

Grundstücksrecht in Spanien

- No. 66 -

Jacinto Solèr, Abogado, Barcelona
Frank Jäger, Rechtsanwalt, Hannover

Es wird vermutet, daß der Erwerb spanischen Immobilieneigentums durch deutsche Staatsangehörige in den vergangenen Jahren stark zugenommen hat. Spanische Grundstücke werden in der Regel zu Ferienzwecken erworben, deren Verkauf in zunehmendem Maße durch deutsche Immobiliengesellschaften erfolgt.

Immobilienenerwerb

Das spanische Rechtssystem kennt im Gegensatz zum deutschen kein Abstraktionsprinzip, das heißt, es wird nicht zwischen dem schuldrechtlichen Kaufvertrag einerseits und der dinglichen Einigung andererseits unterschieden. Das Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Sachen wird hier unterschiedslos übertragen durch den Abschluß eines rechtswirksamen schuldrechtlichen Vertrages (título) in Verbindung mit dem vollziehenden Akt, der Übergabe des Kaufgegenstandes (modo). Es genügt der Abschluß eines privatschriftlichen, formlosen oder mündlichen Grundstückskaufvertrages zwischen den Parteien. Dieser ist bereits konstitutiver Rechtstitel und verpflichtet zum Kauf des Grundstücks. Allerdings können die Parteien unter sich verlangen, daß eine öffentliche Urkunde (documento público) über den Grundstückskaufvertrag erstellt wird. Für die Grundbucheintragung ist eine notarielle Beurkundung des privatschriftlichen Kaufvertrages notwendig. Die Beurkundungsverpflichtung der Parteien ist gerichtlich einklagbar.

Das Eigentumsregister

Grundsätzlich bedarf es nach dem spanischen Recht zum Eigentumsübergang bei Immobilien nicht der Eintragung in das Eigentumsregister. Die Übereignung erfolgt durch Einigung und Übergabe, wobei die Errichtung der notariellen Kaufvertragsurkunde (escritura pública) an die Stelle der Übergabe der Sache tritt, falls es an einer gegenteiligen Abrede fehlt. Eine sich anschließende und unter

Vorlage der notariellen Kaufvertragsurkunde vorwiegend auf freiwilliger Basis vorzunehmende Grundbucheintragung hat keine konstitutive Wirkung; ihr Charakter ist rein deklaratorisch und verleiht dem Grundstückserwerb im Verhältnis zu Dritten Publizität.

Es gilt im spanischen Registerrecht der Grundsatz der Freiwilligkeit der Eintragung. Das führt dazu, daß ein Großteil von Eigentumsübertragungen und Parzellierungen gar nicht erst im Register auftaucht. Im übrigen braucht ein spanisches Grundstück nicht katastermäßig erfaßt zu sein, um in das Register eingetragen zu werden. Eingetragen wird nur der wesentliche Inhalt des vorgelegten Rechtstitels. Das verkaufte Grundstück wird meist nur vage in Bezug auf seine natürlichen Grenzen und Begrenzungen zum Nachbargrundstück beschrieben. Es gibt keine Sicherheit über die Lage, die Grenze und manchmal sogar über die Existenz des Grundstücks selbst. Die Kontinuität der Eintragungen bezieht sich ausschließlich auf die Eintragung des jeweils letzten Rechtstitels. Auch darunter leidet die Übersichtlichkeit des Eigentumsregisters. Das spanische Eigentumsregister ist nicht - wie im deutschen Grundbuch - in Abteilungen unterteilt.

Öffentlicher Glaube des Eigentumsregisters

Sinn und Zweck der Eintragung ins Eigentumsregister liegen vor allen Dingen in dem damit erzeugten öffentlichen Glauben der Registereintragung, die bis zum Beweis des Gegenteils die wiederlegbare Vermutung der Richtigkeit für sich hat. Bis zum Beweis des Gegenteils gilt zugunsten des eingetragenen Rechtsinhabers die positive Vermutung, daß ihm das eingetragene Grundstücksrecht zusteht. Trotz der nur deklaratorischen Wirkung ist die Registrierung das wohl sicherste und stärkste Beweismittel des Eigentumserwerbes gegenüber Dritten. Folglich sollte der Erwerber vor Zahlung

des Kaufpreises sicherstellen, daß seine Eintragung in das Eigentumsregister auf jeden Fall erfolgen wird. Zu beachten ist allerdings, daß der Notar nicht verpflichtet ist, vor Beurkundung (Errichtung der escritura) das Eigentumsregister einzusehen. Ebenso wenig wird der Notar ohne Veranlassung die Eintragung der Beurkundung in das Eigentumsregister veranlassen. Spanische Notare beurkunden nur das, was die Parteien an Erklärungen abgegeben haben. Eine Amtshaftung für den von den Parteien beurkundeten Erklärungsinhalt und dessen Richtigkeit gibt es nach spanischem Recht nicht. Der Erwerber sollte daher unbedingt vorher das Eigentumsregister einsehen oder durch sogenannte Vollzugsbüros (gestoria) einsehen lassen.

