

Grundstücksrecht in Frankreich

- No. 55 -

Véronique Demarne, Juriste, Hannover

Das französische Grundstücksrecht ist zunächst durch das Zivilgesetzbuch (code civil) geregelt, inzwischen jedoch maßgeblich durch staatliche Reglementierung geprägt.

Besondere Formen von Grundstücksrechten

Neben dem üblichen Eigentumsrecht an Grund und Boden nebst aufstehenden Gebäuden kennt das französische Recht einige Sonderformen von Grundstücksrechten.

Erbbaurecht (bail à construction)

In dieser Sonderform eines Pachtvertrages überläßt der Verpächter dem Pächter ein Grundstück zur Bebauung; der Pächter (Erbbauberechtigte) hat die darauf stehenden Gebäude während der Dauer des Pachtvertrages zu verwalten und zu unterhalten. Ein Erbpachtvertrag kann für die Dauer von 18 bis 99 Jahren abgeschlossen sein; eine stillschweigende Verlängerung ist nicht vorgesehen. Die Vertragsparteien bestimmen ihre jeweiligen Eigentumsrechte an dem Bauwerk, auch bei Modernisierungen oder Ausbauten. Falls sie diese nicht festlegen, wird bei Beendigung des Vertrages der Verpächter ohne weiteres Eigentümer des Bauwerks und kommt so in den Genuß eines Vermögenszuwachses. Der Erbbaurechtsvertrag stellt für den Pächter ein dingliches Grundstücksrecht dar, das veräußerlich ist, mit einer Hypothek belastet oder verpfändet werden kann. Das Entgelt für die Verpachtung besteht in einem laufenden indexierbaren Pachtzins. Bemerkenswert ist auch eine besondere Vergütungsform; das errichtete Gebäude wird nach Ablauf der Pachtzeit ohne Ausgleich auf den Verpächter übertragen; auch Mischformen dieser Entgelttypen sind üblich.

Pacht (Concession immobilière)

Der Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks kann sein Nutzungsrecht einer anderen Person (cessionnaire) für mindestens 20 Jahre übertragen; der Pachtzins ist jährlich anpaßbar. Das Pachtrecht muß in einer Urkunde dokumentiert und im Grundbuch eingetragen werden. Die so erworbenen Nutzungsrechte kann der cessionnaire zum Teil oder ganz auf Dritte übertragen. Einvernehmlich können beide Parteien den Vertrag zu jeder Zeit beenden; ein einseitiges Kündigungsrecht steht dem cessionnaire während der ersten sechs Jahre zu, dabei muß er jedoch eine sechsmonatige Kündigungsfrist einhalten.

Miteigentum, Wohnungseigentum (copropriété)

Das Wohnungseigentum ist in Frankreich wie in Deutschland außerhalb des Zivilgesetzbuches geregelt. Grundlage ist das Gesetz vom 10.7.1965.

Die copropriété besteht einerseits aus dem Sondereigentum an den Gebäudeteilen, die dem ausschließlichen Gebrauch des einzelnen copropriétaire unterliegen, zum anderen aus dem Miteigentum an den übrigen parties communes. Die Aufteilung des Gebäudes ist in einem besonderen Verzeichnis festzuhalten. Die Nutzungsbefugnis der Wohnungen, ihr Umfang sowie die Verwaltung des Gebäudes richten sich nach einer Gemeinschaftsordnung. Die Organisation des Wohnungseigentums und die Verwaltung teilen sich vier Organe:

- die Eigentümergemeinschaft (syndicat) mit eigener Rechtspersönlichkeit
- die Eigentümerversammlung
- der Verwalter (syndic)

- ein Beirat zur Kontrolle des Verwalters, soweit sich die Versammlung nicht ausdrücklich mit qualifizierter Mehrheit gegen seine Errichtung ausgesprochen hat.

Die Reform des Wohnungseigentumsrechts von 1985/86 hat die Rechte und Pflichten der genannten Organe zum Teil neu definiert und zugunsten der Wohnungseigentümer die Beschlußfassung in der Gemeinschaft und der Versammlung vereinfacht.

