



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Immobilienwerb in Österreich, Spanien, England und
Wales – ein interkultureller Vergleich“

verfasst von / submitted by

Anna Laura Gehmacher, BA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Arts (MA)

Wien, 2015 / Vienna, 2015

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

A 060 342 351

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Masterstudium Übersetzen Englisch Spanisch

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Gerhard Budin

In den Texten dieser Masterarbeit findet aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung und der besseren Lesbarkeit lediglich die männliche Form Verwendung. Sämtliche Ausführungen beziehen sich gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen.

Inhaltsverzeichnis

<u>EINLEITUNG</u>	1
<u>1. EINFÜHRUNG: FACHSPRACHEN, RECHTSVERGLEICHUNG UND TERMINOLOGIEARBEIT</u>	3
1.1 WAS IST FACHSPRACHE?	3
1.2 RECHTSSPRACHE	3
1.3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE IN DER TERMINOLOGIEARBEIT	4
<u>2. ÖSTERREICH</u>	6
2.1 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ	6
2.1.1 EINFÜHRUNG IN DAS EIGENTUM AN IMMOBILIEN	6
2.1.2 ALLEINEIGENTUM VS. MITEIGENTUM	6
2.1.3 WOHNUNGSEIGENTUM	7
2.1.4 WORAN KANN WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDET WERDEN?	8
2.1.5 ZUBEHÖR-WOHNUNGSEIGENTUM UND ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT	8
2.1.5.1 Zubehör-Wohnungseigentum	8
2.1.5.2 Allgemeine Teile der Liegenschaft	9
2.1.6 BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	9
2.1.6.1 Nutzwertermittlung	9
2.1.6.2 Der Wohnungseigentumsvertrag	10
2.1.7 WER KANN IMMOBILIENEIGENTÜMER WERDEN?	11
2.2 DAS ÖSTERREICHISCHE GRUNDBUCH	12
2.2.1 HISTORISCHE EINFÜHRUNG IN DAS ÖSTERREICHISCHE GRUNDBUCHS- UND KATASTERWESEN	12
2.2.1.1 Entwicklung des Grundbuchwesens	12
2.2.1.2 Entwicklung des Katastersystems	13
2.2.1.3 Zusammenkunft von Grundbuch und Kataster	14
2.2.2 GRUNDLEGENDE PRINZIPIEN DER GRUNDBUCHFÜHRUNG	14
2.2.3 BESCHREIBUNG DER BESTANDTEILE	15
2.2.4 ARTEN DER EINTRAGUNG	17
2.2.5 WESENTLICHE BÜCHERLICHE EINTRAGUNGEN	17
2.2.5.1 Dienstbarkeiten (Servitute)	17
2.2.5.2 Reallasten	18
2.2.5.3 Vorkaufsrecht	18
2.2.5.4 Wiederkaufsrecht	18
2.2.5.5 Veräußerungs- und Belastungsverbote	18
2.2.5.6 Pfandrechte: Hypotheken	18
2.2.5.7 Bestandrechte	19
2.2.5.8 Baurecht	19
2.2.5.9 Exkurs: Superädifikat	19
2.3 ABLAUF DES WOHNIMMOBILIENKAUFS	20
2.3.1 EIGENTUMSBEGRÜNDUNG IN ÖSTERREICH: VORAUSSETZUNGEN	20

2.3.2 DAS ANGEBOT	20
2.3.3 ANZAHLUNG UND ANGELD	20
2.3.4 KAUFVERTRAG UND	21
2.3.5 VOM VERKÄUFER ZU ERBRINGENDE UNTERLAGEN	22
2.3.5.1 Energieausweis	22
2.3.5.2 Gutachten bei Altbauten	22
2.3.6 TREUHANDABWICKLUNG	22
2.3.7 ÜBERGABE	24
2.3.8 GRUNDBÜCHERLICHE EINVERLEIBUNG DES NEUEN EIGENTÜMERS	24
2.3.9 EXKURS: DIE ROLLE DES MAKLERS	24
2.4 TRANSAKTIONSKOSTEN BEIM KAUF BZW. VERKAUF EINER IMMOBILIE	25
2.4.1 GRUNDERWERBSTEUER	25
2.4.2 EINTRAGUNGSGEBÜHR	26
2.4.3 UMSATZSTEUER	27
2.4.4 IMMOBILIENERTRAGSTEUER	27
2.4.5 MAKLERPROVISION	28
2.4.6 VERTRAGSERRICHTUNG UND TREUHANDABWICKLUNG	28
3. SPANIEN	29
<hr/>	
3.1 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	29
3.1.1 EINFÜHRUNG IN DAS EIGENTUM AN GEBÄUDEN, LIEGENSCHAFTEN UND WOHNUNGEN	29
3.1.2 ALLEINEIGENTUM VS. MITEIGENTUM	29
3.1.3 WOHNUNGSEIGENTUM	30
3.1.4 WORAN KANN WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDET WERDEN?	30
3.1.5 WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE UND ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT	31
3.1.6 ZUBEHÖR-WOHNUNGSEIGENTUM: ANEJOS	32
3.1.7 BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	32
3.1.8 WER KANN IMMOBILIENEIGENTÜMER WERDEN?	33
3.2 DAS SPANISCHE GRUNDBUCH: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	34
3.2.1 BESCHREIBUNG UND ZUSTÄNDIGKEIT	34
3.2.2 DER KATASTER	34
3.2.3 GRUNDLEGENDE PRINZIPIEN UND DIE BEDEUTUNG DER GRUNDBÜCHERLICHEN EINTRAGUNG	35
3.2.4 BESCHREIBUNG DER BESTANDTEILE	36
3.2.5 ARTEN DER EINTRAGUNG	37
3.2.6 WESENTLICHE EINTRAGUNGEN	38
3.2.6.1 Usufructo. Das Fruchtgenussrecht	39
3.2.6.2 Servidumbres. Dienstbarkeiten	39
3.2.6.3 Uso y Habitación. Das Nutzungsrecht und das Wohnrecht	41
3.2.6.4 Censo und Enfiteusis	41
3.2.6.5 Hypotheken.	42
3.2.6.6 Vorkaufsrechte	42
3.2.6.7 Bestandverhältnisse	42
3.3 ABLAUF DER COMPRAVENTA	42

3.3.1 EIGENTUMSBEGRÜNDUNG IN SPANIEN: VORAUSSETZUNGEN	42
3.3.2 DAS ANGEBOT	43
3.3.3 DER PRIVATSCHRIFTLICHE KAUFVERTRAG	43
3.3.4 VOM VERKÄUFER VORZULEGENDE DOKUMENTE	44
3.3.5 DIE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA	45
3.3.6 BEZAHLUNG DES KAUFPREISES UND ÜBERGABE	46
3.3.7 ZUR ROLLE DES NOTARS	47
3.3.8 EINTRAGUNG DES NEUEN EIGENTÜMERS INS GRUNDBUCH UND SICHERUNG DES KÄUFERS	48
3.3.9 EXKURS: DER IMMOBILIENMAKLER	48
3.4 TRANSAKTIONSKOSTEN	49
3.4.1 IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES	49
3.4.2 IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO – DIE SPANISCHE MEHRWERTSTEUER	49
3.4.3 IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	49
3.4.4 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	50
3.4.5 RETENCIÓN – IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE PERSONAS NO RESIDENTES	50
3.4.6 EINTRAGUNGSGEBÜHR	50
3.4.7 KOSTEN DER ESCRITURA UND DES NOTARS	50
3.4.8 GESTORÍA	51
4. ENGLAND UND WALES	52
<hr/>	
4.1 EINFÜHRUNG IN DAS ENGLISCHE GRUNDSTÜCKSRECHT	52
4.1.1 EINFÜHRUNG IN DAS ENGLISCHE RECHTSSYSTEM	52
4.1.2 UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN COMMON LAW UND EQUITY	52
4.1.3 DEFINITION VON „LAND“	53
4.1.4 DER GRUNDSATZ „CUIUS EST SOLUM, EIUS EST USQUE AD COELUM ET AD INFEROS“	53
4.1.5 DER GRUNDSATZ „QUICQUID PLANTATUR SOLO, SOLO CEDIT“	54
4.1.6 WARUM „OWNERSHIP“ NICHT GLEICH EIGENTUM IST	54
4.1.7 MITEIGENTUM	55
4.1.7.1 Joint tenancy	56
4.1.7.2 Tenancy in common	56
4.1.7.3 Trust	57
4.2 ESTATES IN LAND	58
4.2.1. FREEHOLD	58
4.2.2 LEASEHOLD	59
4.2.2.1 Veräußerung der lease	60
4.2.2.2 Lease extension	61
4.2.3 SHARE OF FREEHOLD – LEASEHOLD ENFRANCHISEMENT	61
4.2.3.1 Häuser	61
4.2.3.2 Wohnungen	62
4.2.3.3 Verfahren	64
4.2.4 COMMONHOLD	66
4.2.4.1 Units und common parts	67
4.2.4.2 Commonhold association	67

4.3 LAND REGISTRY IN ENGLAND AND WALES	69
4.3.1 LAND REGISTRY. DAS ENGLISCHE GRUNDBUCH	69
4.3.2 GRUNDLEGENDE PRINZIPIEN	70
4.3.3 KATEGORIEN VON TITLES	71
4.3.4 LEGAL AND EQUITABLE INTERESTS IN REGISTERED LAND	72
4.3.4.1 Legal interests	72
4.3.4.2 Equitable (third party) interests	72
4.3.4.3 Overriding interests in registered land	73
4.3.4.4 Overreaching in registered and unregistered land	74
4.3.5 INTERESTS IN UNREGISTERED LAND	74
4.3.5.1 Interests capable of registration as land charges	75
4.3.5.2 Interests subject to the doctrine of notice	75
4.4 DER IMMOBILIENKAUF VOM ANGEBOT BIS ZUR ÜBERGABE	76
4.4.1 MAKING AN OFFER	76
4.4.2 DIE ROLLE DES CONVEYANCER UND VORBEREITUNG DES VERTRAGSABSCHLUSSES	76
4.4.3 DEMONSTRATING TITLE TO LAND	78
4.4.4 BEHÖRDLICHE ABFRAGEN	80
4.4.5 VOM VERKÄUFER VORZULEGENDE DOKUMENTE	80
4.4.6 DER KAUFVERTRAG	81
4.4.7 EXCHANGE OF CONTRACTS	81
4.4.8 COMPLETION	83
4.4.9 EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH UND SICHERUNG DES KÄUFERS	83
4.4.10 DER IMMOBILIENMAKLER	84
4.4.11 TRANSAKTIONSKOSTEN	85
4.4.11.1 Stamp Duty Land Tax	85
4.4.11.2 Capital Gains Tax	86
4.4.11.3 Eintragungsgebühr	86
4.4.11.4 Weitere Kosten	86
5. TERMINOLOGIE	88
6. CONCLUSIO	142
7. QUELLEN	144
7.1 LITERATUR	144
7.2 GESETZE	146
7.2.1 ÖSTERREICH	146
7.2.2 SPANIEN	147
7.3 PDF-DOKUMENTE	150
7.4 INTERNETQUELLEN	151
7.5 INTERNETQUELLEN: TERMINOLOGIE	154
ABSTRACT	164
LEBENS LAUF	165

Einleitung

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich mit dem Thema Immobilienrecht im interkulturellen Vergleich. Ziel dieser Masterarbeit ist, den Ablauf und die Modalitäten einer typischen Immobilienkauftransaktion in Österreich, Spanien und dem Vereinigten Königreich anzustellen und einen dreisprachigen Terminologiebestand zu diesem Thema zu erfassen. Im angelsächsischen Raum wird dieser Vergleich allerdings auf England und Wales beschränkt, da Schottland und Nordirland diesbezüglich jeweils ihre eigene Gesetzgebung haben.

Diese Arbeit zielt darauf ab, die Unterschiede und Ähnlichkeiten des Eigentums- und Grundbuchsrechts zwischen den drei Rechtsordnungen zu analysieren um herauszufinden, inwieweit sich die Konzepte von Eigentum sowie die Funktionsweise und Bedeutung des Grundbuchs überschneiden bzw. auseinandergehen. Wie verläuft ein Immobilienkauf in den jeweiligen Ländern, worin liegen die Unterschiede begründet und welche Konsequenzen hat dies für den Translator, der in diesem Fachgebiet arbeitet? Inwiefern unterscheiden sich die hier behandelten Rechtsordnungen in der Abwicklung von Immobilientransaktionen und inwiefern liegt Äquivalenz zwischen der österreichischen, spanischen und englischen Terminologie im Immobilienrecht vor?

Zur Beantwortung der Forschungsfragen ist ein Rechtsvergleich zwischen den drei Rechtsordnungen unumgänglich. Deshalb wurde folgender Aufbau für diese Arbeit gewählt: Die Ouvertüre besteht aus einem einleitenden Kapitel, in welchem zunächst eine Definition von Fachsprache in Abgrenzung zur Allgemeinsprache mit besonderem Fokus auf die Rechtssprache vorgenommen wird. Unter Berücksichtigung der Äquivalenzfrage folgt eine kurze Einführung in die Rechtsvergleichung und in die Terminologiearbeit auf diesem Gebiet mit Blick auf die in dieser Arbeit gewählte Vorgehensweise.

Im Anschluss folgt der Hauptakt, der sich wiederum in einen theoretischen, vergleichenden Teil und einen praktischen, terminologischen Teil gliedert. Im ersten Teil werden für jede Rechtsordnung getrennt und nach denselben Kriterien die grundlegenden Begriffe des Immobilieneigentumsrechts und Grundbuchsrechts definiert und die Unterschiede und Ähnlichkeiten zwischen der österreichischen, der spanischen und der englisch-walisischen Rechtsordnung aufgezeigt. Es wird der typische Ablauf eines Immobilienkaufs in der jeweiligen Rechtsordnung dargestellt und die einzelnen Schritte, Akteure und Elemente näher beschrieben und verglichen.

Auf der Basis der im ersten Teil gewonnenen Erkenntnisse wird im zweiten Teil dieser Arbeit ein terminologischer Vergleich angestellt. Der im ersten Teil durchgeführte Rechtsvergleich dient als Ausgangspunkt für die Terminologiearbeit, denn es ist kaum möglich, Rechts termini miteinander zu vergleichen, ohne auch die dahinterstehenden Rechtsordnungen miteinander zu vergleichen. Der zweite Teil baut somit auf den vorhergehenden theoretischen Erläuterungen auf. Präsentiert wird das Ergebnis der vergleichenden Terminologiearbeit in Form einer dreisprachigen Terminologiesammlung. Aus Platzgründen werden in diesem Terminologiebestand lediglich die Termini gelistet, für die auch tatsächlich ein funktional äquivalenter Terminus in mindestens einer der anderen Sprachen besteht.

Diese Arbeit soll als Einführung in die wesentlichen Aspekte des käuflichen Immobilienerwerbs sowie in die dazugehörige Terminologie in Österreich, Spanien und

England/Wales dienen. Die Arbeit beschränkt sich daher auf die Beschreibung der grundlegenden Prinzipien des Grundstücks- und Grundbuchsrechts der drei Rechtsordnungen, ohne näher auf Aspekte wie die Gewährleistung, Haftung, Finanzierung oder andere Formen der Eigentumsübertragung, wie z. B. die Erbschaft oder die Schenkung, einzugehen. Darüber hinaus beschränkt sich diese Arbeit auf Transaktionen zwischen Privatpersonen über bereits existierende Immobilien, weshalb Aspekte wie das Bauen oder der Kauf von Immobilien, die sich noch im Planungs- bzw. Baustadium befinden, gewerbliche Immobilien oder der soziale bzw. geförderte Wohnbau (z. B. Genossenschaftswohnungen) hier nicht berücksichtigt werden.

1. Einführung: Fachsprachen, Rechtsvergleichung und Terminologearbeit

1.1 Was ist Fachsprache?

Jeder Fachbereich und jede Wissenschaftsdisziplin arbeitet mit ihren eigenen Fachtexten und ihren eigenen Fachausdrücken. Diese dienen der fachinternen sowie der fachexternen Kommunikation und entstehen aus der Notwendigkeit, die Kommunikation innerhalb eines Fachs und über ein Fach so effizient und sachgebunden wie möglich zu gestalten. Doch was genau sind Fachsprachen? Ergibt es Sinn, zwischen einer Allgemeinsprache einerseits und Fachsprachen andererseits zu unterscheiden? Anscheinend ja, denn die immer voranschreitende Spezialisierung des Wissens in einer Gesellschaft führt in kausaler Weise zu neuen Erkenntnissen und somit neuen Sachverhalten, die sprachlich ausgedrückt werden müssen (Gläser 1990: 15). Aus dieser Notwendigkeit heraus entstehen Fachausdrücke, die in Fachtexten mündlicher oder schriftlicher Art zum Ausdruck kommen.

In einer sehr häufig zitierten Definition wird Fachsprache als die „Gesamtheit aller sprachlichen Mittel, die in einem fachlich begrenzten Kommunikationsbereich verwendet werden, um die Verständigung zwischen den in diesem Bereich tätigen Menschen zu gewährleisten“ (Hoffmann 1985²: 53) bezeichnet. Das Entstehen von einzelnen Fachsprachen ist vom jeweiligen Gegenstand des Faches und dessen kommunikativen Bedürfnissen, also von der Sache her bedingt. Fachsprachen dienen der genauen und differenzierten Bezeichnung der Sachverhalte des jeweiligen Faches (vgl. Hoffmann 1985²: 34). Die Hauptinformationsträger der Fachsprache sind die Fachausdrücke, d. h. die Termini. Fachsprachen sind daher von der Allgemeinsprache zu unterscheiden: Die Allgemeinsprache ist als die Gesamtheit der sprachlichen Mittel zu verstehen, über die alle Angehörigen einer (Einzel-)Sprachgemeinschaft verfügen und die die (Alltags-)Kommunikation zwischen ihnen möglich macht, in anderen Worten, der statistische Durchschnitt des Sprachbesitzes aller einer Sprachgemeinschaft zugehörigen Individuen (Hoffmann 1985²: 48).

1.2 Rechtssprache

Die Grenzziehung zwischen Fach- und Allgemeinsprache fällt schwer. Fachtexte dienen in der Regel der fachbezogenen Kommunikation zwischen Fachleuten eines Faches, Fachtexte können sich aber auch an Nicht-Fachleute richten (Hoffmann 1985²: 233). Die Sprachbarrieren, die in so einer Situation entstehen können, sind besonders störend „wo das Leben des einzelnen Bürgers durch das Fachgebiet unmittelbar tangiert wird“ (von Arntz & Picht & Schmitz 2014⁷: 23). Dies ist u.a. im Bereich der Rechtswissenschaft der Fall. Das Problem der Rechtssprache liegt darin, dass sie einerseits als Fachsprache für die Kommunikation unter Fachleuten im Bereich der Rechtswissenschaft dient und andererseits der Kommunikation über die verbindlichen Regeln und Normen des Zusammenlebens von Menschen innerhalb eines Rechtssystems. „Die wesentliche Funktion des Rechts besteht darin, die verschiedenen, teils widerstreitenden Interessen innerhalb einer Gesellschaft in Einklang zu bringen und den inneren Frieden der Gesellschaft zu sichern.“ (Müller 2010: 29). Rechtssprache und Allgemeinsprache können nicht getrennt voneinander betrachtet werden, vielmehr überlappen sie sich.

