CASTON
www.caston.info
Die Datenbank im Internet.
Compact

Grundstücksrecht in Griechenland

- No. 76 -

Theodor Kokkalas, Dikigoros, Athen

Griechenland hatte nach seinem Beitritt zur EG längere Zeit Übergangsrechte mit Beschränkungen ausländischer Autoritäten gewahrt.

Nunmehr ist es in zunehmendem Maß hinsichtlich der Dienstleistungen, Niederlassungen und des Kapitalverkehrs geöffnet.

In Griechenland tätige Unternehmen stehen daher häufiger als zuvor vor der Frage des Immobilienerwerbs, in erster Linie, aber nicht nur, im Zusammenhang mit Tourismusprojekten. Die Rechtsgrundlagen in Griechenland weichen in verschiedenen Punkten deutlich von den Bedingungen in Deutschland ab.

Schritte des Erwerbs

Ähnliche wie in Deutschland vollzieht sich der rechtsgeschäftliche Erwerb von Immobilien in mehreren Schritten: dem Abschluß eines notariellen Kaufvertrages, der dinglichen Einigung über die Eigentumsübertragung (Auflassung) und der Eintragung im Grundbuch (Transkriptionsbuch).

Üblicherweise wird in dem notariellen Kaufvertrag die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang mit aufgenommen, denn anders als im deutschen Recht ist sie von der Wirksamkeit des Kausalgeschäftes abhängig. Außerdem ist der Erwerb durch Nichtberechtigte ausgeschlossen.

Eintragung im Tanskriptionsbuch

Das Hypothekenamt führt vier verschiedene Arten von Büchern.

Die Eigentumsübertragung ist erst mit der Eintragung in dem sogenannten Transkriptionsbuch, daß etwa dem deutschen Grundbuch entspricht, vollzogen. Die Eintragung erfolgt dabei in der Form, daß die notariell beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages in dem laufenden Band des Grundbuches unter einer Registernummer eingeordnet wird. Die Vertragsschließenden erhalten ein eigenes Grundbuchblatt. Mangels einer katastermäßigen Erfassung der Grundstücke in Griechenland gibt das Grundbuchblatt keinen Aufschluß darüber, welche Rechtsgeschäfte bezüglich einer Immobilie vorgenommen wurden.

Alle Vorgänge sind alphabetisch geordnet. Es ist lediglich möglich festzustellen, welches Rechtsverhältnis zwischen einer natürlichen oder juristischen Person und einem bestimmten Grundstück besteht. Eine Kette von Erwerbsvorgängen läßt sich damit häufig nur schwer nachvollziehen. In dem sogenannten Hypothekenbuch werden die Belastungen an dem Grundstück erfaßt, im Vindikationsbuch Herausgabeklagen und im sogenannten Beschlagnahmebuch Beschlagnahmen. Diese Bücher sollten unbedingt eingesehen werden.

Kein öffentlicher Glaube des Grundbuchs

Die Eintragung heilt einen ungültigen Erwerbsvorgang nicht. Der Käufer hat daher nicht nur sorgfältig zu prüfen, ob bezüglich des Grundstückes irgendwelche Beschlagnahmen, Belastungen oder Veräußerungsbeschränkungen bestehen, sondern - "viel wesentlicher"- ob der Veräußerer auch rechtmäßiger Eigentümer ist.

Die an sich entstehende Rechtsunsicherheit wird durch das Institut der Ersitzung gemildert. Das griechische Gesetz bestimmt: wer ein Grundstück bei gültigem Erwerbsgrund mindestens 10 Jahre im guten Glauben besitzt, erwirbt originäres Eigentum Bei bösgläubigem Besitz beträgt der Zeitraum 20 Jahre. Besitzzeiten des Vorbesitzers werden auf die Frist zur Ersitzung des Veräußeres angerechnet.

Dies bedeutet in der Praxis, das die Rechtsverhältnisse an dem Grundstück auf mindestens 20 Jahre zurück zu verfolgen sind. Sind die Besitzverhältnisse über diesen Zeitraum geklärt, so hat zumindest

der Veräußerer Eigentum erworben. In ländlichen Gegenden, in denen auch Eigentumsübergänge von Todes wegen oft nicht im Grundbuch vermerkt sind, behilft man sich durch die eidesstattlichen Aussagen von gut beleumundeten Zeugen, um die Besitzverhältnisse zu bekräftigen.

