

Handbuch Immobilienrecht in Europa

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

Bearbeitet von
Susanne Frank, 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](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [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.

Einleitung

Dr. Susanne Frank

Das vorliegende Handbuch soll Auskunft geben über die wichtigsten Fragen beim Erwerb, beim Halten sowie bei der Veräußerung von Grundbesitz, desgleichen bei den Problemen, die bei der Vererbung von Grundbesitz entstehen.

Das Buch ist in einen – kurzen einführenden – allgemeinen Teil sowie einzelne Länderteile aufgeteilt. Der allgemeine Teil gibt über die Kriterien Auskunft, die beim Erwerb, Besitz sowie bei der Vererbung von Immobilien allgemein zu beachten sind, die einzelnen Länderteile beleuchten die rechtliche und steuerliche Situation der einzelnen Länder Europas genauer und enthalten die länderspezifischen Besonderheiten.

Das Werk folgt einem systematischen Aufbau. Ziel ist es, dass eine bestimmte Thematik in den verschiedenen Länderteilen immer unter den gleichen Stichpunkten und Gliederungspunkten zu finden ist. Der Inhalt der einzelnen Länderteile folgt daher im Normalfall bis ins Detail einer einheitlichen Gliederung, die im allgemeinen Teil näher erläutert wird. Dies erleichtert nicht nur die Strukturierung, sondern ermöglicht auch den detaillierten Vergleich. Angehängt sind jedem Länderteil ein Muster eines Grundbuchauszuges, eines Kaufvertrages, einer Hypothek, einer Grundstücksverkaufs- und einer Grundstückserwerbsvollmacht, jeweils in der jeweiligen Ländersprache und deutscher Übersetzung (Anhänge I bis V). Der Anhang VI dient als Fundstellennachweis für Gesetze und sonstige Rechtsquellen, ferner soll dem Interessierten ein kurzer Überblick über die gängigen Gesetzessammlungen, die zur Verfügung stehenden wichtigsten Nachschlagewerke sowie Internetadressen zur Hand gegeben werden. Anhang VII gibt Informationen über – für den Erwerb, Besitz und Vererbung von Grundbesitz – relevante Adressen. Ein länderspezifisches Abkürzungsverzeichnis schließt sich an.

Das vorliegende Handbuch richtet sich in erster Linie an Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, andere Vermögensbetreuer wie private-clients-Betreuer von Geldinstituten, family offices, sowie sonstige Berater, die sich mit dem internationalen Immobilienkauf beschäftigen, aber auch an Privatpersonen, die selbst Immobilien erwerben oder verkaufen wollen oder sich mit der Rechtsnachfolge derselben beschäftigen. Als Praxishandbuch werden theoretische Streitigkeiten nur soweit absolut erforderlich behandelt, auf Fußnoten wird der Klarheit und Übersichtlichkeit wegen weitmöglichst verzichtet. Zum Nachlesen sei auf die weiterführenden Literaturhinweise verwiesen.

Die Länderteile enthalten eigene Literaturhinweise, wobei diese wiederum in deutsch- und fremdsprachige Literatur des jeweiligen Landes unterteilt sind. Die Literaturhinweise sind jedem Thema vor dem entsprechenden Gliederungspunkt zugeordnet. Je nach Land und verfügbarer Literatur sind diese Literaturhinweise mehr oder weniger umfassend.

Jeder Länderteil dient dazu, den Leser umfassend zum Thema Erwerb, Veräußerung, Halten und Vererbung von Grundbesitz zu informieren, die Länderteile sind entsprechend in zivilrechtliche und steuerrechtliche Teile untergliedert. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das Buch die juristische und steuerliche Beratung auf keinen Fall ersetzen kann. Verlag, Herausgeber und Autoren schließen deswegen uneingeschränkt jegliche Haftung, die sich aus der Benutzung dieses Buches bzw. der darin enthaltenen Informationen ergeben könnten, aus. Obwohl alle Autoren sehr sorgfältig recherchiert haben, können sie ebenso wenig wie Herausgeber und Verlag die Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren.

1. Teil Einführung

Der erste, kürzeste Teil eines jeden Länderberichts erörtert die Rahmenbedingungen für jedes einzelne Land.

Das erste Kapitel (A. Überblick) gibt einen Abriss über die politische und wirtschaftliche Situation des Landes, insbesondere wird auch das Rechtssystem skizzenartig vorgestellt. Teil B. (Europäisches Recht, Internationale Abkommen) zeigt neben der EU-Mitgliedschaft die mehrseitigen sowie mit Deutschland bestehenden bilateralen Staatsverträge im Bereich des Internationalen Grundstücksverkehrs auf.

Für die multilateralen Abkommen kommen insbesondere das Haager Abkommen über die Befreiung von Urkunden von der Legalisation vom 15. 10. 1961, das Brüsseler EWG-Übereinkommen über die Anerkennung und Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 27. 9. 1968 sowie das Luganoabkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 16. 9. 1988 in Betracht.

