteien zu. Dies ist die häufigste Form des Arrasversprechens in der spanischen Rechtspraxis. Diese Regelung ist die flexibelste und

sie begrenzt und beziffert von vornherein die Risiken beider Parteien.

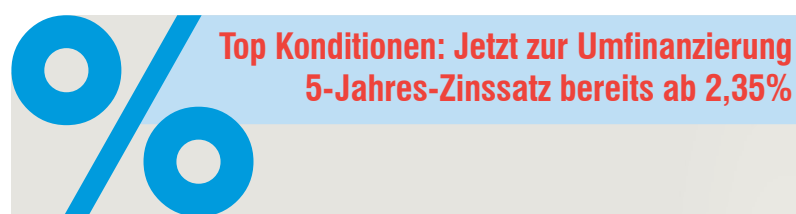
Im geschilderten Fall hatten die Parteien offenbar die dritte Variante, die „arras penitencial“, gewählt bzw. hat das Gericht dies Vereinbarung so ausgelegt, so dass es keinen Erfüllungsanspruch des Klägers gab, sondern es bei der vereinbarten Vertragsstrafe (Rückzahlung der Anzahlung + Schadenersatz in derselben Höhe) blieb. Der Rechtsstreit und die gerichtliche Entscheidung zeigen wieder, wie wichtig qualifizierter Rechtsrat beim Immobilienkauf in Spanien ist.

**Lutz Minkner ist Managing Partner
des Immobilienunternehmens
Minkner & Bonitz.**

**Er blickt auf eine 45 jährige
berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt,
Dozent, Fachbuchautor
und Unternehmer zurück.
www.minkner.com**



©ExplainDreams



**Top Konditionen: Jetzt zur Umfinanzierung
5-Jahres-Zinssatz bereits ab 2,35%**

Zu hohe Hypothekenzinsen? Unzufrieden mit Ihrer Bank?

Dann könnte eine Umfinanzierung auf Mallorca die perfekte Lösung für Sie sein!
Bei Hypotheken ab 500.000 Euro erhalten Sie bei uns marktführende Konditionen und umfassende Unterstützung beim Wechsel zu Ihrer neuen Bank. Dank gesetzlicher Regulierung gestaltet sich dieser Wechsel größtenteils ohne zusätzliche Kosten für Vorfälligkeit etc.



Wechseln lohnt sich!

Daniel Pires von SmartServicios® ist seit 2006 deutscher Finanzierungsexperte für Deutsche auf Mallorca. Am Besten zu erreichen per finance@smart-servicios.com oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | www.smart-servicios.com



SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us