

Stefan Meyer<sup>\*)</sup>

## Änderungen im spanischen Register- und Grundbuchwesen

*Durch das spanische Haushaltsbegleitgesetz 24/2001 wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2002 verschiedene Regelungen, die für das spanische Grundbuchwesen von erheblicher Bedeutung sind, neu eingeführt oder geändert. Hervorzuheben sind vor allem die vielfältigen Möglichkeiten, die es erlauben, wesentliche gegenüber dem Eigentumsregister (vergleichbar mit dem deutschen Grundbuch) vorzunehmende Rechtsakte (Anforderung von Auszügen, Rangsisicherung, etc.) nun auch per E-Mail vorzunehmen. Darüber hinaus sind erhebliche Erleichterungen bei der Abfassung notarieller Übertragungsurkunden und bei der Löschung von „Altlasten“ aus dem Eigentumsregister geschaffen worden. Der Verfasser stellt die seit Jahresbeginn geltenden Änderungen vor.*

### I. Notare – kürzere Urkunden

Ab sofort werden die Urkunden spanischer Notare weniger Seiten umfassen. Durch Artikel 98 des letzten Haushaltsbegleitgesetzes<sup>1)</sup> räumt der Gesetzgeber spanischen Notaren nun die Möglichkeit ein, abschließend über das Ausreichen und die Brauchbarkeit einer Voll-

machtsurkunde für das konkret vorzunehmende Geschäft eigenständig zu befinden. Bislang gab es eine Art Doppelprüfung: Zunächst prüfte der Notar die Vollmachten und übertrug – sofern er die erteilten Befugnisse im Einzelfall als ausreichend bewertet hatte – in mühsamer Kleinarbeit wörtlich die entsprechenden Befugnisse in die notarielle Urkunde. Sodann überprüfte der Grundbuchrichter die Befugnisse ein weiteres Mal und trug die Urkunde nur dann in das Eigentumsregister ein, wenn auch er diese zuvor als ausreichend qualifiziert hatte.

Dies ist nun anders: Allein die Prüfung durch den Notar ist – ab sofort – ausreichend. Dieser bezeichnet in der Urkunde nur noch ausdrücklich die Referenz der Originalvollmacht und bestätigt unter eigener Verantwortung, dass die erteilten Befugnisse ausreichend sind. Die entsprechenden Vollmachtsurkunden sind nur dann aufzunehmen, wenn es entweder das Gesetz vorschreibt oder es der Notar für erforderlich hält.

Diese Neuregelung ist zu begrüßen. Sowohl bei den spanischen Notaren als auch bei den spanischen Grundbuchrichtern<sup>2)</sup> handelt es sich

1) Haushaltsbegleitgesetz: Ley 24/2001 v. 27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, Boletín Oficial del Estado (BOE) n 313 v. 31.12.2001, S. 50597.

2) Die *registradores* (Grundbuchrichter) sind allerdings selbständig und beziehen *aranceles* (Gebühren). Vgl. zur Bedeutung und Funktion des spanischen Eigentumsregisters ausführlich Meyer, ZfIR 2000, 431, 432, sowie Gantzer, Spanisches Immobilienrecht, 8. Aufl., 1999, S. 40 ff.

<sup>\*)</sup> Rechtsanwalt in Madrid, Monereo, Meyer & Marinel-lo Abogados/Rechtsanwälte,

um Volljuristen, deren Erklärungen öffentlichen Glauben (*fe pública*) verleihen dürfen. Wenn hierdurch die in der Vergangenheit ohnehin viel zu langen Urkunden spanischer Notare sowie die Prüfzeiten der spanischen Grundbuchrichter etwas kürzer werden, hat der Gesetzgeber allein in diesem Punkt zweifelsohne den gewünschten Erfolg mittels der vorliegenden Teilreform herbeigeführt.