Im Hinblick auf bilaterale Abkommen ist besonders zu prüfen, ob der betreffende Staat mit der Bundesrepublik Deutschland einen Vertrag über den Verzicht und die Legalisation von Urkunden abgeschlossen hat, der beispielsweise zur Folge hat, dass die öffentlichen (insbesondere notariellen) Urkunden des einen Landes in dem anderen Land keiner Legalisation, Beglaubigung bzw. sonstiger Förmlichkeit bedürfen, um in dem anderen Vertragsstaat verwendet zu werden. Der dritte Teil der Einführung (C. Notariatssystem) dient dazu, das Verständnis herbeizuführen, wie der Vertrag über den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz verfahrenstechnisch behandelt wird. In vielen Ländern bedürfen diese Verträge wie in Deutschland der notariellen Beurkundung oder zumindest der öffentlichen Beglaubigung aus Publizitätszwecken, andere Länder sehen hingegen keine Form- oder Verfahrensvorschriften vor. In diesen Ländern sind oftmals Anwälte oder andere Berater in die Grundstückstransaktion eingeschaltet. Die entsprechenden Länderteile sind insoweit entsprechend ergänzt.

2. Teil

Grundstücksrecht

A. Grundstrukturen des Grundstücksrechts

I. Rechtsquellen im Grundstücksverkehr

Das Kapitel enthält die Aufzählung der wesentlichen Gesetze und sonstigen Regelungen, die den Grundstücksverkehr betreffen. Oftmals sind diese im Internet abrufbar. Entsprechende Hinweise finden sich im Anhang VI eines jeden Länderberichts.

II. Strukturprinzipien des Grundstücksrechts

1. Eigentum

Das Eigentum bedeutet das allumfassende Verfügungsrecht und die rechtliche Herrschaft über einen Gegenstand. Im Gegensatz hierzu steht der Besitz, der die tatsächliche Sachherrschaft über eine Sache beinhaltet. Eine Eigentumsstellung ist mit dem tatsächlichen Besitz nicht zwingend verbunden. Der Eigentumsbegriff variiert.

Alleineigentum, d.h. das Recht einer Person, über den Grundbesitz im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Schranken zu verfügen, ist in der Regel in allen Ländern möglich. Sind mehrere Personen als Eigentümer beteiligt, ist dies in verschiedener Art möglich. Gesamthandseigentum ist vielen Ländern unbekannt, Bruchteilseigentum dagegen meist – in unterschiedlichen Ausgestaltungen – erlaubt. Daneben gibt es Wohnungs- bzw. Teileigentum oder Stockwerkseigentum. Andere Länder kennen weitere Sonderformen. So ermöglicht bspw. das Erbbaurecht die Spaltung des Eigentums von Grundbesitz und den darauf stehenden Gebäuden.

2. Dingliche Rechte an Immobilien

Neben dem Eigentum kennen die meisten Rechtsordnungen weitere dingliche Rechte an Immobilien. Unterschieden wird oftmals zwischen Nutzungsrechten und Sicherungsrechten (siehe zu letzteren sogleich Ziffer 3.) Dingliche Rechte schränken das Eigentum ein. Unterschieden wird regelmäßig zwischen gesetzlichen und vertraglichen Einschränkungen. Die Bezeichnung und Verwendung ist in den verschiedenen Rechtsordnungen sehr unterschiedlich.

Dienstbarkeiten unterscheiden im Normalfall zwischen persönlichen und Grunddienstbarkeiten. Erstere hängen von bestimmten Berechtigten ab und enden bei natürlichen Personen spätestens mit deren Tod. In vielen, insbesondere romanischen Ländern sind persönliche Dienstbarkeiten nicht bekannt.

Die Grunddienstbarkeit stellt dagegen nicht auf eine bestimmte Person ab, die Rechte an einem bestimmten Grundstück hat, sondern man unterscheidet zwischen einem berechtigten und einem verpflichteten Grund-

stück. Das bedeutet, dass der jeweilige Eigentümer eines dienenden Grundstücks gewisse Eingriffe des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks zu dulden hat. Derartige Dienstbarkeiten entstehen automatisch auf gesetzlicher Grundlage (z.B. Leitungsrechte wegen Wasser, Abwasser, Elektrizität etc. oder Notwegerechte) oder aber auf vertraglicher Basis zwischen den Eigentümern der beiden Grundstücke. Dienstbarkeiten sind wie auch die sonstigen dinglichen Nutzungsrechte in der Regel im Register bzw. Grundbuch einzutragen.

Die dinglichen Nutzungsrechte unterscheiden i.d.R. zwischen Nießbrauch, Wohn- und sonstigen Nutzungsrechten.

3. Grundpfandrechte

Zur Sicherung von Forderungen kennen praktisch alle Rechtsordnungen verschiedene Formen von Grundpfandrechten. Die forderungsabhängige Hypothek ist wohl allen Rechtsordnungen bekannt, forderungsunabhängige Grundpfandrechte wie die deutsche Grundsuld kennen dagegen nur wenige Länder. Besonders die romanischen Länder kennen das so genannte Institut der Privilegien oder Vorzugsrechte, die aufgrund Gesetzes entstehen und den Gläubigern bestimmter Forderungen vorrangige Befriedigungsrechte vor den Hypothekengläubigern einräumen.

