

CHECKLISTE – RESERVIERUNG vs. ANZAHLUNG

Kompakte Übersicht der wichtigsten Prüf- und Handlungspunkte

1. Reservierung (unverbindlich)

Zweck: kurzfristige Absicherung, Immobilie wird vorübergehend blockiert.

Prüfpunkte:

- Ist die Reservierung schriftlich festgehalten?
- Höhe der Reservierungsgebühr klar definiert?
- Rückerstattung geregelt (voll / teilweise / nicht)?
- Dauer der Reservierung eindeutig angegeben?
- Keine verbindlichen Kaufverpflichtungen enthalten?
- Keine versteckten Klauseln, die wie ein Arras wirken?
- Zahlungsweg dokumentiert?

Wichtig:

Reservierung = **unverbindlich**, keine rechtliche Bindung zum Kauf.

2. Anzahlung / Contrato de Arras (verbindlich)

Zweck: rechtlich bindender Vorvertrag, Grundlage für die spätere Escritura.

Prüfpunkte:

- Vertrag vollständig und schriftlich?
- Höhe der Anzahlung (i. d. R. 10%) korrekt angegeben?
- Frist bis zur notariellen Escritura klar definiert?
- Bedingungen für Erfüllung oder Auflösung enthalten?
- Rechte und Pflichten beider Parteien eindeutig?
- Konsequenzen bei Rücktritt klar geregelt?
- Verkäufer darf Immobilie nicht weiterverkaufen?
- Zahlungsbestätigung vorhanden?

Wichtig:

Anzahlung = **verbindlich**, mit klaren rechtlichen Folgen.

3. Konsequenzen bei Rücktritt

Wenn der Käufer zurücktritt:

- Verlust der gesamten Anzahlung.

Wenn der Verkäufer zurücktritt:

- Rückzahlung der doppelten Anzahlung.

Prüfpunkte:

- Rücktrittsgründe definiert?
- Fristen für Rückabwicklung festgelegt?
- Zahlungswege dokumentiert?

4. Häufige Fehler vermeiden

- Reservierung und Anzahlung verwechselt
- Unklare oder fehlende Fristen
- Keine Prüfung der Vertragsbedingungen
- Rückerstattungen nicht geregelt
- Unterzeichnung ohne rechtliche Beratung
- Annahme, dass Reservierungen verbindlich sind

5. Dokumente, die Sie prüfen sollten

- Reservierungsvereinbarung (falls vorhanden)
- Contrato de Arras
- Nota Simple
- Referencia Catastral
- Ausweis des Verkäufers
- Eigentumsnachweise
- Zahlungsbelege
-

6. Empfehlung

- Reservierung nur als kurzfristige Absicherung nutzen
- Verbindliche Schritte ausschließlich über den Contrato de Arras
- Vor Unterzeichnung immer prüfen: Fristen, Beträge, Konsequenzen
- Bei Unsicherheiten rechtliche Beratung einholen

© 2026 Oliver Schlolaut – Immobilien & Consulting. Nur für den privaten Gebrauch. Diese Checkliste ersetzt keine rechtliche Beratung. Sie dient als kompakte Orientierung für Käufer im spanischen Immobilienkaufprozess. Bei Fragen: info@schlolaut-immo.com • +34 608 360 694