Nicht gesichert sind die Rechte des Erwerbers, falls er nur im Besitz eines privatschriftlichen Vertrages ist. Ein gutgläubiger Dritter, der seine Eintragung in das Eigentumsregister erwirken kann, wird Eigentümer des Grundstücks. Der Ersterwerber hat nur Schadensersatzansprüche gegen den Verkäufer selbst. Zur Sicherung sollte der Erwerber den Grundstückskauf schnellstmöglich notariell beurkunden lassen und seine Eintragung im Eigentumsregister erwirken. Zur vorläufigen Sicherung der Rechte des Erwerbers dient die Eintragung des bei dem Eigentumsregister geführten Tagebuch (libro diario). In dem Tagebuch wird der Zeitpunkt der Vorlage jeder Urkunde vermerkt, womit der gutgläubige Erwerb Dritter ausgeschlossen wird. Allerdings beträgt die Gültigkeitsdauer nur 60 Tage. Weitere Sicherungsfunktionen der Voreintragung in das Tagebuch ergeben sich daraus, daß die endgültige Eintragung in das Eigentumsregister erst vorgenommen werden darf, wenn zum einen die Vorlage der gültigen Escritura und zum anderen der Nachweis über die Zahlung der vorgeschriebenen Steuern erbracht worden ist. Eine Eintragung in das Tagebuch ist bereits vor Zahlung der Steuern möglich.

Form und Verfahren

Voraussetzung der Eintragung eines Rechtstitels in das Eigentumsregister ist die Voreintragung des Rechtes der Person, die über dieses Recht verfügt. Diese Ordnungsvorschrift gilt für sämtliche Eintragungen, die Verfügungen über das Grundstück betreffen, also für jegliche Art rechtsgeschäftlich erworbener Rechtstitel, Urteile oder Verwaltungsakte.

Aufgrund der Tatsache, daß wegen der fehlenden Registrierungspflicht spanische Grundstücke häufig nicht im Grundbuch eingetragen sind, ist eine Vor-

eintragung über die Feststellung, wonach der Verkäufer auch rechtmäßiger Eigentümer ist, unumgänglich (Durchführung eines Eigentumnachweisverfahrens). Dies kann durch ein gerichtliches Verfahren (expediente de dominio) oder durch eine notarielle Feststellungsurkunde über das Eigentum des Verkäufers erreicht werden.

Nicht zu vergleichen ist diese Art von Vormerkungen mit der weiterreichenden deutschen Auflassungsvormerkung. Als Sicherung eines eintragungsfähigen Immobiliarkaufvertrages ist deren Wirkung weniger weitreichend als die der endgültigen Eintragung; sie verhindert aber den zwischenzeitlichen gutgläubigen Erwerb Dritter.

Antragsberechtigt ist jeder, der ein berechtigtes Interesse an der Eintragung des Rechtstitels hat, also der Erwerber, der Verkäufer des Rechts, der Vertreter einer der vorgenannten Personen oder sonstige Personen. Allerdings besteht keine Verpflichtung des Notars, die Eintragung zu veranlassen. Der Antragsteller soll den Antrag persönlich beim Eigentumsregister einreichen. Die Bearbeitung von Anträgen, welche auf dem Postweg das Eigentumsregister erreichen, können vom Registraturbeamten bearbeitet werden (Ermessen). Das formlose Eintragungsverfahren erfolgt mit Vorlage des Rechtstitels und einer zusätzlichen Quittung zum Nachweis der Entrichtung der vorgeschriebenen Steuern.

Auch ausländische Rechtstitel können in das Register eingetragen werden, wenn sie rechtswirksam im Sinne der spanischen Gesetze sind und diesen nicht widersprechen, die Urheber der Urkunden rechts- und geschäftsfähig sind, die Formvorschriften des Errichtunglandes beachtet und die Urkunde ordnungsgemäß legalisiert, das heißt beglaubigt übersetzt wurde.