III. Liegenschafts- und Grundstücksregister

Die meisten Rechtsordnungen kennen Immobilienregister oder eine ähnliche Institution. Die Ausgestaltung ist jedoch sehr unterschiedlich.

Das in Deutschland bekannte Institut des Grundbuchs wird beispielsweise auch in der Schweiz ähnlich geführt und ist nicht nur für den Erwerb des Eigentums und vieler dinglicher Rechte konstitutiv, sondern genießt auch öffentlichen Glauben, der es erlaubt, die genauen Eigentumsverhältnisse und Belastungen jederzeit verbindlich festzustellen. Entsprechend gewährleistet ist eine hohe Rechtssicherheit.

In anderen, vor allem auch vielen südeuropäischen Staaten existiert dagegen ein Eigentums- oder Hypothekenregister, welches – verglichen mit dem deutschen Grundbuch – nur eine sehr eingeschränkte Funktion hat. Die Urkunde wird regelmäßig nur aus Publikationszwecken registriert, genießt aber keinen öffentlichen Glauben, so dass derjenige, der registriert ist, sich nicht auf die Eigentumsverhältnisse verbindlich berufen kann. Der Erwerb und die Eigentumsverhältnisse müssen anderweitig, z.B. durch Einsicht in frühere Urkunden, überprüft werden. Oftmals muss, beispielsweise in Italien, vor einem Weiterverkauf außerdem die bauliche Situation im Register berichtigt werden, wenn z.B. die betroffene Immobilie vorher noch als Grundstück ohne Bautenstand eingetragen war. Dies kann den Verkauf bisweilen sehr verzögern. In manchen Ländern ist es aus Rechtssicherheitsgründen üblich, eine entsprechende Rechtstitelversicherung (Title insurance) abzuschließen, um ggf. gegen unwirksamen Eigentumserwerb abgesichert zu sein.

In jedem Fall empfiehlt es sich, die Eigentumslage mit Unterstützung eines vor Ort ansässigen Notars oder sonstigen rechtskundigen Beraters gründlich zu überprüfen.

Weitere Register, die im Zusammenhang mit Grundbesitz von Bedeutung sind, sind u.a. das Kataster, das Auskunft über die Ausmaße und Art der Immobilie und teilweise auch ihren Steuerwert (Katasterwert) gibt, sowie Register, aus denen etwaiger Denkmalschutz, Natur- oder Umweltschutz hervorgeht.

Je nach Land und Bedeutung der Register ist es zum Teil für den Eigentümer oder Käufer möglich, Einsicht in die entsprechenden Register zu nehmen und hierüber Auskunft über das Kaufobjekt, den Eigentümer und eingetragene Belastungen zu nehmen.

B. Grundstückskaufvertrag

I. Vorverträge

Die Notwendigkeit und Üblichkeit von Vorverträgen ist in den verschiedenen Rechtsordnungen sehr unterschiedlich. Sie hängt weitgehend davon ab, ob der Eigentumsübergang bereits zwingend mit Einigung der Vertragsparteien über die wesentlichen Vertragsbestandteile erfolgt oder ob dieser von anderen Faktoren, wie z.B. Eintragung im Grundbuch, Kaufpreiszahlung abhängig gemacht wird bzw. abhängig gemacht werden kann.

Vorverträge bedürfen in vielen Fällen keiner Form bzw. nur der Form des Hauptvertrages und können oftmals mündlich oder privatschriftlich abgeschlossen werden. Der Vorvertrag kann also u.U. formal mit Handschlag geschlossen werden mit der Folge, dass der Vertrag zwischen beiden Vertragsparteien rechtlich bindend und wirksam ist. Gerade deutschen Erwerbern ist diese Situation oftmals nicht bewusst.

Einleitung

Vor allem in den Rechtsordnungen nach romanischer Rechtstradition ist der Abschluss eines Vorvertrages in der Regel üblich.

Um so wichtiger ist es dann, dass der Vorvertrag bereits alle wesentlichen Angaben des abzuschließenden Kaufvertrages enthält. Der Kaufvertrag darf selbst keine Änderungen mehr beinhalten, wenn sich beide Vertragsparteien nicht hierüber einig sind. Der Vorvertrag sollte insbesondere enthalten: Angaben zu den Vertragsparteien, die genaue Bezeichnung des Vertragsgegenstandes mit den präzisen Angaben des Kaufobjekts, Zeitpunkt, zu dem der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen werden soll sowie Notar, bei dem dies geschieht, genaue Angabe des Kaufpreises sowie Angabe über die Zahlungsmodalitäten, Garantieerklärungen des Verkäufers bezüglich der Gewährleistungen, der Belastungen des Grundstücks, der gezahlten Steuern und Abgaben, erteilter Baugenehmigungen und des Zustandes des Objekts, Angaben über bestehende Belastungen und zu übernehmende Belastungen, Angaben über Mietverhältnisse und sonstige Rechte Dritter, Rechtsfolge, wenn es nicht zum Abschluss des Kaufvertrages aus vom Verkäufer oder Käufer zu vertretenden Gründen kommt.