## II. Grundbuchrichter – schärfere Fristen

Während der Gesetzgeber den spanischen Notaren mehr Flexibilität einräumt, werden den Grundbuchrichtern neue Fristen gesetzt. Alle ihnen vorgelegten notariellen Urkunden sind ab 1. Januar 2002 innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen zu bewerten und eine Entscheidung über deren Eintragung zu treffen. Kommt der Grundbuchrichter dieser Frist nicht nach, hat der Antragsteller das Recht, dem Grundbuchrichter eine Nachfrist von weiteren drei Tagen zu setzen. Kommt er auch dieser Frist nicht nach, reduzieren sich seine Honorare für die Eintragung automatisch um 30 %. Dieser Vorstoß des Gesetzgebers wird durch die Neufassung des Art. 18 LH<sup>3)</sup> umgesetzt. Wenn man bedenkt, dass spanische Grundbuchrichter, ebenso wie die spanischen Notare, als Freiberufler arbeiten und Honorare (*aranceles*) für ihre offizielle Bewertungstätigkeit beziehen, kommt man zu dem Schluss, dass der spanische Gesetzgeber ein in der Praxis sicherlich wirksames Werkzeug geschaffen hat, denn auch dem Grundbuchrichter wird es keine Freude machen, auf einen Teil seiner Honorare verzichten zu müssen, etwa weil das unter seiner unternehmerischen Organisation funktionierende Amt nicht innerhalb der nun vorgegebenen gesetzlichen Zeitschiene arbeitet. Unbeschadet dessen greift daneben natürlich auch das im spanischen Hypothekengesetz vorgesehene Sanktionssystem, das ebenfalls im Zuge der Reform verschärft worden ist.<sup>4)</sup>

## III. Löschung von Hypotheken allein durch den Eigentümer

Eine weitere, in der Bankenpraxis allerdings nicht ungefährliche Alternative, wird durch die Neufassung des Art. 82 LH geschaffen. Der Eigentümer eines belasteten Grundstücks bekommt dadurch die Möglichkeit – alleine und ohne Mitwirkung der Bank oder des Begünstigten – die Löschung bestimmter Lasten zu beantragen. Ausdrücklich genannt werden vom Gesetzgeber auflösende Bedingungen (*condiciones resolutorias*),<sup>5)</sup> die die Zahlung des Restkaufpreises absichern sollen, und Hypotheken,<sup>6)</sup> die zur Absicherung – gleich welcher Forderungen – eingetragen worden sind.

In der Vergangenheit waren Löschungen von Belastungen aller Art nur dann möglich, wenn entweder eine notarielle Löschungsurkunde, in der der durch die Eintragung Begünstigte ausdrücklich das eingetragene Recht aufgab, oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil, dass zur Abgabe der Löschungsbewilligung verurteilte, vorgelegt wurden (Art. 82 LH).<sup>7)</sup> Seit 1. Januar 2002 existiert daneben nun ein Antragsrecht des Grundstückseigentümers, der die Löschung der auf seinem Grundstück eingetragenen Hypothek oder auflösenden Bedingung beantragen kann, sobald die in der Zivilgesetzgebung für derartige Garantien vorgesehenen Verjährungsfristen abgelaufen sind. Ausschlaggebend für den Beginn der Verjährungsfrist ist das in der notariellen Urkunde vorgesehene Datum der Erfüllung der abgesicherten Verpflichtung. Eine weitere Voraussetzung der Löschung und damit Sicherheit für den Gläubiger ist, dass aus dem Eigentumsregister nicht „innerhalb des folgenden Jahres“ hervorgeht, dass die Hypothekenvollstreckung eingeleitet wurde, eine Umschuldung vorgenommen oder die Verjährung unterbrochen wurde. Obwohl von dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift ausgehend grundsätzlich zu vermuten ist, dass es sich um eine Art „Besenvorschrift“ handelt und daher die Jahresfrist mit Beendigung der Verjährungsfrist beginnt, drängen sich wegen der leider etwas unklaren Formulierung des Gesetzgebers<sup>8)</sup> dennoch Zweifel auf, die die Annahme, dass die Jahresfrist möglicherweise bereits ab Fälligkeit der gesicherten Hauptforderung läuft, zumindest vom Wortlaut her nicht ganz ausschließen. Die Verjährungsfrist für die Hypothekenvollstreckungsklage beträgt laut Art. 1964 Código Civil<sup>9)</sup> zwanzig Jahre.

## IV. Anträge an das Eigentumsregister und Bearbeitung derselben per E-Mail

In der Vergangenheit erfolgte der gesamte Urkundenverkehr mit dem spanischen Eigentumsregister im Wege des Systems der persönlichen Urkundenvorlage. Das spanische Eigentumsregister wurde schon immer praktisch wie ein öffentliches Register geführt. Obwohl jeder, der Einsicht nehmen wollte, grundsätzlich ein berechtigtes Interesse nachzuweisen hatte (Art. 221 LH), legte man diesen Grundsatz schon in der Vergangenheit nicht so streng aus. Dieses Recht auf Einsicht wird nun ausdrücklich noch weiter gefasst. Ein berechtigtes Interesse wird immer dann vermutet, wenn die Anfrage seitens einer Behörde oder eines Beamten, der sich im Dienst befindet, erfolgt. Obwohl das Gesetz insoweit zwar keinen ausdrücklichen Hinweis enthält, kann in der Praxis davon ausgegangen werden, dass in der ganz überwiegenden Zahl von Fällen auch Anfragen von spanischen Anwälten, ohne die Erbringung eines Nachweises des berechtigten Interesses, bedient werden.