Der Fokus der vorliegenden Arbeit liegt auf einem bestimmten Fachgebiet, nämlich dem Grundstücks- und Grundbuchsrecht dreier verschiedener Rechtsordnungen. Wie jedes Fachgebiet weist auch die Rechtswissenschaft ihre eigene Fachsprache auf, die sogenannte Rechtssprache. Rechtssprache ist definiert als

„Sprache, die im Geltungsbereich der Rechtsordnung X von Fachleuten in der mündlichen bzw. schriftlichen Kommunikation über diese Rechtsordnung mit Fachleuten bzw. Laien angewandt wird. Ihre Kennzeichen sind eine terminologisierte Lexik, bestimmte syntaktische Mittel, i.d.R. kompakte Ausdruckweise und bestimmte stilistische Mittel“ (Simonnæs: 2005: 53).

Die Forderung nach Genauigkeit und Eindeutigkeit steht auch bei der Rechtssprache an oberster Stelle. Allerdings ist wohl kaum zu bestreiten, dass diese Forderung nicht immer erfüllt wird, da ein und derselbe Ausdruck nicht nur innerhalb der Rechtssprache sondern auch in der der jeweiligen Rechtsordnung zugrundeliegenden Allgemeinsprache mehrere Bedeutungen haben kann. Die wesentliche Funktion der Rechtssprache besteht darin, das Zusammenleben aller in der betreffenden Rechtsordnung lebenden Menschen bis ins kleinste Detail hinein zu regeln. Dies ist angesichts des Umfangs der menschlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten, Bedürfnissen und Verhaltensweisen nicht mit einfachen sprachlichen Mitteln realisierbar. Dies führt dazu, dass sich die Rechtssprache zwangsweise nicht ausschließlich der Gemeinsprache bedienen kann, und deswegen teils neue Termini und Begriffe schaffen muss, teils bereits existierende Ausdrücke der Allgemeinsprache übernehmen und ihnen eine spezifische(re) und somit neue Bedeutung geben muss.

Zugleich ist die Rechtssprache zwangsweise systemgebunden: Jede Rechtsordnung bedient sich ihrer eigenen Rechtssprache, und hinter jeder Rechtsordnung steht ein Staat. Kein Staat ist mit einem anderen Staat identisch, und somit unterscheiden sich auch die Rechtsordnungen der einzelnen Staaten und deren Rechtssprachen zwangsweise. Selbst Staaten, die derselben Sprachgemeinschaft angehören, weisen verschiedene Rechtssprachen auf (z. B. Deutschland – Österreich). Dies führt zur logischen Folgerung, dass die Rechtssprachen einzelner Rechtsordnungen untereinander de facto niemals identisch sein können. Die sprachliche Gestaltung des Rechts innerhalb eines Rechtssystems kann sich nicht mit der anderer Rechtssysteme decken – zumindest nicht vollumfänglich, selbst wenn sie sich der gleichen Einzelsprache bedienen.

1.3 Methodische Vorgehensweise in der Terminologiearbeit

Welche Konsequenzen hat diese Systemgebundenheit der Rechtssprache und die daraus resultierende Inkongruenz der Terminologien für die Übersetzung von Rechtstexten und die Terminologiearbeit? Beziehen sich Ausgangs- und Zielsprache auf unterschiedliche Rechtssysteme, kann es niemals eine absolute terminologische Äquivalenz, wie sie von Arntz & Picht & Schmitz (2014⁷: 145)¹ definiert wird, geben. Wann darf man aber davon ausgehen, dass ein Begriff aus dem Ausgangsrechtssystem einem bestimmten Begriff aus dem Zielrechtssystem entspricht? De Groot betont in diesem Kontext, dass „Begriffe gegenseitig als Übersetzungen benutzt werden dürfen, wenn sie sich im wesentlichen entsprechen“ (1999: 206), und erläutert, dass eine „approximative Äquivalenz von Begriffen“ ausreicht, um „einen Begriff als die Übersetzung eines anderen benutzen [zu] dürfen“ (ibidem).

¹ „Zwei Benennungen sind grundsätzlich dann als äquivalent zu betrachten, wenn sie in sämtlichen Begriffsmerkmalen übereinstimmen.“ (Arntz & Picht & Schmitz 2014⁷: 145)¹

Pommer ist der Ansicht, dass „es wegen der unterschiedlichen rechtlichen Einbettung also niemals eine absolute Äquivalenz der Terminologien geben [kann]“ (2006: 65). Durch Rechtsvergleichung muss der Translator für einen Begriff aus dem Ausgangsrechtssystem ein angemessenes Äquivalent im Zielrechtssystem finden. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass sich Rechtsinstitute nur dann sinnvoll zueinander in Beziehung setzen lassen, wenn sie in den Gesamtzusammenhang ihrer Rechtsordnung eingebettet werden sind (ibidem: 108). Es muss zunächst die Bedeutung des Begriffs im Ausgangsrechtssystem festgestellt werden und dann im Zielrechtssystem ein Begriff gefunden werden, der im Wesentlichen die gleiche Bedeutung hat (vgl. De Groot 1999: 205). Im Sinne des Funktionalitätsprinzips sind nach Pommer „Rechtsinstitute mit möglichst ähnlicher Aufgabe zu ermitteln“ (2006: 66), denn die Äquivalenz von Rechtstermini liegt nicht in der formalen, sondern vielmehr in der funktionellen Gleichwertigkeit begründet. Eine solche Gleichwertigkeit liegt vor, „wenn die zu vergleichenden Elemente Rechtsinstitute sind, die in den entsprechenden Rechtsordnungen gleiche Gestalt und Funktion haben“ (ibidem: 102).

Aus diesen Überlegungen heraus wurde für die hier präsentierte Terminologiearbeit folgende Arbeitsweise gewählt: Die Grundlage für die terminologische Recherche ist der Rechtsvergleich, die im theoretischen Teil dieser Arbeit vorgenommen wird. Die systematische Vorgehensweise in der Rechtsvergleichung, bei welcher die drei Rechtsordnungen getrennt voneinander und nach denselben Kriterien analysiert werden, ermöglicht auch eine systematische Erfassung der Termini. Es wird zunächst für jede Sprache getrennt ein einsprachiges Begriffssystem erarbeitet, „[d]enn erst wenn Begriffssysteme vorliegen, die in jeder Sprache nach den gleichen Gesichtspunkten erstellt worden sind, ist ein Vergleich dieser Systeme sinnvoll.“ (Arntz & Picht & Schmitz 2014⁷: 216) Im Anschluss wird jeder Begriff der Sprache A mit jedem Begriff der Sprache B und mit jedem Begriff der Sprache C verglichen; jeder Begriff der Sprache B mit jedem Begriff der Sprachen B und C; und jeder Begriff der Sprache C mit jedem Begriff der Sprachen A und B, um herauszufinden, ob und inwiefern funktionale Äquivalenz besteht. Nach der Kontrastierung sämtlicher Begriffe werden die Terminologieeinträge, zwischen denen eine funktionale Äquivalenzbeziehung besteht, zusammengelegt und in der Form einer dreisprachigen Terminologiesammlung präsentiert.

2. Österreich

2.1 Wohnungseigentumsgesetz

2.1.1 Einführung in das Eigentum an Immobilien

Das Immobilienrecht in Österreich ist durch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), das Mietrechtsgesetz (MRG), das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer sowie das Grundbuchsgesetz (GBG) geregelt.

Das österreichische Gesetz kennt unterschiedliche Arten von Eigentum. Wenn man von Eigentum an einer Immobilie spricht, ist damit das Eigentumsrecht gemeint; das ist das dingliche Recht an einer körperlichen Sache mit dem die Befugnis einhergeht, mit der Substanz und dem Ertrag der Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen (§ 354 ABGB). Das Wohnungseigentumsgesetz regelt alles rund um das Wohnungseigentum. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums sind nach § 2 Abs. 2 Satz 1 WEG Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge; darunter fallen unter Umständen auch Reihenhäuser. Immobilien, die nicht dem WEG unterliegen – das sind freistehende Häuser und unter gewissen Umständen auch Reihenhäuser – unterliegen hinsichtlich des Eigentumsrechts und dessen Ausgestaltung dem ABGB.

Gemäß dem Grundsatz *superficies solo cedit* (wörtlich: *Das Bauwerk weicht dem Boden*) ist es in Österreich rechtlich nicht möglich, nur Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung zu sein, ohne auch Eigentümer des Grundes und des Bodens, auf dem sich das Haus oder die Wohnung befindet, zu sein. Die einzigen Ausnahmen zu diesem allgemeinen Grundsatz stellen das Baurecht und das Superädifikat dar.² Man ist also als Eigentümer einer Immobilie immer auch Eigentümer eines Teils oder des gesamten Grundstücks, auf welchem die Immobilie steht. Ein Bauwerk wird, alleine durch die Errichtung, unselbstständiger Bestandteil des Grundstücks, auf dem es errichtet wird (vgl. Pachler & Fabian 2009: 11). Gegenstand des Eigentums an Grund und Boden ist aus rechtlicher Sicht die *Liegenschaft*, d. h., das oder die Grundstück(e) samt den darauf errichteten Gebäuden. Eine Liegenschaft kann einen oder mehrere Eigentümer haben.

2.1.2 Alleineigentum vs. Miteigentum

Das Miteigentum steht im Gegensatz zum Alleineigentum. Alleineigentum ist die Eigentumsform, bei der das Eigentumsrecht einer einzigen Person gehört. Der Alleineigentümer kann seine Liegenschaft nach Belieben benutzen, vermieten, veräußern und belasten und jeden anderen davon ausschließen (§ 354 ABGB).

Miteigentum besteht dann, wenn eine Liegenschaft mehr als einen Eigentümer hat. Beim Miteigentum steht die Liegenschaft den einzelnen Miteigentümern nach ideellen Anteilen zu, d. h. nicht die Sache (die Liegenschaft selbst), sondern das Eigentumsrecht an der Liegenschaft wird zwischen mehreren Eigentümern aufgeteilt. Die Liegenschaft gehört allen

²Siehe 2.2.5 Wesentliche bürgerliche Eintragungen

Miteigentümern gemeinsam zur ungeteilten Hand. D. h., dass nicht definiert ist, welcher Teil der Liegenschaft welchem Miteigentümer gehört, weil die gesamte Liegenschaft in vollem Umfang und mit derselben Wirkung allen Miteigentümern gemeinsam gehört. Gehört z. B. ein Wohnhaus bestehend aus 3 Wohnungen und einem Kfz-Abstellplatz drei Miteigentümern, ist es nicht so, dass jedem Miteigentümer jeweils 1 Wohnung sowie jeweils 1/3 des Abstellplatzes gehört, sondern allen drei Eigentümern gehört gemeinsam das gesamte Haus inklusive des Abstellplatzes.

Um die Nutzung der Liegenschaft zu regeln wird normalerweise eine Benützungsbestimmung zwischen den Miteigentümern abgeschlossen, in der sie sich gegenseitig Rechte an einzelnen Teilen der Liegenschaft oder an bestimmten Räumlichkeiten oder Wohneinheiten einräumen. Dadurch werden die Miteigentümer jedoch nicht zu Eigentümern der ihnen zugewiesenen Wohnungen, sondern sie besitzen lediglich das vertraglich festgelegte Recht, diese Wohnung für die Dauer des Vertrags ausschließlich zu nutzen und jeden anderen davon auszuschließen.

Eine weitere Möglichkeit zur Regelung der Nutzungsverhältnisse zwischen den Miteigentümern besteht darin, Mietverträge über die einzelnen Wohneinheiten abzuschließen. Ein solcher Mietvertrag wird zwischen allen Miteigentümern gemeinsam als Vermieter und dem einzelnen Miteigentümer, der die betreffende Wohnung benutzen möchte, als Mieter abgeschlossen. Dies hat den Vorteil, dass Mietverhältnisse auch bei einer Veräußerung der Liegenschaft oder Teilen derselben, also bei einem teilweisen oder vollständigen Verkauf der Miteigentumsanteile, aufrecht bleiben (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 8-9).

Das Miteigentum wird oft als schlichtes Miteigentum bezeichnet, um es vom Wohnungseigentum, einer speziellen Form des Miteigentums, zu unterscheiden. Der schlichte Miteigentümer hat gegenüber den anderen Miteigentümern lediglich einen vertraglichen – d. h. keinen rechtlichen – Anspruch auf die Nutzung einer bestimmten Wohnung, die Wohnung gehört jedoch allen Miteigentümern gemeinsam. Die einzelne Wohnung ist somit lediglich ein Teil der Liegenschaft und keine selbstständige Wohneinheit, wie es bei Eigentumswohnungen der Fall ist.

2.1.3 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum stellt eine Sonderform des Miteigentums dar und ist im WEG geregelt. Wohnungseigentum ist gesetzlich definiert als „das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen“ (§2 Abs. 1 WEG). Der Wohnungseigentümer ist Miteigentümer an der gesamten Liegenschaft, hat aber als Eigentümer seiner Wohnung das gegenüber jedermann durchsetzbare Recht, diese nach Belieben zu nutzen, zu vermieten, zu belasten oder zu verkaufen und jeden anderen davon auszuschließen.

2.1.4 Woran kann Wohnungseigentum begründet werden?

Mögliche Objekte des Wohnungseigentums sind in § 2 Abs. 2 WEG definiert:

„Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.“ (§ 2 Abs. 2 WEG)

Unter diese Definition fallen somit nicht nur Wohnungen im engen Sinne, sondern unter Umständen auch Einfamilien- und Reihenhäuser (vgl. Illedits/Illedits-Lohr 2015: 11).

2.1.5 Zubehör-Wohnungseigentum und allgemeine Teile der Liegenschaft

2.1.5.1 Zubehör-Wohnungseigentum

Zubehör-Wohnungseigentum ist in § 2 Abs. 3 WEG definiert als

„das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist“ (§ 2 Abs. 3 WEG).

Terrassen, Balkone und Kfz-Stellplätze gelten demnach nicht als Zubehör-Wohnungseigentum: Terrassen und Balkone sind baulich mit der Wohnung verbundene Teile derselben, während Abstellplätze seit Inkrafttreten des WEG 2002 selbständige wohnungseigentumsfähige Objekte sind, wie im vorangehenden Abschnitt erläutert wurde. Vor 1.7.2002 galten Kfz-Stellplätze als Zubehör-Wohnungseigentum. Parkplätze, die vor dem 30.6.2002 als Zubehör-Wohnungseigentum eingetragen wurden, gelten weiterhin als solches (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 14).

Damit ein allgemein zugänglicher Parkplatz, Garten oder Kellerabteil als Zubehör-Wohnungseigentum gelten kann, bedarf es seit 1.1.2015 außerdem keiner gesonderten grundbücherlichen Eintragung mehr. Vor dem 1.1.2015 musste Zubehör-Wohnungseigentum im B-Blatt des Wohnungseigentumsobjekts, dem es zugeordnet ist, eingetragen werden um auch als Zubehör-Wohnungseigentum zu gelten.³ Mit dem in § 5 Abs. 3 WEG neu eingefügten Satz,

„Die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte nach § 2 Abs. 3, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag (§3 Abs. 1 Z1) oder der gerichtlichen Entscheidung (§3 Abs. 1 Z2 bis 4) jeweils im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt“,

ist eine zusätzliche Eintragung des Zubehör-Wohnungseigentums in das B-Blatt nicht mehr vonnöten. Die Eintragung des Wohnungseigentums am Hauptobjekt erfasst automatisch dessen Zubehör mit. Zubehör-Wohnungseigentum gilt als untrennbar mit dem Wohnungs-

³ Siehe hierzu 2.2.3 Beschreibung der Bestandteile

eigentumsobjekt, dem es zugeordnet wurde, verbunden; es darf nicht selbstständig belastet oder veräußert werden.

2.1.5.2 Allgemeine Teile der Liegenschaft

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (§ 2 Abs. 4 WEG). An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann kein Wohnungseigentum begründet werden (§ 3 Abs. 3 WEG) und diese werden nicht von der Nutzwertermittlung (welche im nachfolgenden Abschnitt behandelt wird) erfasst.

Bei den allgemeinen Teilen der Liegenschaft wird zwischen den notwendig allgemeinen Teilen (z. B. dem Dach, der Fassade, Stiegenhäusern, Aufzügen, Waschküchen, u.ä.) und den allgemeinen Teilen kraft Widmung (z. B. Hausbesorgerwohnungen, Grünflächen) unterschieden. Die Erhaltung, Instandhaltung und gegebenenfalls die Sanierung oder Reparatur der allgemeinen Teile unterliegen der Verantwortung der Eigentümergemeinschaft (§ 28 Abs. 1 Z 1 WEG). Diese kann auch eine Benützungsregelung über die allgemeinen Teile treffen (§ 17 Abs. 1 WEG).

2.1.6 Begründung von Wohnungseigentum

Um Wohnungseigentümer einer Wohnung, eines Stellplatzes oder einer selbstständigen Räumlichkeit zu werden, muss zunächst Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft begründet werden. Dies geschieht im Zuge der Errichtung des Hauses oder bei bereits bestehenden Gebäuden durch das Nutzwertgutachten und den Wohnungseigentumsvertrag.

2.1.6.1 Nutzwertermittlung

Bei der Nutzwertermittlung werden durch einen Sachverständigen die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte festgelegt und so die Miteigentumsanteile, die auf ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt entfallen, ermittelt (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 26). Der Nutzwert ist „die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird“ (§ 2 Abs. 8 WEG). Die Nutzwerte dienen der Berechnung der auf die Wohnungseigentümer der einzelnen Objekte entfallenden Anteile an den allgemeinen Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 184) sowie deren Anteile an Stimmrechten in der Eigentümergemeinschaft.

Der Miteigentumsanteil richtet sich nach der Höhe der Nutzwerte der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte (vgl. ibidem, s. 25). Der Miteigentumsanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft, d. h., der Größe des Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft. Dieser Anteil wird Mindestanteil genannt und ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist (§ 2 Abs. 9 WEG).

Der Nutzwert „ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben“ (§ 2 Abs. 8 WEG). Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte ist die Nutzfläche. Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen wie z. B. Türöffnungen oder Fenster. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, die ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Zubehörobjekte sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die einzige Ausnahme stellen Loggien dar, da sie nur einseitig offen, sonst aber von Wänden umgeben sind (§ 2 Abs. 7 WEG).

Es existiert derzeit keine gesetzliche Definition der „welterhöhenden oder wertvermindernden Eigenschaften“ (§ 2 Abs. 8 WEG), die bei der Nutzwertermittlung eines Wohnungseigentumsobjekts angewendet werden. In der Praxis gelten Umstände wie die Stockwerkslage, die Orientierung des Objekts (sowohl innerhalb der Liegenschaft wie auch nach Himmelsrichtungen) sowie die Widmung des Objekts (Wohn- oder Geschäftsraum) und das Vorhandensein oder Nicht-Vorhandensein von Zubehörobjekten als wertmindernd oder werterhöhend (vgl. AK Wien 2013: 36).