Keine Ersitzung von öffentlichem Land

An öffentlichem Land - auch im Wege der Ersitzung - kann kein Eigentum erworben werden. Es ist unbedeutend, daß der Veräußerer möglicherweise lange Jahre glaubte, rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks zu sein. Praktisch wird dies in Fällen, in denen der Erwerber eines Grundstücks einen Bauantrag stellt und zu seiner Überraschung von der Forstbehörde erfährt, daß diese das Land für öffentlich hält. Es empfiehlt sich daher unbedingt, vor Grundstückserwerb eine Stellungnahme der Forstbehörde einzuholen.

Hinweise zum Verfahren

Vielfach besteht zwischen den Parteien Einigkeit über das vorgesehene Grundstücksgeschäft, bevor noch weitere wesentliche Punkte geklärt sind, wie Prüfung der Rechtsverhältnisse an dem Grundstück, bestehende Belastungen, Erteilung von bestimmten behördlichen Genehmigungen, Veräußerungs - oder Erwerbsverbote etc. In diesem Fall besteht die Möglichkeit des Abschlusses eines Vorvertrages, der genau wie das Grundgeschäft der notariellen Form bedarf. Die Rechte aus diesem Vorvertrag können allerdings nicht durch eine sogenannte Auflassungsvormerkung wie im deutschen Recht abgesichert werden.

Stattdessen besteht aber die Möglichkeit, im Vorvertrag zu vereinbaren, daß der Käufer das Recht hat, bei öffentlicher Hinterlegung des Kaufpreises im Wege des Selbstkontrahierens den endgültigen Vertrag abzuschließen.

Eine andere Möglichkeit ist, daß der Käufer bei Abschluß des Vorvertrages eine Anzahlung gibt, die dem Verkäufer bei Vereitelung des endgültigen Vertragsabschlusses durch den Käufer verfällt, bzw. die der Verkäufer bei Nichtzustandekommen des Vertrages aus Gründen, die er zu vertreten hat, in doppelter Höhe an den Käufer zu erstatten hat. Der Käufer kann sich in Höhe einer geleisteten Anzahlung das Recht auf Eintragung seiner Sicherungshypothek einräumen lassen.

Dritte Möglichkeit ist, ein gerichtliches Veräußerungsverbot zu beantragen, das als einstweilige Verfügung bei Glaubhaftmachung der Veräußerungsgefahr erlassen wird.

Ausländer, die beabsichtigen, in Griechenland Grundstücksgeschäfte vorzunehmen, ohne der Landessprache mächtig zu sein, sind in jedem Fall gut beraten, wenn sie sich eines renommierten Anwaltes ihrer Wahl bedienen. Bei Geschäftswerten, die über 5 Mio DR im Raum Athen/Piräus hinausgehen (bzw. 750.000 DR in den übrigen Teilen des Landes) ist die Mitwirkung eines Anwaltes beim Abschluß von Verträgen, die Rechte an Grundstücken zum Gegenstand haben, ohnehin kraft Gesetzes vorgeschrieben.

Erwerbs durch Ausländer

Grundsätzlich können Ausländer in Griechenland Immobilien erwerben.

Allerdings bestehen Einschränkungen in den sogenannten Grenzgebieten. Dazu gehören die Grenzbezirke zu den benachbarten Ländern, also auch Teile der griechischen Inselwelt von der Türkei und Teile der Insel Kreta. Sa sich die als Grenzgebiete bezeichneten Regionen ändern können muß im einzelnen Fall die rechtlich Lage geklärt werden.

In diesen Grenzgebieten dürfen natürliche oder juristische Personen mit griechischer Staatsangehörigkeit oder aus einem Mitgliedsstaat der EU oder Zyperns Immobilien erwerben, doch nur mit besonderer Genehmigung.

Für die EU-Angehörige fordert die Regierung einen ständigen Aufenthaltsort in Griechenland zur selbständigen oder unselbständigen Tätigkeit und die Vorlage einer Aufenthaltsbescheinigung zum Erwerbszweck. Genehmigungen werden also nur im Zusammenhang mit beruflicher Tätigkeit erteilt, nicht etwa zum Zweck der Geldanlage oder als Ferienwohnung. Juristische Personen aus der EU Können praktisch nur Immobilien in den Grenzgebieten erwerben, wenn sie selbst auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind. Dazu muß ein Unternehmen detaillierte Unterlagen zu Struktur und Finanzstatus vorlegen.

Personen aus Nicht-EU-Staaten (Drittstaaten) haben lediglich die Möglichkeit über eine Ausnahmegenehmigung des Verteidigungsministers Grundstücke zu erwerben.

