

Grundstücksrecht in England

- No. 62 -

Paul V. Burke, Solicitor, London
Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt, Hannover

Die gewerbliche Nutzung von Grundstücken im Rahmen geschäftlicher Aktivitäten in Großbritannien kann ebenso Grund für den Erwerb englischer Immobilien sein wie auch in gewissem Umfang zunehmendes Interesse an Kapitalanlagen.

Ausländische Investoren und Nutzer englischer Immobilien treffen dabei jedoch in vielerlei Hinsicht auf eine deutlich andere rechtliche Situation als aus ihrem Heimatland gewohnt.

Auch im Grundstücksrecht schlägt sich das englische Prinzip des Common Law nieder; darin wird das Recht im wesentlichen nicht durch staatlichen Hoheitsakt, also insbesondere die Gesetzgebung, geprägt, sondern entwickelt sich durch entsprechende Gebräuche und Rechtsprechung. Grundlage des heutigen englischen Grundstücksrechtes ist inzwischen der Law of Property Act von 1925, das Grundstücksgesetz, in dem die früheren zahlreichen verschiedenartigen Rechtstypen auf nur wenige Formen reduziert wurden und das Registerwesen ausgebaut wurde.

Das englische Recht unterscheidet drei Klassen von Rechten an Grundstücken, den absolute title, den good title und den possessory title.

Grundstücksrechte

Die Rechte an Grundstücken, also insbesondere Eigentum und eigentumsähnliche Stellung, sind im englischen Recht anders ausgestattet, als etwa im deutschen. Bei der im folgenden genannten handelt es sich um absolute titles.

Freehold / Eigentum

Dem deutschen Eigentumsbegriff am nächsten kommt das Recht des freehold land. Dieses Recht wird auf unbeschränkte Zeit übertragen und ent-

spricht damit am ehesten dem uneingeschränkten Eigentumsbegriff; es gilt als höchstmögliche Stufe des Grundeigentums in England. Freehold land bedeutet in der Regel eine hohe Anfangsinvestition in Form des Kaufpreises, bietet jedoch den sichersten Gegenwert für eine Beleihung.

Leasehold / Pacht

Diese Art von Recht ist am ehesten mit dem deutschen Erbbaurecht zu vergleichen und ermächtigt den Pächter, ein Grundstück während der Vertragsdauer zu nutzen, zu bebauen oder zu belasten. Leasehold land gehört ebenfalls zu der Kategorie der absolute title mit entsprechend hohem Besicherungswert.

Da der laufend zu zahlende Pachtzins eine geringere Belastung darstellt als ein anfänglicher Grundstückskaufpreis, erfolgt die gewerbliche Nutzung von Grundstücken überwiegend auf dieser Basis.

Miteigentum

Grundstücke können nach englischem Recht auch in Miteigentum stehen, wobei zwei Varianten in Betracht kommen. Joint tenants haben die Rechte gemeinschaftlich inne, so daß einer für den anderen gleichsam als Treuhänder handelt; diese Form wird in der Regel von verheirateten Eigentümern gewählt. Weniger eng miteinander verbundene Personen halten hingegen das Eigentum als tenants in common, wobei jeder eigene anteilige Rechte am Grundstück besitzt.

Ansprüche und Lasten

Das englische Recht erlaubt, Grundstücke zu verschiedenenartigen Zwecken zu belasten.

Grundstücksbelastungen

Freehold und leasehold können mit bestimmten Rechten Dritter belastet sein. Das Grundstücksgesetz von 1925 stellt dazu fünf Modelle zur Verfügung, die im wesentlichen auf laufende Erträge abzielen (easement, profits á prendre, rent charge, legal mortgages, landtax, rigths of entry).

Sicherungsrechte an Grundstücken

Grundpfandrechte zur Sicherung von vertraglichen oder sonstigen schuldrechtlichen Forderungen werden in England in der Form der mortgage gewährt. Während das deutsche Recht zwischen Hypothek (von einer bestimmten Forderung abhängige Sicherung) und Grundschuld (unabhängige Sicherung) unterscheidet, ist dies bei der mortgage nicht der Fall. Die Beteiligten selbst müssen mit individueller Vereinbarung den Charakter der mortgage näher bestimmen; zumeist wird jedoch eine all money mortgage vereinbart, also eine Sicherung ähnlich der deutschen Grundschuld. Die mortgage ist das übliche Sicherungsmittel für Immobilienfinanzierung oder sonstige Kredite, wobei die Grundstücke gänzlich oder teilweise beliehen werden können. Überwiegend werden diese Finanzierungen durch die building societies vorgenommen, die etwa die Stellung von Hypothekenbanken einnehmen. Aber auch Banken und Versicherungsgesellschaften finanzieren auf dieser Grundlage.

Bei der mortgage handelt es sich üblicherweise um die langfristige Sicherung (legal mortgage), die registriert wird.