Vor Inkrafttreten des WEG 2002 war es möglich, nur Teile einer Liegenschaft in Wohnungseigentum zu halten, d. h., nur einen Teil der wohnungseigentumstauglichen Objekte in Wohnungseigentum überzuführen und die restlichen in schlichtem Miteigentum zu halten. Die Parifizierung erfolgt zwar immer für die gesamte Liegenschaft, es war jedoch vor 1.7.2002 nicht notwendig, alle wohnungseigentumstauglichen Objekte tatsächlich in Wohnungseigentum überzuführen. Liegenschaften, in denen teilweise Wohnungseigentum begründet worden ist und teilweise nur schlichtes Miteigentum besteht, nennt man Mischhäuser oder gemischte Häuser. Seit 1.7.2002 ist die Begründung von Wohnungseigentum nur zulässig, wenn sie sich auf die gesamte Liegenschaft bezieht, d. h., sämtliche wohnungseigentumstauglichen Objekte erfasst. Es darf somit kein neues gemischtes Haus entstehen, alte gemischte Häuser dürfen jedoch weiter existieren und Wohnungseigentum muss nur dann für die gesamte Liegenschaft begründet werden, wenn an einem der wohnungseigentumstauglichen Objekte Wohnungseigentum begründet werden soll (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 182).

2.1.6.2 Der Wohnungseigentumsvertrag

Mittels des Wohnungseigentumsvertrags räumen sich die Miteigentümer einer Liegenschaft wechselseitig das jeweils ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht (d. h. das Wohnungseigentumsrecht) an einzelnen Objekten der Liegenschaft ein und regeln die Rechtsbeziehungen untereinander (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 51).

Im Wohnungseigentumsvertrag werden Regelungen über die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen und die anteilmäßige Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Kosten unter den Miteigentümern geregelt. Im Normalfall werden die für die Instandhaltung, Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendigen Aufwendungen und all-

fälligen Beiträge zur Bildung einer Rücklage unter den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufgeteilt (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 52). Im Wohnungseigentumsvertrag steht es den Miteigentümern jedoch frei, einen abweichenden Aufteilungsschlüssel zu vereinbaren (§ 32 Abs. 2 WEG). Das Verhältnis der Miteigentumsanteile bestimmt auch den Anteil der Stimmen, die jedem Wohnungseigentümer in den Eigentümerversammlungen zustehen.

Nach § 2 Abs. 5 WEG bilden alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu deren Verwaltung die Eigentümergemeinschaft. Diese ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit beschränkt auf die Verwaltung der Liegenschaft, welche nach § 18 Abs. 1 Satz 1 WEG in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft klagen und geklagt werden kann. Bei Mischhäusern besteht die Eigentümergemeinschaft aus den Wohnungseigentümern und den schlichten Miteigentümern, wobei Letzteren die gleichen Rechte zukommen wie den Wohnungseigentümern (§ 56 Abs. 12 WEG).

Die Verwaltung der Liegenschaft kann durch die Eigentümergemeinschaft selbst erfolgen; im Regelfall wird hierzu jedoch ein Verwalter, genauer gesagt ein Hausverwaltungsunternehmen bestellt. Im Wohnungseigentumsvertrag sollten der Inhalt eines Verwaltervertrages und Kriterien zur Bestellung eines Verwalters hinsichtlich Person/Unternehmen und Dauer festgelegt sein. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 20 WEG geregelt.

Der Wohnungseigentumsvertrag muss zwischen allen künftigen Wohnungseigentümern der Liegenschaft im Einvernehmen abgeschlossen werden. Er unterliegt wie jeder Vertrag in Österreich prinzipiell keiner Formvorschrift, wird in der Regel aber schriftlich abgeschlossen, damit die darin enthaltenen Bestimmungen auch grundbücherlich einverleibt werden können: dazu enthält der Wohnungseigentumsvertrag in den meisten Fällen eine sogenannte Aufsandungserklärung. Nur wenn diese ins Grundbuch eingetragen worden ist, bekommt der Wohnungseigentumsvertrag rechtliche Gültigkeit, da erst mit der Eintragung ins Grundbuch rechtlich Wohnungseigentum begründet wird. Mit der grundbücherlichen Eintragung existiert die Liegenschaft aus rechtlicher Sicht und ab diesem Moment können auch weitere Eintragungen an der Liegenschaft vorgenommen werden, wie z. B. Die Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Objekten.

2.1.7 Wer kann Immobilieneigentümer werden?

Immobilieneigentümer können in Österreich natürliche oder juristische Personen sein. Das ABGB sieht keine Beschränkung der Miteigentümeranzahl von Immobilien, die im schlichten Miteigentum stehen, vor. Das WEG hingegen sehr wohl: In der Regel darf in Österreich immer nur eine Person Wohnungseigentümer eines Objekts sein. Die einzige Ausnahme hiervon war bis zur Wohnrechtsnovelle 2002 das Ehegattenwohnungseigentum. Die durch das WEG 2002 eingeführte Eigentümerpartnerschaft erlaubt das Eigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt durch nicht mehr als zwei natürliche, voll- oder minderjährige Personen. Hierzu zählen Ehegatten, eingetragene gleichgeschlechtliche Partner nach dem Eingetragene Partnerschaft-Gesetz (EPG), Lebensgefährten sowie Partnerschaften zwischen

zwei beliebigen natürlichen Personen, ohne dass ein Nähe- oder Verwandtschaftsverhältnis bestehen muss (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 33).

Bei einer Eigentümerpartnerschaft gehört die Sache, d. h. das Wohnungseigentumsobjekt, beiden Personen zu ungeteilter Hand. Jeder Partner ist Eigentümer je eines halben Mindestanteils (§ 13 Abs. 2 WEG). Durch den Erwerb von gemeinsamem Wohnungseigentum werden die Anteile der Partner am Mindestanteil untrennbar miteinander verbunden, so dass die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte und Pflichten für beide Eigentümerpartner in gleichem Umfang und mit gleicher Wirkung gelten. In anderen Worten, die Eigentümerpartnerschaft ist eine einzelne juristische Person. Die Partner dürfen über ihre Anteile nur gemeinsam verfügen, d. h., die Wohnung darf nur von den Eigentümerpartnern gemeinsam belastet, veräußert oder vermietet werden (§ 13 WEG Abs. 3-4).

Unter bestimmten Voraussetzungen unterliegt der Liegenschaftsverkehr einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Dies ist der Fall bei Grundverkehrsgeschäften mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und auch mit allen anderen Grundstücken, wenn der Käufer die Staatsbürgerschaft eines Nicht-EU- bzw. Nicht-EWR-Landes besitzt, d. h., nicht mit Inländern gleichgestellt ist (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 47). Hierzu hat jedes Bundesland seine eigenen Regelungen, die sich in den jeweiligen Grundverkehrsgesetzen widerspiegeln. Es bestehen teilweise erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern; im Allgemeinen muss bei einem Liegenschaftserwerb durch einen Ausländer ein besonders Interesse vorliegen, um eine Genehmigung für den Erwerb zu erhalten (vgl. Pachler & Fabian 2009: 39). Die Prüfung und Genehmigung eines Immobilienkaufs durch Ausländer erfolgt durch die Grundverkehrsbehörde des Bundeslands, in welchem die betreffende Liegenschaft liegt. Ist eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Immobilienerwerb erforderlich, so wird dies meist im Kaufvertrag fixiert und die Kaufpreiszahlung bzw. das weitere Verfahren in Form einer Bedingung vom Eintritt der Genehmigung abhängig gemacht (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 47).

2.2 Das österreichische Grundbuch

2.2.1 Historische Einführung in das österreichische Grundbuchs- und Katasterwesen

2.2.1.1 Entwicklung des Grundbuchwesens

Das österreichische Grundbuch ist ein öffentliches, allgemein zugängliches Register, in das alle Grundstücke (Liegenschaften) und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte und verdinglichbaren Rechte und Lasten eingetragen werden (§ 7 GBG). Das Grundbuch beruht auf dem Grundsatz, dass dingliche Rechte an unbeglichen Sachen, d. h. Immobilien, nur durch Eintragung erworben werden können. Das Grundbuch unterliegt dem Bundesministerium für Justiz und wird von den Bezirksgerichten geführt und verwaltet. Jede Person kann gegen Entgelt Einsicht in das Grundbuch nehmen und einen Grundbuchauszug anfordern (§ 7 Abs. 2 GBG). Eine Grundbuchabfrage kann persönlich bei jedem Bezirksgericht, Anwalt, Notar, bei bestimmten Immobilienagenturen sowie über das Internet getätigt werden.

Mit der Anlegung eines allgemeinen, umfassenden Grundstücksverzeichnisses wurde im Jahr 1770 unter Maria Theresia begonnen. Mit Inkrafttreten des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahre 1812 wurden in Österreich die Grundlagen für das System der Grundbuchführung geschaffen. So wurde unter anderem der sogenannte Eintragungsgrundsatz für unbewegliche Sachen eingeführt, durch welchen Grundstückseigentum rechtlich begründet wird; außerdem wurde der sogenannte Vertrauensgrundsatz eingeführt (vgl. Rechberger et al. 2007²: 21). 1871 trat das erste Allgemeine Grundbuchsgesetz in Kraft, welches die Basis des heute gültigen Allgemeinen Grundbuchsgesetzes 1955 und des österreichischen Systems der Grundbuchführung schuf.

2.2.1.2 Entwicklung des Katastersystems

Der Kataster unterliegt dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) und ist ein von den österreichischen Vermessungsämtern geführtes Verzeichnis über die aktuellen und tatsächlichen Grundstücksverhältnisse hinsichtlich deren Grenzen, Lage, Größe und Nutzung (vgl. BEV 2014: 3). Der Kataster umfasst das Koordinatenverzeichnis (Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte und der Grundstücksgrenzen), Pläne und Luftbilder, die Katastralmappe (das ist die grafische Darstellung der Grundstücke) sowie das Grundstücksverzeichnis. Letzteres enthält für jedes Grundstück die Grundstücksnummer, Benützungsort oder Benützungabschnitte (z.B. Baufläche, Garten, etc.) und das Ausmaß der Fläche (vgl. [w1](#)).

Die Anfänge des österreichischen Katasters gehen bis ins 18. Jahrhundert zurück; jedoch erst durch das Grundsteuerpatent im Jahre 1817 wurde die Basis des heutigen Grundsteuerkatasters geschaffen. Der Grundsteuerkataster diente ursprünglich – wie der Name bereits verrät – zur Aufzeichnung aller ertragsfähigen Grundstücke zum Zwecke der Besteuerung von Grund und Boden. Bereits zwischen 1718 und 1760 wurde im Herzogtum Mailand (welches nach dem Spanischen Erbfolgekrieg an die Habsburger gefallen war) das sogenannte Censimento Milanese durchgeführt. Das Censimento gilt als der erste Versuch einer systematischen Aufzeichnung aller ertragsfähigen Grundstücke der Habsburger Monarchie.

Wenig später (1764-1787) fand die Erste Landesaufnahme (Josephinische Landesaufnahme) statt. Dies war „die erste planmäßige Erfassung der habsburgischen Erblande (außer Tirol, Vorarlberg, Italien und die Vorlande)“ (Meixner 2008: 20). Mit dem Erlass des Grundsteuerpatents zur Schaffung eines stabilen Katasters im Jahre 1817 wurde die Grundbesteuerung reformiert und die rechtliche Grundlage für die Schaffung eines Grundsteuerkatasters geschaffen (vgl. Meixner: 21). Zwischen 1817 und 1861 fand unter der Herrschaft von Kaiser Franz I. eine umfangreiche Vermessung aller Kronländer der Habsburger Monarchie statt mit dem Zweck, eine gerechte Grundlage zur Berechnung und Einhebung der Grundsteuer zu schaffen. Aus dieser zweiten Landesaufnahme resultierte das Franziszeische Kataster, ein umfassendes kartografisches und statistisches Register über die tatsächlichen Zustände der Grundstücke in Hinblick auf Größe, Lage, Ertrag und Wert. Im Zuge dieser Aufnahme wurde 1817 erstmalig die österreichische Katastralmappe angelegt (vgl. [w2](#)).

2.2.1.3 Zusammenkunft von Grundbuch und Kataster

Die Dritte Landesaufnahme, das ist die Franzisco-Josephinische Landesaufnahme, wurde zwischen 1869 und 1887 in Österreich-Ungarn durchgeführt. 1883 trat das Evidenzhaltungsgesetz in Kraft, mit welchem den Vermessungsämtern die Aufgabe der Katasterführung im Einklang mit dem Grundbuch auferlegt wurde: „Dadurch wird die Übereinstimmung des Katastraloperats mit den Veränderungen in der Natur und der im Grundbuch und Kataster gemeinsamen Eintragungen gewährleistet.“ (Meixner 2008: 21) Zwischen 1896 und 1987 fanden sogenannte Präzisionsaufnahmen statt, die ab 1923 durch das BEV geführt wurden und in einem „nach einheitlichen vermessungstechnischen Gesichtspunkten gestaltete[m] Kartenwerk“ (Meixner 2008: 22) für das gesamte Staatsgebiet der Republik Österreich mündeten.

Durch Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes im Jahre 1968 wurde der Grundsteuerkataster, welcher rein steuerlichen Zwecken gedient hatte, durch den Grenzkataster ersetzt. Der Grenzkataster dient vorrangig dem verbindlichen Nachweis von Grundstücksgrenzen und der Ersichtlichmachung der Benützungsorten und Flächenausmaße sowie der Ersichtlichmachung der raumbezogenen Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude (§ 8 Vermessungsgesetz 1968). Durch das neue Gesetz wurden u.a. Regelungen betreffend der Grundstücksgrenzen, deren Vermessung sowie die Kooperation mit Grundbuchgerichten und Finanzbehörden geschaffen.

1980 wurde das Gesetz über die Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung beschlossen (Grundbuchumstellungsgesetz 1980). Die dadurch neu eingeführte Grundstücksdatenbank verknüpft Grundbuch und Kataster und führt die Daten beider Register zusammen: „Die Grundstücksdatenbank dokumentiert tagesaktuell die Verhältnisse an Grund und Boden für Planung, Entwicklung, Schutzmaßnahmen und Verwaltung.“ (Meixner 2008: 23) Die Datenbank wird vom Bundesrechenzentrum (Bundesrechenzentrum GmbH) zentral verwaltet und stellt ein gemeinsames Informationssystem dar, das die Daten des Grundbuchs und des Katasters zusammenführt. Dies hat den Zweck, die Übereinstimmung der Daten zwischen dem Grundbuch und dem Kataster sicherzustellen sowie den Verwaltungsaufwand zur Datenpflege zu reduzieren, indem sämtliche Informationen über alle in Österreich existierenden Liegenschaften in einer zentralen Stelle zusammengeführt werden (vgl. Sadjadi 2009: 30). Die Grundstücksdatenbank existiert flächendeckend für das gesamte Staatsgebiet und kann bei jedem Bezirksgericht, Vermessungsamt, bei öffentlichen Notaren und im Internet, gegen Entgelt eingesehen werden.

2.2.2 Grundlegende Prinzipien der Grundbuchführung

Für grundbücherliche Eintragungen gilt der sogenannte Vertrauensgrundsatz: Die im Grundbuch enthaltenen Eintragungen gelten als richtig und vollständig. Nur das, was im Grundbuch eingetragen ist, gilt. Was nicht eingetragen ist, gilt nicht (§ 1500 ABGB). Dieser Vertrauensgrundsatz gilt für das Grundbuch, nicht jedoch für die Grundbuchsmappe. Aus dieser Tatsache heraus ergibt sich der sogenannte Gutgläubensschutz, der in den §§ 367 und 368 ABGB geregelt ist. Der gutgläubige Erwerber erwirbt auch dann Eigentum an einer Liegenschaft, wenn der Verkäufer zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümer aufscheint, unter der Bedingung, dass es sich um einen entgeltlichen Erwerb handelt. Geschützt wird, wer im Ver-

trauen auf das Grundbuch (hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit desselben) Eigentum erwirbt, vorausgesetzt, der Erwerber hat tatsächlich ins Grundbuch Einsicht genommen. Liegen jedoch Umstände vor, „die bei gehöriger Aufmerksamkeit Zweifel an der Richtigkeit des Grundbuchstandes erwecken, dann ist der Erwerber verpflichtet eine Überprüfung durchzuführen; wird dies unterlassen, hat dies den Wegfall der Gutgläubigkeit zur Folge“ (Pachler & Fabian 2009: 27).

Neben dem Vertrauensgrundsatz gelten für das österreichische Grundbuch noch sechs weitere Prinzipien: der Eintragungsgrundsatz, das Öffentlichkeitsprinzip, der Prioritätsgrundsatz, das Antragsprinzip, das Legalitätsprinzip sowie der Spezialitätsgrundsatz.

Der Eintragungsgrundsatz, geregelt durch § 4 GBG, bedeutet, dass „[d]ie Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte“ nur durch ihre bürgerliche Eintragung erwirkt werden können. Bürgerliche Eintragungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einen Titel über den Rechtserwerb, d. h. einer Urkunde, die einen gültigen Rechtsgrund enthält, sowie einen Modus, das ist die Eintragung selbst. Erst durch die Eintragung ins Grundbuch werden Rechte an einer Immobilie begründet. Die grundbücherliche Eintragung hat somit eine konstituierende, d. h. rechtsbegründende Wirkung.

Das Öffentlichkeitsprinzip (auch als formelles Publizitätsprinzip bezeichnet) hat zur Folge, dass das Grundbuch öffentlich einsehbar ist und jede Person berechtigt ist, Einsicht in das Grundbuch zu nehmen und Auszüge daraus zu erheben (§ 7 GBG). Der Prioritätsgrundsatz, auch Rangprinzip genannt, ist in § 29 GBG reflektiert, wo es in Abs. 1 heißt, „Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe bei dem Grundbuchsgericht eingelangt ist“. Dies bedeutet, dass der Zeitpunkt des Erwerbs, Verlusts oder der Änderung dinglicher Rechte an einer Liegenschaft sich nach dem Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchantrags beim Grundbuchsgericht richtet. Verkauft beispielsweise der rechtmäßige Eigentümer einer Eigentumswohnung seine Wohnung zwei Mal, d. h. an zwei verschiedene Käufer, und reichen beide Käufer ein Grundbuchsgesuch auf Einverleibung ihres Eigentumsanteils beim zuständigen Bezirksgericht ein, so wird derjenige als der neue Eigentümer eingetragen werden, dessen Grundbuchsgesuch als Erstes beim Gericht eintrifft. Räumt der Eigentümer einer Liegenschaft zwei verschiedenen Banken ein Pfandrecht auf seine Liegenschaft ein und wird zahlungsunfähig, so hat die Bank, deren Pfandrecht als Erstes einverleibt wurde, auch als Erste ein Befriedigungsrecht aus der Liegenschaft. Erst wenn alle Forderungen der ersten Bank erfüllt worden sind (z. B. durch Versteigerung der Liegenschaft), kommt die zweite Bank zum Zug.

Außerdem gelten das Spezialitätsprinzip, das in den §§ 10 ff. GBG Niederschlag findet, das Antragsprinzip (grundbücherliche Eintragungen bzw. Änderungen erfolgen nur auf Antrag der Parteien) geregelt in den §§ 76 ff. GBG; sowie das Legalitätsprinzip, welches in § 94 GBG zum Ausdruck gelangt.

2.2.3 Beschreibung der Bestandteile

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung (Sammlung der Urkunden, die den Grundbucheintragungen zugrunde liegen) und dem Lösungsverzeichnis (Verzeichnis der gelöschten oder gegenstandslosen Eintragungen). Zusätzlich existieren die Hilfseinrichtungen, das sind die Grundbuchsmappe (eine Landkarte, in welcher die Lage

sowie die Grenzen der einzelnen Grundstücke verzeichnet sind), das Personen- oder Namensverzeichnis (Verzeichnis der Namen und Anschriften der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer), das Grundstückverzeichnis (enthält für jede Katastralgemeinde die Grundstücksnummern) und das Anschriftenverzeichnis (enthält für jede Ortsgemeinde die Grundstücksanschriften). Die Hilfseinrichtungen sind nicht Bestandteil des Grundbuchs.