Mietkauf (Location-accession)

Diese Vertragsform gewährt ein laufendes Nutzungsrecht am Grundstück, das in die Übertragung des Eigentums mündet; der Käufer erwirbt dabei durch Teilzahlung das Eigentum, ohne eine Anzahlung leisten zu müssen. Für diese Vertragsform sind gesetzlich besondere Merkmale vorgeschrieben:

- Vorkaufsrecht, in dem dem Erwerber eine Option eingeräumt wird
- vorherige Nutzungsperiode gegen Entgelt
- Zahlung eines Entgelts bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Option.

Bei der location-accession handelt es sich im weiteren Sinn um einen Mietvertrag mit einseitigem Vorkaufsrecht.

Übergang des Eigentums

In der Art und Weise des Eigentumsübergangs unterscheidet sich das französische Recht von den Regeln des deutschen Rechts. Es gibt daher in den romanischen (auch den angelsächsischen) Ländern nicht das Abstraktionsprinzip, nach dem Kaufvertrag und Übereignung verschiedene Rechtsgeschäfte sind. In Frankreich ist daher eine Grundstücksübertragung bereits mit Abschluß des Kaufvertrages wirksam und erfolgt nicht erst aufgrund der Auflassungserklärung der Vertragsparteien und der Eintragung im Grundbuch.

Wegen der besonderen Bedeutung und des Werts von Grundstückseigentum erfolgt die Übertragung immer durch beglaubigte Urkunde, meistens notariell. Sofern nicht nur Grundstücke oder fertig errichtete Objekte verkauft werden, findet der Erwerb im Rahmen eines Bauträgervertrages statt (vente d'immeuble à construire). Dabei verpflichtet

sich der Käufer, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb einer bestimmten Frist ein Gebäude zu errichten. Der Eigentumsübergang erfolgt dabei ohne weiteres, sobald eine beglaubigte Urkunde die Fertigstellung des Gebäudes feststellt. Diese Feststellung wirkt dann auf den Tag des Kaufs zurück. Möglich ist auch, daß das Eigentum am Grundstück und den etwa schon vorhandenen Gebäuden sofort mit dem Tag des Kaufes auf den Käufer übergehen, weitere Bauteile nach Baufortschritt.

Registerwesen (publicité foncière)

Hier liegt der entscheidende Unterschied des formellen französischen Liegenschaftsrechts zum deutschen System des Grundbuches.

Während für die Rechtsänderung in Deutschland die Eintragung ins Grundbuch konstitutive Bedeutung hat, tritt die Rechtsänderung nach französischem Recht ohne Registereintragung ein. Die Sanktion der Nichteintragung besteht in der inopposabilité: die Rechte können bestimmten Dritten nicht entgegengehalten werden. Der Personenkreis, dem gegenüber die Rechtsänderung unwirksam ist, ist grundsätzlich auf andere Berechtigte beschränkt, die ein Recht an demselben Grundstück besitzen und dieses zuvor eintragen ließen: wer zuerst eintragen läßt, wird bevorzugt. Da materielle Berechtigung und Registerstand somit weiterhin auseinanderfallen können, stellt das Grundstücksregister auch keinen Anknüpfungstatbestand für den guten Glauben dar. Gutgläubiger Erwerb an Grundstücken ist nur nach allgemeinen Rechtscheinsgrundsätzen (théorie de l'apparence) möglich.

Finanzierung

Frankreich ist seit langem in Bezug auf Immobilienfinanzierung durch traditionellen Dirigismus und eine weitgehende Subventionspolitik zugunsten des sozialen Wohnungsbaus gekennzeichnet. Bis in die 60er Jahre war praktisch der Staat selbst über die seiner Kontrolle unterstehenden Institute (insbesondere über den crédit foncier de France) der wesentliche Immobilienfinanzierer. Seine Subventionen erforderten allerdings den Einsatz der Zentralbank, d.h. der Notenpresse. Die daraus resultierenden Gefahren für die Währungsstabilität führten zur Einleitung eines Reformprozesses, der die Bankenlandschaft bei der Immobilienfinanzierung verändert hat.

La caisse de refinancement hypothécaire

Dieses Institut wurde 1986 gegründet. Sie ist das Instrument des Refinanzierungssystems, das auf der Basis von Zins- und Fristenkongruenz aufgebaut ist. Sie emittiert pfandbriefähnliche, allerdings nicht mit Konkursvorrechten ausgestattete Schuldverschreibungen, die durch erstrangige, strengen Kriterien unterliegende Hypotheken gesichert sind.

