

Expo Real Special

Spanien: Neue Maßstäbe für die Zusammenarbeit zwischen Grundbuch und Kataster

Spaniens Gesetzgeber arbeitet weiter an der Perfektionierung seines Grundbuchwesens. Ein Problem stellt bisher da, dass Eintragungen im Eigentumsregister und im Kataster häufig nicht übereinstimmen. Ein neues Gesetz soll die Kommunikation zwischen beiden Institutionen vereinfachen. Jede Eintragung eines Grundstücks verlangt nunmehr die Eintragung einer grafischen Darstellung, die die Beschreibung in Textform vervollständigt. Die praktisch wichtigste Folge der Neuregelung ist, dass die Gutgläubenswirkung des Artikels 38 des spanischen Hypothekengesetzes damit zukünftig auf die grafische Katasterdarstellung ausgeweitet wird. Durch diese Reform wird ein wichtiger Baustein gesetzt, der ein weiteres Plus an Rechtssicherheit in dem seit Mitte 2014 verbesserten Investitionsumfeld Spaniens bedeutet.

Red.

Obwohl der spanische Investitionsmarkt für Immobilien seit Mitte 2014 wieder kräftig angezogen hat, arbeitet der Gesetzgeber unbeirrt weiter, selbst an der Perfektionierung des spanischen Grundbuchwesens.¹⁾

Die spanische Rechtsordnung kennt zwei Institutionen, die sich mit der Erfassung von Immobilien beschäftigen: auf der einen Seite das spanische Eigentumsregister (vergleichbar mit dem deutschen Grundbuch), auf der anderen Seite das Kataster. Beide Institutionen bestehen unabhängig voneinander und verfolgen unterschiedliche Zielrichtungen.

Beim Kataster handelt es sich um ein reines Verwaltungsregister, das in der Praxis einen wesentlichen Zweck verfolgt: den Einzug der spanischen Grundsteuer („Impuesto sobre Bienes Inmuebles“). In ihm sind Beschreibungen der Immobilien bezüglich ihrer physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Charakteristika enthalten.

Nebeneinander von Kataster und Register

Zu diesen beschreibenden Elementen zählen auch eine grafische Darstellung der jeweiligen Immobilie und die sogenannte Katasterreferenz, bei der es sich um eine zwanzigstellige Ziffern- und Buchstabenfolge handelt, mittels derer jede Immobilie auf spanischem Staatsgebiet identifiziert werden kann. Das Kataster untersteht dem Geschäftsbereich des Finanz- und Wirtschaftsministeriums. Seine Regelungen finden sich im Katastergesetz. Der Eintragung in das Kataster kommt aus verständlichen Grunde zwingender Charakter zu.

Das spanische Eigentumsregister dagegen ist im Bereich des Justizministeriums angesiedelt. Es dient dem Zweck der Eintragung derjenigen Rechtsakte, die das Eigentum beziehungsweise andere dingliche Rechte an Grundstücken betreffen (Artikel 1 des spanischen Hypothekengesetzes). Insofern geht von diesem Register eine Publizitätswirkung hinsichtlich der in ihm eingetragenen Rechte aus. Dies kommt insbesondere in Artikel 38 des spanischen Hypothekengesetzes zum Aus-

druck, der eine Vermutungswirkung dahingehend festlegt, dass die im Eigentumsregister eingetragenen dinglichen Rechte bestehen und dem jeweiligen Rechtsinhaber zustehen. Eintragungen sind hier im Gegensatz zu denjenigen in das Kataster freiwillig.

Eintragungen im Eigentumsregister bestimmen mit höchstmöglicher Genauigkeit, auf welche Teile des Bodens sich seine Wirkungen erstrecken. Auf der anderen Seite muss das Kataster in seiner Kartografie alle Veränderungen auch des Eigentumsregisters abbilden, die durch Rechtsgeschäft oder sonstige Rechtsakte zustandekommen.

Koordinationsproblematik

In vielen Fällen stimmen die Eintragungen in beiden Institutionen nicht überein. Dies ist in erster Linie eine Folge davon, dass – wie bereits erwähnt – nur die Eintragungen im Kataster zwingend sind. Abweichungen zwischen beiden Institutionen ergeben sich daneben auch dann, wenn eine Registereintragung erfolgt, aber keine diesbezügliche Kommunikation an das Kataster stattfindet.

