



Immobilienenerwerb in Spanien, III

In dem heutigen Teil möchte ich mich mit dem Notar und mit dem Grundbuch bei dem Immobilienkaufvertrag beschäftigen.

DER NOTAR

Die notarielle Beurkundung ist weder Voraussetzung für die schuldrechtliche Verpflichtung noch für den dinglichen Eigentumsübergang. Allerdings wird die Übergabe der Immobilie grundsätzlich in der notariellen Urkunde festgehalten und damit rechtswirksam vollzogen.

Die notarielle Urkunde ist ein öffentliches Dokument, welches durch die Erteilung durch den Notar sowohl formelle als auch materielle Beweiskraft entfaltet. Die materielle Beweiskraft begründet sich in der Beratung und Kontrolle der Rechtmäßigkeit, die der Notar durchführen muss.

Eine Verpflichtung des Notars, eine Grundstückskaufurkunde im Grundbuch eintragen zu lassen, gibt es aber nicht. Allerdings sind durch königliches Dekret vom 6. Februar 1993 und durch die Instrucción vom 2. Dezember 1996 einige wesentliche Pflichten des

Notars bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen festgelegt worden. Den Notar trifft die Pflicht, abgesehen von einigen Ausnahmefällen, vor der Genehmigung des Grundstücksüberganges beziehungsweise dessen dinglicher Belastung einen höchstens vier Tage alten Grundbuchauszug einzusehen und zu überprüfen sowie auf der Vertragsurkunde zu vermerken, welche dinglichen Belastungen auf dem betroffenen Grundstück lasten, sowie ob der Übertragende mit dem im Grundbuch Eingetragenen personenidentisch ist.

Nach der notariellen Beurkundung informiert der Notar den Grundbuchrichter über die Übertragung der Immobilie per Fax. Darüber hinaus müssen seit dem 1. Januar 2007 sämtliche Zahlungen auch im Rahmen eines Kaufvertrages nachgewiesen werden. Dies kann entweder durch Bankbescheinigungen oder Vorlage von bankgarantierten Schecks geschehen, die in Kopie der Kaufurkunde beigefügt werden müssen. Die einfache Erklärung der Parteien ohne dokumentalen Nachweis

reicht dabei nicht mehr aus. Durch diese Maßnahme wird versucht, die Verwendung von Schwarzgeldern einzudämmen, weil durch die genannten Belege nun alle Zahlungen nachgeprüft und nachverfolgt werden können. Bei ausländischen Investitionen ist zudem die Herkunft der Geldmittel aus dem betreffenden Ausland an Hand von Bankdokumenten nachzuweisen.

GRUNDBUCH (REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES)

Nur die notarielle Kaufurkunde einer Immobilie hat Zugang zur Eintragung im Grundbuch. Anders als im deutschen Recht ist die Grundbucheintragung im spanischen Recht nicht konstitutiv, das heißt, sie führt den Eigentumsübergang nicht herbei.

Lediglich der in das Grundbuch eingetragenen notariellen Urkunde kommt echte Beweiskraft zu. Auch wenn die Eintragung im Grundbuch nur deklaratorischen Charakter hat, bewirkt nur sie einen Schutz des gutgläubigen Dritten. Wer nämlich von einem Nichteigentümer, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Ei-

gentum oder andere Rechte an einer Immobilie erwirbt, ohne beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages zu wissen, dass die eingetragene Person nicht der Eigentümer ist, erwirbt die Rechte wirksam dem berechtigten Eigentümer gegenüber (Art. 34 Hypothekengesetz). Das Grundbuch entfaltet wie auch in Deutschland öffentliches Vertrauen und ist als öffentliches Register einsehbar gem. Art. 221 Hypothekengesetz (Ley Hipotecaria).

Nach erfolgtem Nachweis der geleisteten Steuerzahlung kann die Eigentumsübertragung in das Grundbuch eingetragen werden. In Spanien wird für jede Immobilie ein besonderes Registerblatt angelegt. Es gibt aber keine Grundakten, so dass die Kontinuität nur durch den jeweils letzten Grundbucheintrag für die Immobilie hergestellt wird. In der Praxis werden hauptsächlich entweder ein Grundbuchauszug (Nota simple) oder eine Grundbuchbescheinigung (Certificación) angefordert, um sich über den Inhalt des Grundbuches zu informieren.

Der Grundbuchauszug ist ledig-

lich informativer Natur und gibt keine beweiskräftige Auskunft über die sich in Bearbeitung befindenden Anträgen zur Eintragung. Er informiert über den aktuellen Stand der Eintragungen über die Identität der Immobilie, die Identität des Eigentümers (oder der Eigentümer) und des Inhabers der dinglichen Rechte, deren rechtliche Natur, Ausdehnung und Grenzen sowie über alle dinglichen Belastungen.

Die Grundbuchbescheinigung entfaltet hingegen volle Beweiskraft und gibt umfassende Auskunft. Dabei werden sämtliche Eintragungen aufgenommen, die hinsichtlich einer Immobilie vorgenommen wurden, einschließlich aller Eigentumswechsel, aller Belastungen, Löschung derselben sowie aller sonstigen Eintragungen, die der Grundbuchrichter für relevant hält.

DR. FRÜHBECK ABOGADOS

C/Ramón Gómez de la Serna, 22.
29602 Marbella. tel. 952 765 225.
www.fruhbeck.com.
Email: marbella@fruhbeck.com