Unter Mißachtung des Erwerbsverbots geschlossene Verträge sind nichtig. Allerdings, darf sich nur der griechische Staat, nicht aber der Grundstücksverkäufer auf die Nichtigkeit berufen. Zur

Umgehung der gesetzlichen Erwerbsbeschränkungen wurden in der Vergangenheit häufig Gesellschaften (GmbH oder AG) gegründet, jedoch mit ausschließlicher oder überwiegender Beteiligung der ausländischen Interessenten, die anschließend den Kauf des Grundstücks vornahmen. Diese Praxis enthält aufgrund der oben dargestellten Kontrollen große Risiken. Teilweise wird auch praktiziert, das die juristische Person zwar im Erwerbszeitpunkt sowohl im Vorstand wie auf der Kapitalseite über eine griechische Mehrheit verfügt, die Anteilsverhältnisse jedoch später umgewandelt werden, was den Eigentumserwerb nicht nachträglich rechtswirksam macht. Die Risiken bestehen hier darin, daß sich im Erwerbszeitpunkt nur schwer absehen läßt, ob sich der griechische Partner - bzw. dessen Erben - später auch tatsächlich auf die beabsichtigte Umwandlung einlassen.

Pachtverträge in Grenzgebieten mit Ausländern sind nur dann nichtig, wenn sie für einen Zeitraum von über drei Jahren geschlossen wurden. Bis zu drei Jahren besteht also eine Pachtmöglichkeit.

Für den Erwerb von Todes wegen gelten die dargelegten Erwerbsbeschränkungen für Grundstücke in sogenannten Grenzgebieten nicht. Bei vererbten Grundstücken wird zunächst auf der Grundlage des Erbscheins eine notarielle Erschaftsannahmeerklärung aufgesetzt. Gegen Vorlage dieser Urkunde erfolgt dann die Eintragung in das Grundbuch.

Inseln, Wald und landwirtschaftliche Grundstücke

Erwerbsbeschränkungen bestehen auch bezüglich Privatinseln. Sollen ganze Inseln verkauft werden, ist eine Genehmigung des Landwirtschafts- bzw. Marineministeriums erforderlich.

Bei Grundstücken, die an das Meer angrenzen, ist zu beachten, daß etwa ein 30 m breiter Streifen des Strandes, sofern nicht anderweitige, örtliche Bestimmungen bestehen, d.h. soweit die Winterwelle schläft, nicht privat benutzt werden darf. Stände sind daher immer allgemein zugänglich zu halten.

Sondernutzungen für Hotels oder ländliche Zweckbestimmungen wurden früher gegen Entschädigung erteilt. Es ist allerdings vorgesehen, auch diese Privatnutzungen in naher Zukunft aufzuheben.

Bei Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke können zu Gunsten der Besitzer Veräußerungsverbote bestehen. Beschränkte ist auch die ganze oder teilweise Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken, wenn sie größer als 250.000 Stremmata sind.

Verboten ist auch die Aufteilung von Waldgebieten im Wege der teilweisen Veräußerung, sofern nicht eine Sondererlaubnis des Landwirtschaftsministers vorliegt. Veräußert werden können Waldgebiete daher nur insgesamt.

Kosten des Grunderwerbs

Der Erwerb von Grundbesitz unterliegt der Besteuerung.

Der allgemeine Satz beträgt 9%-11% für den Wert bis zu 4 Mio DR und 11%-13% für den darüberliegenden Teil. Sofern das Grundstück in Gebieten von Gemeinden liegt, die über eine eigene Feuerwehr verfügen, kommt noch eine Kommunalabgabe in Höhe von 3% hinzu, so daß die Gesamtbelastung 11 bzw. 13% ausmacht. Auf den Steuerbetrag wird noch eine Gemeindeabgabe in Höhe von 3% erhoben.

Steuerbefreiungen oder -ermäßigungen kommen für natürliche ausländische Personen in der Regel nicht in Betracht. Beim Ankauf von Grundstücken durch Aktiengesellschaften für Sonderzwecke, beispielsweise Hotelbauten, gilt ein ermäßigter Grunderwerbsteuersatz.

Von der Steuerpflicht ausgenommen sind lediglich Sondergruppen, wie z.B. expatriierte Griechen (Gastarbeiter etc.) soweit sie Devisen mit in ihr Heimatland zurückbringen.

