

Rechtsgutachten

Spanien

Das Kammergericht bittet in der Sache V./H. (2 U 24/06) um ein weiteres Gutachten zum spanischen Recht.

Berlin vom 19. August 2012

A. Sachlage

Die Parteien streiten über die Erfüllung eines Vermächtnisses. Auf einzelne Ausführungen zum Sachverhalt wird verzichtet und Bezug genommen auf das Gutachten vom 03.09.2009. Streitig ist nunmehr die tatsächliche Erfüllung durch Mitwirkung der Parteien in der nach spanischem Recht - insbesondere spanischem Grundbuchrecht - erforderlichen Form.

B. Anfrage

Der Senat bittet gemäß Beweisbeschluss vom 28.02.2012 um ein ergänzendes Gutachten zu folgenden Fragen:

1. Genügt eine Verurteilung mit einem dem Widerklageantrag zu 1. vom ... entsprechenden Tenor, um das Eigentum an einer Immobilie, insbesondere einer Wohnung, gegebenenfalls nach Abgabe einer Annahmeerklärung des intendierten Erwerbers, übergehen zu lassen?
2. Wenn dies bejaht wird, ist es dabei erforderlich, dass die Eigenschaft der beiden beteiligten Personen als Erbe des Voreigentümers bzw. als Erbe der Vermächtnisnehmerin in der Erklärung genannt wird?
3. Genügt die oben unter 1. angesprochene Verurteilung auch, um eine Umschreibung im Grundbuch zu erreichen?
4. Ist für den schlichten Eigentumsübergang (unabhängig von der Umschreibung im Grundbuch) zusätzlich eine Erbschaftsannahmeerklärung erforderlich,

wenn der das Eigentum Übertragende die Immobilie im Erbgang erworben hat?

5. Wenn dies bejaht wird, muss sich diese explizit auch auf die zu übertragende Eigentumswohnung beziehen?
6. Ist für den schlichten Eigentumsübergang (unabhängig von der Umschreibung im Grundbuch) die Vorlage der in dem Widerklageantrag zu 2. vom ... bezeichneten Unterlagen notwendig?
7. Ist für den Eigentumsübergang weiterhin eine Übergabe der Wohnung erforderlich?
8. Wenn dies bejaht wird, ist das Erfordernis der Übergabe auch dann Voraussetzung für den Eigentumsübergang, wenn der Erwerber bereits bei Abgabe der Übereignungserklärung unmittelbarer oder mittelbarer Besitzer der Wohnung ist?
9. Wenn dies bejaht wird, in welcher Form ist diese Übergabe zu vollziehen?

C. Rechtslage

I. **Genügt eine Verurteilung mit einem dem Widerklageantrag zu 1. vom ... entsprechenden Tenor, um das Eigentum an einer Immobilie, insbesondere einer Wohnung, gegebenenfalls nach Abgabe einer Annahmeerklärung des intendierten Erwerbers, übergehen zu lassen?**

Eine Verurteilung mit dem vorbezeichneten Tenor zu 1. entspricht den Anforderungen der Art. 881, 882, 885 CC. Die im vorbezeichneten Tenor zu 2. aufgeführten Dokumente entsprechen denen, die ein spanischer Notar regelmäßig aufgrund der ihm nach Art. 170, 173 Reglamento Notarial (spanisches Beurkundungsgesetz) obliegenden Verpflichtungen anfordert und in Abschrift der Niederschrift beifügt. Denn dem Notar obliegt es, für die grundbuchliche Eintragungsfähigkeit einer von ihm beurkundeten Urkunde dadurch Gewähr zu tragen, dass alle Umstände, die Eintragungsvoraussetzungen darstellen, darin aufgeführt werden.¹ Ferner

¹ Zum Umfang der Dokumentationspflicht des Notars in einer *escritura de aceptación de herencias y de legados*: Resolución del 9 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE Núm 72 del 25 de marzo 2009, Sec. III Pág 29069 - Entscheidung vom 9. März 2009 der Generaldirektion der Register und des Notariatswesen, veröffentlicht im spanischen Bundesanzeiger

werden alle dem Notar vorgelegten Nachweise als Anlage in Kopie zur Urkunde aufgenommen, da ein einfacher Verweis auf öffentliche Karten oder Zeichnungen im spanischen Recht, im Gegensatz zu § 13a Abs. 4 des deutschen BeurkG, nicht zulässig ist. Daher sind Urkunden spanischer Notare, soweit sie Grundstücke betreffen, erheblich länger als vergleichbare deutsche Urkunden hinsichtlich der textlichen Lagebeschreibung der Grundstücke.