Über einen langen Zeitraum hinweg bestanden in Spanien keinerlei gesetzliche Regelungen, die eine Koordination von Register und Kataster zum Ziel hatten. Erste Schritte hin zu einer verbesserten Abstimmung ging der spanische Gesetzgeber mit der Verabschiedung des Gesetzes 13/1996 und des Katastergesetzes (Gesetz 48/2002). Seitdem besteht sowohl für spanische Notare als auch für Registerführer die Pflicht, die vorstehend bereits erwähnte Katasterreferenz in die notariellen Urkunden beziehungsweise in das Eigentumsregister mit aufzunehmen. Dennoch existiert bis zum heutigen Zeitpunkt kein umfassender Informationsaustausch zwischen Kataster und Register, der eine bessere Koordination ermöglichen würde.²⁾

Das Gesetz 13/2015³⁾, veröffentlicht im spanischen Gesetzesanzeiger vom 25.

Die Autoren

Stefan Meyer



Rechtsanwalt und Gründungspartner,

Sven Hendrik Haumesser



Rechtsanwalt,
beide Anwaltskanzlei Monereo Meyer,
Marinel-lo Abogados S.L.P., Madrid

Juni 2015, das sowohl das spanische Hypothekengesetz (Artikel 1 des Gesetzes) als auch das spanische Katastergesetz (Artikel 2 des Gesetzes) reformiert, setzt nun genau an dieser Stelle an, um die Zusammenarbeit zwischen diesen beiden Institutionen zu vereinfachen, nicht zuletzt auch um den Verwaltungsaufwand zu optimieren.

Die Zielsetzung der Reform

Das erklärte Ziel des Gesetzes 13/2015 liegt im Einzelnen darin, die Koordination zwischen Kataster und Register auf Grundlage der heute vorhandenen Informationstechnologien und eines sicheren Datenaustausches herbeizuführen. Die Änderungen des spanischen Hypothekengesetzes treten – von einer Ausnahme abgesehen – erst zum 1. November 2015 in Kraft. Dagegen erfolgte das Inkrafttreten der Änderungen des Katastergesetzes bereits zum 26. Juni 2015.

Nach der Neuregelung wird auf jedem Registerblatt zukünftig zwingend ein das jeweilige Grundstück identifizierender Registercode enthalten sein, und das Grundstück in Form eines Textes bezüglich seiner Lage, Gemarkungen und Fläche beschrieben.

Grafische Katasterdarstellung jetzt auch im Eigentumsregister

Gemäß der bisherigen Regelung im spanischen Hypothekengesetz konnte die Eintragung eines Grundstückes durch eine grafische Darstellung desselben, etwa diejenige des Katasters, vervollständigt werden. Eine Pflicht zur Vervollständigung mittels einer grafischen Darstellung bestand bis dato allerdings nicht.

Nunmehr verlangt jede Eintragung eines Grundstückes die Eintragung einer grafischen, georeferenzierten Darstellung desselben, die die Beschreibung in Textform vervollständigt, neuer Artikel 9 des spanischen Hypothekengesetzes. Damit diese grafische Darstellung des Grundstückes in das Eigentumsregister eingetragen werden kann, muss zukünftig grundsätzlich zusammen mit dem einzutragenden Titel der beschreibende, grafische Katasterauszug vorgelegt werden. Die Kartografie des Katasters bildet damit die Grundlage der grafischen Darstellung eines jeden im Register eingetragenen Grundstückes. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass der

Registerführer zukünftig auch einen ausdrücklichen Vermerk in das Registerblatt darüber aufnehmen muss, dass das jeweilige Grundstück zu einem bestimmten Datum hinsichtlich seiner grafischen Beschreibung mit derjenigen des Katasters koordiniert worden ist.

Das Kataster nimmt in die jeweilige Katastereintragung die Tatsache der erfolgten Koordination mit dem Eigentumsregister auf und trägt dabei auch den Registercode des koordinierten Grundstückes ein. Bei erfolgter Koordination mit dem Eigentumsregister gemäß den Bestimmungen des spanischen Hypothekengesetzes wird die koordinierte grafische Beschreibung auch für das Kataster übernommen. Soweit die Publizität des Registers betroffen ist, muss neben der Bezugnahme der Katasterreferenz zukünftig immer zum Ausdruck gebracht werden, ob das Grundstück in grafischer Hinsicht zu einem bestimmten Datum mit dem Kataster koordiniert ist. Wenn eine grafische Übereinstimmung zwischen Eigentumsregister und Kataster hergestellt und die grafische Darstellung in das Register eingetragen ist, wird vermutet, dass das eingetragene Grund-

stück in grafischer Hinsicht die Lage und die Begrenzung aufweist, die in der grafischen Katasterdarstellung zum Ausdruck kommt. Die praktisch wichtigste Folge der Neuregelung ist, dass die Gutgläubenswirkung des Artikels 38 des spanischen Hypothekengesetzes damit zukünftig auf die grafische Katasterdarstellung ausgeweitet wird.

