

Recht in der Praxis

## Handbuch Immobilienrecht in Europa

Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien

Bearbeitet von  
Susanne Frank, Dr. Thomas Wachter

2., neu bearbeitete Auflage 2015. Buch. 1877 S. Gebunden

ISBN 978 3 8114 4016 6

Format (B x L): 17 x 24 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Vorwort

Die Immobilienmärkte kennen heute keine nationalen Grenzen mehr. Dies gilt bereits seit langem für gewerbliche Investoren, die gleichermaßen Immobilien im In- und Ausland erwerben. Für Anlagezwecke werden Immobilien vielfach über Immobilienfonds und Gesellschaften gehalten und damit marktfähig gemacht. Das unbewegliche und an sich nur schwer handelbare Wirtschaftsgut Immobilie ist damit zum Bestandteil der globalen Kapitalmärkte geworden. Aber auch im Bereich der privaten Immobiliengeschäfte haben grenzüberschreitende Investitionen in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Jüngsten Schätzungen zufolge besitzen heute bereits circa eine Million Bundesbürger eine privat genutzte Immobilie im Ausland. Mehr als drei Viertel der Bundesbürger geben in Umfragen an, sich ein eigenes Haus im Ausland zu wünschen. Auch wenn nicht alle Befragten ihren Traum verwirklichen werden, ist in den nächsten Jahren doch mit einer deutlichen Zunahme der grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen zu rechnen. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Bei der klassischen Ferienimmobilie oder dem Erwerb eines Altersruhesitzes spielt vielfach der Traum vom eigenen Haus (den man sich im Inland aufgrund höherer Immobilienpreise vielleicht nicht verwirklichen kann), das Klima oder die allgemeinen Lebensumstände eine nicht zu unterschätzende Rolle. Darüber hinaus steht der Erwerb von Immobilien im Ausland zunehmend auch im Zusammenhang mit allgemeinen Wegzugsüberlegungen.

Dieser dynamischen Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte haben die nationalen Rechts- und Steuersysteme bislang kaum Rechnung getragen. Das Grundstücksrecht ist traditionell ein Rechtsgebiet, das in besonderer Weise durch nationalstaatliche Regelungen geprägt ist. Dies liegt naturgemäß zum einen daran, dass die Immobilien unveränderlich mit dem Hoheitsgebiet eines Staates verbunden sind und daher eine Anknüpfung an deren Belegenheit seit jeher international üblich und anerkannt ist. Zum anderen ist das Grundstücksrecht in vielfältiger Weise mit anderen Rechtsgebieten (wie beispielsweise dem Recht der Grundstücksregister, dem Recht der Kreditfinanzierung oder dem Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht) verbunden, was eine internationale Angleichung oder gar Harmonisierung außerordentlich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich macht.

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass auch das Europarecht – das zwischenzeitlich mehr oder weniger großen Einfluss auf fast alle Lebensbereiche hat – bislang kaum Auswirkungen auf das Immobilienrecht gehabt hat. Dies gilt zunächst für die europäische Gesetzgebung in Form von Richtlinien und Verordnungen, die für Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit Immobilien zumeist keine Anwendung finden. Aber auch die europäischen Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit, haben das europäische Immobilienrecht bislang nur vereinzelt (beispielsweise bei der Beschränkung des Grundstückserwerbs durch Ausländer) beeinflusst. Ein europäisches Immobilienrecht wird es wohl auf absehbare Zeit nicht geben. Das Immobilienrecht wird vielmehr auch in Zukunft maßgeblich durch die unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Nationalstaaten bestimmt werden.

Beim Abschluss von Verträgen über Immobilien im Ausland ist daher stets (auch) das ausländische Recht zu berücksichtigen. Käufern aus Deutschland sind die Regelungen des ausländischen Rechts oftmals aber nicht oder nicht in ausreichendem Maße bekannt. Vielfach fehlt schon das Bewusstsein dafür, dass im Ausland möglicherweise völlig andere Vorschriften gelten als im Inland. Der Grundsatz „Andere Länder, andere Rechte“ wird daher in der Praxis nicht immer beachtet. In nicht wenigen Fällen wird aufgrund des allgemeinen Vertrauens zu Land und Leuten ohne weiteres davon ausgegangen, dass auch Rechtsgeschäfte mit Immobilien vertrauensvoll und zuverlässig abgewickelt werden. Darüber hinaus wird oftmals angenommen, dass aufgrund der europäischen Rechtsangleichung auch für den Immobilienverkehr gewisse einheitliche Mindeststandards gelten. Umso größer ist dann die Überraschung, wenn sich später herausstellt, dass sich die Rechtslage im Ausland nicht nur im Detail, sondern auch in ganz zentralen Punkten von derjenigen im Inland unterscheidet. Das Vertrauen breiter Kreise der deutschen Bevölkerung in die Richtigkeit des Grundbuchs ist beispielsweise seit über einhundert Jahren derart tief verwurzelt, dass es für viele kaum vorstellbar erscheint, dass es im Ausland kein Grundbuch geben könnte oder diesem eine nicht einmal im Ansatz vergleichbare Wirkung wie dem deutschen Grundbuch zukommt.