Das Hauptbuch ist das eigentliche Grundbuch, welches sämtliche grundstücksbezogenen Daten, Rechte und Belastungen aufzeichnet. Für jede Katastralgemeinde wird jeweils ein Hauptbuch angelegt, das von dem örtlich zuständigen Bezirksgericht geführt wird. Die Katastralgemeinde ist nicht unbedingt identisch mit der politischen Gemeinde. Dies hat historische Gründe: im Rahmen der Franziszeischen Landesaufnahme wurden die Kronländer der Habsburger Monarchie in Steuerbezirke und Katastralgemeinden eingeteilt, und diese Teilung wurde in spätere Folge in das Grundbuch aufgenommen (vgl. [w2](#)).

Eine Liegenschaft wird in dasjenige Grundbuch (Hauptbuch) eingetragen, in dessen Katastralgemeinde sie liegt. Das österreichische Grundbuch wird nach dem Realfolienprinzip geführt, bei dem „alle Informationen bezüglich Besitzstand und Lastenstand eines Grundstücks zusammengefasst werden, um einen sicheren Überblick zu geben.“ (Meixner 2008: 26). Für jeden Grundbuchkörper, d. h. „jede flächenmäßige Einheit in Österreich“ (Pachler & Fabian 2009: 21), ist im Hauptbuch eine eigene Grundbuchseinlage mit einer eigenen Einlagezahl (EZ) angelegt. Jede Grundbuchseinlage umfasst jeweils einen Grundbuchkörper, und dieser wiederum stellt die rechtliche Grundeinheit des Grundbuchs dar. Ein Grundbuchkörper kann aus einer oder mehreren Grundstücken oder Liegenschaften bestehen; ein Grundstück kann wiederum aus einer oder mehreren Parzellen bestehen. Jede Grundbuchseinlage besteht aus drei Teilen, genauer gesagt Blättern: dem A-Blatt, dem B-Blatt und dem C-Blatt.

Das A-Blatt, auch Gutsbestandsblatt genannt, besteht aus zwei Abschnitten: dem A1-Blatt und dem A2-Blatt. Das A1-Blatt beinhaltet allgemeine Informationen über die Liegenschaft und den Grundstücken, auf denen sie steht. Für jedes Grundstück wird die Grundstücksnummer, Adresse, Fläche und Nutzungsart angegeben. Das A2-Blatt gibt Auskunft über die am Grundstück bestehenden dinglichen Rechte, wie z. B. Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z. B. Denkmalschutz). Weiters werden im A2-Blatt auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen festgehalten.

Das B-Blatt ist das Eigentumsblatt und enthält Informationen über die Eigentumsverhältnisse. Nach einer laufenden Nummer werden die (Mit-)Eigentümer unter Angabe des Namens, der Adresse und des Geburtsdatums sowie des quotenmäßigen Miteigentumsanteils in Bruchzahlen, z. B. 47/456, angegeben. Jeder Eintrag enthält außerdem eine Bezeichnung der Urkunde, aufgrund welcher der Eigentumserwerb erfolgt, z. B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, usw. Von dieser Urkunde wird in der Urkundensammlung entweder das Original oder eine beglaubigte Abschrift verwahrt und im Hauptbuch wird ein Verweis angebracht.

Das C-Blatt ist das Lastenblatt und gibt Auskunft über Lasten, mit denen die Liegenschaft behaftet ist. Dazu zählen z. B. Pfandrechte (Hypotheken), Vorkaufsrechte, Belastungs-

und Veräußerungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitute), Vor- oder Wiederkaufsrechte sowie verbücherte Bestandrechte.⁴

2.2.4 Arten der Eintragung

Es gibt drei Arten der grundbücherlichen Eintragung: die Einverleibung, die Vormerkung sowie die Anmerkung. Die Einverleibung dient dem unbedingten Rechtserwerb bzw. -verlust. Einverleibt wird z. B. das Eigentumsrecht, ein Pfandrecht, eine Dienstbarkeit, aber auch die Löschung eines solchen Rechts. Auch Wohnungseigentum wird durch Einverleibung erworben (AK Wien: 47). Die Vormerkung dient dem bedingten Rechtserwerb oder -verlust und wird vorgenommen, wenn z. B. die zur Eintragung bestimmten Urkunden noch nicht die nötigen Formvorschriften erfüllen:

„Durch Vormerkung wahrt sich der Antragsteller seinen Rang; er verhindert dadurch, dass bis zur Einverleibung seines Eigentumsrechts andere Personen Rechte an der Liegenschaft erwerben, die seinem Rechtserwerb entgegenstehen. Kommt das Rechtsgeschäft dann nicht zustande oder wird es rückgängig gemacht, kann die Vormerkung wieder gelöscht werden. Kommt es zustande und werden auch die Urkunden in der entsprechenden Form beigebracht, so erhält die Vormerkung durch Rechtfertigung der Vormerkung die Wirkung einer Einverleibung“ (AK Wien: 48, H.i.O.).

Die Anmerkung schließlich dient der

„Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse, insbesondere von Beschränkungen der Vermögensverwaltung, mit der Rechtsfolge, daß, wer immer in der betreffenden Grundbucheinlage eine Eintragung erwirkt, sich auf die Unkenntnis dieser Verhältnisse nicht berufen kann; zum Beispiel die Anmerkung der Minderjährigkeit, der Bestellung eines Sachwalters, des Eintritts der Volljährigkeit, der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder [...] zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen, wie zum Beispiel die Anmerkung der Rangordnung, der Abschreibung von Grundstücken, der Simultanhaftung, der Aufkündigung einer Hypothekarforderung, der Streitanhängigkeit, der Zwangsverwaltung, der Erteilung des Zuschlages“ (§ 20 GBG).

2.2.5 Wesentliche bürgerliche Eintragungen

Im Grundbuch können nur die folgenden, im Gesetz angeführten Rechte eingetragen werden: Eigentumsrecht, Miteigentum, Wohnungseigentum, Pfandrechte (Hypotheken), Dienstbarkeiten, Reallasten, Baurechte, Veräußerungs- und Belastungsverbote, Wiederkaufs-, Vorkaufs- und Bestandrechte (§ 9 GBG).

2.2.5.1 Dienstbarkeiten (Servitute)

Dienstbarkeiten sind „begrenzte, genau bestimmte Rechte an einer fremden Liegenschaft“ (Pachler & Fabian 2009: 27). Dienstbarkeiten verpflichten den Eigentümer einer Liegenschaft zum Vorteil eines Anderen auf seiner Liegenschaft eine Sache oder ein Tun entweder zu dulden oder zu unterlassen. Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte, d. h., sie bestehen an der Sache, haften an der Liegenschaft selbst, unabhängig davon, wer der Eigentümer ist (§ 472 ABGB). Es wird zwischen persönlichen Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten unterschieden (§ 473 ABGB).

Persönliche Dienstbarkeiten kommen einer bestimmten (natürlichen oder juristischen) Person zu: Nur diese Person hat das Recht, die Liegenschaft in einer bestimmten Art und Weise zu nutzen, und der Eigentümer der betroffenen Liegenschaft hat die Ausübung der

⁴ Siehe 2.2.5 Wesentliche bürgerliche Eintragungen für genaue Beschreibungen dieser Rechte

Dienstbarkeit nur dann zu dulden, wenn sie von derjenigen Person, der die persönliche Dienstbarkeit erteilt wurde, ausgeübt wird. Es gibt drei Arten von persönlichen Dienstbarkeiten: das Wohnungsrecht, das Fruchtgenussrecht und das Gebrauchsrecht (§ 478 ABGB).

Grunddienstbarkeiten hingegen „räumen dem jeweiligen Eigentümer der „herrschenden“ Liegenschaft bestimmte Rechte an der „dienenden“ Liegenschaft ein“ (Pachler & Fabian 2009: 27). Ein Beispiel hierfür sind Kraftleitungen, die zugunsten eines stromliefernden Unternehmens auf einem Grundstück verlegt werden und als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

2.2.5.2 Reallasten

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass der Eigentümer des Grundstückes dem Reallastberechtigten wiederkehrende Leistungen zu entrichten hat. „Gegenstand der Reallast bilden in der Regel wiederkehrende Leistungen wie [Leib-]Renten (§ 530 ABGB) oder das Ausgedinge [...] Reallasten entstehen mit der grundbücherlichen Eintragung, Inhalt und Umfang des Rechtes müssen möglichst genau angegeben werden.“([w3](#))

2.2.5.3 Vorkaufsrecht

„Das Vorkaufsrecht gewährt dem Berechtigten das Recht, eine bestimmte Liegenschaft zu den Bedingungen zu erwerben, zu denen ein Dritter bereit ist, sie zu kaufen.“ (Pachler & Fabian 2009: 2) Das Vorkaufsrecht ist in den §§ 1072 bis 1079 ABGB geregelt und bedarf einer vertraglichen Vereinbarung.

2.2.5.4 Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte (d. h. vertraglich vereinbarte) Recht, eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) begründet werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Verkäufers. Es bedarf der grundbücherlichen Eintragung, um Schutzwirkung gegen Dritte zu erlangen und bindende Wirkung für den Eigentümer der Liegenschaft zu entfalten. Das Wiederkaufsrecht ist in §§ 1068 bis 1070 geregelt.

2.2.5.5 Veräußerungs- und Belastungsverbote

Das in § 364c ABGB geregelte Veräußerungs- und Belastungsverbot „macht es dem Eigentümer unmöglich, die betroffene Liegenschaft ohne Einwilligung des Berechtigten zu belasten oder an einen Dritten zu übertragen“ (Pachler & Fabian 2009: 31). Ein solches Verbot kann nur zwischen nahen Verwandten vereinbart werden (§ 364c ABGB).

2.2.5.6 Pfandrechte: Hypotheken

Ein Pfandrecht ist das dem Gläubiger eingeräumte Recht, aus einer bestimmten Sache Befriedigung zu erlangen, wenn der Schuldner die Verbindlichkeit zur vereinbarten Zeit nicht erfüllt (§ 447 ABGB). Eine Hypothek ist das Pfandrecht an einer Liegenschaft. Wird der Liegenschaftserwerb durch ein von einem Kreditinstitut gewährtes Darlehen bzw. Kredit finanziert, wird in den allermeisten Fällen ein Pfandrecht zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts eingetragen. Kommt der Kreditnehmer mit seinen Rückzahlungen in Verzug, hat das finanzierende Kreditinstitut durch das eingetragene Pfandrecht – die Hypothek – eine

Sicherheit und kann im Notfall die Liegenschaft gerichtlich verwerten lassen, um die offenen Forderungen abzudecken (vgl. Pachler & Fabian 2009: 31). Ist das Darlehen bzw. der Kredit vollständig abbezahlt, kann der Eigentümer das eingetragene Pfandrecht löschen lassen, da das Kreditinstitut nun keine Rechte mehr an der Liegenschaft besitzt.

2.2.5.7 Bestandrechte

Bestandverhältnisse, das sind Pacht- oder Mietverhältnisse, können ebenso im Grundbuch eingetragen werden. Im Falle einer Veräußerung der betroffenen Immobilie bleibt ein bestehendes Bestandverhältnis in jedem Fall aufrecht, d. h., es wird auf den neuen Eigentümer übertragen, auch wenn es nicht im Grundbuch eingetragen ist bzw. der neue Eigentümer keine Kenntnis davon hatte. Dies ist in den §§ 1095 und 1120 ABGB sowie § 2 MRG verankert und die genaue Ausgestaltung des übernommenen Bestandverhältnisses richtet sich einerseits danach, ob das Bestandverhältnis im Grundbuch eingetragen wurde und andererseits danach, ob die erworbene Immobilie dem MRG voll, zum Teil, oder gar nicht unterliegt (vgl. Pachler & Fabian 2009: 129).

2.2.5.8 Baurecht

Das Baurecht ist das dingliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten (§ 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz). Das Baurecht wird durch Vereinbarung (Baurechtsvertrag) zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Bauberechtigten und durch die grundbücherliche Eintragung begründet (vgl. Oberlechner & Etlz 2013: 62).

2.2.5.9 Exkurs: Superädifikat

Wie in 2.1.1 Einführung in das Eigentum an Immobilien bereits erwähnt, stellen das Baurecht sowie das Superädifikat eine Ausnahme zum allgemeinen Grundsatz *superficies solo cedit* dar. Das Superädifikat ist ein Bauwerk, das auf fremdem Grund in der Absicht errichtet wird, nicht stets darauf zu verbleiben (§ 435 ABGB). Entgegen dem allgemeinen Grundsatz sind Superädifikate nicht Teil des Grundstücks bzw. der Liegenschaft, auf welcher sie errichtet werden. Superädifikate werden auch nicht ins Grundbuch eingetragen. Sie sind zwar in der Regel normale Gebäude – ein Beispiel ist das ehemalige Hauptgebäude der Wirtschaftsuniversität Wien – gelten aber kraft ihrer Widmung oder Bauweise als mit der Liegenschaft nicht fortdauernd verbunden. Für die Errichtung eines Superädifikats wird in der Regel ein Superädifikatsvertrag zwischen dem Eigentümer der Liegenschaft und dem Bauherrn abgeschlossen, mit welchem der Eigentümer dem Bauherrn das Recht einräumt, auf seiner Liegenschaft ein Bauwerk zu errichten (und dieses gegebenenfalls auch zu nutzen). Das Superädifikat steht im Eigentum des Bauherrn ohne dass es einer grundbücherlichen Eintragung bedarf.

2.3 Ablauf des Wohnimmobilienkaufs

2.3.1 Eigentumsbegründung in Österreich: Voraussetzungen

Um in Österreich Eigentum an einer Immobilie zu erwerben, bedarf es zweierlei: einerseits eines rechtswirksamen Verpflichtungsgeschäftes, wie z. B. ein Kaufvertrag über eine Liegenschaft – dies wird als Titel bezeichnet – und andererseits eines Verfügungsgeschäftes – dies wird als Modus bezeichnet – welches im Falle des Immobilienkaufs die Eintragung im Grundbuch darstellt. Um (Mit-)Eigentümer einer Liegenschaft zu werden, langt es also nicht, dass der Käufer dem Verkäufer den Kaufpreis bezahlt und das gekaufte Objekt in Besitz nimmt. Eigentümer von einer unbeweglichen Sache ist man erst, wenn dies auch im Grundbuch eingetragen ist (§ 431 ABGB).⁵

2.3.2 Das Angebot

Die Angebotslegung stellt den ersten verbindlichen Schritt im Kaufprozess dar. Das Angebot, auch Anbot genannt, ist ein Vorschlag des potenziellen Käufers an den Verkäufer, eine Immobilie zu einem bestimmten Preis zu kaufen. Das Anbot ist die Vorstufe zum Kaufvertrag: Durch Annahme des Angebots verpflichtet sich der Verkäufer, mit dem Käufer einen Kaufvertrag über eine bestimmte Immobilie zu bestimmten Bedingungen abzuschließen. Aus diesem Grund wird ein Angebot, das vom Verkäufer angenommen wurde, auch als Vorvertrag bezeichnet (vgl. Pachler & Fabian 2009: 101).

Das Angebot muss zu seiner Gültigkeit die wesentlichen Punkte des abzuschließenden Kaufvertrages enthalten: eine genaue Bezeichnung der Liegenschaft, eine genaue Bezeichnung der kaufenden und der verkaufenden Partei, eine Beschreibung der zu übertragenden Eigentumsanteile und den vereinbarten Kaufpreis. Formal ist das Angebot an keine Formvorschriften gebunden, es kann wie jeder Vertrag in Österreich mündlich oder schriftlich formuliert werden (§ 883 ABGB). Der Angebotssteller ist an sein Angebot gebunden, sobald es dem Angebotsempfänger zugestellt ist, d. h., es darf nicht geändert, ergänzt oder widerrufen werden. Wurde die Bindungswirkung seitens des Angebotsstellers nicht zeitlich begrenzt, so gilt das Angebot für eine angemessene Dauer (§ 862 ABGB). Sobald der Verkäufer das Anbot annimmt kommt rechtsgültig ein Vertrag zustande (Pachler & Fabian 2009: 101). Die Angebotsannahme unterliegt abgesehen von den in § 869 und § 883 ABGB enthaltenen Bestimmungen prinzipiell keinen Formvorschriften.

2.3.3 Anzahlung und Angeld

In der Regel wird der vollständige Kaufpreis erst dann an den Verkäufer ausbezahlt, wenn der Kaufvertrag von beiden Vertragsparteien unterschrieben wurde, der neue Eigentümer als solcher im Grundbuch eingetragen wurde und keinerlei Zweifel an der Eigentumsübertragung mehr bestehen.⁶ Abweichend von dieser Norm kann jedoch zwischen den Vertragsparteien

⁵Siehe 2.2.2 Grundlegende Prinzipien der Grundbuchführung

⁶ Siehe hierzu ausführlich 2.3.6 Treuhandabwicklung

frei vereinbart werden, dass schon vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags bzw. vor grundbücherlicher Einverleibung des neuen Eigentümers ein Teil des Kaufpreises (z. B. zur Sicherung der Vertragserfüllung) anbezahlt wird. Ist dies der Fall, so ist genau auf die Bezeichnung des zu bezahlenden Teilbetrages zu achten und im besten Falle eine schriftliche Urkunde über die Art und Form der Teilbetragszahlung zu errichten. Es besteht nämlich ein großer Unterschied zwischen der eigentlichen Anzahlung und dem sogenannten Angeld. Eine Anzahlung auf den Kaufpreis kann bei Nichtzustandekommen des Vertrages zurückverlangt werden, während ein Angeld, kommt der Vertrag aus Verschulden des Käufers nicht zustande, nicht rückerstattet wird. Kommt der Kaufvertrag jedoch aus Verschulden des Verkäufers nicht zustande, so hat er dem Käufer den doppelten Betrag zu erstatten (§ 908 ABGB).

2.3.4 Kaufvertrag und

Haben sich Käufer und Verkäufer auf die Bedingungen des Kaufs bzw. Verkaufs geeinigt, wird als nächster Schritt der Kaufvertrag errichtet. Vertragserrichter kann jede beliebige Person sein und die Wahl des Vertragserrichters steht meistens dem Käufer frei, da auch die damit verbundenen Kosten von ihm getragen werden. Im Normalfall wird der Vertrag von einem Anwalt oder Notar verfasst, der entweder die kaufende oder die verkaufende Partei oder beide Parteien gleichzeitig vertritt. Anwälte und Notare trifft in dieser Funktion eine besondere Haftung gegenüber den beteiligten Parteien: Es liegt in ihrer Pflicht, die Vertragsparteien über sämtliche relevante Umstände aufmerksam zu machen und aufzuklären.

Der Kaufvertrag unterliegt prinzipiell keinen Formvorschriften, er kann schriftlich oder mündlich fixiert werden. Zur grundbücherlichen Einverleibung des neuen Eigentümers bedarf es jedoch einer schriftlichen Urkunde, die das Erwerbsgeschäft dokumentiert und die beglaubigten Unterschriften beider Parteien aufweist. Im Falle eines Immobilienkaufs ist diese Urkunde der Kaufvertrag, weshalb er in der Regel schriftlich fixiert wird.