Jede Urkunde, die beim Eigentumsregister eingeht, wird zunächst in dem so genannten Tagebuch (*libro diario*) unter exakter Angabe des Eingangsdatum und der Uhrzeit erfasst (*asiento*). Art. 248 LH wurde durch das Haushaltsbegleitgesetz nun dahin gehend neu gefasst, dass die Erfassung im Tagebuch immer dann stattfindet, wenn die Vorlage der Urkunde entweder persönlich, per Post, per Telefax oder auf elektronischem Wege (also via E-Mail)<sup>10)</sup> vorgenommen wurde. Die Regelungen im Einzelnen sind allerdings einer gesetzlichen Verordnung vorbehalten, die demnächst ergehen sollte. Bei per Post eingehenden Urkunden galt schon immer als Eingangszeitpunkt der Moment der Postöffnung im Eigentumsregister (Art. 418 Nr. 3 RH<sup>11)</sup>), was eine gewisse Unsicherheit in sich birgt.

Sowohl einfache Registerauskünfte (*nota simple*) als auch beglaubigte Bestätigungen dürfen ab 1. Januar 2002 per Telefax und per E-Mail angefordert werden; entsprechende Anträge sind zu bearbeiten (Einfügung der Nr. 9–11 des Art. 222 und Neufassung des Art. 227 LH). Die Einzelheiten bleiben allerdings wiederum der noch zu erarbeitenden gesetzlichen Verordnung vorbehalten.

## V. Ausblick

Das Königreich Spanien beweist mit der vorliegenden Neuregelung wieder einmal, trotz aller Rückständigkeit in anderen Bereichen (etwa im traditionellen Postbetrieb, öffentliche Verwaltung, etc.) seine Vorreiterstellung in Europa in Bezug auf eine möglichst flächendeckende und umgehende Einführung der modernen Telekommunikationsmöglichkeiten. Abzuwarten bleibt insoweit allerdings noch der Erlass der ausführenden Gesetzesverordnung, die ein hoffentlich brauchbares Verfahren schaffen wird. Sofort anwendbar und bedingungslos zu begrüßen sind die neuen Bearbeitungsfristen für Grundbuchrichter und die Erleichterungen für Notare. Wer aus der spanischen Beurkundungspraxis die Probleme, die sich in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Wiedergabe von Vollmachten ergeben haben, kennt, weiß derartige Reformanstrengungen zu schätzen.

3) Spanisches Hypothekengesetz: Ley hipotecaria (LH) v. 8. 2. 1946, BOE n 58 v. 27. 2. 1946.

4) Vollständig neu gefasst wird auch Titel XII der Ley hipotecaria – Sanktionen betreffend –, der neben den Grundbuchrichtern auch die Handelsregisterrichter betrifft: *De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los registradores*.

5) Vgl. zu dieser eintragbaren Garantie/Last vor allem *Rodríguez-García*, La condición resolutoria, medio de garantía en las ventas inmobiliarias a plazo, Dykinson, Madrid 1997, S. 53 ff.

6) Allgemein zum spanischen Hypothekenrecht siehe *Meyer*, ZfIR 2000, 431, sowie *Lauer/Houis*, ZfIR 2000, 661, 665 f.

7) Siehe auch *Meyer*, ZfIR 2000, 431, 432.

8) 27. Zusatzvorschrift der Ley 24/2001 (Fußn. 1) zur Änderung von Art. 82 LH, BOE n 313 v. 31. 12. 2001, S. 50614.

9) Deutsche Übersetzung bei *Peuster*, Spanisches Zivilgesetzbuch (Código Civil), 2. Aufl., 2002 (erscheint demnächst).

10) Zu den technischen Abläufen siehe die Zeitschrift der spanischen Grundbuchrichter: „Registadores de España“, Heft 7/2001, S. 10 ff.

11) Spanische Hypothekenverordnung: Reglamento de la ley hipotecaria (RH) v. 14. 2. 1947, BOE n 106 v. 16. 4. 1947, zuletzt umfassend geändert am 4. 9. 1998.