Unabhängig davon, ob es rechtlich notwendig ist oder nicht, empfiehlt es sich daher unbedingt, den Vorvertrag notariell abzuschließen oder durch einen Rechtskundigen überprüfen zu lassen, damit gewährleistet ist, dass tatsächlich alle wichtigen Angaben im Vertrag enthalten sind.

In der Praxis wird teilweise versucht, schon im Kaufvorvertrag einen „offiziellen Kaufpreis“ zu nennen, der aus steuerlichen und gebührenrechtlichen Gründen niedriger ist als der wirklich gezahlte Kaufpreis. Dem potentiellen Käufer versucht man dies als Vorteil anzupreisen, und zwar dahingehend, dass er weniger Notar- und Registergebühren sowie weniger Steuern zahle. Vor dieser Praxis ist dringend zu warnen! Unabhängig von der straf- bzw. ordnungsrechtlichen Relevanz kann diese Unterverbriefung für den Käufer später viele Nachteile bringen, bspw. im Hinblick auf mögliche Gewährleistungen, auf die Versteuerung beim Weiterverkauf oder im Rahmen der Vererbung. Hinzu kommt, dass ggf. staatliche oder sonstige Vorkaufsrechte zu den günstigen vertraglichen Konditionen ausgeübt werden; der Käufer hat dann das Nachsehen.

II. Der Kaufvertrag

1. Inhalt

Bereits aus vorgenannten Überlegungen zeigt sich, dass die Ausgestaltung eines Kaufvertrages, d.h. die Art und Weise, wie Immobilien verkauft werden, je nach Land und Sitte sehr unterschiedlich verläuft. Insbesondere gibt es auch hinsichtlich der formalen Anforderungen große Unterschiede. In einigen Ländern, wie z.B. Deutschland, bedarf es der notariellen Beurkundung des Vertrages zu seiner Wirksamkeit, andere Länder verlangen zumindest notarielle Beglaubigung. Einige Rechtsordnungen lassen formal den mündlichen Vertragsabschluss gelten.

Nach deutschem Recht erfolgt die Übertragung des Eigentums an Immobilien zunächst durch Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, in einem weiteren Schritt wird die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch veranlasst. Erst die Umschreibung des Eigentums führt, verbunden mit der dinglichen Einigung der Parteien, den Eigentumswechsel herbei.

Trotz der sehr großen Unterschiede in der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages lässt sich inhaltlich feststellen, dass die Verträge regelmäßig in mehr oder weniger allen Rechtsordnungen bestimmte Abwicklungspunkte enthalten, so immer die Bezeichnung der Vertragsparteien, die genaue Beschreibung und Bezeichnung des Kaufobjekts (Grundstück, Wohnung, Belastungen, Dienstbarkeiten und insbesondere auch Grundpfandrechte), Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten, Übergang des Besitzes und des Eigentums, Gewährleistungsregelungen, Sicherstellung der Lastenfreiheit des Objekts, Regelungen über die Kosten und Steuern. In manchen Rechtsordnungen ist es üblich, Standard- oder Formularverträge zu verwenden.

Dem Erwerber ist unbedingt anzuraten, sich im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertragsabschluss im Ausland rechtskundig durch einen fachkundigen Berater beraten zu lassen.

2. Anwendbares Recht

Welchem Recht der Grundstücksvertrag unterliegt, wird durch die international-privatrechtlichen Vorschriften des betreffenden Landes bestimmt. In der Regel kommt für den Kaufvertrag das Recht desjenigen Landes zur Anwendung, in dem die Immobilie belegen ist (und in dem regelmäßig auch der entsprechende Kaufvertrag abgeschlossen wird). Durch so genannte Rechtswahl ist es möglich, das Recht eines bestimmten Landes zu bestimmen, z.B. auch das deutsche Recht. Unabhängig davon gelten aber für die dingliche Umsetzung des Vertrages und den tatsächlichen Modus des Erwerbs des Eigentums zwingend die lokalen Vorschriften.

Normalerweise bedarf es auch zur praktischen Durchführbarkeit des Kaufs (Eintragung im Register, Steuern, Gebühren etc.) einer Hinzuziehung eines Notars oder Anwalts vor Ort. Es ist daher im Einzelfall genau zu überprüfen, ob eine Rechtswahl notwendig oder sinnvoll erscheint und welches Recht anwendbar sein soll.

III. Verbraucherschutz

Viele Rechtsordnungen kennen mittlerweile im Zusammenhang mit dem Abschluss von Immobilienverträgen besondere Verbraucherschutzvorschriften. Sie unterwerfen den Vertrag besonderen Regelungen, wenn an dem Abschluss ein Verbraucher beteiligt ist. Dies können z.B. besondere Widerrufs- und Rücktrittsrechte sein, besondere Arten von Belehrungen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises und der Beleihung des Objekts mit Grundpfandrechten. Üblich ist teilweise auch der Abschluss bestimmter Pflichtversicherungen. Besonderheiten ergeben sich auch in manchen Fällen hinsichtlich der Bestimmungen der Kaufpreiszahlung im Zusammenhang des Kaufs noch herzustellender Gebäude (insbesondere so genannte Bauträgerverträge).