Seit 1988 ist dieses System durch die Möglichkeit der Verbriefung der Forderung in ein neues Entwicklungsstadium getreten, auch wenn die Meinungen darüber in Frankreich noch auseinandergehen.

Durch das Bankengesetz von 1984 wurden fast alle Institute gleichgestellt und ihnen wird die Erlaubnis zu mehr oder weniger allen Bankgeschäften gegeben. Man muß zwei große Gruppen von Kreditinstituten unterscheiden: jene, die eine umfassende, auf dem Gesetz selbst beruhende Erlaubnis zur Entgegennahme von Sichteinlagen und Termineinlagen bis zu zwei Jahren haben (die Universalbanken im engeren Sinne, Genossenschaftsbanken, Sparkassen und bestimmte spezialisierte Pfandbriefanstalten), und jene, die von ihren Mitgliedern nur mit spezieller Erlaubnis solche Einlagen entgegennehmen dürfen (vor allem die sogenannten Finanzierungsgesellschaften sowie die staatsnahen Kreditinstitute mit Sonderaufgaben, wie z.B. und vor allem der *crédit foncier de France*).

Der *crédit foncier de France* ist bis heute das einzige französische Realkreditinstitut, das sich durch die Emission von Pfandbriefen (*obligations foncières*) am Kapitalmarkt refinanzieren darf. Es hat immer maßgeblich Aufgaben der staatlichen Wohnungspolitik und der Wohnungsbauförderung übernommen und hat eine sehr große Bedeutung in Frankreich.

Wegfall der Kreditplafondierung

Eine ganz wesentliche Wegmarke war ab 1.1.1987 der Wegfall der bis dahin auch für Immobilienkredite geltenden Kreditplafondierung und der zentralen Kreditsteuerung mit dem Übergang auf eine deregulierte Steuerung durch die eigenen Kräfte des Marktes.

Bankenaufsicht in Frankreich

Die französische Kreditaufsicht sieht eine Geschäftsverteilung auf mehrere Organe vor, deren personelle Zusammensetzung sich aber zum Teil überschneidet:

- der nationale Kreditrat (*Conseil National du Crédit*)
- der Ausschuß für die Bankenreglementierung (*Comité de la Règlements Bancaire*)
- der Ausschuß der Kreditinstitute (*Comité des établissements de Crédit*)
- die Bankenkommission (*Commission Bancaire*)

Schutz der Darlehensnehmer

Die Kreditgeber haben weitgehende Aufklärungspflichten gegenüber den Darlehensnehmern. Der Darlehensnehmer soll so in die Lage versetzt werden, Angebote verschiedener Institute miteinander zu vergleichen. In dem Darlehensangebot müssen daher sehr detaillierte Angaben zu den vorgesehenen Konditionen und besonders zu den Belastungen gemacht werden, die der Darlehensnehmer bei Annahme auf sich zu nehmen hätte. Der Darlehensgeber hat sich 30 Tage an sein Angebot zu halten. Vor Ablauf von 10 Tagen darf der Darlehensnehmer ein Kreditangebot nicht annehmen. Jeder durch das Gesetz geschützte Darlehensnehmer hat das Recht, ohne Rücksicht auf etwaige refinanzierungsbedingte Festzinsvereinbarungen oder Tilgungs- bzw. Rückzahlungsabsprachen das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

Sicherungsrechte

Die *antichrèse* ist die Verpfändung eines Grundstücks oder Gebäudes. Sie kann nur schriftlich erfolgen. Der Gläubiger erwirbt nur die Möglichkeit, die Früchte des Grundstücks zu genießen. Er wird nur dann Eigentümer, wenn der Schuldner nicht innerhalb der vereinbarten Frist bezahlt.

Vorzugsrechte (*privilèges*)