Die wesentlichen Inhaltspunkte, die ein Kaufvertrag über eine Immobilie aufweisen soll, damit das Eigentumsrecht vom Verkäufer an den Käufer übergehen kann, sind folgende: die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien, die genaue Bezeichnung der Liegenschaft, der Kaufpreis sowie der Zahlungszeitpunkt und -modus sowie Datum und Ort der Vertragsausfertigung. Es ist in Österreich üblich, die Bezeichnung und Funktion der vertragserrichtenden Partei ebenso im Kaufvertrag zu fixieren. Darüber hinaus ist der Inhalt frei gestaltbar und kann von Fall zu Fall variieren. In den meisten Fällen beinhaltet der Kaufvertrag, zusätzlich zu den eben erwähnten Punkten, auch noch eine detaillierte Beschreibung des kaufgegenständlichen Objekts (Lage, Ausstattung, gegebenenfalls unter Beifügung einer Inventarliste) inklusive der Zubehörobjekte; gegebenenfalls seinen Plan des Objekts (Bauplan, Grundriss); eine Aufschlüsselung über die Zusammensetzung des Kaufpreises; eventuelle Rücktrittsrechte der Vertragspartner; die Konkretisierung eines Verrechnungsstichtags, ab dem alle das Kaufobjekt betreffenden Lasten vom Käufer zu tragen sind; sowie eine Beschreibung der auf dem Kaufobjekt haftenden Lasten und eine Regelung bezüglich derselben – Soll das Kaufobjekt lastenfrei übergeben werden? Wenn ja, wer übernimmt die Lastenfreistellung bis wann

und welche Auswirkung hat dies auf den Kaufpreis? (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 38-43).

Meistens beinhaltet der Kaufvertrag auch bereits die sogenannte Aufsandungserklärung, die für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch notwendig ist. Mittels der Aufsandungserklärung erklärt der Verkäufer, „dass er in den unbedingten Rechtserwerb des Käufers einwilligt“ (vgl. Oberlechner&Ettl 2013: 46). Diese Aufsandungserklärung kann auch als separate Urkunde errichtet werden; in diesem Fall müssen die Unterschriften beider Parteien erneut beglaubigt werden.

2.3.5 Vom Verkäufer zu erbringende Unterlagen

2.3.5.1 Energieausweis

Seit Inkrafttreten des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) am 1.12.2012, mit welchem die EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt wird, besteht für Verkäufer von Immobilien die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises für das betreffende Objekt. Vor dem Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses hat der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Vertragsabschluss einen zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und nach Vertragsabschluss innerhalb von 14 Tagen eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen (§ 4 Abs. 1 EAVG 2012). Wird bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kein solcher Energieausweis vorgelegt, „so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart“ (§ 7 Abs. 1 EAVG 2012).

2.3.5.2 Gutachten bei Altbauten

Bei Verkauf einer Wohnung in einem Gebäude, das zum Zeitpunkt der Zusage der Einräumung oder Übertragung von Wohnungseigentum älter als zwanzig Jahre ist (d. h., das Haus wurde vor mehr als zwanzig Jahren baubewilligt), ist dem Käufer nach § 37 Abs. 4 WEG ein Gutachten „über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, zu übergeben.“ Dieses Gutachten ist von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbauwesen oder von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker zu erstellen und darf zum Zeitpunkt der Übergabe nicht älter als ein Jahr sein. Das Gutachten wird in den Kaufvertrag integriert und damit gilt der beschriebene Zustand als bedungene Eigenschaft der Liegenschaft (vgl. § 922 ABGB). Wird das Gutachten nicht in den Kaufvertrag einbezogen, „so gilt ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert“ (§ 37 Abs. 4 WEG).

2.3.6 Treuhandabwicklung

Der mit der Vertragsgestaltung beauftragte Rechtsanwalt oder Notar wird im Normalfall auch mit der finanziellen Abwicklung des Kaufes sowie der Eintragung im Grundbuch betraut. Die Treuhandenschaft ist eine Dienstleistung der österreichischen Rechtsanwälte und Notare, die bei Immobilientransaktionen der optimalen Sicherstellung aller Vertragsparteien dient, besonders

was die Absicherung der vertraglich vereinbarten Kaufpreiszahlungen betrifft. Um als Treuhänder fungieren zu können, hat der jeweilige Anwalt oder Notar mit den Vertragsparteien einen Treuhandauftrag zu vereinbaren, der dann in das notarielle Treuhandregister eingetragen wird: „Ein konkreter Treuhandauftrag an den Treuhänder sichert die Erfüllung des Vertrages durch den Treuhänder im Interesse aller Vertragsparteien“ (Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 36). Mit der Registrierung ist das Treuhandgeschäft durch die zuständige Rechtsanwalts- oder Notariatskammer versichert und Notare und Anwälte, die als Treuhänder fungieren, unterliegen den Bestimmungen der Treuhandstatute der jeweils zuständigen Rechtsanwalts- bzw. Notariatskammern (vgl. [w4](#)).

Der Treuhänder „stellt sicher, dass (i) das Eigentum des Käufers im Grundbuch auch tatsächlich einverleibt wird, (ii) im Gegenzug der Verkäufer den Kaufpreis erhält und allenfalls (iii) das finanzierende Kreditinstitut pfandrechtl. sichergestellt wird“ (vgl. Pachler & Fabian 2009: 109). Der Treuhänder verwahrt den Kaufpreis solange, bis das Eigentumsrecht des neuen Eigentümers, d. h. des Käufers, grundbücherlich einverleibt worden ist. Die grundbücherliche Einverleibung übernimmt in der Regel ebenso der Treuhänder, der meistens auch den Kaufvertrag errichtet, die Unterschriften der Vertragsparteien im Kaufvertrag und in der Aufsandungserklärung beglaubigt und die Aufsandungserklärung ans zuständige Bezirksgericht übermittelt.

Der Treuhänder richtet für jede Transaktion ein eigenes Konto – ein sogenanntes Anderkonto – ein: im Falle eines Immobilienerwerbs eines, auf welches der vom Käufer hinterlegte Kaufpreis oder die Kaufpreisanzahlung (per Direktüberweisung) hinterlegt wird, und eines für die Zahlung der anfallenden Steuern und Gebühren (siehe 2.4 Transaktionskosten beim Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie) sowie für sein eigenes Honorar (vgl. Oberlechner&Ettl 2013: 48). Der vertragserrichtende Parteienvertreter bzw. Treuhänder kann außerdem die Selbstberechnung der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer, Immobilienertragsteuer und Eintragungsgebühr durchführen und diese an die zuständigen Stellen (Finanzamt und Bezirksgericht) abführen.

Wird der Kaufpreis nicht durch den Käufer selbst finanziert, sondern über einen Dritten, z. B. über ein Bankdarlehen, ist die treuhändische Abwicklung verpflichtend. Der Treuhänder fungiert in so einem Fall nicht nur als Treuhänder des Käufers, sondern auch des Kreditinstituts. Der Treuhandauftrag des finanzierenden Kreditinstituts an den Treuhänder lautet in so einem Fall, den Kaufpreis erst dann an der Verkäufer auszuzahlen, wenn die grundbücherliche Eigentumsübertragung auf den Käufer erfolgt ist und im Lastenblatt des betreffenden Objekts ein Pfandrecht zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts eingetragen worden ist (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 36).

Die Treuhandabwicklung ist in Österreich bei Immobilientransaktionen mit Privatpersonen Standard. Ein Verzicht ist möglich; der vertragserrichtende Anwalt oder Notar hat jedoch die Pflicht, „die Vertragsparteien über allfällige damit verbundene Risiken aufzuklären und sich den Verzicht von beiden Vertragsparteien schriftlich bestätigen [zu] lassen“ (Pachler & Fabian 2009: 111).

2.3.7 Übergabe

Die physische Übergabe der Liegenschaft bzw. der Schlüssel zur Liegenschaft erfolgt nach Abschluss des Kaufvertrags. Der Zeitpunkt kann individuell zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden (vgl. Oberlechner&Ettl 2013: 46).

2.3.8 Grundbücherliche Einverleibung des neuen Eigentümers

Zur Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch sind folgende Dokumente notwendig: der Kaufvertrag mit den beglaubigten Unterschriften beider Vertragsparteien, die Aufsandungserklärung mit den beglaubigten Unterschriften beider Vertragsparteien sowie eine Bestätigung über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der grundbücherlichen Eintragungsgebühr (siehe 2.4.1 Grunderwerbsteuer und 2.4.2 Eintragungsgebühr). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, wird (entweder durch den Parteienvertreter oder durch den neuen Eigentümer selbst) ein Grundbuchgesuch im zuständigen Bezirksgericht eingebracht. Nach erfolgreicher Eintragung wird den Vertragsparteien ein Gerichtsbeschluss über die Einverleibung des neuen Eigentümers zugestellt.

Zur Sicherung des Käufers wurde das Rechtsinstitut der Anmerkung der Rangordnung geschaffen, welches der vorläufigen Sicherung eines bürgerlichen Ranges im Falle einer beabsichtigten Veräußerung einer Immobilie dient. Die Anmerkung der Rangordnung ermöglicht dem Eigentümer einer Immobilie den Grundbuchsstand seiner Immobilie für ein Jahr einzufrieren. Auf Antrag einer solchen Anmerkung erhält der Eigentümer einen sogenannten Rangordnungsbeschluss vom Gericht. Dieser wird in einfacher Ausfertigung ausgestellt und hat eine maximale Gültigkeitsdauer von einem Jahr. Innerhalb dieses Jahres kann nur derjenige im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen werden, der den Rangordnungsbeschluss vorlegt. So hat der Käufer einer Liegenschaft, dem ein solcher Rangordnungsbeschluss ausgehändigt wird, die Sicherheit, dass kein anderer als der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden kann (vgl. Pachler & Fabian 2009: 35-37).

2.3.9 Exkurs: Die Rolle des Maklers

Die Profession des Maklers ist in Österreich durch das Maklergesetz (MaklerG) sowie durch die Verordnung „Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler“ (BGBl. Nr. 297/1996) des Bundesministeriums für Wirtschaft geregelt. „Immobilienmakler ist, wer als Makler gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sachen vermittelt.“ (§16 Abs. 1 MaklerG) Der Beruf des Immobilienmaklers ist reglementiert (§94 Z 35 Gewerbeordnung 1994). Die Zugangsvoraussetzungen für die Ausübung des Berufs sind in § 1 der Immobilien-treuhänder-Verordnung – Zugangsvoraussetzungen enthalten. Immobilienmakler können sowohl von der kaufenden als auch von der verkaufenden Partei oder von beiden Parteien gleichzeitig beauftragt werden. Die Tätigkeit des Immobilienmaklers ist die Vermittlung von Immobiliengeschäften; dazu zählen der Kauf, Verkauf, Tausch, die Vermietung oder Verpachtung von Immobilien aller Art sowie die Vermittlung sonstiger Rechte an Grundstücken, Liegenschaften usw., von Hypotheken sowie Anteilscheinen und Beteiligungen an Immobilienfonds (§1 Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler).

Damit der Immobilienmakler tätig werden kann, benötigt er einen konkreten Auftrag. Hierzu wird ein sogenannter Maklervertrag abgeschlossen. Dieser verpflichtet den Auftraggeber zur Zahlung einer Provision an den Makler für den Fall, dass das zu vermittelnde Geschäft aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Maklers zustande kommt (§6 Abs. 1 MaklerG). Hierzu ist eine genaue Bestimmung des abzuschließenden Geschäfts (Kauf oder Verkauf), der Vertragsparteien, des zu vermittelnden Objekts sowie des Kaufpreises und der Höhe der Provision erforderlich (vgl. [w5](#)). In anderen Worten: Ohne konkreten Auftrag an den Makler in Form eines Maklervertrags kann dieser nicht tätig werden und auch keinen Anspruch auf Provision erheben (§2 Abs. 1 MaklerG). Mit Inkrafttreten des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAAG) am 13. Juni 2014 haben sich außerdem neue Umstände für das Tätigwerden von Immobilienmakler ergeben. Dazu gehört unter anderem eine umfangreiche Informationspflicht und Konsumenten im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes genießen ab Vertragsunterzeichnung nunmehr ein 14-tägiges Rücktrittsrecht (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 65).

Der Anspruch auf Provision entsteht „mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß“ (§ 7 Abs. 1 MaklerG). Gemäß § 6 Abs. 2 MaklerG begründet die bloße Namhaftmachung eines Dritten keinen Provisionsanspruch, „sofern nicht für den betreffenden Geschäftszweig ein abweichender Gebrauch besteht“ – und genau dies ist in der Immobilienbranche der Fall. Der Immobilienmakler wird alleine schon dadurch verdienstlich, dass er dem Kaufinteressenten eine Kaufmöglichkeit oder dem Verkäufer einen potenziellen Käufer nennt. Weder der Käufer noch der Verkäufer ist jedoch verpflichtet, das Geschäft auch tatsächlich abzuschließen und die Provision wird erst bei erfolgreicher Geschäftsabwicklung, d. h. bei Abschluss des Kaufvertrags, fällig (siehe 2.4.5 Maklerprovision). Der Makler hat keinerlei weitere Pflichten im Kaufprozess; das Ausverhandeln der Details (Kaufpreis, Kaufvertrag, Kaufbedingungen) zählt nicht zu den gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben eines Maklers – er kann sich aber bereit erklären, auch diese Aufgaben zu übernehmen.

2.4 Transaktionskosten beim Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

2.4.1 Grunderwerbsteuer

In Österreich unterliegt der käufliche Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften der Grunderwerbsteuer, deren Rechtsgrundlage das Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) darstellt. Es handelt sich um eine zwischen Bund und Ländern geteilte Abgabe, die Erwerbsvorgänge an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten besteuert. Der Grunderwerbsteuersatz beträgt 3,5 % vom Wert der Gegenleistung (Kaufpreis). Bei begünstigten Erwerbsvorgängen nach § 26a Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) – das sind Erwerbs-

vorgänge zwischen Angehörigen – beträgt der Steuersatz seit 1.6.2014 zwei Prozent des dreifachen Einheitswertes⁷.

Die Steuerschuld entsteht ab Unterschrift des Kaufvertrags durch beide Parteien bzw. im Falle von Erwerbsvorgängen, die vom Eintritt einer Bedingung oder behördlicher Genehmigung abhängig sind, bei Eintritt der Bedingung oder der Genehmigung. Steuerschuldner sind der Käufer und der Verkäufer, d. h., beide Vertragsparteien sind gemeinsam Gesamtschuldner und das Finanzamt kann theoretisch beide Parteien belangen. In der Regel wird im Kaufvertrag vereinbart, dass die Grunderwerbsteuer vom Käufer zu bezahlen ist (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 67).

Es gibt zwei Methoden zur Berechnung und Bezahlung der Grunderwerbsteuer, und diese Methoden gelten in analoger Weise auch für die grundbücherliche Eintragungsgebühr. Die erste Variante besteht in der Anzeige des Erwerbsvorgangs beim zuständigen Finanzamt – dies wird Abgabenerklärung genannt – und anschließender Ausstellung eines Abgabenbescheides über die Höhe der Grunderwerbsteuer durch dasselbe, in welchem Fall die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer grundsätzlich einen Monat nach der Zustellung des Abgabenbescheides eintritt (§ 210 Abs. 1 Bundesabgabenordnung). Die Abgabenerklärung ist spätestens bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach dem Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden ist, beim Finanzamt einzubringen (vgl. § 10 Abs. 1 GrEStG 1987). Nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der grundbücherlichen Eintragungsgebühr erhält der Käufer eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts aus welcher hervorgeht, dass sämtliche zur grundbücherlichen Einverleibung notwendigen Gebühren (das sind die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr) bezahlt wurden und der grundbücherlichen Einverleibung nunmehr nichts im Wege steht.

Die zweite Variante ist die Selbstberechnung durch einen Anwalt oder Notar. In der Regel ist dies der Anwalt oder Notar, der auch als Vertragsrichter und/oder als Treuhänder fungiert. Innerhalb der gesetzlichen Frist für die Vorlage der Abgabenerklärung kann dieser die Höhe der Grunderwerbsteuer und auch der Eintragungsgebühr (seit 1.1.2015) selbst berechnen, die Steuer und die Gebühr vom Käufer einfordern und diese an das Finanzamt abführen. Über diesen Vorgang wird vom zuständigen Anwalt oder Notar eine Selbstberechnungserklärung ausgestellt (vgl. § 11-13 GrEStG 1987), welche dann beim zuständigen Bezirksgericht (anstelle der Unbedenklichkeitsbescheinigung) vorgelegt wird, um die grundbücherliche Eigentumsübertragung zu vollziehen.

2.4.2 Eintragungsgebühr

Für die Eintragung eines Kaufvertrags im Grundbuch ist nach § 26 Abs. 3 GGG eine Eintragungsgebühr von 1,1 % vom Wert der Gegenleistung zu bezahlen. In der Regel ist dies der Kaufpreis (§ 26 Abs. 3 Z. 1 GGG); für begünstigte Erwerbsvorgänge gemäß § 26a Abs. 1 GGG ist es der dreifache Einheitswert. Die Eintragungsgebühr kann, analog zur Grund-

⁷ Der Einheitswert ist ein vom zuständigen Finanzamt festgelegter steuerliche Wert u.a. des Grundvermögens, der „als einheitliche Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer herangezogen [wird]“[\(w6\)](#). Der Einheitswert einer Immobilie ist in der Regel viel niedriger als dessen Marktwert (vgl. Oberlechner & Ettl 2013: 54).

erwerbsteuer, entweder durch den vertragserrichtenden Anwalt oder Notar selbst berechnet und abgeführt werden oder vom zuständigen Finanzamt nach Vorlage der Abgabenerklärung über den Erwerbvorgang vorgeschrieben werden (siehe hierzu den vorangehenden Abschnitt). „Die Zahlungspflicht [...] trifft denjenigen, der den Antrag auf Eintragung stellt bzw. denjenigen, für den die Eintragung einen Vorteil darstellt“ (Oberlechner&Ettl 2013: 56), in anderen Worten, den Käufer.

2.4.3 Umsatzsteuer

Umsätze von Grundstückstransaktionen sind nach vgl. § 6 Abs. 1 Z 9 lit.a Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG) grundsätzlich umsatzsteuerbefreit. Ist der Verkäufer Unternehmer, steht es ihm nach § 6 Abs. 2 UStG allerdings frei, Umsätze aus Grundstücken als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln. In so einem Fall erhöht sich der Kaufpreis und damit auch die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr und die Maklergebühr um 20%.

2.4.4 Immobilienertragsteuer

Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen sind gemäß §30 Abs. 1 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG) grundsätzlich einkommensteuerpflichtig. Mit Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 gelten nunmehr gesonderte Regelungen für neue (nach dem 1.4.2002 angeschaffte) und alte (vor dem 1.4.2002 angeschaffte) Grundstücke. Die Einkünfte aus der Veräußerung neuer Grundstücke unterliegen der Immobilienertragsteuer zum Sondersteuersatz von 25%, wobei sich die Einkünfte aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten und bestimmter Instandhaltungskosten zusammensetzen (vgl. Oberlechner & Ettl 2013: 58). Die Einkünfte aus der Veräußerung alter Grundstücke werden pauschal mit 86% des Verkaufserlöses angesetzt, d. h., der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt 14% des Veräußerungserlöses. Diese 14% werden ebenso mit dem Sondersteuersatz von 25% versteuert, was effektiv bedeutet, dass die Steuerlast generell 3,5% des Veräußerungserlöses beträgt (vgl. Illedits & Illedits-Lohr 2015⁵: 71).

