

## Grundstücksrecht in Dänemark

Lutz Könnecker\*, Hannover

- No. 69 -

Durch die in Aussicht stehende Erweiterung der EU um Norwegen und Schweden gewinnt Dänemark als Mittler zu den anderen nordischen Staaten zunehmend an Bedeutung. Im Bereich des Grundstücksrechts wird sich dies aller Voraussicht nach in einer vermehrten Nachfrage deutscher Unternehmen nach dänischen Immobilien niederschlagen.

### Erwerb von Immobilieneigentum

Das dänische Recht unterscheidet nicht zwischen dem schuldrechtlichen Vertrag und der Übereignung der Sache, sondern läßt das Eigentum an der Sache mit dem Abschluß eines Kaufvertrages auf den Erwerber übergehen. Die Veräußerung und der Erwerb von Immobilien sind an keinerlei Formerfordernisse, wie die Eintragung in das Grundbuch, gebunden und können auch mündlich vorgenommen werden. Eine mit dem deutschen Notariat vergleichbare Einrichtung kennt das dänische Recht nicht. Trotz dieser Formfreiheit wird in nahezu allen Fällen zwischen den Parteien ein schriftlicher Vertrag über den Grundstückserwerb (skøde) geschlossen, weil ein solcher Bedingung für eine freiwillige Eintragung in das Grundbuch ist.

### Form und Verfahren der Grundbucheintragung

Ein schriftlicher Vertrag über den Grundstückserwerb muß, um eintragbar zu sein, den Namen des Anmelders, die Grundstücksnummer des betreffenden Grundstücks, die Unterschriften von Käufer und Verkäufer, sowie die Unterschrift eines Rechtsanwaltes oder zweier anderer Personen zur Bezeugung der Richtigkeit der Unterschriften aufweisen. Beim Grundbuchamt wird das Datum der Einreichung des Vertrages im Tagesjournal (dagbog) verzeichnet. Der Grundbuchrichter überprüft die Eigentümerstellung des in dem Kaufvertrag an

gegebenen Verkäufers anhand des Grundbuches und vergewissert sich, daß Rechte Dritter nicht mit früherem Datum im Tagesjournal eingetragen sind. Danach trägt der Grundbuchrichter den Eigentumsübergang in das Grundbuch (tinglysningsbog) ein. Die Eintragung im Grundbuch sollte vom Grundbuchrichter innerhalb von 10 Tagen vorgenommen werden, doch wird diese Frist in der Praxis oftmals nicht eingehalten werden können. Die zu Unrecht unterlassene Eintragung kann zur Grundlage eines Amtshaftungsprozesses gegen den Grundbuchrichter gemacht werden.

### Das Grundbuchsystem (Tinglysningssystemet)

Das Grundbuch hat in Dänemark eine Doppelfunktion. Zum einen stellt es ein für den Käufer unverzichtbares Informationssystem dar. Allein hieraus kann er das Eigentum des Verkäufers am Grundstück sowie die Belastung des Grundstückes mit Rechten Dritter ersehen. Daher ist es jedem Käufer unbedingt anzuraten, vor dem Abschluß eines Kaufvertrages das Grundbuch einzusehen. Alle Grundbucheintragungen werden in dem täglich erscheinenden dänischen Staatsanzeiger veröffentlicht; im Unterschied zum deutschen Recht kann jedermann Einsicht in das Grundbuch, die Akten und das Tagesjournal nehmen.

Zum anderen erfüllt das Grundbuch auch eine Sicherungsfunktion, weil dingliche Rechte an Grundstücken erst mit ihrer Eintragung gegenüber Dritten wirksam werden.

Durch die Eintragung der Kaufverträge in das Tagesjournal ist auch sichergestellt, daß nachfolgend eingetragene Rechte gegenüber dem zuvor eingetragenen neuen Eigentümer keine Rechtswirkung haben; das Datum der Eintragung in das Tagesjournal bestimmt die Rangfolge der Rechte im Grundbuch. Wegen der großen Bedeutung der Eintragung ins Tagesjournal sollte ein Käufer besonde-

\* Der Verfasser ist Rechtsreferendar

ren Wert darauf legen, daß der Vertrag in unmittelbarem Anschluß an den Kaufvertragsabschluß im Tagesjournal eingetragen wird. Darüber hinaus empfiehlt es sich, die Zahlung des Kaufpreises von der aufschiebenden Bedingung der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch abhängig zu machen. Der Verkäufer wird sich demgegenüber zwischen Eintragung des Kaufvertrages und Zahlung der Kaufpreissumme sichern, indem er die Eigentumsübertragung von der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Zahlung des Kaufpreises abhängig macht. Diese Bedingung kann ebenfalls zur Eintragung im Grundbuch gebracht werden und entfaltet dann dingliche Wirkung. Natürlich können die Berechtigten auch in Dänemark von dem Eintragungstag abweichende Rangfolgen bestimmen, anderen Rechten den Vorrang einräumen und mit schon eingetragenen Rechten nachträglich hinter andere zurücktreten.

