

# Vorverträge beim Immobilienkauf: Optionsvertrag oder Anzahlungskauf?

Wenn man nach vielen Besichtigungen und Gesprächen mit Verkäufern endlich sein Traumhaus in Spanien gefunden hat, will man natürlich schnell handeln und sich die Immobilie sichern. Das ist aber leichter gesagt als getan, denn zu diesem Zeitpunkt hat man allenfalls das Haus angeschaut und ist auch mit dem Verkäufer über den Preis handelseinig geworden. Aber weder hat ein Architekt den baulichen Zustand überprüft, noch weiß man, ob baurechtlich und steuerlich alles in Ordnung ist. Hinzukommen mag auch noch, dass man noch einige Wochen oder Monate braucht, bis man den Kaufpreis aufgebracht hat.

Andererseits wird ein Verkäufer kaum sein Objekt einfach mal so vom Markt nehmen und abwarten, sondern wird mindestens eine verbindliche Anzahlung erwarten. Was kann man in einer solchen Situation tun, um einerseits den Verkäufer zu binden, aber andererseits alle Möglichkeiten in der Hand zu behalten, um einen Rückzieher machen zu können, falls doch irgendwelche unlösbaren Probleme auftauchen sollten? Wie kann man die Rechte beider Parteien in Einklang bringen?

**Für vorvertragliche Regelungen aller Art bietet das spanische Recht einen wesentlichen Vorteil: auch privatschriftliche Verträge über Immobilien sind, anders als im deutschen Recht, wo Immobilientransaktionen jeglicher Art notariell beurkundet werden müssen, voll rechtsgültig.**

In der Praxis werden zwei unterschiedliche Vertragsarten eingesetzt, die ich nachstehend darstellen werde:

Der **Optionsvertrag (contrato de opción)** besteht aus zwei voneinander unabhängigen Verträgen, einmal dem Optionsvertrag selbst und dem Entwurf des Kaufvertrages, der dem Optionsvertrag als Anlage beigefügt wird. Mit dem ersten Vertragsteil, dem eigentlichen Optionsvertrag, wird dem Käufer das Recht eingeräumt, innerhalb einer bestimmten Frist eine Kaufoption auszuüben, die den Verkäufer verpflichtet, ihm das Eigentum zu übertragen und zwar zu den Bedingungen, die in dem zweiten Vertragsteil, dem angehängten Kaufvertrag, niedergelegt sind. Damit kann und darf der Verkäufer nicht mehr an einen Dritten verkaufen und ist, solange die Optionsfrist läuft, gebunden. Als Gegenleistung erhält er einen Optionspreis, der zu seinen Gunsten verfällt, falls die Option nicht fristgerecht ausgeübt wird, allerdings auch an den Käufer zurückgezahlt werden muss, falls bestimmte Bedingungen oder Garantien des Verkäufers nicht erfüllt werden. Hier kann der Käufer alles das niederlegen, was ihm im Rahmen eines Erwerbs wichtig ist. Hier sei nur genannt:

- Mängelfreiheit der Immobilie
- Lastenfreiheit
- Legalität der Aufbauten
- keinerlei Verbindlichkeiten
- keinerlei Streitigkeiten mit Behörden oder Nachbarn und steuerliche Unbedenklichkeit,

um nur einige zu nennen.

Während der Käufer also in der Optionsfrist den Kaufpreis bereitstellen muss, ist der Verkäufer verpflichtet, die von dem Käufer geforderten Nachweise beizubringen. Ist beides zu allseitiger Zufriedenheit erledigt, gehen die Parteien innerhalb der Optionsfrist zum Notar und der ja bereits als Anlage vorformulierte Kaufvertrag wird abge-

schlossen und der Kaufpreis bezahlt, wobei natürlich der Optionspreis auf den Kaufpreis angerechnet wird.

Sollte der Verkäufer sich weigern, den Kaufvertrag abzuschließen, wird er im Vertrag verpflichtet, neben der Rückzahlung des Optionspreises einen weiteren Betrag in gleicher Höhe als Schadensersatz zu leisten. Schließlich kann der Käufer den Verkäufer auf Erfüllung des Vertrages in Anspruch nehmen. Weigert sich der Käufer hingegen zu bezahlen, obwohl alle Bedingungen erfüllt sind, verliert er den Optionspreis.

Damit ist der Optionsvertrag eigentlich ein ideales Instrument, um auf beiden Seiten Rechtssicherheit zu schaffen, wobei das Wort „eigentlich“ bedauerlicherweise deshalb gerechtfertigt ist, weil das Finanzamt in einem Optionsvertrag, juristisch nicht ganz zu Unrecht, zwei völlig unterschiedliche Transaktionen sieht, die auch gesondert und damit doppelt zu versteuern sind. Dieser Umstand wird in der Praxis sehr häufig übersehen, kein Wunder, denn Optionsverträge landen selten beim Finanzamt, da sie ja nur privatschriftlich geschlossen werden und zum anderen letztlich durch den notariellen Vertrag obsolet werden.

Um dieser Steuerfalle zu entgehen gibt es als **Alternative zum Optionsvertrag den Anzahlungsvertrag (contrato de arras)**.

Hier handelt es sich um einen einheitlichen und endgültigen Kaufvertrag zwischen Parteien, zu dem ebenfalls eine Anzahlung geleistet wird und der Restkaufpreis innerhalb einer bestimmten Frist fällig ist. Auch hier können Bedingungen ähnlich wie beim Optionsvertrag vereinbart werden:

- Der Käufer kann sich seiner Verpflichtung zum Kauf entziehen, verliert aber dann die Anzahlung.
- Umgekehrt muss der Verkäufer Schadensersatz in Höhe der Anzahlung leisten, falls er sich weigert, den Kaufvertrag durchzuführen.

Diese Vertragsform hat also den Vorteil, dass hier das Risiko einer doppelten Besteuerung nicht besteht, andererseits den Nachteil, dass der Käufer nicht auf Erfüllung bestehen kann, der Verkäufer sich also allen Verpflichtungen dadurch entziehen kann, indem er die doppelte Anzahlung zurückbezahlt.

Bei beiden Vertragsformen ist zu bedenken, ob es vertretbar ist, die Anzahlung/Optionspreis wie naturgemäß oft von Verkäufern gefordert, direkt an diesen zu bezahlen. Hier handelt es sich ja meist um einen nicht unerheblichen Betrag, den man an eine bislang unbekannte Person überweist. Hier sollte ein Käufer darauf bestehen, dass dieser Betrag bei einem Treuhänder hinterlegt wird.

**Dr. Armin Reichmann  
Inga Abramova**

Dr. Armin Reichmann ist Rechtsanwalt und Abogado mit Kanzleien in Frankfurt und Palma. Webseite: [www.dr-reichmann.com](http://www.dr-reichmann.com), Tel.: 971-91 50 40

Inga Abramova ist Rechtsreferendarin bei der Anwaltskanzlei Dr. Reichmann Asesores SL in Palma und am Landgericht Münster