

DAS SPANISCHE GRUNDBUCH



BESONDERHEITEN. Spanische Regelungen weichen von den in Deutschland, Österreich und der Schweiz bekannten ab / LV

M^a DEL CUERPO HERNÁNDEZ

Wenn Sie bereits Eigentümer einer Spanienimmobilie sind, dann haben Sie sehr wahrscheinlich auch schon erste Erfahrungen mit dem Registro de la Propiedad Inmobiliaria – dem spanischen Grundbuchamt – gemacht. Unabhängig ob Eigentümer oder nicht fragen sich jedoch einige, gerade im Hinblick auf die unterschiedliche rechtliche Situation in Spanien, Deutschland, Österreich und der Schweiz, wie genau das spanische Grundbuch funktioniert und welche Besonderheiten es im Vergleich zu den anderen europäischen Registern aufweist.

Die Bedeutung des Grundbuchs

Die enorme wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien für die gesamte Ökonomie verlangt nach einem System, das sicherstellt, daß sowohl das Eigentum an den Grundstücken, als auch die auf dem Grundeigentum lastenden Rechte eindeutig bestimmt werden können. Diesem Zweck dient das sogenannte Grundbuchsystem, das auch in Spanien Verwendung findet.

Das spanische Grundbuch dient also der Eintragung und Registrierung des Immobilieneigentums und ermöglicht unter anderem auch die Bezeichnung der möglicherweise auf dem Objekt lastenden Rechte, wie Hypotheken und Dienstbarkeiten. Durch die Aufnahme eines Eintrags in das Grundbuch wird dementsprechend zwei unterschiedlichen, doch jeweils legitimen Interessen gedient.

Auf der einen Seite schützt die Eintragung die Position der Inhaber der dort geführten Rechte. Schließlich können diese so ihre

Eintrag ins Grundbuch bei Eigentumsüberschreibung nicht erforderlich

Gesetzeslage wird immer wieder in rechtswidriger Weise ausgenutzt

Nur wer den Kauf und die Zahlung der Steuer nachweisen kann, erhält Eintrag

Rechtsstellung zweifelsfrei dokumentieren. Andererseits bietet das Grundbuch Dritten die Möglichkeit, die Inhaberschaft und die Belastung der Immobilie zu überprüfen – eine insbesondere für zukünftige Käufer unverzichtbare Information.

Auskünfte beim Grundbuchamt

Um Kenntnis über den Inhalt eines Grundbuchs zu erlangen, kann das spanische Grundbuchamt auf zwei Arten Auskunft erteilen:

– „nota simple“ (einfache Mitteilung) oder
– „certificación registral“ (Grundbuchauszug)

Während die „nota simple“ lediglich informativen Charakter hat, dient eine „certificación registral“ als beweiskräftiger Nachweis über den genauen Inhalt des Grundbuchs und wird als solcher vom Grundbuchrichter unterschrieben.



HISTORISCH. „Escritura“ des Casinos Cartagena / LV

Besonderheiten des spanischen Grundbuchs

Da auch in Spanien das Grundbuch öffentlichen Glauben genießt, kann die Immobilie somit vom eingetragenen Eigentümer rechtswirksam erworben werden.

Während allerdings in manchen Ländern das Eigentum an der Immobilie erst mit der Eintragung des Erwerbers ins Grundbuch übergeht (die Eintragung also für die Eigentumsbegründung konstitutiv wirkt) ist in Spanien die Eintragung ins Grundbuch für eine Eigentumsüberschreibung nicht erforderlich (die Eintragung ist lediglich deklaratorisch). Nur im Falle der Bestel-

lung einer Hypothek begründet die Eintragung das Recht.

Der Käufer einer Immobilie in Spanien kann also vor der Eintragung oder sogar ohne Eintragung ins Grundbuch wirksam das Eigentum erlangen. Gemäß Artikel 1280 des spanischen Bürgerlichen Gesetzbuches (Código Civil) ist für Immobilienkaufverträge lediglich die notarielle Beurkundung des Vertrages (escritura) vorgesehen. Selbst dieses formelle Erfordernis ist jedoch abdingbar. Diese Formfreiheit führt soweit, daß in Spanien selbst durch einen mündlichen Vertrag wirksam Grundbesitz übertragen werden kann.

M^a DEL CUERPO
HERNÁNDEZ

Die Autorin ist Abogada und Partnerin der deutsch-spanischen Kanzlei Hessler & del Cuerpo, Rechtsanwälte y Abogados, in San Pedro del Pinatar

Kanzlei
Hessler & Del Cuerpo

C / Archena 3, 2-C
30740 San Pedro del Pinatar
Tel.: 968 27 42 98

In Spanien wird diese Gesetzeslage immer wieder in rechtswidriger Weise ausgenutzt. Häufig unterbleibt dann die Eintragung des Käufers ins Grundbuch nur, um keine Hinweise auf das durchgeführte Rechtsgeschäft zu geben und damit Steuern und Gebühren einzusparen. Durch solches Verhalten bewegen Sie sich aber nicht nur abseits der Legalität, sondern gefährden Ihre eigene Vermögensposition. Nur zu oft mißbrauchen betrügerische Verkäufer die fehlende Eintragung des neuen Eigentümers, um die gleiche Immobilie mehrmals zu veräußern.

Selbst diejenigen, die zweifelsfrei wissen, daß es nicht die Absicht des Verkäufers sein kann Sie zu schädigen (zum Beispiel bei Verkäufen innerhalb der Familie), sollten unter keinen Umständen auf eine Eintragung als Eigentümer verzichten. Sollte nämlich der weiterhin grundbuchlich als Eigentümer geführte Verkäufer in finanzielle Schwierigkeiten geraten, könnten seine Gläubiger schnell auf den Gedanken verfallen, „sein“ Immobilieneigentum zu pfänden. Sparen Sie sich diesen Ärger.

Eintragung ins Grundbuch

Schließen Sie also zu Ihrer eigenen Sicherheit einen notariell beurkundeten Kaufvertrag und entrichten Sie die durch den Kauf anfallende Grunderwerbssteuer. Nur wenn Sie den Kauf und die Zahlung der Steuer nachweisen können, trägt Sie das Grundbuchamt als Eigentümer in ihr Register ein. Dies sollte möglichst schnell erfolgen, denn wenn der Verkäufer die Immobilie mehrmals veräußert, wird derjenige Eigentümer, der als erstes den notariell beurkundeten Kaufvertrag beim Grundbuchamt eintragungsfähig (also nach Entrichtung der Steuern) einreicht. In einem solchen Szenario ist es gleichgültig, wer von den zahlreichen Kaufinteressenten zuerst den Kaufvertrag geschlossen hat.

Zur Absicherung des Käufers kann jedoch beim Grundbuchamt ein „asiento de presentación“ (Einigungsvermerk) vorgenommen werden. Durch ihn wird verhindert, daß durch den Grundbuchrichter Eintragungen getätigt werden können, die dem Eingangsvermerk widersprechen. Der Eingangsvermerk entfaltet seine schützende Wirkung allerdings regelmäßig nur 60 Tage lang (diese Zeitspanne kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen verlängert werden). Daher sollte unter strikter Einhaltung dieser Frist rechtzeitig die „escritura“ (der notariell beurkundete Immobilienkaufvertrag) beim Grundbuchamt eingereicht werden.