### **Belastungen des Grundstücks**

Das dänische Recht kennt den Nießbrauch (brugsret), Dienstbarkeiten (servitutter og haevd) und hypothekengleiche Rechte (panterettigheder). Alle diese Rechte können eingetragen werden. Für die Eintragung ins Grundbuch erhebt der dänische Staat eine Gebühr, die sog. Stempelsteuer, die recht hoch sein kann. So beträgt die Stempelsteuer z.B. bei der Hypothek 1,5 % des Darlehensbetrages zuzüglich 400 Dänische Kronen für jede Urkunde.

Während Nießbrauch und Dienstbarkeiten ähnlich wie im deutschen Recht geregelt sind, weicht die Ausgestaltung des Hypothekenrechts in einigen entscheidenden Punkten vom deutschen Recht ab. Auch in Dänemark ist die Hypothek ein schriftliches Schuldanerkenntnis, das mit einer in der Anerkennungsurkunde aufgeführten Sicherung durch Grundbesitz verbunden ist. Allerdings können nach dänischem Recht auch bewegliches Vermögen und Rechte mit einer Hypothek belastet werden. Dabei handelt es sich de facto um ein mit dem deutschen Pfandrecht an beweglichen Sachen und Forderungen vergleichbares Instrument. Die Hypothek ist immer forderungsabhängig. Eine forderungsunabhängige Kapitalbelastung eines Grundstücks, wie sie die deutsche Grundschuld bietet, gibt es nicht. Die Hypothek ist regelmäßig auch verkehrsfähig. Hauptfinanzierungsquelle für den Erwerber eines Grundstücks ist eine Hypothek eines der 5 Hypothekarkreditinstitute in Dänemark. Diese hatten in den letzten Jahren zeitweise einen Anteil von 90 % an allen Finanzierungen von Grundstücksaktio-

nen. Bei dieser Finanzierungsart ist für Ausländer ungewöhnlich, daß die Refinanzierung der Hypothekenbanken durch Pfandbriefe erfolgt und die Kreditnehmer in Höhe ihres Hypothekendarlehens gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen ihrer Hypothekenbank aus der Ausgabe der Refinanzierungs-Pfandbriefe mithaften. In Dänemark findet man aber auch noch das Institut der Verkäuferhypothek. Hierbei kreditiert der private Verkäufer einen Teil des Kaufpreises einer Immobilie und sichert sich durch die Bestellung einer Hypothek. Diese und auch die weiteren Arten von Hypotheken, als da sind: "gewöhnliche" Hypotheken für andere Kreditgeber und Hypotheken zur Sicherung künftiger Ansprüche gegen den Eigentümer, unterscheiden sich aber in ihrer rechtlichen Struktur und Wirkung nur geringfügig voneinander. Begründet ist dies in der Tatsache, daß alle auf amtlich zugelassenen Formblättern mit normiertem Inhalt erstellt werden müssen. In diesen Formblättern ist auch der Passus enthalten, daß der Verkauf des Grundstücks auf den Bestand der Hypothek ohne Einfluß ist. Nachdem die Hypothekenbanken in den letzten Jahren sehr hohe Forderungsausfälle hatten, bestehen sie nunmehr regelmäßig auf der Einfügung einer Klausel, wonach die Veräußerung des Grundstücks von der Zustimmung des Hypothekarinstituts abhängig ist. Der Erwerber eines Grundstücks sollte versuchen, die Hypothekenbank zum Verzicht auf diese Klausel zu bewegen, um sich die Verfügungsfreiheit über das Grundstück zu erhalten. Gesetzlich festgelegt ist auch die Laufzeit der Hypothekenkredite. Beim Wohnungsbau betragen sie zwischen 30 und 35 Jahren, bei der Erwerbs-, Um- und Anbaufinanzierung und der Gewerbefinanzierung 20 Jahre. Zu beachten ist, daß es beim Zahlungsverzug des Kreditnehmers im Vergleich zu deutschen Verhältnissen sehr schnell zur Vollstreckung aus der Hypothek kommen kann. Vorbedingung ist dazu lediglich die gerichtliche Feststellung von Grund und Höhe der Forderung sowie des Verzuges des Schuldners und der Antrag eines eingetragenen Hypothekengläubigers.