IV. Beteiligte

1. Ehegatten

Sowohl bei der Veräußerung als auch bei dem Erwerb einer Immobilie ist unbedingt der Güterstand bei Ehegatten zu beachten. Wie sich dieser bei internationalen Paaren feststellen lässt, bestimmen die Vorschriften des internationalen Privatrechts (Güterrechtsstatut) des betreffenden Landes. In vielen Fällen wird das Ehegüterrecht durch das gemeinsame Heimatrecht der Ehegatten oder aber den gemeinsamen gewöhnlichen Aufenthalt nach Heirat festgestellt, sofern die Ehegatten nicht explizit oder konkludent ein bestimmtes Recht für ihre Ehe gewählt haben.

Auf Verkäuferseite können sich aufgrund des Ehegüterrechts Verfügungsbeschränkungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie ergeben. Ist der Verkäufer verheiratet, so ist nach dem anwendbaren Ehegüterrecht, dem der Verkäufer unterliegt, zu prüfen, ob er seine Immobilie frei verkaufen kann oder der Zustimmung seines Ehepartners bedarf. Letzteres ist regelmäßig dann der Fall, wenn Ehepartner in Errungenschaftsgemeinschaft oder Gütergemeinschaft, wie viele Länder der romanischen Rechtsordnungen sie kennen, verheiratet sind. Auch für deutsche Ehegatten kann sich die Zustimmungsbedürftigkeit ergeben, wenn die Ehepartner z.B. in notarieller Gütergemeinschaft verheiratet sind oder aber bei gesetzlichem Güterstand, sofern die Voraussetzungen des § 1365 BGB vorliegen.

Für den Erwerber ist im Zusammenhang mit dem Güterstand wichtig, ob er alleine erwerben kann oder ob der Partner ggf. aufgrund seines Güterstandes von Gesetzes wegen miterwirbt. Wollen Ehegatten gemeinsam erwerben, ist das Anteilsverhältnis, wie sie erwerben wollen (z.B. Miteigentum, Bruchteilsgemeinschaft oder Gesamthandseigentum), genau festzulegen. Auch dies definiert sich i.d.R. nach dem zugrundeliegenden Güterrecht.

2. Lebenspartner und Lebensgefährten

Manche Rechtsordnungen kennen besondere Vorschriften für gleichgeschlechtliche und/oder sonstige Lebenspartnerschaften, zum Teil ist auch eine (gleichgeschlechtliche) Ehe zugelassen oder Lebenspartnerschaften sind der Ehe im Wesen gleichgestellt. In diesem Zusammenhang stellen sich die gleichen Fragen wie für Ehegatten.

3. Minderjährige

Sind Minderjährige im Zusammenhang mit dem Verkauf oder dem Erwerb einer Immobilie beteiligt, stellen sich mehrere Rechtsfragen: Nach welchem Recht beurteilt sich, ob eine Person noch minderjährig oder bereits volljährig ist (z.B. zwischen 18 und 21 Jahren)? Viele Länder bestimmen dies nach dem Heimatrecht der betreffenden Person.

Ist Minderjährigkeit gegeben, stellt sich die weitere Frage, wer das Kind im Zusammenhang mit dem Verkauf oder Erwerb der Immobilie vertritt (z.B. Eltern, Pfleger oder Vormundschaftsgericht). Fraglich ist weiter, ob es ggf. außer der Zustimmung von gesetzlichen Vertretern noch einer weiteren Zustimmung z.B. eines Vormundschaftsgerichts bedarf, wie dies auch in Deutschland regelmäßig der Fall ist. Die Frage, ob bzw. welche Behörde (z.B. Familien- oder Vormundschaftsgericht) für die Erteilung von besonderen Zustimmungen zuständig ist, bestimmt sich ebenfalls nach dem internationalen Privatrecht, diese Frage ist allerdings unabhängig von der Frage der Minderjährigkeit gesondert anzuknüpfen.

Einleitung

4. Gesellschaften

Träger von Rechten und Pflichten, und damit Beteiligte eines Immobilienvertrages, können grundsätzlich auch juristische Personen sein. Welche juristischen Personen, namentlich welche Gesellschaften einer Rechtsordnung anerkannt sind, ist von Land zu Land verschieden. Grundsätzlich unterscheiden aber mehr oder weniger alle Rechtsordnungen zwischen Kapital- und Personenhandelsgesellschaften, in einer Vielzahl von Ländern sind daher Gesellschaftsformen bekannt, die der Aktiengesellschaft oder der Gesellschaft mit beschränkter Haftung einerseits, der offenen Handelsgesellschaft bzw. Kommanditgesellschaft andererseits entsprechen oder ähnlich sind. In vielen Fällen kommt es auch zur Eintragung in ein Handels- und Firmenregister oder ein ähnliches Verzeichnis.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in einer Art, wie sie Deutschland kennt, kennen einige Rechtsordnungen nicht, insoweit ist auch beim Erwerb durch eine deutsche Gesellschaft zu beachten, dass oftmals die GbR des deutschen Rechts nicht anerkannt wird, insbesondere auch, da sie in kein Register eingetragen ist.