Textliche Beschreibung soll grafisch ergänzt werden

Damit der angesprochene Informationsaustausch zwischen Kataster und Register in Zukunft stattfinden kann, sind durch gemeinsame Resolutionen der Generaldirektion für das Register und Notariat (DGRN) und der Generaldirektion für das Kataster die Einzelheiten des Informationsaustausches noch im Einzelnen zu regeln (Form, Inhalt, Fristen, sowie die Funktionen und Eigenschaften des Systems).

Deutliche Änderungen erfahren auch die Regelungen des Titels Nr. VI des spanischen Hypothekengesetzes (Artikel 198 ff.,



Das Immobilien-Investmenthaus.

Investieren. Aktiv managen. Werte schöpfen.







aik | Richard-Oskar-Mattern-Str. 8 | 40547 Düsseldorf | Telefon 0211-53 74 20-0 | www.aik-invest.de

„Über die Übereinstimmung zwischen Register und der Rechtswirklichkeit“). Hier wird zunächst explizit festgelegt, dass die textliche Beschreibung eines bereits eingetragenen Grundstückes um die grafische Darstellung ergänzt werden soll. Der eingetragene Rechtsinhaber muss hierfür grundsätzlich wiederum den grafischen, das Grundstück darstellenden Katasterauszug vorlegen.

Weitere Fälle

Der Registerführer nimmt dann eine Bewertung dahingehend vor, ob textliche und grafische Darstellung übereinstimmen. Kommt er zu einer positiven Bewertung, so wird der beschreibende und grafische Katasterauszug in das Register aufgenommen und ausdrücklich festgehalten, dass das Grundstück in grafischer Hinsicht mit dem Kataster koordiniert worden ist. Überdies wird wiederum das Kataster über diese Tatsache in Kenntnis gesetzt.

Daneben wird der grafische Katasterauszug aufgrund der Reform in weiteren

Fällen der Eintragung in das Register eine Rolle spielen:

- Soll eine Berichtigung der Beschreibung eines Grundstückes im Register stattfinden, so kann der Rechteinhaber vor einem Notar das entsprechende Verfahren zur Berichtigung einleiten. Auch hier muss er den beschreibenden und grafischen Katasterauszug und wiederum dann eine alternative grafische Darstellung vorlegen, wenn er darlegt, dass die grafische Katasterdarstellung mit der beantragten Berichtigung nicht übereinstimmt.
- Soll ein bisher nicht in das Eigentumsregister eingetragenes Grundstück eingetragen werden, so ist dem Notar, vor dem das Verfahren eingeleitet wird, der einzutragende Eigentumstitel über das Grundstück und der grafische Katasterauszug der Parzellen vorzulegen, die mit der textlichen Beschreibung des Grundstückes übereinstimmen müssen, das eingetragen werden soll. Der Notar erstellt ein Protokoll, das die eingereichte Dokumentation enthält, und übermittelt dem Registerführer eine Kopie desselben. Gleichzeitig beantragt er beim Register einen Auszug darüber, dass das in Rede stehende Grundstück bisher nicht im Register eingetragen ist. Der Registerbeamte hat dann binnen 15 Tagen den beantragten Auszug zu erstellen, muss aber zuvor prüfen, ob eine Übereinstimmung zwischen der Beschreibung im Eigentumstitel und dem Katasterauszug gegeben ist. Bei positiver Bewertung und nach Abschluss des Verfahrens nimmt der Registerführer schließlich die beantragte Eintragung vor.
- Eine Eintragung von Grundstücken in das Eigentumsregister kann in bestimmten weiteren Fällen erfolgen (darunter zum Beispiel der Fall, dass das betroffene Grundstück Objekt einer Zwangsentziehung war). Waren die aufgrund dieser Verfahren geschaffenen Grundstücke zuvor nicht mit den entsprechenden Parzellen im Katasterplan erfasst, muss der Registerführer eine Kopie der für die Eintragung vorgelegten grafischen Darstellung an die Generaldirektion des Katasters schicken. Das Kataster übersendet dem Registerführer dann die entsprechende Katasterreferenz sowie die grafische Katasterbeschreibung, aus der hervorgeht, ob von einer Koordination der Beschreibung des einzutragenden Grundstückes mit dieser grafischen Beschreibung ausgegangen werden kann.