### **Wohnungseigentum**

Das dänische Wohnungseigentumsgesetz (ejerlejlighedslov) beschränkt aus wohnungspolitischen Gründen die Möglichkeit, Wohnungseigentum zu begründen. Daher ist die Aufteilung eines Privatgebäudes in Eigentumswohnungen unbeschränkt nur bei Gebäuden möglich, deren Bau nach dem 1.7.1966 begonnen worden ist. Ältere Gebäude dürfen nur dann in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden, wenn sie höchstens zwei Wohnungen

haben und die entstehenden Eigentumswohnungen einen gewissen Zuschnitt aufweisen. Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, können ohne die Beschränkungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Zur Teilung des Gebäudes muß die Bescheinigung eines staatlich anerkannten Landmessers vorliegen, die das Vorliegen der Bedingungen für die Aufteilung des Gebäudes in Eigentumswohnungen bestätigt und die örtlichen Gegebenheiten darstellt. Mit dieser Bestätigung kann sich der Gebäudeeigentümer an das Grundbuchamt wenden, um die Eigentumswohnungen mit jeweils eigenständiger Nummer eintragen zu lassen. Das Wohnungseigentum wird genau wie das Volleigentum an Grundstücken übertragen und ist unter den gleichen Bedingungen auch im Grundbuch eintragbar. Jedoch besteht die Besonderheit, daß bei dem Verkauf einer privat genutzten Eigentumswohnung zu einem hohen Preis das Wohnungsgericht (boligretten) auf Antrag des Käufers den Preis auf den Marktpreis herabsetzen kann. Der Käufer muß diesen Rechtsbehelf allerdings innerhalb eines halben Jahres seit Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch einlegen. Die Regelung, daß der Käufer das Wohnungsgericht anrufen kann, ist nicht vertraglich abdingbar.

#### **Erwerb durch Ausländer**

Der Ausgangspunkt des Gesetzes über den Eigentumserwerb von Grundstücken, welches sowohl für natürliche als auch juristische Personen gilt, ist, daß nur derjenige, der seinen Wohnsitz in Dänemark hat, berechtigt ist, Grundstücke in Dänemark zu erwerben. Personen, die ihren Wohnsitz zu einem früheren Zeitpunkt fünf Jahre in Dänemark gehabt haben, unterliegen ebenfalls keinen Beschränkungen im Hinblick auf den Erwerb von Grundeigentum, müssen aber gegenüber dem Grundbuchamt eine eidesstattliche Versicherung über ihren früheren Aufenthalt in Dänemark abgeben. Erfüllt der Grundstückserwerber keine der beiden Bedingungen, kann er sich mit dem Antrag auf Erteilung einer Sondererlaubnis an das Justizministerium wenden. Die Erlaubnis ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages zu beantragen. Wird das Ersuchen um Erlaubnis verspätet oder überhaupt nicht an das Justizministerium gesandt, verhängt dieses eine Geldbuße gegenüber dem Erwerber. Lehnt das Justizministerium die Erteilung einer Sondererlaubnis ab, erlischt das Eigentum des Erwerbers nach einer Frist von mindestens 6 Monaten und höchstens einem Jahr. Absprachen, wie die langfristige Miete

oder die Einräumung eines langfristigen Gebrauchsrechtes, die in der Absicht geschlossen werden, die Einholung der Erlaubnis des Justizministeriums zu umgehen, sind nichtig. Vorstehende Regelungen gelten nicht für den Erwerb eines Grundstücks durch Erbschaft oder aus familienrechtlichen Gründen.

Zur Einhaltung des EG-Rechts mußte Dänemark die Möglichkeit des Grundstückserwerbs durch EU-Staatsbürger erleichtern. So benötigen Arbeitnehmer, die Staatsbürger in einem EU-Mitgliedstaat sind oder eine Aufenthaltserlaubnis in einem Staat der Europäischen Gemeinschaft haben und in Dänemark beschäftigt sind, keine Erlaubnis des Justizministeriums. Gleiches gilt für Staatsbürger der EU, die sich in Dänemark niedergelassen haben oder niederlassen wollen, um eine selbständige Tätigkeit auszuüben. Auch EU-Staatsbürger und EU-Gesellschaften, das heißt ordnungsgemäß in einem anderen Mitgliedstaat der EU gegründete Gesellschaften, die eine Vertretung oder Zweigniederlassung in Dänemark gründen wollen oder ihre Dienstleistungen in Dänemark anbieten, können Immobilien ohne Genehmigung erwerben. Jedoch umfaßt der sachliche Anwendungsbereich des Gesetzes nur Häuser, die ganzjährig als Wohnhäuser dienen oder deren Erwerb eine Voraussetzung für die Ausübung eines Gewerbes oder die Erbringung einer Dienstleistung darstellt. Hingegen gelten für den Erwerb von Sommerhäusern über das Gesetz über den Grundstückserwerb hinausgehende Bedingungen.