Ausgenommen von dieser Regelung und steuerfrei sind gemäß §30 Abs. 2 Z. 1 EStG Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, die dem Veräußerer „ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder [...] innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird“ (§30 Abs. 2 Z. 1 EStG). Darüber hinaus sind auch Einkünfte „[a]us der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben“ von der Immobilienertragsteuer befreit (vgl. §30 Abs. 2 Z. 2 EStG); nicht jedoch von der Einkommensteuer.

Steuerschuldner ist in jedem Fall der Verkäufer. Die Immobilienertragsteuer kann, analog zur Grunderwerbsteuer, entweder durch den Parteienvertreter selbst berechnet und abgeführt werden oder vom zuständigen Finanzamt nach Vorlage der Abgabenerklärung vorgeschrieben werden.

2.4.5 Maklerprovision

Die Verordnung über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler regelt die höchst zulässigen Provisionssätze für die Vermittlung von Kaufgeschäften, und diese werden in der Praxis von den Immobilienmaklern als Standardprovision angesetzt. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Maklerprovision ist der Kaufpreis und allenfalls „de[r] Betrag, der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, den Hypotheken und sonstigen geldwerten Lasten sowie den Haftungsübernahmen entspricht“ (§16 Abs. 1 Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler), d. h. der gesamte Wert des vermittelten Geschäfts. Bei einem Wert bis €36.336,42 darf der Makler bis zu 4% Vermittlungsprovision verlangen; bei einem Wert über €36.336,42 darf der Makler bis zu 3% verlangen. In der Regel lässt sich der Makler sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer einen Vermittlungsauftrag erteilen, weshalb er bei erfolgreichem Geschäftsabschluss von beiden Parteien eine Provision verlangen kann – und zwar von beiden Parteien jeweils die Höchstprovision (vgl. [w5](#)).

2.4.6 Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung

Die Kosten der Vertragserrichtung und der Treuhandabwicklung hängen von der jeweiligen Vereinbarung im Einzelfall ab. Mehrere Honorarvarianten sind denkbar, so etwa die Verrechnung einer Pauschale, die Verrechnung nach Zeitaufwand, nach einem Prozentsatz des Kaufpreises oder nach den gesetzlich festgelegten Notariatstarifen (vgl. Pachler & Fabian 2009: 113).

3. Spanien

3.1 Ley de Propiedad Horizontal

3.1.1 Einführung in das Eigentum an Gebäuden, Liegenschaften und Wohnungen

Das spanische Immobilienrecht ist im Wesentlichen durch das spanische Bürgerliche Gesetzbuch (Código Civil – CC), dem Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal – LPH), dem Hypothekengesetz (Ley Hipotecaria – LH), der Hypothekenverordnung (Reglamento Hipotecario – RH), der Notarsverordnung (Reglamento Notarial – RN) sowie dem Mietrechtsgesetz (Ley de Arrendamientos Urbanos – LAU) bestimmt.

Wie die österreichische, kennt auch die spanische Gesetzgebung mehrere Eigentumsformen. Eigentum an einer Immobilie zu besitzen, bedeutet das Eigentumsrecht an der Immobilie zu besitzen, und dieses ist in Art. 348 CC folgendermaßen definiert: „La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.“ Das Eigentumsrecht umfasst das Recht, eine Sache zu besitzen, zu genießen und frei darüber zu verfügen, d. h., sie zu veräußern, zu verändern, zu belasten oder zu zerstören und jeden Dritten davon auszuschließen. Der Eigentümer einer Immobilie genießt diese Rechte und ist nicht nur Eigentümer der Immobilie, d. h. des Hauses, der Wohnung, usw., sondern auch des Grundes und des Untergrundes (d. h. der Bodenschicht unter der Erdoberfläche), auf welchem die Immobilie steht, mit dem damit verbundenen Recht, diese zu nutzen und frei über sie zu verfügen, sofern keine gesetzlichen Bestimmungen dies verbieten (Art. 350 CC).

3.1.2 Alleineigentum vs. Miteigentum

Eine Immobilie kann einen oder mehrere Eigentümer haben. Miteigentum besteht dann, wenn eine Sache – und dazu zählen auch Immobilien – mehr als einen Eigentümer hat. Miteigentum wird als *comunidad de bienes* in Art. 392 CC gesetzlich definiert: “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas” (Art. 392 CC). Gemeinschaftseigentum besteht also dann, wenn eine Sache oder ein Recht mehr als einer Person zur ungeteilten Hand gehört. Dies entspricht der österreichischen Auffassung von Miteigentum dahingehend, dass die Miteigentümer einer Sache die Sache gemeinsam als Ganzes besitzen, die Sache selbst jedoch nicht aufgeteilt wird, sondern lediglich das Eigentumsrecht an der Sache.

Jeder Miteigentümer ist zum gleichen Anteil Miteigentümer der Sache (Art. 393 CC), d. h., jedem Miteigentümer gehört ein gleich großer ideeller Anteil an der Sache, nicht jedoch ein physischer. Nicht die Sache selbst wird geteilt, sondern das Eigentumsrecht an dieser: Gehört z. B. ein Einfamilienhaus mit 4 Schlafzimmern vier Miteigentümern zur ungeteilten Hand, ist es nicht so, dass jedem Miteigentümer automatisch ein Schlafzimmer zusteht, sondern alle 4 Schlafzimmer gehören allen Miteigentümern gemeinsam, zu jeweils gleichen Teilen, mit den jeweils gleichen Rechten und Pflichten. Dies wird als das *normale* Miteigentum bezeichnet, welches im Grunde dem österreichischen schlichten Miteigentum entspricht.

Das normale Miteigentum ist abzugrenzen vom Wohnungseigentum, welches im folgenden Abschnitt erläutert wird.

3.1.3 Wohnungseigentum

Das spanische Pendant zum österreichischen Wohnungseigentumsgesetz ist *la Ley de Propiedad Horizontal* (LPH). Dieses Gesetz regelt alles rund um das Wohnungseigentum. Nach Art. 3 LPH ist Wohnungseigentum eine Sonderform des Eigentums, welche zwei Komponenten beinhaltet: erstens das Eigentumsrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt und zweitens das Miteigentumsrecht an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Der Paragraph besagt:

„En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.“ (Art. 3 LPH)

Als Wohnungseigentümer ist man also einerseits Eigentümer der eigentlichen Wohnung bzw. des Geschäftslokals, und andererseits Miteigentümer an der gesamten Liegenschaft, genauer gesagt an den allgemeinen Teilen derselben. Der Miteigentumsanteil richtet sich nach der Größe des Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zur Größe der gesamten Liegenschaft. Der Miteigentumsanteil (*cuota de participación*) wird in Prozent (z. B. 5,46%) oder in Bruchzahlen (z.B. 45/450) ausgedrückt und bestimmt die anteilige Quote an den Aufwendungen und Erträgen der Liegenschaft sowie die Anzahl an Stimmrechten in der Eigentümergemeinschaft (Art. 3 lit. b LPH).

3.1.4 Woran kann Wohnungseigentum begründet werden?

Die Definition von wohnungseigentumsfähigen Objekten ist in Art. 396 CC enthalten:

„Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada“ (Art. 396 CC).

Zu den wohnungseigentumsfähigen Objekten zählen demnach Wohnungen und Geschäftsräume, die sich dadurch auszeichnen, dass sie innerhalb derselben Liegenschaft gelegen, aber räumlich voneinander getrennt sind und über einen eigenen Zu- bzw. Ausgang auf eine öffentliche Straße bzw. zu einem oder mehreren allgemeinen Teilen der Liegenschaft haben. Hierzu gehören Wohnungen, Geschäftslokale und gemäß Art. 1 Satz 1 LPH auch selbstständige Räumlichkeiten, die keine Geschäftslokale im engen Sinn sind, aber als solche angesehen werden: „A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas

partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.“ (Art. 1 LPH). Das spanische Wohnungseigentumsgesetz ist somit anwendbar auf:

- „a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.
[...]
- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.
- d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.
- e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.“ (Art. 2 LPH)

3.1.5 Wohnungseigentumsobjekte und allgemeine Teile der Liegenschaft

Das spanische Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet zwischen den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, das sind die *elementos comunes*, und den *elementos privativos*, das sind die nicht-allgemeinen Teile, d. h. die wohnungseigentumsfähigen Objekte. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft gehören allen Wohnungseigentümern gemeinsam zur ungeteilten Hand. Jedem Wohnungseigentümer gehört ein Miteigentumsanteil an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft der, ähnlich wie in Österreich, lediglich einen ideellen, d. h. keinen realen (physischen) Eigentumsanteil, darstellt.

Die nicht-allgemeinen Teile der Liegenschaft, das sind die *elementos privativos*, sind diejenigen Teile, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. Man ist als Wohnungseigentümer in Spanien also einerseits Eigentümer eines ideellen Anteils der gesamten Liegenschaft bzw. des Komplexes oder der Siedlung, in oder auf welcher die Wohnung liegt, und andererseits Eigentümer der Wohnung, mit welchem das ausschließliche und gegenüber jedermann durchsetzbare Nutzungs-, Verfügungsrecht, Veräußerungs-, Belastungs- und Vermietungsrecht über die Wohnung verbunden ist. Eine Definition der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist in Art. 396 CC enthalten:

„los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable“ (Art. 396 CC).

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft lassen sich in die notwendig allgemeinen Teile und die allgemeinen Teile kraft Widmung klassifizieren. Art. 396 CC sieht zwar keine Trennung

zwischen diesen beiden Typen vor, expliziert aber ausdrücklich, dass die allgemeinen Teile diejenigen sind, die für die zweckmäßige Nutzung („para su adecuado uso y disfrute“ (Art. 396 CC)) der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftslokale notwendig sind. Darauf folgt eine Auflistung, die jedoch nicht erschöpfend ist und auch Elemente beinhaltet, die zu den nicht-allgemeinen Teilen gezählt werden können (z.B. Keller, Parkgaragen), d. h. Elemente, die theoretisch Zubehör (*anejo*) eines Wohnungseigentumsobjekts sein könnten. Aus diesem Grund sieht das Gesetz die Möglichkeit vor, in der Teilungserklärung⁸ diese Elemente als Wohnungseigentums-Zubehör eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts zu deklarieren, andernfalls sie als allgemeine Teile gelten. Es besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, die Teilungserklärung zu modifizieren und solche Elemente, die als allgemeine Teile gewidmet sind, in Wohnungseigentums-Zubehör umzuwidmen (vgl. [w7](#)).

3.1.6 Zubehör-Wohnungseigentum: anejos

Das, was in Österreich als Zubehör-Wohnungseigentum bezeichnet wird, wird in Spanien als *anejo* bezeichnet und wird in Art. 5 LPH angeschnitten, wo es heißt:

„La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano“ (Art. 5 LPH Satz 3)

Nähere Angaben liefert das LPH zu diesem Konzept nicht. Art. 3 LPH lit.a erwähnt die *anejos* zwar in der Beschreibung der *elementos privativos*: „los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado“, als integrierenden Bestandteil der *elementos privativos*, liefert aber auch keine nähere Definition von *anejo*. Wie im vorangehenden Abschnitt bereits expliziert wurde, sind nach Art. 392 CC solche Teile der Liegenschaft, die in der Teilungserklärung nicht explizit als *anejo* gewidmet sind, allgemeine Teile der Liegenschaft. Es steht der Eigentümergemeinschaft also frei, allgemeine Flächen entweder als *anejo* oder als *elemento común* zu widmen. Eine Parkgarage z.B. kann somit entweder als allgemeiner Teil der Liegenschaft, d. h. zur allgemeinen Verwendung aller Miteigentümer gewidmet werden, oder die einzelnen Parkplätze können in der Teilungserklärung geteilt, und als *anejo* einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden. Geschieht Letzteres, wird die Fläche des Parkplatzes der Fläche der dazugehörenden Wohnung angerechnet und somit erhöht sich die *cuota* der jeweiligen Wohnung. Genauso wie in Österreich ist es nicht möglich, Wohnungseigentum ausschließlich an einem *anejo* zu begründen. *Anejos* sind rechtlich mit dem Wohnungseigentumsobjekt verbunden und nur gemeinsam mit diesem veräußerbar.

3.1.7 Begründung von Wohnungseigentum

Um Wohnungseigentum an einer Wohnung bzw. einem Geschäftslokal erwerben zu können, muss – ähnlich dem österreichischen System – zunächst Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft begründet werden. Dies geschieht durch den sogenannten *título constitutivo*, das ist eine Teilungserklärung, in welcher die gesamte Liegenschaft sowie die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehörobjekte beschrieben werden. Art. 5 LPH

⁸ Siehe 3.1.7 Begründung von Wohnungseigentum.

regelt den Inhalt und Umfang der Teilungserklärung, durch welche auch der quotenmäßige Anteil an der Liegenschaft der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftslokale ermittelt und festgelegt wird. Dieser Anteil richtet sich ebenso wie in Österreich nach der Fläche des Objekts, der Nutzfläche (*superficie útil*) des Objekts im Verhältnis zur Gesamtfläche der Liegenschaft sowie weiteren wertmindernden oder werterhöhenden Umständen, wie z.B. der Lage des Objekts innerhalb der Liegenschaft bzw. deren Ausrichtung sowie der zu erwartenden Nutzung der allgemeinen Teile (vgl. Art. 5 Abs. 2 LPH).

Die Teilungserklärung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Eintragung ins Grundbuch. Da es sich bei der Teilungserklärung um ein privatschriftliches Dokument handelt, bedarf es vorerst der notariellen Beurkundung derselben. Der Notar errichtet die sogenannte *escritura de división horizontal* und im Grundbuch wird dann ein sogenanntes *asiento de inmatriculación* – das ist die Bezeichnung für die erstmalige Eintragung einer Liegenschaft im Grundbuch – durchgeführt, und ab diesem Moment existiert die Liegenschaft auch aus rechtlicher Sicht und genießt die mit der grundbücherlichen Eintragung einhergehende Schutzwirkung. Ab dann können auch weitere Eintragungen an der Liegenschaft bzw. an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten vorgenommen werden (vgl. [w8](#)).

Alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft bilden gemeinsam die Eigentümergemeinschaft. Art. 6 LPH sieht die Möglichkeit vor, eine interne Satzung der Eigentümergemeinschaft in die Teilungserklärung mit aufzunehmen. Die Eigentümer wählen unter allen Eigentümern einen Präsidenten, der Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verwaltung des Eigentümerkollektivs ist, gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft, dem Sekretär (*secretario*) sowie dem Verwalter (*administrador*) (Art. 13 Abs. 1 LPH). Der Präsident ist der öffentliche Vertreter der Eigentümergemeinschaft nach außen, sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich (Art. 13 Abs. 3 LPH). Wahlweise kann zusätzlich ein Vizepräsident gewählt werden (Art. 13 Abs. 4 Satz 2 LPH). Der Präsident kann auch die Aufgaben des Sekretärs und des Verwalters ausüben, sofern die Satzung der Eigentümergemeinschaft keine Trennung dieser Ämter vorsieht oder kein gegenteiliger Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft zustande kommt (Art. 5 LPH). Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Verwalters sind in Art. 20 LPH geregelt und ähneln jenen, die einem Hausverwalter in Österreich zukommen. Die Funktionen des Verwalters und des Sekretärs können auch durch ein und dieselbe Person ausgeübt werden. Verwalter kann jeder Wohnungseigentümer der betreffenden Liegenschaft sowie jede natürliche Person, die über eine entsprechende Qualifikation verfügt bzw. als *administrador de fincas* einer der Standesvertretungen (*colegio de administradores de fincas*) angehört, sein (Art. 6 LPH).

3.1.8 Wer kann Immobilieneigentümer werden?

Immobilieneigentümer können in Spanien natürliche oder juristische Personen sein. LPH sieht keine Beschränkung der Miteigentümeranzahl von Wohnungen vor. Der CC definiert Miteigentum folgenderweise: „Hay comunidad [de bienes] cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas“ (Art. 392 CC). Es gibt keine gesetzliche Bestimmung, die die Anzahl der Miteigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts oder einer Immobilie, die nicht unter das Wohnungseigentumsgesetz fällt, beschränken würde.

Anders als in Österreich unterliegen Immobilientransaktionen, bei denen der Käufer als Nicht-EU- bzw. Nicht-EWR-Bürger Inländern nicht gleichgestellt ist, keiner besonderen Genehmigung: „En España no existen restricciones al derecho de la propiedad, por lo que si una persona, no residente, tiene la intención de adquirir un bien inmueble en España, ostentará la propiedad en los mismos derechos que un ciudadano español.“ Die einzigen Voraussetzungen für eine Immobilientransaktion mit einem ausländischen Käufer – unabhängig von dessen Nationalität – sind, dass dieser eine spanische Steuernummer (*Número de Identificación de Extranjeros – NIE*) hat – dies bedeutet nicht, dass er automatisch in Spanien steuerpflichtig ist – und dass er ein Bankkonto bei einer spanischen Bank hat (vgl. Gibernau Asesores 2013: 1).

3.2 Das spanische Grundbuch: El Registro de la Propiedad

3.2.1 Beschreibung und Zuständigkeit

Das *Registro de la Propiedad* ist ein öffentliches Register, in welches Grundstücke (Liegenschaften) und die an ihnen bestehenden dinglichen und verdinglichbaren Rechte und Lasten eingetragen werden: „El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.“ (Art. 605 CC und Art. 1 Abs. 1 LH) Das Registro wird von den *Registradores de la Propiedad* geführt. Der *Registrador* ist Träger eines öffentlichen Amtes, handelt eigenverantwortlich (Art. 99 und Art. 284 LH) und entscheidet unabhängig in richterähnlicher Position (vgl. [w9](#)).

Das Grundbuch ist für jedermann einsehbar, der ein begründetes Interesse daran vorweisen kann (Art. 221 LH). Dazu zählen Behörden und Beamte, Angehörige rechtsberatender Berufe, Banken, Immobilienkanzleien sowie Käufer bzw. Kaufinteressenten (vgl. Gantzer 2003⁹: 50). Grundbuchauszüge können persönlich im Registeramt sowie online über die Website der Registradores (<http://www.registradores.org>) bestellt werden. Der Registrador prüft den Antrag und stellt den gewünschten Auszug bereit, was in der Regel ein paar Stunden bis zu ein paar Tagen dauern kann.

3.2.2 Der Kataster

Der Kataster ist ein dem Finanzministerium unterstelltes Register, das Beschreibungen von Immobilien enthält: „El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.“ (Art. 1 Abs. 1 LCI). Die Beschreibung der Immobilien richtet sich nach den Ausführungen in Art. 3 Abs. 1 und 2 LCI und gemäß Abs. 3 desselben Artikels gelten die im Kataster enthaltenen Daten als richtig, sofern nicht das Gegenteil bewiesen wird. Der Artikel besagt:

„1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

[...]