- Die öffentliche Verwaltung und die juristischen Personen des öffentlichen Rechts können die Eintragung ihrer Grundstücke in das Eigentumsregister beantragen. Auch sie müssen den grafischen Katasterauszug vorlegen, der mit der textlichen Beschreibung des einzutragenden Grundstückes – entsprechend der oben dargestellten Definition – übereinstimmen muss. Hier kann eine alternative georeferenzierte grafische Darstellung nur dann vorgelegt werden, wenn für das betroffene Grundstück kein grafischer und beschreibender Katasterauszug vorhanden ist. Auch diese alternative Darstellung muss dann aber mit der textlichen Beschreibung übereinstimmen.

Deutlicher Schritt zu besserer Abstimmung

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass das Gesetz 13/2015 zwei wesentliche Neuerungen mit sich bringt:

- 1) Die grafische Darstellung eines Grundstückes im Kataster stellt in Zukunft grundsätzlich auch die Referenz für die grafische Darstellung im Register dar.
- 2) Es wird ein effizientes System zum Informationsaustausch zwischen Kataster und Eigentumsregister geschaffen.

Positiv ist, dass durch die Neuregelung ein deutlicher Schritt in Richtung einer verbesserten Abstimmung zwischen Eigentumsregister und Kataster gegangen wird. Dieser Schritt war in Spanien dringend notwendig, um das jahrzehntelange lockere „Nebeneinander“ des Eigentumsregisters und des Katasters zu beheben. Durch diese Reform wird ein wichtiger Plus an Rechtssicherheit in dem seit Mitte 2014 verbesserten Investitionsumfeld Spaniens bedeutet.

Fußnoten

- 1) Einen Überblick zu allen rechtlichen und steuerlichen Reformen zur Überwindung der spanischen Immobilienkrise geben Meyer/Döhler in I & F, Heft 05/06-2014, S. 172 ff.
- 2) Siehe zur alten Rechtslage etwa, Reichmann: Zusammenwirken von Kataster und Grundbuch im spanischen Recht, in: Der langfristige Kredit 2/1998, S. 18 ff.
- 3) Der vollständige Titel des Reformgesetzes lautet: Gesetz 13/2015, vom 24. Juni, über die Reform des durch Dekret vom 8. Februar 1946 verabschiedeten Hypothekengesetzes und des überarbeiteten Textes des Katastergesetzes, verabschiedet durch königliches Gesetzesdekret 1/2004 vom 5. März.

Beratungsdienstleistungen für
das Kreditgeschäft

HM-Consulting

Wir sind die Kreditpraxis

Als Kreditspezialist beraten wir Sie nicht nur: Wir verstehen auch das Kreditgeschäft über den ganzen Finanzierungsprozess hinweg.

Zu unseren Beratungsschwerpunkten zählen unter anderem:

- Processing und Digitalisierung
- Regulatorik
- Projektmanagement und -controlling
- Testmanagement
- Training

Hypotheken
Management
GmbH
Janderstraße 7-8
68199 Mannheim

**HYPOTHEKEN
MANAGEMENT** 

Aufwärtstrend in der europäischen Baubranche

Die Krise auf dem Bau scheint erst einmal überwunden – zumindest aus europäischem Blickwinkel. Einer aktuellen Deloitte-Studie, dem European Powers of Construction-Report, zufolge wartet die Baubranche in den kommenden beiden Jahren überwiegend mit positiven Nachrichten auf. So konnte schon das Jahr 2014 nach einer längeren Rezessionsphase den Wachstumstrend des Vorjahres bestätigen, das Investitionsvolumen stieg um 0,8 Prozent. Für das laufende und das kommende Jahr wird mit einem weiteren Investitionsanstieg gerechnet; für das Jahr 2015 um 2,1 Prozent, für das Jahr 2016 sogar um 3,5 Prozent.