Nießbrauch

Das spanische Nießbrauchrecht ist mit dem deutschen fast identisch. Es gibt dem Nießbraucher das Recht, den betroffenen Grundbesitz quasi wie ein Eigentümer zu nutzen, d.h. er hat dessen Rechte als auch dessen Pflichten. Nicht möglich ist die Veräußerung oder Belastung des Grundbesitzes selbst. Der Nießbrauch erlischt mit dem Tode.

Die aufschiebende Eintragung des Nießbrauchs ist ein geeignetes Instrument, um die Erbschaftsteuer zu vermeiden. Der Käufer läßt im Grundbuch als Eigentümer (nuda propiedad) seine Kinder eintragen, hat aber durch die Wahl des Nießbrauchs

(usufructo) die Möglichkeit, bis zu seinem Lebensende den Grundbesitz unentgeltlich unter Ausschluß des eingetragenen Eigentümers zu benutzen. Eine unentgeltliche Nutzung kann man auch durch die Eintragung eines Wohnungs- und Nutzungsrechtes erzielen.

Stirbt der Nießbrauchberechtigte, fällt nur noch die Erbschaftssteuer wegen des Nießbrauches an, dessen Wert um so niedriger ist, je älter der Erblasser war.

Neben dem vertraglichen Nießbrauch gibt es auch den gesetzlichen Nießbrauch, z.B. für Ehegatten am Nachlaß eines verstorbenen Ehepartners oder für Kinder.

Hypotheken

Zur Forderungsabsicherung gibt es im spanischen Grundbuchrecht nur die Hypothek, also nicht auch noch die Grund- oder Rentenschuld. Anders als im deutschen Recht kann eine Hypothek nicht nur eingetragen werden für Immobilien, sondern auch für andere Grundstücksrechte wie z.B. für Nießbrauch oder für Wasser- und Weiderechte. Am Rande sei erwähnt, daß es nach dem spanischen Recht auch eine Hypothek an beweglichen Gegenständen gibt.

Der Grundstückseigentümer kann die Hypothek zur Absicherung einer Hauptforderung bestellen, wenn er frei verfügungsberechtigt ist. Es bedarf hierzu einer notariellen escritura zwischen Eigentümer und Gläubiger. Letzterer kann aber auch durch eigene notarielle Urkunde die Hypothek annehmen. Anders als zum sonstigen spanischen Grundstücksrecht wird die Hypothek erst wirksam, wenn die escritura, mit der die Hypothek errichtet werden muß, im Eigentumsregister eingetragen worden ist. Durch die Hypothek wird die persönliche Haftung für die Schuld nicht ausgeschlossen.

Die beiden Arten der vertraglichen Hypotheken sind die Verkehrs- und die Sicherungshypothek. Erstere dient der Absicherung einer bereits bestehenden Forderung, letztere als Garantie für Forderungen, deren Entstehung oder Höhe ungewiß ist (z.B. Höchstbetragshypothek als Garantie für einen Kontokorrent-Kredit). Briefhypotheken kennt das spanische Recht nicht, jede Hypothek ist eine Buchhypothek. Die Hypothek erstreckt sich auf das Grundstück, seine Bauten und auf Wertsteigerungen durch bauliche oder landwirtschaftliche Maßnahmen. Eine weitere Erstreckung der Hypothek muß ausdrücklich vereinbart werden (z.B. auf

bewegliche Gegenstände). Die Hypothek ist von der Forderung abhängig, Forderung und Hypothek können also nicht voneinander getrennt werden (Akzessorietätsgrundsatz).

Gesetzliche Hypotheken gehen größtenteils den vertraglichen Hypotheken im Range vor. Gesetzliche Hypotheken sind bestimmte Forderungen von Ehefrauen gegenüber ihren Ehemännern oder bestimmte Forderungen von Kindern gegenüber ihren Eltern, bestimmte Forderungen des Staates oder der Gemeinden und von Versicherungsgesellschaften hinsichtlich der Prämien.

Eigentumserwerb durch Ausländer

Ausländische Investitionen in Immobilien sind eingeschränkt durch investitionsrechtliche Bestimmungen.

Grundsätzlich genehmigungsfrei ist jeglicher Immobilienerwerb durch Ausländer, wenn er nicht unternehmerischen Zwecken dient. Amtliche Erwerbsverfahren gelten für ausländische natürliche und juristische Personen, wenn sie nicht in Spanien ansässig sind, nur für land- und forstwirtschaftlich genutzten Boden, Geschäftslokale, mehr als drei Wohnungen in einer Wohnanlage und für unbebaute Grundstücke, die nach spanischem Flächennutzungs- und Bebauungsplänen als städtische Immobilie anzusehen sind.