3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.“ (Art. 3 LCI)

Der Kataster wurde in Spanien 1906 aufgrund des ersten Katastergesetzes (*Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario*) eingeführt und diente ursprünglich vor allem dazu, den Katasterwert der einzelnen Immobilien festzulegen um diesen als die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der jährlichen Grundsteuer zu verwenden sowie die einzelnen Parzellen zu nummerieren und deren Grenzen zu beschreiben. Im Jahre 1996 wurde durch Einführung des Gesetzes *Ley 13/1996, de 30 de diciembre*, eine grundlegende Neuerung im Umgang mit der Katasterreferenz, *referencia catastral*, eingeführt. Notare und Registradores wurden hiermit verpflichtet, in Urkunden und in den Grundbüchern die Katasterreferenz der betreffenden Immobilie aufzunehmen. Die Katasterreferenz findet sich auf Katasterauszügen sowie auf der Zahlungsaufforderung bzw. Zahlungsbestätigung der Grundsteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles – IBI*). Durch die Aufnahme der Katasterreferenz bei grundstücksbezogenen Transaktionen soll sichergestellt werden, dass Übereinstimmung zwischen den Beschreibungen der Immobilie in der escritura, im Grundbuch und im Kataster besteht (vgl. Gantzer 2003⁹: 53). Der Kataster dient auch heute noch dem Zweck der Berechnung der Grundsteuer:

„La finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular.“ (w10)

Bei Immobilienkäufen spielt der Kataster, genauer gesagt der Katasterwert bei der Berechnung der Wertzuwachssteuer (*Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana*) sowie der jährlich vom Eigentümer zu bezahlenden IBI eine wichtige Rolle, denn dieser wird als Bemessungsgrundlage verwendet. Der Katasterwert einer Immobilie wird jährlich von den Gemeinden bei der Festsetzung der IBI festgelegt und angepasst (vgl. Gantzer 2003⁹: 135). Der Katasterwert setzt sich zusammen aus dem Wert des Grundstücks zuzüglich des Werts der darauf errichteten Bauwerke (Art. 22 LCI) und die Berechnung desselben ist in den Art. 23 ff LCI geregelt. Der Katasterwert darf den Verkehrswert einer Immobilie nicht übersteigen (Art. 22 Abs. 3 LCI).⁹

3.2.3 Grundlegende Prinzipien und die Bedeutung der grundbücherlichen Eintragung

Die dem spanischen Grundbuch zugrundeliegenden Prinzipien werden *principios hipotecarios* genannt und sind: der Eintragungsgrundsatz (*principio de inscripción u oponibilidad*) das Publizitätsprinzip (*principio de publicidad*), das Antragsprinzip (*principio de rogación*), das Prinzip des bücherlichen Vormannes (*principio de tracto sucesivo*), das Legalitätsprinzip (*principio de legalidad*), der Spezialitätsgrundsatz (*principio de especialidad*) sowie das Prioritätsprinzip (*principio de prioridad*).

⁹ In dieser Hinsicht erfüllt der Katasterwert dieselbe Funktion wie der Einheitswert im österreichischen Recht: er verkörpert den steuerlichen Wert des Grundvermögens, wird von den Finanzbehörden festgelegt, dient der Berechnung der Grundsteuer und ist in jedem Fall niedriger als der Verkehrswert der Immobilie.

Anders als in Österreich ist die Eintragung des Eigentümers oder eines dinglichen Rechts an einer Liegenschaft in Spanien nicht obligatorisch, sondern freiwillig (außer der Eigentums-erwerb wird mit einer Hypothek finanziert – diese muss als Pfandrecht an der Liegenschaft zwingendermaßen eingetragen werden). Die Nicht-Eintragung eines Eigentümerwechsels oder eines dinglichen Rechts zieht keine Strafen nach sich. Allerdings bedeutet die Nicht-Eintragung z.B. eines Eigentümerwechsels auch, dass der neue Eigentümer, der nicht eingetragen wurde, nicht denselben Schutz genießt wie der noch im Grundbuch eingetragene Voreigentümer: „«sólo puede invocar la tutela de los libros registrales quien consta inscrito en ellos», como pone de manifiesto con frecuencia la jurisprudencia del T[ribunal] S[upremo]“ (vgl. Lacruz Berdejo 2003²: 40). Dem Eintragungsgrundsatz kommt somit in Spanien eine andere Bedeutung zu als in Österreich.

Das Publizitätsprinzip (Öffentlichkeitsprinzip) besteht aus einem materiellen und einem formellen Aspekt. Der formelle Aspekt bezieht sich auf die Tatsache, dass das Grundbuch öffentlich einsehbar ist (Art. 221 LH). Der materielle Aspekt bezieht sich auf die Bedeutung bzw. die Folgen der bücherlichen Eintragung und besteht wiederum aus dem *principio de legitimación* sowie dem *principio de fe pública registral*. Das *principio de legitimación* besagt, dass die im Grundbuch enthaltene Information sowohl korrekt als auch vollständig ist (Arts. 1, 38 und 97 LH). Das, was im Grundbuch steht, gilt als richtig. Der, der als Eigentümer eingetragen ist, gilt automatisch auch als der Besitzer der Immobilie. Der, der nicht eingetragen ist, muss beweisen, dass er auch wirklich der Eigentümer ist. Das, was nicht eingetragen ist, gilt nicht.

Das *principio de fe pública* dient der der Absicherung von gutgläubigen Käufern. Es wird aus Arts. 34 und 37 LH abgeleitet, welche besagen, dass der gutgläubige Erwerber auch dann Eigentum an einer Liegenschaft erwirbt, wenn der Verkäufer zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümer aufscheint, unter der Bedingung, dass es sich um einen entgeltlichen Erwerb handelt. Geschützt wird, wer im Vertrauen auf das Grundbuch (hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit desselben) Eigentum erwirbt, vorausgesetzt, der Erwerber hat tatsächlich ins Grundbuch Einsicht genommen und es liegen keine Umstände vor, die beim Erwerber Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der grundbücherlichen Eintragungen erwecken (vgl. Lacruz Berdejo 2003²: 45). Dies entspricht dem österreichischen Begriff des Gutgläubenschutzes. Zudem überschneiden sich die *principios hipotecarios* nahezu vollständig mit den grundlegenden Prinzipien des österreichischen Grundbuchs, weshalb an dieser Stelle auf den terminologischen Teil dieser Arbeit verwiesen wird, in welchem die einzelnen Begriffe einander gegenüber gestellt werden.

3.2.4 Beschreibung der Bestandteile

Die rechtliche Grundeinheit des spanischen Grundbuchs ist die *finca*. Finca kann sowohl ein freistehendes Haus, ein Reihenhaus, ein Wohnblock mit mehreren Wohnungen als auch eine einzelne Wohnung sein. Der Begriff der finca entspricht somit nicht ganz dem österreichischen Begriff der Liegenschaft (z. B. gelten Wohnungen in Österreich nicht als Liegenschaft sondern als Teil einer Liegenschaft). Jeder *finca*, die im Grundbuch eingetragen wird, wird eine neue, einzigartige Nummer, die sogenannte *número de finca registral*, zugewiesen, die im Wesentlichen der Grundstücksnummer im österreichischen Grundbuch entspricht. Für

jede *finca* wird ein *folio*, (Blatt) eröffnet, auf welchem sämtliche diese finca betreffenden Rechte, Umstände, usw. eingetragen werden. Dies wird als Realfoliensystem bezeichnet und nach diesem System funktionieren auch die Einlagen des österreichischen Grundbuchs. Gemäß Art. 366 RH besteht jedes Blatt aus drei Spalten: In der linken Spalte werden die *notas marginales* –das sind Randbemerkungen, die auf Änderungen oder andere Eintragungen hinweisen –eingetragen; in der Mittleren werden die fortlaufenden Nummern bzw. Buchstaben der Eintragungen eingetragen; und in der rechten Spalte werden die finca, deren Belastungen, deren Eigentümer, der jeweilige Erwerbsmodus sowie wichtige Bestimmungen der escritura eingetragen (vgl. Gantzer 2003⁹: 49).

Der größte Unterschied zwischen dem österreichischen und dem spanischen Grundbuch besteht in der (Un)Übersichtlichkeit: Während das österreichische Grundbuch für jede Liegenschaft 3 Blätter vorsieht, wird in Spanien keine Unterscheidung zwischen dem Eigentums-, dem Lasten- und dem Bestandsblatt vorgenommen. Das Register wird fortlaufend fortgeschrieben und alle eine Liegenschaft betreffenden Rechte und Umstände werden in derselben rechten Spalte in chronologischer Reihenfolge eingetragen. Sind die für ein Grundstück vorgesehenen Seiten voll, werden die Eintragungen dort weitergeführt, wo noch freie Seiten sind (Art. 379 RH).

Das gesamte spanische Staatsgebiet ist in sogenannte *demarcaciones registrales* aufgeteilt, und jeder *demarcación* ist ein *Registro de la Propiedad*, ein Grundbuchsamt, zugewiesen. Oft überschneidet sich die *demarcación* mit dem *término municipal*, das ist das Gemeindegebiet. Für jede *demarcación registral* wird im zuständigen Registro de la Propiedad ein oder mehrere eigene Bücher, *libros*, geführt. Eine Gemeinde kann aber auch in zwei oder mehrere *secciones* geteilt werden, für welche wiederum eigene libros geführt werden. Die libros bestehen wiederum aus mehreren Bänden, den *tomos*.

In Art. 362 RH werden die Bücher und Verzeichnisse, die von einem jeden Grundbuchsamt zu führen sind, festgehalten:

„En los Registros de la Propiedad se llevarán los libros y cuadernos siguientes:

Libro de inscripciones.

Diario de las operaciones del Registro.

Libro de incapacitados.

Índice de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas, siempre que éstos no se lleven mediante sistema de fichas u otros medios de archivo y ordenación autorizados por la Dirección General.

Libro de estadística.

Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos.

Inventario; y

Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.“ (Art. 362 RH)

3.2.5 Arten der Eintragung

Die grundbücherlichen Eintragungen werden als asientos oder inscripciones bezeichnet und man unterscheidet zwischen den *asientos de presentación*, *asientos de inscripción*, *anotaciones preventivas*, *cancelaciones*, *notas marginales* und *menciones registrales*. Der *asiento de presentación* wird in 3.3.8 Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch und Sicherung des Käufers beschrieben, weshalb auf diesen Abschnitt verwiesen wird. Der *asiento de inscripción* ist die eigentliche, unbedingte, endgültige Eintragung eines Grundstücksrechts,

wie es z.B. das Eigentumsrecht oder ein Pfandrecht sein können, die auf Basis einer notariellen escritura vorgenommen wird, und entspricht somit der Einverleibung:

„el asiento de inscripción es un asiento principal y de duración indefinida que se practica en los libros de inscripciones, señalándose con un número y en el que se hace constar o publicar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, algunos derechos como el arrendamiento y la opción o situaciones jurídicas de incapacidad o capacidad limitada para disponer“ ([w11](#))

Die *anotación preventiva* ist eine Art Zwischeneintragung und dient vor allem der Sicherung gesetzlicher, gerichtlicher oder erbrechtlicher Pfandrechte (Art. 42 ff LH sowie Art. 139 ff RH). Sie haben eine Gültigkeitsdauer von 4 Jahren (Art. 86 LH). Es gibt zahlreiche Arten von *anotaciones preventivas*: *de demanda*; *del embargo*; *por ejecución de sentencia*; *de secuestro o prohibición de enajenar*; *de incapacidad*; *de derecho hereditario en abstracto*; *de legados*; *de créditos refraccionarios*; *por imposibilidad de inscripción de títulos*; *a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra*.

„Zwischeneintragungen haben einen eher provisorischen Charakter. Sie sollen verhindern, dass sich anbahnende Veränderungen oder schwebende Rechtsstreitigkeiten aufgrund des Prinzips des Gutgläubenschutzes zum Nachteil desjenigen auswirken, der möglicherweise berechtigt ist, dessen Recht aber im Grundbuch noch keinen Niederschlag gefunden hat. Wenn beispielsweise ein Rechtsstreit über das Eigentum an einem bestimmten Grundstück anhängig ist, wird der nicht eingetragene Prozessbeteiligte alles daran setzen, eine Art Vormerkung, eine *anotación preventiva*, zu erhalten, um bei gewonnenem Prozess nicht von einem Dritten hören zu müssen, er habe das Grundstück in der Zwischenzeit gutgläubig erworben.“ ([w12](#))

Die *cancelaciones* sind Löschungen:

„es un asiento que tiene como función extinguir, a su vez, otro asiento anterior, dejando éste sin vigencia o efecto. Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera, quedando sin efecto la fe pública registral. Podrá ser total o parcial, según se trate de extinciones del inmueble o extinción o nulidades del derecho anotado, siendo en este caso total, o cancelación parcial cuando se trate de reducción del inmueble o derecho anotado objeto de la inscripción. La regla general en cuanto a la capacidad para cancelar es la de que se necesita la misma que para enajenar o disponer de inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos“ ([w11](#)).

Die *notas marginales* sind Randbemerkungen, die folgende Funktion erfüllen:

„Den Randnoten kommt mehr Hinweischarakter zu. Wird beispielsweise die am 17. Juli 1960 unter fortlaufender Nummer 7 eingetragene Hypothek aufgrund einer besonderen Escritura gelöscht, so geschieht dies nicht durch Rötung oder Unterstreichung der ursprünglichen Hypothekeneintragung, sondern dadurch, dass beispielsweise unter der fortlaufenden Nummer 12 die Löschung der unter Nummer 7 eingetragenen Hypothek eingetragen und neben Nummer 7 eine Randnote angebracht wird, dass sich dieses Recht aufgrund der Eintragung Nummer 12 verändert hat.“ ([w12](#))

3.2.6 Wesentliche Eintragungen

Die im Registro eintragbaren Rechte an Liegenschaften sind in Art. 2 LH beschrieben, welcher besagt:

„En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:
Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. [...]
Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.“ (Art. 2 LH)

Gemäß den Bestimmungen dieses Paragraphen sind also folgende dingliche Rechte an Liegenschaften im Grundbuch eintragbar: das Eigentumsrecht (*dominio*), das Fruchtgenussrecht (*usufructo*), das Nutzungsrecht (*uso*), das Wohnrecht (*habitación*), Hypotheken (*hipoteca*), Renten- bzw. Erbbaurechte (*censos*), Dienstbarkeiten (*servidumbres*), alle weiteren, nicht näher definierten dinglichen Rechte sowie Bestandrechte (Miet- und Pachtverhältnisse, Untermietverhältnisse). Welche diese weiteren dinglichen Rechte sind, wird hier nicht näher spezifiziert. Art. 7 RH ist etwas spezifischer in dieser Hinsicht. Der Paragraph besagt:

„Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales“ (Art. 7 RH)

Somit ist die in Art. 2 LH enthaltene Auflistung der eintragbaren Rechte und Lasten nicht erschöpfend. Nach Lacruz Berdejo (2003) sind außerdem noch folgende Rechte eintragungsfähig: *derecho de superficie*, *derecho de elevar o profundizar nuevas plantas en las fincas urbanas* *derecho real de vuelo* *derecho de anticresis*, *derecho de opción* (vgl. 2003²: 78).

Das *derecho de superficie*, *derecho de elevar o profundizar nuevas plantas en las fincas rústicas* (Art. 16 LH) sowie *derecho de vuelo* (Art. 30 LH) sind verschiedene Arten von Bau-rechten, die zugunsten Dritter gewährt und ins Grundbuch eingetragen werden können. Das *derecho de anticresis* (Art. 316) ist eine Art Pfandrecht an einer Liegenschaft und deren Erträgen, die der Sicherung von Forderungen gegenüber Dritten dient. Das *derecho de opción* ist ein Optionsrecht auf den Ankauf einer Liegenschaft, das durch einen Optionsvertrag zwischen den Parteien zustande kommt und gemäß den Bestimmungen des Art. 14 LH ins Grundbuch eingetragen werden kann. Für die Zwecke dieser Arbeit werden im Folgenden die wichtigstendinglichen Rechte, die an Immobilien bestehen und ins Grundbuch eingetragen werden können – d. h. jene, die in den oben erwähnten Art. 2 LH und Art. 7 RH explizit angeführt werden – beschrieben.

3.2.6.1 Usufructo. Das Fruchtgenussrecht

Das Fruchtgenussrecht ist in Art. 467 CC folgendermaßen definiert: „El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.“ (Art. 467 CC) Das Fruchtgenussrecht gibt dem Fruchtnießer das Recht, die betreffende Liegenschaft so zu nutzen, wie es ein Eigentümer tut, d. h., mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten außer dem Recht, die Liegenschaft zu veräußern, zu belasten oder zu zerstören. Es steht dem Nutznießer zu, über die Erträge und Früchte der Liegenschaft frei zu verfügen (Art. 471 CC) und es ist seine Pflicht, die Liegenschaft zu pflegen und instandzuhalten (Art. 497 CC). Über den genauen Umfang des Fruchtgenussobjekts kann eine Inventarliste errichtet werden; und der Eigentümer der Liegenschaft kann dem Fruchtnießer die Leistung einer angemessenen Sicherheit abverlangen – dies ist aber beides nicht zwingend erforderlich (Art. 491-493).

3.2.6.2 Servidumbres. Dienstbarkeiten

Sehr ähnlich dem österreichischen Recht, kennt auch die spanische Gesetzgebung das dingliche Recht der Dienstbarkeit, welches in den Artikeln 530-585 CC geregelt ist. Die

Definition von Dienstbarkeit ist in den Artikeln 530 und 531 CC enthalten, welche folgendermaßen lauten:

„Artículo 530.

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Artículo 531.

También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.“ (Art. 530 und 531 CC, H.i.O.)

Die Dienstbarkeit ist demnach eine Belastung einer Liegenschaft zugunsten eines Dritten, der nicht Eigentümer der Liegenschaft ist. Dienstbarkeiten verpflichten den Eigentümer einer Liegenschaft zum Vorteil eines Anderen auf seiner Liegenschaft eine Sache oder ein Tun entweder zu dulden oder zu unterlassen (Art. 533 CC). Artikel 530 CC bezieht sich auf Grunddienstbarkeiten, indem eine Unterscheidung zwischen der dienenden Liegenschaft, *el predio sirviente*, sowie der herrschenden Liegenschaft, *el predio dominante*, zugunsten welcher die Dienstbarkeit besteht, vorgenommen wird. Artikel 531 bezieht sich auf persönliche Dienstbarkeiten. Gemäß Art. 534 CC sind Dienstbarkeiten untrennbar mit der Liegenschaft verbunden, auf welcher sie haften. Eine Dienstbarkeit bleibt auch nach der Veräußerung der Liegenschaft und damit einhergehendem Eigentümerwechsel bestehen. Dies überschneidet sich mit dem österreichischen Konzept der Dienstbarkeit. Zu unterscheiden ist jedoch zwischen den gesetzlichen Dienstbarkeiten, *servidumbres legales*, von den freiwilligen, vertraglich vereinbarten Dienstbarkeiten (Art. 594-604), *servidumbres voluntarias*.

3.2.6.3 Uso y Habitación. Das Nutzungsrecht und das Wohnrecht

Anders als in Österreich werden das Nutzungsrecht und das Wohnrecht in Spanien nicht als persönliche Dienstbarkeit, sondern als eine eigene Kategorie von Grundstücksrechten angesehen, die in den Artikeln 523 bis 529 CC geregelt sind. Die Definitionen beider Rechte sind in Art. 524 CC enthalten:

„El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente.