Im Rahmen der rechtlichen Beratung eines deutschen Käufers bei Immobiliengeschäften im Ausland ist es daher von entscheidender Bedeutung, diese grundlegenden Unterschiede frühzeitig deutlich zu machen. Ein ausländischer Berater wird (abgesehen von möglicherweise bestehenden sprachlichen Verständigungsschwie-

# Vorwort

---

rigkeiten) diese Aufgabe im Regelfall nicht wahrnehmen können, da er die von dem deutschen Recht geprägten Erwartungen eines deutschen Käufers meist nicht kennen wird. Umgekehrt wird ein deutscher Berater, die für einen Immobilienkauf im Ausland geltenden Regelungen des ausländischen Rechts – und vor allem auch deren praktische Anwendung – regelmäßig nicht umfassend darstellen können. Bei der Beratung von grenzüberschreitenden Immobiliengeschäften sollten daher nach Möglichkeit inländische und ausländische Berater kooperativ zusammenwirken, um den Besonderheiten aller betroffenen Rechtsordnungen hinreichend Rechnung zu tragen. Auch wenn sich jeder Berater dabei sinnvollerweise auf seine eigene Rechtsordnung konzentrieren wird, ist es für die Zusammenarbeit sicherlich hilfreich, wenn jeder nicht nur die Sprache des anderen spricht, sondern auch dessen Rechtsordnung und deren Besonderheiten zumindest in den Grundzügen kennt.

Ziel des vorliegenden Handbuchs zum Immobilienrecht in Europa ist es daher, die Rechtslage in 24 ausgewählten Staaten Europas praxisnah darzustellen. Dies kann und soll eine umfassende Prüfung der Sach- und Rechtslage im konkreten Einzelfall nicht ersetzen. Dem Leser soll vielmehr lediglich ein erster Überblick über die Rechtslage im Ausland verschafft werden, um ein Verständnis für etwaige Besonderheiten des ausländischen Rechts zu schaffen und eine reibungslose Kommunikation mit Beteiligten im Ausland zu ermöglichen.

Im Interesse einer schnellen Orientierung und der besseren Vergleichbarkeit folgen die einzelnen Länderberichte dabei einem weitgehend einheitlichen Aufbau. Neben den Fragen des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien im Ausland werden dabei jeweils auch die Besonderheiten des nationalen Erbrechts dargestellt. Denn Schwierigkeiten der Nachfolgeplanung lassen sich in vielen Fällen dadurch vermeiden, dass die Fragen der Erbfolge und der Erbschaftsbesteuerung bereits im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie im Ausland berücksichtigt werden. In einem Anhang zu den einzelnen Länderberichten finden sich verschiedene zweisprachige Musterverträge, die einen ersten Einblick in die unterschiedliche Art und Weise der Vertragsgestaltung in den einzelnen Ländern ermöglichen soll.

Das Buch richtet sich vorwiegend an die Praxis. Auf wissenschaftliche Nachweise wurde daher überwiegend verzichtet. Zu Beginn der einzelnen Darstellungen finden sich jedoch Hinweise auf weiterführendes Schrifttum, das eine vertiefte Beschäftigung mit den zahlreichen Einzelproblemen ermöglicht. Darüber hinaus werden im Anhang zu den einzelnen Länderberichten Hinweise auf zahlreiche Informationsquellen im Internet gegeben, deren Aktualität und Verlässlichkeit jedoch jeweils gesondert geprüft werden sollten.

Die Darstellung ist notwendigerweise eine Momentaufnahme. Das Immobilienrecht entwickelt sich jedoch – nicht nur im Inland – ständig fort. Das gilt in besonderer Weise (aber nicht nur) für die steuerrechtlichen Vorschriften. Vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts über Immobilien im Ausland sollte daher die aktuelle Situation in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht stets nochmals geprüft werden. Die einzelnen Länderberichte befinden sich überwiegend auf dem Stand von Anfang 2004. In einzelnen Fällen konnten neuere Entwicklungen und Änderungen noch ergänzt werden.

Anregungen und Kritik sind stets willkommen.

Im September 2004

*Susanne Frank  
Thomas Wachter*