

## **DIE BEDEUTUNG DES GRUNDBUCHS BEIM IMMOBILIENERWERB**

Zu Beginn war der deutsche Besitzer glücklich über den Erwerb seiner neuen spanischen Immobilie, alles schien perfekt zu sein, wenn da nicht noch das spanische Grundbuch gewesen wäre. Das Buch in dem die Eintragung seines Grundbesitzes vermerkt war kam ihm doch irgendwie „spanisch“ vor.

Genauso wie in Deutschland existiert auch in Spanien ein Grundbuch, das sog. Registro de la Propiedad. Hierin befinden sich Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und den Belastungen, wie z.B. Hypotheken. Will man also wissen, ob das Grundbuch bezüglich des eigenen Grundstücks frei von Belastungen ist empfiehlt es sich, einen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt einzuholen (nota simple informativa). Auf jeden Fall ist es aber noch wichtiger, sich vor einem Kaufvertragsabschluss danach zu erkundigen, ob der Verkäufer tatsächlich auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Das muss aber nicht immer der Fall sein, da der Eintragung des Eigentumsrechts im spanischen Grundbuch grundsätzlich keine rechtsbegründende Wirkung zukommt. Es ist also nicht zwingend, dass der tatsächliche Eigentümer mit dem im Grundbuch eingetragenen identisch ist. Dennoch hat die Eintragung des Verkäufers, als Eigentümer im Grundbuch, erhebliche Bedeutung. Danach kann sich der Erwerber eines dinglichen Rechts, das im Grundbuch eingetragen ist, aufgrund der vermuteten Richtigkeit der Grundbucheintragungen auf das verlassen, was das Register an Eintragungen enthält. Der Erwerber wird hier also in seinem „guten Glauben“ an die Richtigkeit der Eintragungen geschützt. Zu beachten ist dabei, dass sich dieser „Gutglaubensschutz“ allein auf die im Grundbuch näher bezeichneten Rechte und Belastungen bezieht, nicht aber auf die Größe oder Lage des Grundstücks. Die Konsequenz daraus ist, dass derjenige, der zwar vom wahren, nicht aber im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erwirbt, unter Umständen kein Eigentum erwerben kann. Dies ist dann der Fall, wenn ein anderer im guten Glauben an das Eigentum des im Grundbuch eingetragenen einen Kaufvertrag abschließt und aufgrund dessen im Grundbuch eingetragen wird. Hinter dieser Regelung verbirgt sich der Verkehrsschutzgedanke, nachdem man sich auf das verlassen können soll, was in öffentlichen Registern enthalten ist. Möchte man als potentieller Käufer vorab mehr über das gewünschte Grundstück erfahren, so wendet man sich unter Angabe der genauen Grundbuchbezeichnung, d.h. Grundstücksnummer, Grundbuchzahl, Band und Seite des Grundbuchs, an das zuständige Grundbuchamt.

Die exakte Grundbuchbezeichnung sollte aus jedem notariellen Kaufvertrag (der Escritura Publica) hervorgehen. Wie beim deutschen Grundbuch werden auch in Spanien alle Eintragungen nacheinander eingetragen, wobei der Grundsatz gilt: „Wer zuerst

kommt, malt zuerst“. Wird etwa eine Hypothekenbestellung um 13.00 Uhr dem Grundbuchamt eingereicht, eine zweite erst um 14.00 Uhr, so ist die zweite auch dann nachrangig, wenn dem Hypothekengläubiger das Recht zeitlich vorher eingeräumt worden war. Im Gegensatz zum deutschen Grundbuch weist das spanische nicht drei übersichtliche Abteilungen auf, in die jeweils nur ganz bestimmte Rechte eingetragen werden dürfen. Es verhält sich vielmehr so, dass besondere Abteilungen nicht vorhanden sind und man oft nur mit geschultem Blick Eigentumsrechte, Hypotheken, Vormerkungen und Belastungen erkennt, weshalb aufgrund der hohen Risiken ein Rechtsanwalt eingeschaltet werden sollte.

Christian Gerboth  
Rechtsanwalt  
Zulassung Deutschland/Spanien  
Partner der Kanzlei ETL Mallorca  
Tel. 971.21 47 00 [Gerboth@ETL-Mallorca.com](mailto:Gerboth@ETL-Mallorca.com)