Jede Rechtsordnung unterscheidet selbst danach, welche Voraussetzungen sie für die Anerkennung einer inländischen wie ausländischen Gesellschaft benötigt. In vielen Fällen genügt aber ein offizieller, beglaubigter Auszug aus dem Handels- und Firmenregister, soweit er zusätzlich durch einen öffentlich bestellten Dolmetscher übersetzt ist und ggf. legalisiert wurde. Länder, die keine Registrierung von Gesellschaften in einem öffentlichen Register kennen, wie viele Länder des angloamerikanischen Rechtskreises, bedürfen anderer Nachweise zur Anerkennung und Vertretungsberechtigung.

5. Makler und weitere Beteiligte

In manchen Fällen sind neben den eigentlichen Parteien des Immobilienvertrages auch andere Personen direkt und indirekt beteiligt.

Vielfach sind bei der Suche Makler oder Immobilienhändler oder ihnen entsprechende Vermittler beteiligt. Hier ist zunächst immer Vorsicht geboten. Vielerorts ist für die Tätigkeit als Vermittler für Immobilien keine besondere Zulassung notwendig bzw. ist die Vermittlung an keine besonderen Voraussetzungen oder Qualifikationen geknüpft, so dass sich oft jedermann als so genannter Makler betätigen kann. Während einige Rechtsordnungen den Beruf des Maklers oder Immobilienhändlers besonderen persönlichen wie fachlichen Qualifikationen unterlegen, z.B. Studium, Ausbildungsweg, administrative Voraussetzungen, Abschluss von Versicherungen, etc. ist dies in anderen Fällen überhaupt nicht notwendig. Da ein Makler oder sonstiger Vermittler in der Regel nur dann eine Provision erhält, wenn der Kaufvertrag wirksam zustande gekommen ist, sind Vermittler oftmals an einem schnellen Abschluss interessiert, ohne immer die Belange des Kunden vor Augen zu halten.

Informationen über Makler, deren Dienste und Qualifikationen erhält man in der Regel über die größeren Berufszusammenschlüsse von Maklern, die in den einzelnen Länderberichten aufgeführt sind.

Sonstige Beteiligte eines Kaufvertrages können beispielsweise Versicherungsunternehmen sein. In manchen Ländern, z.B. den Niederlanden oder auch Teilen der USA, werden im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag umfangreiche Versicherungen abgeschlossen, um bspw. bei Bauträgerverträgen das Baurisiko zu minimieren. Je nach Rechtsordnung sind auch hier besondere Qualifikationen vorgesehen.

6. Erwerbs- und Veräußerungsbeschränkungen

Deutschland kennt keine besonderen Erwerbs- oder Veräußerungsbeschränkungen für den Immobilienerwerb von Ausländern. Dies ist jedoch lange nicht in allen Rechtsordnungen der Fall. Viele Länder, bspw. die Schweiz oder Polen, kennen mehr oder weniger restriktive Regelungen, die den Erwerb von Immobilien durch bestimmte Personenkreise, namentlich auch durch Ausländer, erschweren, von bestimmten Voraussetzungen abhängig machen, mehr oder weniger gar nicht zulassen oder aber an ein bestimmtes Kontingent knüpfen.

Weitere Veräußerungs- und Erwerbsbeschränkungen können sich – unabhängig von der Ausländereigenschaft – bspw. durch eine bestimmte Lage der Immobilien ergeben, insbesondere im Küstenbereich, militärischen Sperrgebieten, Inseln, Naturschutzgebieten, etc.

C. Besondere Vertragstypen

Besondere Vertragstypen können beispielsweise sein: Der Erwerb einer Immobilie vom Bauträger oder der sonstige Erwerb von noch fertigzustellenden, d.h. noch nicht errichteten oder zu sanierenden Immobilien,

Regelungen oder Sonderverträge im Bereich von Wohnungseigentums- oder Stockwerkeigentum, Altbauten, Sonderregelungen im Zusammenhang mit Time-Sharing oder Leasing, Besonderheiten bei Optionsverträgen. In manchen Ländern unterliegen derartige Sonderverträge besonderen zwingenden Vorschriften. Gängiges Modell ist in einigen Staaten der Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften. Auch diese unterliegen besonderen Regelungsmechanismen.

D. Immobilienfinanzierung

Oftmals kann die Finanzierung der Immobilie nicht alleine aufgrund von Eigenmitteln erfolgen. Für die Fremdfinanzierung bieten sich dann mehrere Optionen an.

Möglich ist es natürlich einerseits, die Finanzierung durch ein Heimat-, d.h. deutsches, Kreditinstitut durchzuführen und hinsichtlich der Besicherung auf andere Objekte als die zum Kauf anstehende Immobilie im Ausland zurückzugreifen, d.h. z.B. Besicherung einer in Deutschland belegenen, zur Verfügung stehenden Immobilie, Lebensversicherung, etc. Kommt dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht in Betracht, kann ggf. die Finanzierung auch auf der im Ausland belegenen Kaufimmobilie erfolgen. Dies ist, insbesondere auch im Hinblick auf die Höhe der Beleihung, mit dem Finanzierungsinstitut jedoch vor Ort im Detail zu besprechen.