Art. 170 Reglamento Notarial

En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción.

A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado.

Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la

Artículo 173 Reglamento Notarial

En todo caso el Notario cuidará de que el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble, intelectual, industrial, mercantil, de aguas o de cualquier otro que exista ahora o en lo sucesivo, se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero.

Art. 170 Reglamento Notarial

In Urkunden, die der Eintragung im Register bedürfen, beschreibt der Notar die Gegenstände des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts so präzise wie möglich und unter Nennung derjenigen Umstände, die unverzichtbar zur Durchführung der Eintragung im Register sind.

Auf Antrag der Beteiligten oder auf Veranlassung des Notars kann darüber hinaus jeder weitere Umstand in die Urkundsniederschrift aufgenommen werden, der eine genauere Bestimmung des Gegenstandes des zu beurkundenden Rechtsgeschäftes ermöglicht, auch wenn die Registerordnung dies nicht vorschreibt.

Soweit es sich um Immobilien handelt, umfasst die Beschreibung die Katastrnummer sowie die textliche und grafische Katasterbezeichnung nach Maßgabe der anwendbaren Rechtsvorschriften über das Kataster.

Artículo 173 Reglamento Notarial

Der Notar hat in jedem Fall dafür zu sorgen, dass in der zur Eintragung im Grundbuch, dem Urheberrechtsregister, dem Industrieregister, dem Handelsregister, dem Wasserrechtsregister oder jedem anderen existenten oder künftig existierenden Register vorgesehenen Urkunde alle Umstände, die zur Eintragung erforderlich sind, je nach den anzuwendenden Rechtsnormen des Einzelfalles aufgeführt sind und er ferner dafür sorgt, dass diese Umstände so genau aufzuführen sind, dass keine Möglichkeit für Irrtum oder Nachteile zulasten Dritter besteht

(Übersetzung des Verfassers)

(BOE) Nr. 72 vom 25. März 2009, Abt. III, Seite 29069, abrufbar unter <https://www.boe.es/boe/dias/2009/03/25/pdfs/BOE-A-2009-5016.pdf>.

Es muss ferner eine vollständige Übereinstimmung von Grundbuchbeschreibung und Katasterbeschreibung anhand von Katasterauszügen und kartographischer Beschreibung erfolgen, da in Spanien Grundbuch und Kataster nicht synchron sind (Art. 53 Abs. 3 Ziffer 7 des Gesetzes 13/1996 vom 30. Dezember i.d.F. des Königlichen Dekretes 1/2004 über die Neuverkündung des Gesetzes über das Katasterwesen; regla séptima del artículo 53 3 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, declarada vigente por el Real Decreto Legislativo 1/2004, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

II. Wenn dies bejaht wird, ist es dabei erforderlich, dass die Eigenschaft der beiden beteiligten Personen als Erbe des Voreigentümers bzw. als Erbe der Vermächtnisnehmerin in der Erklärung genannt wird?

Die Eigenschaft der beiden beteiligten Personen muss in der Erklärung genannt werden. Aus der notariellen Urkunde muss sich die Verfügungsbefugnis bzw. Antragsbefugnis der Beteiligten ergeben, denn sie sind nicht im *Registro de la propiedad* als Eigentümer eingetragen. Ihre Verfügungsbefugnis leitet sich aus dem Erbgang ab. Die Kette der Rechtsnachfolge von den bisher eingetragenen Erblassern zu den nunmehr antragstellenden Urkundsbeteiligten ist in öffentlichen Urkunden nachzuweisen, die als Anlage zur escritura genommen werden, Art. 3 Ley Hipotecaria (Übersetzung von Art. 3 LH im Ausgangsgutachten vom 3.9.2009).