Der Kaufvertrag darf vom dem Notar erst beurkundet werden, wenn der Verkehrswert des Grundstücks durch das zuständige Finanzamt festgelegt worden ist. Der Verkehrswert braucht nicht mit dem im Vertrag vereinbarten Kaufpreis übereinzustimmen. Gegen die Entscheidung des Finanzamtes steht den Betroffenen der Rechtsweg zu den Finanzgerichten offen. An sich ist kraft Gesetzes der Veräußerer zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer verpflichtet. In der Praxis werden jedoch ausnahmslos. Absprachen dahingehend getroffen, daß diese Belastung vom Erwerber zu tragen ist.

Die Kosten der Beurkundung setzen sich aus den Kosten für den Notar und die Eintragung ins Grundbuch zusammen. Sie sind gemessen an den anderen Kosten relativ niedrig. Einschließlich der Abgaben zu Gunsten der Juristenkasse, Stempel-

marken, Notargebühren etc. bewegen sie sich in der Größenordnung von 3% des Verkehrswertes.

Baurechtliche Vorgaben

Für Bereiche der Stadt oder der Dorfgemeinden bestehen in der Regel Bebauungspläne. In diesen Fällen sind deren jeweilige Bestimmungen maßgebend. Solche Grundstücke sind vielfach auch voll erschlossen in dem Sinne, daß sie über Strom, Wasser oder Telefonanschlüsse verfügen. Die Bebauungspläne regeln Fragen der zulässigen Geschoßzahl, maximal bebaubaren Fläche, Grenzbauten etc.

Aber auch außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne darf gebaut werden, sofern bestimmte Mindestgrundstücksgrößen eingehalten werden. Allerdings gelten auch hier Bestimmungen über maximal bebaute Flächen etc. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt außerhalb eines Bebauungsplanes 4.000 qm (4 Stremmata) bzw. 2.000 qm, wenn es an einer Durchgangsstraße liegt. Die griechischen Flächenmaße 1 Stremma = 1.000 qm, 1 Pichis (1 Elle) = 0,5625 qm) werden in vielen ländlichen Gegenden verwendet.

Eine Baugenehmigung wird allerdings nicht für Vorhaben erteilt, die in Waldgebieten oder in archäologisch interessanten Gegenden gelegen sind.

Besteuerung von Einkünften aus Immobilien

Zwischen Griechenland und Deutschland besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen, das dem OECD-Muster-Abkommen entspricht. Danach werden Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, das Deutschen in Griechenland gehört, in Griechenland besteuert.

Devisenrechtliche Bestimmungen

In Griechenland besteht auch nach dem Eintritt in die Europäische Gemeinschaft eine strenge Devisenbewirtschaftung. Eingeführte Beträge können ohne Sondergenehmigung der Bank von Griechenland nicht wieder ausgeführt werden. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks und sofern der Verkäufer seinen ständigen Wohnsitz nicht in Griechenland hat, ist der Veräußerungserlös unverzüglich auf ein Sperrkonto einzuzahlen. Diese Sperrguthaben werden derzeit mit 12% verzinst; über sie kann aber nur verfügt werden, wenn der Nachweis über die Verwendung erbracht ist. Je Monat Aufenthalt in Griechenland können allerdings 100.000 DR ohne weiteren Nachweis verbraucht werden.

Diese Beschränkung gilt jedoch nicht für EU-Bürger. Sie können über den Betrag in Drachmen im Inland frei verfügen; für sie besteht keine Sparkontenverpflichtung. Es ist aber in jedem Falle zu empfehlen, vor dem Kapitaltransfer nach Griechenland eine Genehmigung zum späteren Rücktransfer des Verkaufserlöses zu erwirken. Ohne eine solche vorherige Genehmigung ist ein späterer Kapitaltransfer äußerst schwierig und mit langwierigen Verfahren verbunden.

Investitionsgarantie

Eigentumsrechte sind auch nach der griechischen Verfassung geschützt. Allerdings normiert sie, ähnlich wie das deutsche Grundgesetz, eine Sozialbindung. Enteignungen zu Gunsten des Allgemeinwohls sind daher möglich. Darüber hinaus haben insbesondere Grundstückseigentümer aus Deutschland eine Enteignung nicht zu befürchten. Diesbezügliche bilaterale Abkommen wie Kapitalschutzabkommen, Niederlassung- und Schiffahrtsvertrag, Rechtshilfeabkommen, Doppelbesteuerungsabkommen etc, sollten dies sicherstellen.

15. April 1995

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 Seklejtschuk, Lutz Könneker, Ildiko Gaal, Girana Anuman-Rajadhon, Theodor Kokkalas, Jens-Uwe Heuer, Guylaine Le Guen, Angela Moreton, Lijun Cao-Teuber
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.