Wohnungseigentum

Eine häufige Form ausländischen Grundbesitzes in Spanien ist das Apartment. Dieses unterliegt dem Gesetz über horizontales Eigentum (ley sobre propiedad horizontal). Sowohl Wohnungen als auch Geschäftsräume können Gegenstand von ausschließlichem Sondereigentum sein. Dieses Sondereigentum wird wie normaler Grund und Boden behandelt, d.h., es gelten die Vorschriften für Verkauf, Erwerbsbeschränkungen, Vererbungen u.a.m.

Das Sondereigentum entsteht durch Teilungserklärung, in dem die Gesamtanlage, das Gemeinschaftseigentum, die einzelnen Wohnungen usw. beschrieben werden. Die Teilungserklärung bedarf der notariellen Beurkundung, um Eintragungsfähigkeit zu erlangen. Eine Eintragung in das Eigentumsregister ist nur möglich, wenn der Bau beendet oder zumindest begonnen worden ist. Anders als in Deutschland kann der Käufer erst dann als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der Bau fertiggestellt ist und die Neubauer-

klärung dem Eigentumsregister zur Eintragung vorgelegt wird.

Beurkundungszwang

Abweichend von oben genannten Grundsätzen besteht beim Grundstückserwerb durch Ausländer sowohl ein Beurkundungs- und Eintragungszwang in das Eigentums- als auch in das sogenannte Investitionsregister für ausländische Investitionen in Immobilien.

Voraussetzung für die Eintragung in die genannten Register ist in jedem Falle eine notariell beurkundete Kaufvertragsurkunde (*escritura pública*).

Ungeachtet dessen bleibt der ausländische Erwerber nur aufgrund des wirksam abgeschlossenen Privatvertrages zur Zahlung des vollen Kaufpreises verpflichtet, ohne im Gegenzug die Kaufpreiszahlung von der Einhaltung des Eigentumsnachweis-, Eigentumsumschreibungs-, bzw. Eintragungsverfahrens abhängig machen zu können. Ein notfalls klagbarer Anspruch gegen den Verkäufer auf Einhaltung der für die Registrierung notwendigen Formvorschriften ist erst nach Vollzug der vertraglichen Verpflichtungen des Käufers gegeben. Die Beurkundung durch einen ausländischen Notar ist zulässig, sollte aber auf jeden Fall auch in spanischer Sprache protokolliert werden. Wird die notarielle Kaufvertragsurkunde von einem deutschen Notar errichtet, so muß sie durch einen im entsprechenden Oberlandesgerichtsbezirk zugelassenen ermächtigten Übersetzer ins Spanische übertragen werden und von dem betreffenden Notar sodann beglaubigt werden. Diese notarielle Urkunde muß dann nochmals vom zuständigen Landgericht beglaubigt werden.

Steuern

Zwischen Deutschland und Spanien besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen. Einkommens- und Vermögenssteuer aus spanischem Grundbesitz erhebt der spanische Fiskus von deutschen Staatsangehörigen. Bei Wohnsitz des Steuerpflichtigen in Deutschland wird die in Spanien entrichtete Steuer auf den deutschen Steuerbetrag angerechnet.

Wer sich weniger als ein halbes Jahr auf spanischem Boden aufhält, gilt als Nicht-Resident. Seine steuerliche Erklärungspflicht gegenüber dem spanischen Fiskus beschränkt sich darauf, für die Vermögenssteuer Angaben über sein in Spanien liegendes Vermögen zu machen. Desweiteren fallen Grundsteuern an. Diese werden von den Gemein-

den erhoben. Der Veräußerungsgewinn bei Verkauf einer Immobilie wird als Einkommen versteuert. Ebenso wird eine Wertzuwachssteuer erhoben.

Der Erwerber von spanischen Immobilien muß darüberhinaus nachweisen, daß er die sogenannte Vermögensübertragungssteuer für Grundbesitz entrichtet hat. Vorher erfolgt keine Eintragung des Rechtstitels ins Eigentumsregister.

Gerichtsstandsvereinbarungen

Ist der Verkäufer spanischer Immobilien eine deutsche Immobiliengesellschaft, so sollte auf eine vertragliche Gerichtsstandsvereinbarung zugunsten eines deutschen Gerichtsstandes unter ausdrücklichem Ausschluß des spanischen Gerichtsstandes der Belegenheit bestanden werden.

15. Juni 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)

verantwortl.: Klaus J. Soyka, Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D)
Kenneth S. Kilimnik, Véronique Demarne,
Claudia Beckert, Beate Seklejtshuk,
Dr. Aléna Cerna, Ildiko Gaal,
Girana Anuman-Rajadhon, 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.