

Grundbuch und Kataster in Spanien

Widersprüchliche Auskünfte sind nicht selten

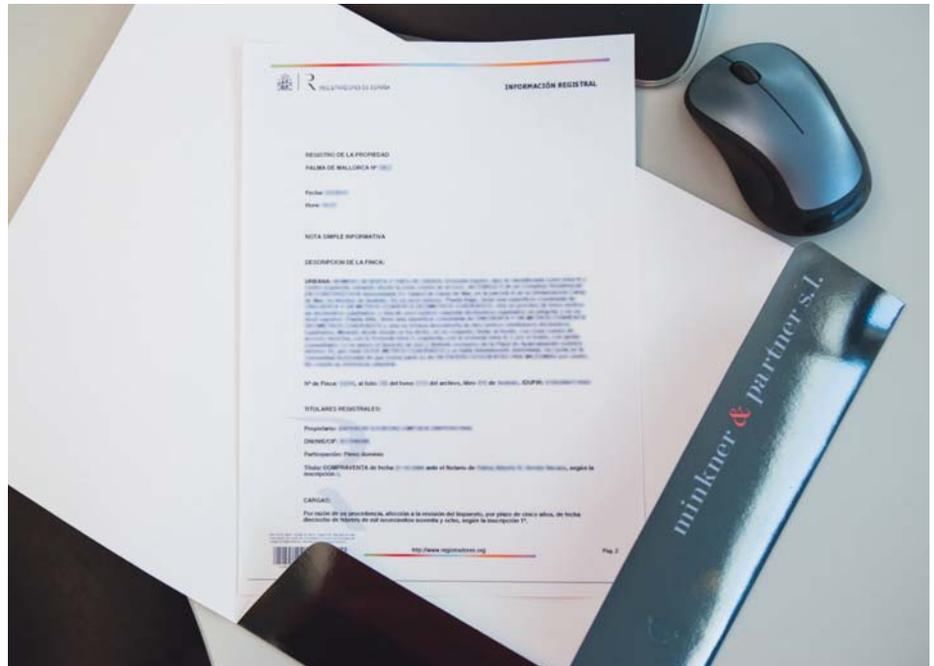
von Ass. Jur. Lutz Minkner

Auch das spanische Recht kennt ein Grundbuchamt (Eigentumsregister) und ein Katasteramt. Beide Ämter sind jedoch anders organisiert als viele Leser das aus Deutschland kennen. Oft verwundert es, dass in diesen Registern über ein und dieselbe Immobilie widersprüchliche Angaben, z.B. über die Größe des Grundstücks, die Bebauung und das Volumen der Bebauung existieren. Diese Widersprüche erklären sich durch die unterschiedliche Funktion der beiden Register und ihre Historie.

Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem die wesentlichen Verträge und Rechte an einer Immobilie eingetragen sind. Jedes Grundstück hat ein Grundbuchblatt mit einer bestimmten Nummer. Die Eintragungen zu diesem Grundstück werden dann fortlaufend nummeriert. In der Reihenfolge ihrer Eintragung kann man diesem Grundbuchblatt alle Informationen zu Rechtsänderungen und Belastungen entnehmen. Die wichtigsten Informationen, die man einem Registerauszug entnehmen kann, sind die folgenden: wer ist eingetragener Eigentümer, wie ist die Immobilie im Grundbuch beschrieben, welche Belastungen – Hypotheken, Grunddienstbarkeiten, Embargos von Gläubigern oder Behörden – sind eingetragen oder vorgemerkt, gibt es anhängige Verfahren oder Anträge auf Eintragung von Rechtsänderungen?

Anders als im deutschen Recht ist die Eintragung im Grundbuch nicht rechtsbegründend (konstitutiv), sondern



lediglich deklaratorisch. Dies ist auch der wesentliche Unterschied zum deutschen Immobilienrecht: Während man in Deutschland erst durch den Notarvertrag und die Eintragung ins Grundbuch Eigentümer wird, geht im spanischen Recht das Eigentum schon mit der Unterzeichnung der Kaufurkunde über. Somit kann man in Spanien auch durch einen privatschriftlichen Kaufvertrag Immobilieneigentum erwerben. Allerdings kann dieser nicht im Grundbuch eingetragen werden. Eintragungsfähig ist nur ein Erwerb durch notariellen Kaufvertrag oder durch gerichtliche Anordnung.

Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch ist auch Voraussetzung für den Gutgläubensschutz: Nur wer von einem im Grundbuch eingetragenen Verkäufer die Immobilie gekauft hat, kann sich auf einen gutgläubigen Erwerb berufen. Gerade wegen der Wirkung des Gutgläubensschutzes ist es wichtig, möglichst schnell seine Rechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Das Eigentumsregister führt ein Tagebuch, in dem Tag und genaue Uhrzeit der Vorlage einer Urkunde eingetragen werden, die eine Rangwirkung auslösen. In der Regel wird

der Käufer den beurkundenden Notar anweisen, unmittelbar nach der Beurkundung auf telematischem Wege dem Grundbuchamt eine Vormerkung mit Angabe des Datums des beurkundeten Kaufvertrages vorzulegen. Dieser Vorvermerk sperrt das Grundbuch für die Dauer von zehn Tagen, und seine Dauer kann verlängert werden.

Das Katasteramt

Die Kataster wurden in Spanien aufgrund eines Gesetzes von 1906 eingerichtet. Die Kataster wurden mit Angaben der Eigentümer oder durch eigene Festsetzungen des Amtes gespeist und dienen und dienen überwiegend dazu, eine Grundlage für die Berechnung der jährlichen Grundsteuern (Katasterwert) zu geben. So erklärt es sich, dass die betroffenen Eigentümer dem Kataster im Steuererhebungsinteresse gern geringere Grundstücks- und Bebauungsgrößen meldeten und die Kataster im Steuererhebungsinteresse gern auch größere Bezugsdaten annahmen. Erst aufgrund einiger Gesetzesänderungen der letzten 20 Jahre findet eine Abgleichung der Daten von Grundbuch und Kataster statt: Seit 1997 muss z.B. der letzte Zahlungsbeleg über die Grundsteuer der notariellen

Informationen dem Katasteramt vorgelegt werden, damit das Katasteramt die Grundsteuer neu festsetzen kann. Da diese „Neubauerkklärungen“ nicht nur Notar- und Registerkosten auslösen, sondern auch die jährlich fällige Grundsteuer erhöhen, werden diese Pflichten von den Eigentümern gern oft „vergessen“. Eigentümer, die diese Informationen nicht fristgerecht dem Kataster einreichen, können mit Strafen belegt werden.

Widersprüche zwischen Grundbuch und Kataster

Widersprechen sich die Daten von Grundbuch und Kataster sind in der Regel anwaltliche Hilfe und die Hinzuziehung von Vermessern oder Architekten geboten. Immer dann, wenn das Kataster größere Bauvolumen verzeichnet als im Grundbuch eingetragen sind, deutet dies auf illegale Gebäudeteile hin. Nach einer Vermessung des vorhandenen Baubestandes ist dann zu prüfen, ob die im Grundbuch nicht eingetragenen Gebäudeteile genehmigungsfähig oder zumindest gesetzlicher Bestandsschutz vorliegt. Bevor diese Unklarheiten nicht gelöst sind, sollte von einem Kauf einer derart problembelasteten Immobilie Abstand genommen werden.

Ass. Jur. Lutz Minkner
Wirtschaftsjurist, CEO

minkner & partner s.l.

Avenida Rey Jaime I, 109 • E-07180 Santa Ponsa
Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

lutz.minkner@minkner.com
www.minkner.com