Dominierende Akteure innerhalb des Sektors kommen dabei wie gehabt aus Spanien und Frankreich – so führt die französische Vinci die Rangliste weiter vor ACS aus Spanien an. Insgesamt gibt es wenige Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dass die deutsche Hochtief AG und die Colas SA aus Frankreich ab diesem Jahr unter ihrer jeweiligen Mutter, der zweitplatzierten ACS und der drittplatzierten Bouygues geführt werden, hat zur Folge, dass die spanische Ferrovial und die niederländische Koninklijke in die Top-10 der Bauunternehmen aufrücken konnten.

Auch die Trends zu Internationalisierung und Diversifizierung werden weiter verfolgt. Viele der Baukonzerne planen wie gehabt die Expansion in neue regionale

Märkte – 52,1 Prozent ihrer Leistung konnten die Top-20 im Jahr 2014 außerhalb des Heimatmarktes erbringen, was einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Auch der Diversifizierungsgrad konnte gegenüber dem Vorjahr leicht zunehmen, 2014 haben die Top-20 im Durchschnitt 26,6 Prozent ihrer Leistungen außerhalb des klassischen Baugeschäfts erbracht. Allerdings ist die Quote im Fünfjahresvergleich rückläufig. Strategisch gesehen greifen die einen den Trend dankbar auf, sodass das Baugeschäft relativ gesehen

ten ausgeglichen werden mussten. Besonders stark diversifizierte Unternehmen wie Ferrovial erreichten dagegen höhere Margen.

Ebenfalls um 26,6 Prozent konnten die Nettogewinne der Top-20 steigen, auf insgesamt rund 5,9 Milliarden Euro, nur vier Konzerne mussten Verluste hinnehmen. Gleichzeitig stieg die Gesamtverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um 4,3 Prozent.

Global betrachtet können die europäischen Konzerne hingegen nicht mithal-

Rang	Unternehmen	Land	Umsatz 2014 (in Milliarden Euro)
1	Vinci SA	Frankreich	38,70
2	ACS SA	Spanien	34,89
3	Bouygues SA	Frankreich	33,14
4	Skanska AB	Schweden	15,76
5	Eiffage SA	Frankreich	13,95
6	Strabag SE	Österreich	12,48
7	Balfour Beatty PLC	Großbritannien	10,90
8	Ferrovial SA	Spanien	8,80
9	Bilfinger SE	Deutschland	7,67
10	Koninklijke BAM Groep NV	Niederlande	8,42

nur eines von vielen Geschäftsfeldern ist und nur mehr einen Randaspekt markiert, während andere sich zurück auf den klassischen Bau als Kernkompetenz besinnen. Dabei ist eine deutliche Korrelation zu den Margen zu erkennen. Sie stiegen innerhalb der Top-20 Konzerne 2014 um 30 Basispunkte auf 5 Prozent, wobei die Margen im Baugeschäft rückläufig waren und durch Zuwächse in anderen Segmen-

ten. Noch vor den europäischen Leadern führen vier chinesische Konzerne die globale Rangliste an, an der Spitze die China State Construction Engineering mit einem Umsatz von 70 Milliarden Euro im Jahr 2014 und Aktivitäten in mehr als 20 Ländern – bei weniger Schulden, aber ähnlichen Margen und Diversifizierungsgraden wie die europäische Konkurrenz. Red.



Die Immofori Gruppe

Immobilien – Hypothekendarlehen – Non Performing Loans – Erbbaurechte

Die Unternehmen der Immofori Gruppe – die Servicing Advisors Deutschland GmbH und die IMMOFORI AG – vermitteln, bearbeiten und verkaufen Finanzierungen, Non Performing Loans und Erbbaurechte sowie die damit verbundenen anspruchsvollen Immobilien.

Unser Netzwerk: Ihr Mehrwert

Zu allen Akteuren des Marktes verfügen wir über ausgezeichnete Kontakte. So schaffen wir für unsere Kunden die richtigen Verbindungen.

- » Analyse und Verkauf von Kredit-, Immobilien- oder Erbbaurechtsportfolios
- » Vermittlung von Anlagemöglichkeiten in diesem Bereich
- » Unterstützung bei Transaktionen
- » Auswahl von Asset Managern
- » Vermarktung anspruchsvoller Immobilien

Kontaktieren Sie uns! www.immofori.de | www.servicingadvisors.de