Eine weniger gebräuchliche Form ist die equitable mortgage, die als nicht eingetragenes Pfandrecht nur für Vorfinanzierungen eingesetzt wird. Sie wird häufig durch weitere Urkunden ergänzt, um ihren Sicherungsgrad zu steigern, etwa durch Eintragung einer notice of deposit im land register. Vom Sicherungscharakter ist diese Eintragung mit der deutschen Vormerkung vergleichbar.

Aus einer erstrangigen legal mortgage kann sich der Gläubiger auf mehrere Arten befriedigen. In der Praxis überwiegt die Zwangsverwaltung bei ertragbringenden Objekten und der freihändige Verkauf (sale the property). Letzteres Recht ermöglicht die Inbesitznahme des belasteten Grundstücks. Der anschließende Verkauf dieser Immobilie ist ohne gerichtliche oder behördliche Entscheidungen möglich.

Registrierung von Grundstücken

Die Eintragung von Grundstücksrechten ist nicht im gleichen Umfang wie in Deutschland möglich; nicht alle Grundstücke in England sind registriert.

Land register

Durch das Grundstücksgesetz von 1925 wurde das Grundbuchwesen in England eingeführt. Das Grundbuch (land register) umfaßt ähnlich wie in Deutschland drei Abteilungen. Es bezeichnet zunächst das Grundstück selbst (property register), sodann den jeweiligen Eigentümer (proprietorship register) und enthält das Lastenregister (charges register).

Eintragungsfähig sind das Eigentum in der Form des freehold, aber auch in der Form des leasehold, sofern die Laufzeit über 21 Jahre beträgt. Pachtverhältnisse unter 21 Jahren können ebenfalls eingetragen werden, jedoch als Belastung der darüberstehenden Rechte. Auch mortgages können nur eingetragen werden, wenn sie für eine längere Laufzeit als 21 Jahre vereinbart sind.

Das land register spiegelt daher die jeweilige Eigentums- und sonstige Rechtslage zum Grundstück wieder. Zum Nachweis der bestehenden Rechte dient ein Grundbuchauszug (land certificate).

Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Fehlerhafte Eintragungen werden von Amts wegen korrigiert; sofern dadurch einem Berechtigten ein Schaden entsteht, ist dieser vom Staat zu ersetzen.

Unregistrierte Grundstücke

In ländlichen Gegenden sind noch nicht alle Grundstücke registriert. Die Einräumung und Übertragung von Rechten kann daher nur durch private Urkunden erfolgen; die Rechtslage ist daher auch nur anhand dieser erkennbar. Der Inhaber eines Eigentumsrechtes hält daher ein Paket von Grundstücksurkunden (title deeds) in Händen, die einen lückenlosen Nachweis der Rechtsfolgen über die vergangenen Jahrzehnte nachweisen (chain of titles).

Zur Übertragung oder Belastung von Grundstücken werden diese Urkundenpakete den neuen Berechtigten ausgehändigt. Nachrangige Gläubiger kön-

nen sich von dem erstberechtigten daher lediglich eine gesonderte Bestätigungsurkunde ausstellen lassen.

Sonstige Belastungen

Grundstücke können auch mit weiteren, nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechten belastet sein. Dazu gehören die verschiedenen Formen von Grunddienstbarkeiten (interests) und auch öffentlichen oder privaten Baulasten, die im local land charges register verzeichnet sind. Die Vergleiche mit den deutschen Rechtstypen können im übrigen nur annähernd gelten, nicht jedoch in allen Ausprägungen.

Eine besonders zu beachtende Regelung im englischen Recht betrifft das Grundstückseigentum von Gesellschaften. Hier werden Grundstückslasten nicht im land register, sondern im company register, also im Handelsregister (oder besser Gesellschaftsregister) eingetragen.

Übertragung von Grundstücken

Der Verkauf und die Übertragung von Grundstücksrechten erfolgt in mehreren Zügen.

Verkaufsablauf

Der Verkäufer bietet seine Immobilie typischerweise über Makler (real estate agent) an; die Einschaltung des Maklers ist auch bei dem privaten Immobilienverkauf die Regel. Die Angebotsunterlagen der Makler enthalten Angaben zur Immobilie; diese müssen jedoch weder vollständig noch verbindlich sein. Ein Käufer wird sein Preisangebot daher auf der Grundlage einer Begutachtung durch einen Sachverständigen (surveyer / chartered surveyer) abgeben. Sofern der Verkäufer das Angebot annimmt, kommt jedoch noch kein endgültig bindender Vertrag zustande; für eine vorläufige Bindung wird daher eine Optionsgebühr gefordert, die in der Regel bei 10% des Kaufpreises liegt. Die Optionsgebühr verfällt, wenn der Käufer von den weiteren Kaufverhandlungen Abstand nimmt.