Der *code civil*, im Gegensatz zum BGB, kennt eine Vielzahl von Vorzugsrechten. Bei Vorzugsrechten bezüglich unbeweglicher Sachen unterscheidet man zwischen Sondervorzugsrechten (*privilèges spéciaux*) und generellen Vorzugsrechten (*privilèges généraux*). Im einzelnen ist auf die Vorschrif-

ten des code civil zu verweisen, wobei jedoch zu beachten ist, daß sich die Rangfolge und Effizienz durch zahlreiche Privilegien in Sondergesetzen (vor allem zugunsten des Fiskus und der Sozialversicherung) verschoben haben. Soweit diese Privilegien ein Verfolgungsrecht (droit de suite) nicht gewähren oder im Konkurs ihre Wirkung verlieren, haben sie dennoch insofern Bedeutung, als das französische Recht grundsätzlich keinen Konkurs des Nichtkaufmanns kennt und die Privilegien im Verteilungsverfahren Berücksichtigung finden. Nach französischem Recht bestehende Vorzugspfandrechte können unter bestimmten Voraussetzungen gänzlich oder ohne Eintragung im Grundbuch Vorrang vor eingetragenen Hypotheken beanspruchen. Andere erhalten, wenn sie innerhalb gesetzlicher Fristen eingetragen werden, nicht die Rangstelle, die ihnen aufgrund des Eintragsdatums zukäme, sondern die ihres Entstehungszeitpunktes und haben daher Vorrang vor anderen, zu einem früheren Zeitpunkt eingetragenen.

Hypothek

Sie ist ein Vorzugspfandreht, das erst durch Eintragung und mit der hierdurch bestimmten Rangstelle wirksam wird. Die Hypothek ist accessoriischer Natur, d.h. ihr rechtlicher Bestand ist untrennbar mit der zugrundeliegenden Forderung verbunden. Daher erlischt sie auch mit dieser Forderung. Eine Umwandlung in eine Eigentümerhypothek bzw. Grundschuld, wie im deutschen Recht, gibt es nicht. Neben der rechtsgeschäftlich bestellten Hypothek sind gesetzliche Hypotheken (vor allem die des Mündels und Ehegatten, Art. 2021) und solche kraft Urteil von Bedeutung. Sie setzen jedoch für ihre Drittwirksamkeit gleichfalls eine Eintragung im öffentlichen Register voraus. Rechtsgeschäftliche Hypotheken müssen durch authentische Urkunde erfolgen, die entweder vor zwei Notaren oder mit einem Notar und zwei Zeugen abgeschlossen werden müssen. Im Ausland abgeschlossene Verträge können in Frankreich keine Hypothek gewähren, außer wenn in Gesetzen oder Übereinkommen anderes vorgeschrieben ist.

Öffentliches Baurecht

Der code de l'urbanisme führt die Planung über einen öffentlichen Bebauungsplan ein, regelt das Verfahren zur Baugenehmigung und baupolizeiliche Maßnahmen für sanierungsbedürftige Gebäude (der Bürgermeister kann die Eigentümer auffordern, Gebäude zu renovieren oder zu sichern; falls dies nicht geschieht, darf die Kommune die Maßnah-

men auf Rechnung der Eigentümer treffen.) Kommunale Satzungen bestimmen die maximale Höhe für Häuser und Kamine, schreiben die Renovierung der Fassade vor usw. Manchmal muß der Eigentümer eine Belastung tragen, wo das Grundstück, das der Öffentlichkeit gehört, das herrschende Grundstück ist. (z.B. Durchgangsrecht, Pflegepflicht usw.)

Enteignung (expropriation pour cause d'utilité publique)

Eine Enteignung ist nur im öffentlichen Interesse und gegen eine angemessene und zuvor zu zahlende Entschädigung zulässig. Das Enteignungsverfahren ist zweistufig: die öffentliche Verwaltung entscheidet zunächst über die Enteignung; diese kann jedoch nur von einem Gericht wirksam ausgesprochen werden. In der Rechtsprechung wird allerdings das öffentliche Interesse sehr weitgehend verstanden. Die vor der Ausübung des öffentlichen Besitzrechtes zu zahlende Entschädigung kann zwischen Verwaltung und Eigentümer vereinbart werden; kommt es nicht zu einer gütlichen Einigung, entscheidet ein spezialisierter Richter an einem Zivilgericht.

15. Juli 1993

www.caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren. Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR
Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de

REDAKTION (Hannover)

verantw.: Klaus J. Soyka, Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D)
Kenneth S. Kilimnik, Véronique Demarne

KORRESPONDENTEN (Ausland)

in Amsterdam, Athen, Barcelona, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zagreb, Zug, New York, Washington, Toronto; Sao Paulo, Santiago, Dubai, Bombay, Bangkok, Peking, Hongkong, Singapur, Sydney, Tokio, Kairo, Johannesburg.

VERLAG

CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.info; Internet www.caston.info

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.