



Immobilienenerwerb in Spanien, IV

In dem vorletzten Teil dieser Reihe geht es um das Katasteramt und um die Erstbezugslizenz.

KATASTERAMT (CATASTRO)

Dieses Amt hat als verwaltungsrechtliches Register die Aufgabe, städtische und ländliche Immobilien mit ihren grundsätzlichen Eigenschaften, ihrer Größe und dem Eigentümer zu erfassen. Bei Erwerb einer Immobilie ist der neue Eigentümer grundsätzlich in einer Frist von zwei Monaten dazu verpflichtet, den Eigentumsübergang auch gegenüber dem Katasteramt anzuzeigen.

Von dieser Pflicht ist der Käufer immer dann freigestellt, wenn der Vertrag mittels einer öffentlichen notariellen Urkunde vollzogen wird oder die Eintragung im Grundbuch in einer Frist von zwei Monaten nach Vertragsvollzug beantragt wird und wenn die Katasterreferenz in dem Vertrag bereits aufgenommen und nachge-

wiesen wurde.

Durch Inkrafttreten des Gesetzes 13/1996 vom 30. Dezember ist vorgeschrieben, dass die Notare und Grundbuchrichter in Urkunden und Grundbüchern die Katasterbezeichnung der jeweiligen Immobilie mit aufnehmen, so dass dem vorher bestehende Missstand, dass zwischen Grundbuch und Kataster keine Verbindung bestand, teilweise abgeholfen wurde.

In der Praxis ist es aber oft noch so, dass die Angaben im Grundbuch und die im Katasteramt, vor allem was die Größe der Immobilie betrifft, nicht übereinstimmen. In diesem Fall kann die Berichtigung vom Eigentümer unter Vorlage einer topografischen Vermessung beantragt werden.

ERSTBEZUGSLIZENZ (LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN)

Bei dem Kauf einer Immobilie sollte grundsätzlich immer auch

die Erstbezugslizenz vorliegen. Diese weist nach, dass das tatsächlich Gebaute mit dem Projekt, für welches die Baulizenz erteilt wurde übereinstimmt.

Sie belegt außerdem, dass das Gebäude zum Gebrauch geeignet ist, da es gemäß dem gültigen Bebauungsplan errichtet wurde und die technischen Sicherheits- und Hygienebedingungen einhält.

Erst unter Vorlage dieser Lizenz ist zum Beispiel der Abschluss des Wasser- und Elektrizitätsvertrages für die Immobilie möglich.

Auch hypothekengesicherte Finanzierungen werden in der Regel nur bei Vorlage der Erstbezugslizenz gewährt.

In manchen Fällen erklärt die Gemeindeverwaltung bei älteren oder ländlichen Bebauungen, dass keine Erstbezugslizenz vorliegt, da diese noch nicht vergeben wurden. In diesen Fällen sollte aber mindestens ein Zertifikat über die baurechtliche Un-

bedenklichkeit (Certificado de No Infracción Urbanística) angefordert werden. Es kommt auch vor, dass die Erstbezugslizenz trotz Beantragung nicht erteilt wurde und damit verjährt ist. Die Verjährungsbestätigung muss aber schriftlich beantragt und von der Gemeinde genehmigt werden. Diese Bestätigung entfaltet dann dieselben Wirkungen wie eine Lizenz.

Die Erstbezugslizenz wird wie auch die Baugenehmigung von der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung erteilt. Bei fehlerhafter Erteilung der Lizenz kann diese von der Landesregierung vor den Verwaltungsgerichten angefochten werden.

Bei Stattgabe der Klage wird die Lizenz aufgehoben mit der Folge, dass dem eventuell schon seit Jahren bestehenden Gebäude die Legalität genommen wird.

Dieses ist in der Gegenwart vor allem hier an der Küste Spaniens häufig vorgekommen, da die Gemeinde- bzw. Stadtver-

waltungen Lizenzen ohne rechtliche Grundlage vergeben haben.

Allerdings will man dieser Problematik nun durch die nachträgliche Legalisierung der Immobilien in den neuen Bebauungsplänen Herr werden. Diese Unterfangen wird indes nicht ohne Schwierigkeiten beziehungsweise rechtliche Problematik gelingen.

In jedem Fall empfehlen wir, jede konkrete Angelegenheit umfassend zu prüfen, damit man im Nachhinein keinerlei rechtliche Probleme und negative Überraschungen erlebt.