Andererseits kann zur Finanzierung auch auf ein am Ort der Immobilie ansässiges Kreditinstitut zurückgegriffen werden. Auch hier ist jedoch zu beachten, dass eine Beleihung in der sonst üblichen Höhe (oftmals bis zu 80% oder sogar 100%) nicht immer bewilligt wird, da einheimische Banken u.U. für ausländische Erwerber andere Kreditkonditionen aufstellen. Für ausländische Immobilienkäufer sind die Möglichkeiten der lokalen Finanzierung oftmals erheblich eingeschränkt.

Die Beleihung der Immobilie im Ausland wird regelmäßig durch ein dort ansässiges Notariat erfolgen, welches auch das Notariat sein kann, das den Kaufvertrag betreut hat. Welche Art von Grundpfandrecht auf der Immobilie eingetragen werden kann, richtet sich nach dem Recht der Belegenheit dieser Immobilie. Viele Länder, insbesondere Südeuropa, kennen ein Pendant zu der deutschen forderungsunabhängigen Grundschuld nicht, hier kommt es in der Regel zu der Eintragung einer Hypothek.

E. Vollmachten

Können die Beteiligten eines Kaufvertrages bei der Beurkundung nicht zugegen sein, bietet sich die Verwendung von Vollmachten an.

Um Durchführungsschwierigkeiten zu vermeiden, ist es in diesem Fall sinnvoll, dass der den Kaufvertrag im Ausland beurkundende Notar die Vollmacht nach den Notwendigkeiten der entsprechenden Rechtsordnung entwirft und die Vollmacht sodann im Ausland, d.h. im Heimatland des Nichtanwesenden, unterschrieben wird. In vielen Ländern gilt grundsätzlich, dass die Vollmacht der gleichen Form wie der Hauptvertrag bedarf. Dies bedeutet wiederum für viele Rechtsordnungen, dass eine Vollmacht für den normalen Immobilienkaufvertrag an sich nicht beurkundet werden muss, da oftmals der Immobilienkaufvertrag keiner Form unterliegt, sondern nur aus Publizitätsgründen beglaubigt oder beurkundet wird. In der Praxis verlangt der lokale Notar vor Ort regelmäßig dennoch zumindest die öffentliche Beglaubigung der Vollmacht. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass die Vollmacht ggf. nach den gleichen Regeln legalisiert bzw. mit einer Apostille versehen werden muss wie ein Hauptvertrag.

Welchen Anforderungen die Vollmacht bedarf, bestimmt in der Regel das Vollmachtstatut als das Statut des auf die Vollmacht anwendbaren Rechts. Selbst wenn eine Rechtswahl möglich ist, z.B. des Heimatrechts eines Beteiligten, sollte davon i.d.R. abgesehen werden, wenn dann die Anerkennung der Vollmacht in dem Staat, in dem sie verwendet werden soll, z.B. vor Registern, Probleme bereitet.

Eine Nachgenehmigung, wie die Nachgenehmigung eines Vertrages, den ein vollmachtloser Vertreter zunächst abgeschlossen hat, ist nicht in allen Ländern möglich. Insbesondere die Länder, bei denen das Eigentum aufgrund Einigung sofort übergeht, widerspricht die Nachgenehmigung dem Konsensprinzip.

F. Immobilien und Steuern

Bei der Besteuerung von Immobilien ist zwischen der Besteuerung im Zusammenhang mit dem Erwerb, der laufenden Besteuerung sowie der Besteuerung im Rahmen der Veräußerung zu unterscheiden.

Einleitung

Der Erwerb einer Immobilie unterliegt einer einmaligen Besteuerung. Die meisten Länder kennen eine Grunderwerbsteuer, die zum Teil als Registersteuer ausgewiesen wird. Beim Kauf von Neubauten fällt anstelle der Erwerbsteuer i.d.R. Mehrwertsteuer an.

Die laufende Besteuerung umfasst die jährlichen Grundsteuern, zum Teil die Einkommensteuer (z.B. bei Vermietung, ggf. auch bei Leerstand oder Selbstbewohnen), manche Länder kennen außerdem die Vermögenssteuer.

Steuern bei der Veräußerung sind in der Regel eine Wertzuwachs- oder Spekulationssteuer.

Prinzipiell gilt: Immobilien werden in dem Land besteuert, in dem sie sich befinden. Dennoch kann eine Besteuerung auch nach der Rechtsordnung erfolgen, in dem der Eigentümer oder Erwerber ansässig ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn kein Doppelbesteuerungsabkommen eingreift, welches eine Freistellung oder Anrechnung in einer der betroffenen Rechtsordnungen vorsieht. Im ungünstigsten Fall kommt es zu einer doppelten Besteuerung.