#### **Sonderregelung für Sommerhäuser**

Auch für den Erwerb von Sommerhäusern gilt, daß der primäre Anknüpfungspunkt der Wohnsitz des Erwerbers ist. Befindet sich dieser in Dänemark oder hat er sich früher fünf Jahre in Dänemark befunden, so darf der Ausländer dänische Sommerhäuser erwerben. Demgegenüber finden die Vorschriften des Grundstückserwerbsgesetzes bezüglich des Erwerbsrechts von EU-Bürgern für Sommerhäuser keine Anwendung. Die Rechtmäßigkeit dieser Regelung folgt nicht schon aus dem Zusatzprotokoll zum Maastrichter Vertrag, der von der Respektierung der dänischen Regeln über die Sommerhäuser spricht. Richtigerweise kann nämlich diese Bestimmung nur so ausgelegt werden, daß hierdurch die EU-Kommission und die anderen Mitgliedstaaten gehindert sind, ein Verfahren gegen Dänemark wegen dieser Beschränkung einzuleiten. Im Fall der Vorlage dieser Frage durch ein nationales Gericht könnte der Europäische Ge-

richtshof aber sehr wohl die Vereinbarkeit der Regelung mit den Grundfreiheiten des EG-Vertrages überprüfen. Doch wird die Vereinbarkeit der dänischen Regelung bezüglich der Sommerhäuser mit dem EG-Vertrag daraus abgeleitet, daß jedes Mitgliedsland selbst bestimmen kann, welche geschäftlichen Tätigkeiten erlaubt und welche verboten sein sollen. Nach dänischem Recht ist aber das gewerbsmäßige Vermieten von Sommerhäusern Dänen und Ausländern gleichermaßen verboten. Doch wird in Dänemark auch die Auffassung vertreten, daß aufgrund der Tatsache, daß dieses Verbot für die Dänen faktisch nicht durchgesetzt wird, diese vielmehr ihre Sommerhäuser zum überwiegenden Teil gewerbsmäßig vermieten, das Verbot für Bürger aus anderen Staaten der Gemeinschaft eine tatsächliche Diskriminierung darstellt und somit deren Recht auf Niederlassungsfreiheit verletzt. Nach dieser Meinung müßte folglich unter den herrschenden Umständen allen EU-Bürgern im Rahmen der Niederlassungsfreiheit der Erwerb von Sommerhäusern in Dänemark zum alleinigen Zweck der Vermietung gestattet sein. Gleiches gilt für den Erwerb von Sommerhäusern zu dem alleinigen Zweck, diese zu einem höheren Preis weiterzuveräußern; ob sich die dänischen Gerichte oder Europäische Gerichtshof dieser Meinung anschließen werden, bleibt abzuwarten.

### Steuerliche Auswirkungen

Industrie-, Handwerks-, Landwirtschafts- und Einzelhandelsgebäude mit Lagergebäuden können die ersten 10 Jahre mit 6 bis 60 % abgeschrieben werden. In den folgenden 20 Jahren können diese jährlich mit 2 % abgeschrieben werden. Kino-, Hotel- und Gastwirtschaftsgebäude können in den ersten 10 Jahren mit 4 %, die nächsten 60 Jahre mit 1 % abgeschrieben werden.

Zwischen Deutschland und Dänemark besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen. Einkommens- und Vermögenssteuer aus dänischem Grundbesitz erheben die dänischen Finanzbehörden von deutschen Staatsangehörigen. Bei Wohnsitz des Steuerpflichtigen in Deutschland wird die in Dänemark entrichtete Steuer auf den deutschen Steuerbetrag angerechnet. Wer sich weniger als 183 Tage während des betreffenden Kalenderjahres in Dänemark aufhält, gilt als Nicht-Resident. Seine steuerliche Erklärungspflicht beschränkt sich auf, für die Vermögenssteuer Angaben über sein in Dänemark liegendes Vermögen zu machen. Lediglich beschränkt steuerpflichtig sind auch solche Gesellschaften, die nicht in Dänemark ansässig sind und

Einkünfte aus in Dänemark befindlichen Grundbesitz beziehen, wobei Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Grundeigentum in Dänemark nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Für die Eigentümer von Grundstücken fallen auch in Dänemark Grundsteuern an, die von den Kommunen erhoben werden, in deren Bezirk die Immobilie liegt. Die Frage, ob der Veräußerungsgewinn beim Verkauf der Immobilie zu versteuern ist, unterliegt einer komplizierten Regelung und ist vor allen Dingen davon abhängig, ob die Veräußerung ein gewerbliches Geschäft darstellt oder von einer Privatperson vorgenommen wird.

15. September 1994

[www.caston.info](http://www.caston.info)

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei [caston.info](http://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](http://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](mailto:info@caston.info); Internet [www.caston.info](http://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.