III. Genügt die oben unter 1. angesprochene Verurteilung auch, um eine Umschreibung im Grundbuch zu erreichen??

Als weitere Voraussetzung der Umschreibung ist der Nachweis erfolgter Zahlung der Erbschaftsteuer (*Impuesto de Sucesiones y Donaciones*) oder eine Befreiung hiervon vorzulegen, Art. 254 Abs. 1 Ley Hipotecaria. Die *Ley Hipotecaria* (spanisches Hypothekengesetz) enthält die Normen, die inhaltlich in der deutschen GBO zu finden sind.

Art. 254 Ley hipotecaria	Art. 254 Hypothekengesetz
(1) Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.	(1) Eine Eintragung im Grundbuch wird nicht vorgenommen, solange nicht vorher die Zahlung der festgesetzten oder gesetzlich festgelegten Steuern nachgewiesen wird, wenn der einzutragende Rechtsakt oder Vertrag den Steuertatbestand auslöst.

(Übersetzung des Verfassers)

Ogleich die Zahlung der Erbschaftsteuer keine Voraussetzung für die Eigentums Umschreibung ist, sind die Grundbuchämter laut Art. 254 Ley Hipotecaria i.V.m. Art. 33. Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

(Spanisches Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz) gesetzlich angewiesen, ohne Nachweis der Steuerzahlung keine Eintragung vorzunehmen (vergleichbar einer deutschen Unbedenklichkeitsbescheinigung). Der Steuertatbestand ergibt sich aus Art. 3.1.a) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, wonach der Eigentumserwerb aufgrund von Erbschaft, Vermächtnis oder sonstigen Rechtsgeschäften von Todes wegen der Besteuerung unterliegt. Im Ergebnis ist damit eine Grundbucheintragung ohne vorherige Zahlung der Erbschaftsteuer nicht möglich. Der Erbfall stellt einen Steuertatbestand dar, der mit dem Formular 650 vom Steuerpflichtigen zu erklären und abzurechnen ist. Eine Umschreibung im Grundbuch erfolgt demnach nur nach Vorlage der vorgenannten Steuerabrechnung mittels Formular 650.²

Die Höhe der Erbschaftsteuer wird von den jeweiligen Gliedstaaten Spaniens festgesetzt, denen die Steuerhoheit zusteht. Die Regierung der Kanarischen Inseln hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Steuer von den Grundbuchämtern als Zahlungsstelle der Erbschaftssteuerfinanzämter erheben zu lassen. Die Zuständigkeit für die Erhebung der Steuer durch die jeweiligen Grundbuchämter ergibt sich aus dem *DECRETO 251/2008, de 23 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de las oficinas liquidadoras a cargo de los Registradores de la Propiedad, se crean las Oficinas Liquidadoras Comarcales La Palma y Gran Canaria Uno y se determina la adscripción de registros de la propiedad a las Oficinas Liquidadoras de la Administración Tributaria Canaria.*

Nähere Ausführungen zur Abwicklung der Steuerzahlung sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

IV. Ist für den schlichten Eigentumsübergang (unabhängig von der Umschreibung im Grundbuch) zusätzlich eine Erbschaftsannahmeerklärung erforderlich, wenn der das Eigentum Übertragende die Immobilie im Erbgang erworben hat?