3. Teil

Immobilien im Erbfall

A. Erbrecht

Im Zusammenhang mit dem Besitz, dem Erwerb und der Veräußerung von Auslandsimmobilien ist auch der Erbfall zu bedenken. Je nach dem, wo ein Vermögenswert, d.h. im vorliegenden Fall die Immobilie, belegen ist, kann ein vom sonstigen Erbrecht unterschiedliches Recht zur Anwendung gelangen, was die Vererbung schwierig macht. Allein die Tatsache, dass die Eigentümer einer Immobilie deutsche Staatsangehörige sind und z.B. ihren Hauptwohnsitz in Deutschland haben, impliziert noch nicht automatisch die Anwendung der deutschen Rechtsvorschriften für den gesamten Erbfall. Vielmehr ist aufgrund der hierfür maßgeblichen Vorschriften des internationalen Privatrechts, der so genannten Kollisionsnormen, zu ermitteln, welche Rechtsvorschriften, d.h. das Recht welchen Staates, maßgeblich sind. Liegt die Immobilie im Ausland, kann es zur Anwendung ausländischen Rechts kommen. Diese Frage ist jedoch für jeden Staat und jede Rechtsordnung gesondert zu überprüfen. Das so ermittelte Erbstatut umfasst dann alle mit dem Erbfall zusammenhängenden Fragen wie insbesondere Kreis der gesetzlichen Erben, Erbquoten, Einsetzbarkeit als Erbe und Berufung zum Erben, Pflichtteils- und Noterbrechte, etc. Dabei ist zu beachten, dass es zu einer Nachlassspaltung kommen kann, d.h. dass der Nachlass eines Erblassers je nach Belegenheit des Vermögens verschiedenen, insbesondere mehreren Rechtsordnungen gleichzeitig unterliegen kann.

Bei der Gestaltung letztwilliger Verfügungen ist also nicht nur das deutsche Erbrecht, sondern gegebenenfalls auch das Erbrecht ausländischer Rechtsordnungen zu überprüfen. Manche Rechtsordnungen erkennen Regelungen, die in Deutschland als gängig und allgemein üblich anerkannt werden, nicht an. So ist beispielsweise in Frankreich ein Erbvertrag nicht anerkannt, auch Pflichtteilsverzicht zu Lebzeiten sind unwirksam. Ein großer Teil des Erbes fällt zwingend den so genannten Noterbberechtigten zu.

Teilweise kann eine Rechtswahl eines bestimmten Erbrechts eine flexible Regelung ermöglichen. In vielen Ländern ist jedoch im Erbrecht keine Rechtswahl möglich. Hinsichtlich des anwendbaren Erbstatuts wird regelmäßig zwischen denjenigen Ländern unterschieden, die die Beerbung eines Erblassers zwingend dem Heimatrecht des Erblassers unterstellen, d.h. dem Recht des Staates, dessen Staatsangehörigkeit der Erblasser besitzt. Andere Länder unterstellen das Erbrecht zwingend dem Wohnsitzrecht des Erblassers, andere Länder wiederum unterscheiden zwischen grundsätzlicher Anwendbarkeit des Heimatrechts oder Wohnsitzrechts für den gesamten beweglichen Nachlass und der Vererbung von Immobilien nach dem Ort ihrer Belegenheit.

Allgemeine Regeln können nicht aufgestellt werden. Es ist in jedem Fall für jedes Land und jede Rechtsordnung gesondert zu überprüfen, welche Rechtsordnung anwendbar ist und ob die Vererbung im gewünschten Sinne erfolgen kann.

Neben dem Erbstatut ist ferner zu prüfen, unabhängig von der Wirksamkeit der gewünschten letztwilligen Regelungen, ob und wie die Regelungen tatsächlich und praktisch vollzogen werden können. Bspw. ist in Österreich zwingend ein so genanntes Verlassenschaftsverfahren vor einem Gericht durchzuführen. Andere Länder benötigen, wie Deutschland, einen Erbschein oder einen anderen Nachweis der Erbenstellung, um auf den Nachlass zurückgreifen zu können.

B. Steuern im Erbfall

Unabhängig von der Frage des auf den Erbfall anwendbaren Erbrechts und davon zu unterscheiden ist die Frage nach der erbschafts- und schenkungsrechtlichen Besteuerung, d.h. die Frage, in welchem Land und in welcher Höhe bei einem Erbfall Erbschaftssteuer anfällt. Diese Frage ist völlig unabhängig von der zivilrechtlichen Frage der materiellen Vererbung. Sie unterliegt den Steuergesetzen des jeweiligen Landes. Dabei kann pauschal darauf verwiesen werden, dass in den meisten Ländern zumindest eine Besteuerung der Immobilie in dem Land, in dem sie belegen ist, erfolgt (beschränkte Steuerpflicht). Daneben kann es zusätzlich noch zur unbeschränkten Steuerpflicht, d.h. zur Besteuerung mit dem Weltvermögen in dem Staat, in dem die Erben/der Erblasser ansässig sind/waren, kommen, so dass es faktisch zur Doppelbesteuerung kommt. In manchen Ländern kann durch Doppelbesteuerungsabkommen diese Doppelbesteuerung abgefangen werden, in anderen Fällen kommt es dagegen nur zur Anrechnung der im Ausland gezahlten Steuer auf die deutsche Steuer.

Sowohl die zivilrechtlichen als auch die steuerrechtlichen Fragen sind bereits vorab im Sinne einer umfassenden internationalen Nachlassplanung zu berücksichtigen. In vielen Fällen kann durch eine interessensgerechte Gestaltung, ggf. auch durch lebzeitige Vermögensumschichtungen und Übertragungen, der Vermögensübergang auf die nächste Generation effektiv, kosten- und steuergünstig erfolgen.