Besteht auf diese Weise Einigkeit über den Grundstücksverkauf, muß der Verkäufer die Rechte am Grundstück für die zurückliegenden 15 Jahre überprüfen lassen. Hierzu schaltet er in der Regel einen Rechtsanwalt (solicitor) ein. Bei der Gelegenheit werden auch die nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen überprüft. Auf dieser

Grundlage wird der Kaufvertrag erstellt und, sofern nun die Kaufpreisgarantie vorliegt, unterzeichnet.

Als weiterer Schritt wird die Urkunde über die Rechtsübertragung (conveyance) erstellt. Diese Urkunde, die in etwa der deutschen Auflassung entsprechende Erklärungen enthält, reichen die Beteiligten bei dem Grundbuchamt ein. Die Umschreibung im Grundbuch bewirkt sodann den Eigentumsübergang.

Formvorschriften

Die Vertragsurkunden aus Kaufvertrag und Übertragungsvertrag bedürfen nicht der öffentlichen Beglaubigung, sondern lediglich der Schriftform. Die gleichlautenden Urkunden werden zwischen den Parteien gleichzeitig ausgetauscht.

Sofern die vom Grundstücksgesetz vorgesehene einfache Schriftform für den Kaufvertrag nicht eingehalten ist, ist dieser jedoch nicht nichtig; Rechte aus dem Vertrag können lediglich nicht klageweise durchgesetzt werden.

Es bestehen aber Bestrebungen, die Formularerfordernisse für Grundstückskaufverträge auf ein Mindestmaß zwingend festzulegen.

Für die Eigentumsübertragung von unregistrierten Grundstücken ist neben der Übergabe der Titulurkunden auch die Übergabe der Übertragungsurkunde notwendig.

Mängelhaftung

Das englische Recht weicht bezüglich der Rechtsmängelhaftung stark vom deutschen Recht ab. Der Grundstücksverkäufer haftet für Rechtsmängel aus dem Kaufvertrag nur bis zur Abwicklung des Vertrages und zwar beschränkt auf das Vertrauensinteresse. Für Arglist und fahrlässige falsche Behauptungen haftet der Grundstücksverkäufer nach Deliktsrecht. Sämtliche im Vertrag begründeten Rechtsbehelfe des Grundstückskäufers erlöschen, wenn der Kaufvertrag vollständig erfüllt wurde.

Allerdings haftet der Verkäufer für Rechtsmängel vertraglich auch nach vollständiger Vertragserfüllung, wenn er eine besondere Garantieerklärung (covenants of title) abgegeben hat, die er üblicherweise in der Übereignungsurkunde übernimmt.

Der Käufer trägt das Risiko von Sachmängeln des Grundstücks, es sei denn, der Verkäufer hat falsche tatsächliche Angaben über den Zustand des Grundstücks gemacht.

Mietverhältnisse

Die Rechtsformen von Pacht (lease) und Miete (tenancy) werden weniger streng unterschieden als im deutschen Recht. Der wesentliche Unterschied liegt häufig in der Länge der Vertragsdauer. Das Mietrecht ist in verschiedenen Bereichen gesetzlich geregelt. Zum Beispiel wird das Mietverhältnis ohne weiteres fortgesetzt, auch wenn das Enddatum eines ursprünglich befristeten Vertrages überschritten ist, sofern das Mietobjekt gewerblich genutzt wird. Eine ähnliche Vorschrift gilt auch zugunsten der Mieter von Wohnraum. Mietverträge umfassen typischerweise einen größeren Komplex von Regelungen über Rechte und Pflichten beider Parteien. Die meisten Mietverträge über Gewerberäume enthalten eine Mietpreisgleitklausel.

Steuern

Einkünfte aus Grundstücksvermögen unterliegen der Einkommenssteuer. Im Erbfall unterliegt die Immobilie der Erbschaftssteuer, deren Höhe sich nach dem Wert des Grundstücks richtet. Dabei sind auch Zuwendungen zu berücksichtigen, die im Laufe der letzten sieben Jahre vor dem Erbfall getätigt wurden.

In bestimmten Gewerbeparks Englands wird mit einer 100%igen Abschreibung im Jahr der Anschaffung von Gewerbe- und Industrieobjekten geworben. Davon sollte jedoch nur Gebrauch machen, wer die Vergünstigungen neben den Mieteinnahmen mit weiteren in England erzielten Einkünften verrechnen kann. Eigens für die Immobilieninvestition in England eine Gesellschaft zu gründen, ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Abgesehen vom organisatorischen Aufwand und den Gründungskosten können wichtige Steuervorteile nicht genutzt werden. Ist der Investor allerdings ohne Wohnsitz (residence) in England, bleibt der bei einem Verkauf in England erzielte Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerfrei. Nur das in England erzielte Einkommen unterliegt der Einkommenssteuer. Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden.

15. Februar 1994

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,
Claudia Beckert, Beate Seklejschuk,
Dr. Aléna Cerna, Ildiko Gaal,
Girana Anuman-Rajadon, Theodor Kokkalas

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.