Ja, denn der Erbe muss in einer Erbschaftsannahmeerklärung (*escritura de manifestación y aceptación de herencia*) ausdrücklich das Eigentum an der Immobilie dem Vermächtnisnehmer zuweisen, Art. 885 Código Civil (Übersetzung im Ausgangsgutachten vom 3.9.2009). Der Vermächtnisnehmer wird mit Zuweisung Eigentümer. Die Zuweisung erfolgt rückwirkend auf den Todeszeitpunkt des Erblassers. Eine Immobilie, die nicht in der ursprünglichen Erbschaftsannahmeerklärung erwähnt wird, muss in einer weiteren, ergänzenden Erbschaftsannahmeerklärung aufgeführt und zugewiesen werden (ständige Rspr., zuletzt Entscheidung der Generaldirektion der Register und des Notariats vom 29.02.2012, Boletín Oficial del Estado (Amtsblatt) vom 04.05.2012, S. 33713, 33716).³ Die streitgegenständliche Wohnung ist nicht in der Auflistung der Nachlassgegenstände (II. INVENTARIO de BIENES) in der *escritura de manifestación y aceptación de herencia* vom ... enthalten, wird folglich auch darin nicht dem Vermächtnisnehmer zugewiesen, dies muss in einer separaten Urkunde nachgeholt werden.

² <http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/download/pdf/instruccionesModelos/650.pdf>

³ <http://www.boe.es/boe/dias/2012/05/04/pdfs/BOE-A-2012-5951.pdf>

V. Wenn dies bejaht wird, muss sich diese explizit auch auf die zu übertragende Eigentumswohnung beziehen?

Ja, nach Art. 81 Abs. 1 Reglamento Hipotecario (Übersetzung im Ausgangsgutachten vom 3.9.2009) in Verbindung mit Art. 170, 173 Reglamento Notarial (siehe oben, 1.) muss die zu übertragende Sache genau bezeichnet werden, d.h. die Zuweisung der Vermächtnisgegenstände hat im vorliegenden Fall die zu übertragende Immobilie zu umfassen. Dabei muss die Immobilie in der Form bezeichnet werden, die eine Eintragung im Grundbuch ermöglicht, also unter Nennung der Lage und der Katasternummer. Zur Eintragungsfähigkeit im Grundbuch muss der Vermächtnisnehmer die Annahme des Vermächtnisses erklären. Die Annahme des Vermächtnisses durch den Vermächtnisnehmer kann in derselben Urkunde oder in separater Urkunde erfolgen

VI. Ist für den schlichten Eigentumsübergang (unabhängig von der Umschreibung im Grundbuch) die Vorlage der in dem Widerklageantrag zu 2. vom ... bezeichneten Unterlagen notwendig?

Die Vorlage der vorbezeichneten Unterlagen ist notwendig, da ansonsten der Urkundsbeamte der Botschaft bzw. der Notar nicht die entsprechende Urkunde ausfertigen kann, siehe dazu ausf. oben, Frage 1 dieses Gutachtens.

VII. Ist für den Eigentumsübergang weiterhin eine Übergabe der Wohnung erforderlich?

Nein, denn die Übergabe wird durch Zuweisung in notarieller Urkunde ersetzt, Art. 14, 76. Reglamento Hipotecario i.V.m. Art. 1462 Código Civil. Mit Beurkundung der Annahmeerklärung seitens des Vermächtnisnehmers wird dieser Eigentümer, Art. 881 Código Civil. Es ist vorliegend unerheblich, ob die Schlüssel bei einem Dritten in Verwahrung sind, da eine gesonderte Inbesitznahme nicht erforderlich ist, Art. 1462 Código Civil.

Art. 1462

Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.
Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

Art. 1462

Die verkaufte Sache gilt als übergeben, wenn der Käufer Verfügungsmacht und Besitz erlangt.
Erfolgt der Verkauf in öffentlicher Urkunde, so gilt die Kaufsache als mit der Beurkundung übergeben, sofern nicht aus der Urkunde selbst ausdrücklich oder implizit das Gegenteil zu entnehmen ist

Univ.-Prof. Dr. Helmut Grothe

Institut für
Internationales Privatrecht,
Internationales Zivilverfahrensrecht und
Rechtsvergleichung



Rechtsgutachten für das FG Köln – Spanisches Sachenrecht II

DOI-Link: [10.17169/FUDocs_document_00000029504](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:5:1-65448-p0000-9-9)

Univ.-Prof. Dr. Helmut Grothe