La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.“ (Art. 524 CC)

3.2.6.4 Censo und Enfiteusis

Artikel 1604 bis 1656 CC sind den *censos*, den Reallasten, gewidmet. Diese werden folgendermaßen definiert: „Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o crédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes.“ (Art. 1604 CC) Diese Form ermöglicht es, ein Grundstück bzw. eine Liegenschaft zur Nutzung zu erwerben, ohne sofort den gesamten Kaufpreis zu bezahlen (vgl. Hellmich 2000: 198). Es gibt zwei Arten von *censo*: *censo consignativo* (Art. 1657-1660 CC) und *censo reservativo* (Art 1661-1664). Die *enfiteusis* ist in den Artikeln 1628 bis 1656 CC geregelt und ist folgendermaßen definiert: „Es enfiteútico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.“ (Art. 1605 CC) Diese Form ermöglicht es dem Eigentümer, alle Nutzungsrechte an seinem Grundstück abzutreten, um im Gegenzug regelmäßige Rentenzahlungen zu erhalten, ohne dass er das Eigentumsrecht an seinem Grundstück verliert.

3.2.6.5 Hypotheken.

Die Hypothek ist, genau so wie in Österreich, ein Pfandrecht an einer Liegenschaft zur Absicherung von Forderungen; in der Regel sind dies Darlehen bzw. Kredite, die von Kreditinstituten zur Finanzierung der Immobilie gewährt werden. Eine Hypothek hat folgende Kriterien zu erfüllen:

„Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1.º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

2.º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

3.º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.“ (Art. 1857 CC)

Die Hypothek ist zwingendermaßen in das Grundbuch einzutragen, andernfalls sie keine rechtliche Wirkung hat (Art. 1875 CC). Artikel 1857 bis 1862, 1874 bis 1880 CC sowie die LH und RH regeln alles rund um die Hypothek. Ist das Darlehen bzw. der Kredit vollständig abbezahlt, kann der Eigentümer das eingetragene Pfandrecht löschen lassen, da das Kreditinstitut nun keine Rechte mehr an der Liegenschaft besitzt.

3.2.6.6 Vorkaufsrechte

In Spanien gibt es gesetzliche und vertragliche Vor- bzw. Rückkaufsrechte. Die vertraglichen Vorkaufs- bzw. Rückkaufsrechte können privat mittels Vertrag vereinbart werden und erhalten durch ihre Eintragung ins Grundbuch Schutzwirkung gegenüber Dritten (vgl. Gantzer 2003⁹: 36). Das gesetzliche Rückkaufsrecht des Verkäufers ist in den Art. 1507 ff. CC geregelt. Außerdem gibt das spanische Mietrechtsgesetz, *Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)* dem Mieter in Art. 25 ein umfangreiches Vorkaufsrecht. Der Eigentümer, der seine vermietete Immobilie verkaufen möchte, hat dem Mieter dies nachweislich zu kommunizieren und dieser hat daraufhin 30 Tage Zeit um von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Außerdem genießen die Miteigentümer einer Immobilie im Falle einer beabsichtigten Veräußerung eines oder mehrerer Miteigentumsanteile ein Vorkaufsrecht (Art. 1522 CC) gegenüber Dritten, genauso wie die Eigentümer benachbarter Grundstücke, deren Größe 1 Hektar nicht übersteigt (Art. 1523 CC).

3.2.6.7 Bestandverhältnisse

Bestandverhältnisse (Pacht- oder Mietverhältnisse) können ebenso im Registro eingetragen werden. Diese sind – ähnlich wie in Österreich – für Rechtsnachfolger in den allermeisten Fällen bindend. Die Ausgestaltung der Rechte des Mieters hängt vom Beginndatum des Bestandverhältnisses, welches das anwendbare Mietrechtsgesetz bestimmt (entweder LAU 1964 oder LAU 1994), ab.

3.3 Ablauf der compraventa

3.3.1 Eigentumsbegründung in Spanien: Voraussetzungen

Um in Spanien Eigentum an einer Immobilie zu begründen, bedarf es genauso wie in Österreich zweierlei: eines rechtswirksamen Verpflichtungsgeschäftes (*título*) und eines Verfügungsgeschäftes (*modo*). Der privatschriftliche Kaufvertrag stellt den Titel einer Immobilienkauftransaktion dar, während die Übergabe der Sache den Modus darstellt. Im Gegensatz zu Österreich bedarf es also zum Erwerb von Eigentum an einer Immobilie nicht

zwingendermaßen der grundbücherlichen Eintragung; nach Art. 1462 Abs. 1 CC kommt die Inbesitznahme der Sache der Übergabe gleich, und diese allein genügt, um das Eigentumsrecht zu erwerben. Darüber hinaus legt Art. 1462 Abs. 2 CC fest, dass für Verkäufe, die mittels öffentlicher Urkunde (*escritura pública de compraventa*) stattfinden – und das ist bei Immobilienkäufen der Fall, wie unten näher ausgeführt wird – die Errichtung und Unterzeichnung dieser Urkunde der Übergabe gleichkommt, sofern in der Urkunde nichts Gegenteiliges festgelegt ist. Als Käufer genügt es in Spanien also, im Gegensatz zu Österreich, den notariellen Kaufvertrag zu unterschreiben, den Kaufpreis zu bezahlen und die Liegenschaft in Besitz zu nehmen, ohne sich als neuer Eigentümer in das Grundbuch eintragen zu lassen. Daraus lässt sich schließen, dass der grundbücherlichen Eintragung eine andere Wirkung zukommt als in Österreich: die Eintragung hat in Spanien keine rechtskonstituierende (rechtsbegründende) Wirkung, sondern lediglich eine deklaratorische (rechtsbezeugende) Funktion (vgl. Lacruz Berdejo 2003²: 39).¹⁰

3.3.2 Das Angebot

Auch in Spanien stellt die Angebotslegung den ersten verbindlichen Schritt im Kaufprozess dar. Das Angebot (*oferta*) ist ein Vorschlag des Kaufinteressenten an den Verkäufer, eine Immobilie zu einem bestimmten Preis zu kaufen. Das Angebot ist auch in Spanien die Vorstufe zum Kaufvertrag: Durch Annahme des Angebots verpflichtet sich der Verkäufer, mit dem Käufer einen Kaufvertrag über eine bestimmte Immobilie zu bestimmten Bedingungen abzuschließen (Arts. 1258, 1262 & 1451 CC).

Das Angebot muss zu seiner Gültigkeit die wesentlichen Punkte des abzuschließenden Kaufvertrages enthalten, d. h. zumindest eine genaue Bezeichnung der Liegenschaft sowie der kaufenden und der verkaufenden Partei, der zu übertragenden Eigentumsanteile, des Kaufpreises sowie eine festgelegte Frist, innerhalb welcher die öffentliche Unterzeichnung der *escritura* bei Notar zu erfolgen hat. Formal ist das Angebot an keine Formvorschriften gebunden, es kann wie jeder Vertrag in Spanien mündlich oder schriftlich formuliert werden (Art. 1278 CC). Das Angebot hat für beide Parteien bindende Wirkung (Art. 1451 CC).

3.3.3 Der privatschriftliche Kaufvertrag

Anders als in Österreich werden in Spanien zwei sogenannte Kaufverträge über einen Immobilienkauf errichtet. Man unterscheidet hierbei den *contrato privado de compraventa* von der *escritura pública de compraventa*. Der *contrato privado de compraventa* ist ein privatschriftlicher Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer, in dem alle wesentlichen Bedingungen der Transaktion festgelegt werden. Hiermit verpflichtet sich der Verkäufer, die Immobilie an den Käufer zu einem bestimmten Kaufpreis zu verkaufen, und der Käufer verpflichtet sich zum Kauf der Immobilie sowie zur Zahlung des Kaufpreises unter den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen. Die Parteien verpflichten sich, zu einem späteren Zeitpunkt (in der Regel innerhalb von sechzig Tagen ab Abschluss des *contrato de compraventa*), einen notariellen Kaufvertrag (das ist die *escritura*) abzuschließen. Der wesentliche Inhalt eines solchen Vertrages ist eine genaue Bezeichnung der Vertragsparteien; eine genaue Bezeichnung und Beschreibung des Kaufobjekts einschließlich der Grundstücksnummer sowie

¹⁰ Siehe auch 3.2.3 Grundlegende Prinzipien und die Bedeutung der grundbücherlichen Eintragung

der Katasterreferenz, der Lage und Größe sowie einer genauen Grenzbeschreibung, der Ausstattung sowie der Zubehörobjekte, sofern vorhanden; die Höhe des Kaufpreises sowie Zeitpunkt und Modus der Bezahlung; Regelung darüber, wer welche Transaktionskosten zu tragen hat; Regelung über die auf dem Kaufobjekt haftenden Lasten ; sowie Datum und Ort der Vertragsausfertigung. Ist die verkaufende Partei verheiratet, bedarf es außerdem eventuell der Zustimmung des Ehegatten: sofern das Kaufobjekt beiden Ehepartnern gemeinsam gehört, jedenfalls; wenn nur ein Ehepartner Eigentümer ist und in Gütergemeinschaft lebt, auch (vgl. Schöllhorn 2014: 73-74).

In aller Regel wird bereits bei Abschluss dieses ersten Kaufvertrags eine Anzahlung auf den Kaufpreis geleistet. Diese Anzahlung wird *arras* oder *señal* genannt und soll der Absicherung des erfolgreichen Vertragsabschlusses dienen. Erfolgt eine solche Anzahlung wird dies schriftlich festgehalten – entweder gleich als Bestandteil des Kaufvertrags oder als separater Vertrag (*contrato de arras*). Es gibt drei Arten von Anzahlungen: die *arras penitenciales* (vgl. Art. 1454 CC), *arras penales* (vgl. Art. 83 Ccom) und *arras confirmatorias* (vgl. Art. 343 Ccom). Die weitaus am meisten verwendete Form ist die der *arras penitenciales*, die dem österreichischen Angeld entspricht: Kommt die escritura über die vereinbarte Immobilientransaktion aus Verschulden des Käufers nicht zustande, so darf der Verkäufer die Anzahlung behalten. Kommt der Vertragsabschluss jedoch aus Verschulden des Verkäufers nicht zustande, so hat er dem Käufer die Anzahlung in doppelter Höhe zurückzuerstatten (Art. 1454 CC).

Es ist von immenser Bedeutung, bereits in diesem ersten Kaufvertrag alle Vertragsbedingungen auszuformulieren, da der später abzuschließende öffentliche Kaufvertrag lediglich das reproduziert, was bereits im *contrato privado de compraventa* paktiert worden ist. Der private Kaufvertrag ist für beide Parteien in vollem Umfang verbindlich und lässt Rechte und Pflichten entstehen, die durch die escritura lediglich bestätigt und öffentlich beurkundet werden. Die Errichtung des privatschriftlichen Kaufvertrags erfolgt entweder durch eine der Vertragsparteien bzw. durch einen Rechtsvertreter oder durch die vermittelnde Immobilienagentur, sofern vorhanden (vgl. [w13](#)).

3.3.4 Vom Verkäufer vorzulegende Dokumente

Der Verkäufer hat dem Käufer eine Reihe von Dokumenten auszufertigen. Es bestehen hierbei Unterschiede je nachdem, ob es sich um eine neu gebaute Immobilie, die zum ersten Mal verkauft wird, oder um einen Wiederverkauf handelt. Bei Neubauten sind folgende Dokumente notwendig: *certificado final de obra* und *cédula de habitabilidad*.

Das *certificado final de obra* ist eine von einem Architekten oder Bauingenieur unterzeichnete Bestätigung darüber, dass die Immobilie gemäß den ihr zugrundeliegenden Bauplänen und –Vorschriften errichtet und fertiggestellt worden ist, in der auch etwaige Mängel festgehalten werden. Es ist deshalb so wichtig, weil ohne dieses keine *cédula de habitabilidad* ausgestellt werden kann. Die *cédula de habitabilidad*, grob übersetzt als Wohnbarkeitsbescheinigung, ist ein von der zuständigen Gemeinde ausgestelltes Zertifikat in welchem bestätigt wird, dass die betreffende Immobilie für Wohnzwecke geeignet ist. Das Zertifikat hat eine Gültigkeitsdauer von 15 Jahren und muss bei jeder Eigentumsübertragung an den neuen Eigentümer übergeben werden. Die *cédula* für Neubauten wird oft auch als

licencia de primera ocupación bezeichnet. Ohne die *cédula de habitabilidad* ist es nicht möglich, Strom-, Wasser-, Gas- oder Telekommunikationsanschlüsse anzumelden (vgl. [w14](#)).

Bei Wiederverkäufen sind folgende Dokumente vonnöten: ein Eigentumsnachweis des Verkäufers; ein Nachweis über die Bezahlung der letzten Grundsteuer (IBI), aus welchem die Katasterreferenz der Immobilie hervorgeht; bei Immobilien, die dem Wohnungseigentumsrecht unterliegen, ein Nachweis der vollständigen Bezahlung der Umlagen an die Eigentümergemeinschaft mit Unterschrift des Präsidenten derselben; eine gültige *cédula de habitabilidad*; sowie ein gültiger, dem aktuellen Stand entsprechender Grundbuchauszug, welcher vom Notar eingeholt wird. Außerdem besteht seit Inkrafttreten des *Real Decreto 235/2013*, mit welchem die EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt wird, für Verkäufer von Immobilien die Pflicht zur Vorlage eines gültigen (nicht mehr als zehn Jahre alten) Energieausweises für das betreffende Objekt (genauso wie in Österreich).

Es sei darauf hingewiesen, dass die Vertragsparteien auf die Vorlage sämtlicher oben erwähnter Dokumente, mit Ausnahme des Eigentumsnachweises des Verkäufers sowie des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises, verzichten können. Im Falle eines Verzichts wird dies explizit in der *escritura* festgehalten und der Notar hat die verzichtende Partei auf mögliche Folgen des Verzichts aufzuklären.

3.3.5 Die *escritura pública de compraventa*

Escritura pública bedeutet übersetzt nichts anderes als *öffentliche Urkunde* und die Bezeichnung wird für viele Typen von öffentlichen Urkunden verwendet; in der Regel meint man mit *escritura* umgangssprachlich jedoch die von einem Notar errichtete öffentliche Urkunde über einen Immobilienkaufvertrag (vgl. Gantzer 2003⁹⁹: 17).

Wie oben erwähnt hat die *escritura* gemäß Art. 1462 Abs. 2 CC den Eigentumsübergang auf den Käufer zur Folge, weshalb diese erst nach Erledigung aller Verbindlichkeiten zwischen den Vertragsparteien errichtet wird. Es ist deswegen nicht weniger wichtig, alle im *contrato privado de compraventa* fixierten wesentlichen Bedingungen und Inhalte (insbesondere was die Bezahlung des Kaufpreises sowie der Transaktionskosten betrifft) auch in die *escritura* mit aufzunehmen, denn die *escritura* steht als öffentliches Dokument über jeglichem privaten Vertrag. Da die *escritura* immer erst nach dem privaten Kaufvertrag errichtet wird, könnte theoretisch davon ausgegangen werden, dass die *escritura* die endgültige Fassung des Kaufvertrags ist, und somit die vorherigen Bestimmungen des privaten Kaufvertrags nicht mehr gelten.

„La *escritura* es un documento público otorgado ante notario que ofrece la máxima seguridad jurídica en nuestro Derecho. Tiene unos efectos poderosos, regulados específicamente por las leyes, que superan con mucho los que tiene un documento privado. Las Administraciones, los jueces y la sociedad en general atribuyen credibilidad absoluta a los hechos o declaraciones que constan en una *escritura pública*.“ ([w15](#), H.i.O.)

Die Errichtung der *escritura* erfolgt durch einen öffentlichen Notar. Es steht dem Käufer frei, den Notar auszuwählen, und es kann sich hierbei um jeden öffentlichen Notar auf spanischem Staatsgebiet handeln (vgl. [w13](#)). Die Errichtung der *escritura* ist inhaltlich und formell an strenge Kriterien gebunden, die in Art. 156-196 RN geregelt sind. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Kontext die Beschreibung der Immobilie (Art. 9 LH; Art. 51 RH), welche mit

der Beschreibung, die im Grundbuch enthalten ist, übereinstimmen muss, andernfalls die escritura nicht eintragungsfähig ist. Essenziell ist auch die Angabe der Katasterreferenz der Immobilie, da die Finanzbehörden den Katasterwert der Immobilie unter gewissen Umständen zur Berechnung der Steuern und Gebühren heranziehen können (vgl. Gantzer 2003⁹: 135).

Ist die escritura errichtet, werden alle Vertragsparteien zu einem bestimmten Termin in das Notariat (*notaría*) geladen. Der Notar liest unter Anwesenheit aller Vertragsparteien – dazu gehört bei Abschluss einer Hypothek auch ein Vertreter des finanzierenden Kreditinstituts – die gesamte escritura, von Anfang bis zum Ende, laut vor. Während er dies tut, haben die Parteien die Möglichkeit, um Aufklärung unklarer Vertragsstellen zu bitten, und es ist die Pflicht des Notars, diese Unklarheiten zu klären. Ist er mit dem Vorlesen und Erklären fertig, fragt er in der Regel noch einmal alle Parteien, ob noch irgendwelche Unklarheiten bestehen. Verneinen diese, wird als nächstes die escritura unterschrieben, und zwar vom Verkäufer, vom Käufer, vom Notar und gegebenenfalls auch vom Vertreter des finanzierenden Kreditinstituts.

Nach diesem Akt wird das Original der unterzeichneten escritura im Notariat verwahrt (Art. 32 LN). Nach einiger Zeit wandert es an die zuständige Notariatskammer und später dann in die sogenannten historischen Archive, wo es für mindestens 100 Jahre kostenlos aufbewahrt wird (vgl. [w15](#)). Binnen fünf Tagen hat der Notar den Vertragsparteien eine beglaubigte Abschrift (*copia autorizada*) auszuhändigen (Art. 249 RN); diese dient dem Eigentumsnachweis des Käufers und ist notwendig für die Bezahlung der mit dem Kauf verbundenen Steuern und Gebühren, welche in 3.4 Transaktionskosten beschrieben werden.

3.3.6 Bezahlung des Kaufpreises und Übergabe

Eine Treuhandabwicklung ist bei Immobilienkäufen in Spanien äußerst unüblich. Die Kaufabwicklung erfolgt Zug um Zug. Der Kaufpreis bzw. die Restsumme des Kaufpreises wird in der Regel bei Unterzeichnung der escritura im Notariat bezahlt. Gemäß Art. 1445 CC ist der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet, und zwar nach den im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen; in Ermangelung solcher Bedingungen entsteht die Zahlungspflicht bei Übergabe der Sache (Art. 1500 CC). Wie bereits in 3.3.1 Eigentumsbegründung in Spanien: Voraussetzungen ausgeführt, kommt bei Immobilienkäufen der Abschluss der escritura der Übergabe gleich. Somit ist der Kaufpreis, mangels gegenteiliger vertraglicher Bestimmungen, bei Unterzeichnung der escritura zu bezahlen und es ist die Pflicht des Notars, die Zahlungsmodalität (z.B. Bargeld, Bankscheck, Banküberweisung) inklusive aller transaktionsrelevanten Daten (z.B. Kontonummern, Schecknummern) sowie den Zahlungszeitpunkt in der escritura festzuhalten. Die escritura muss zu ihrer Gültigkeit eine Zahlungsbestätigung (*carta de pago*) enthalten, andernfalls keine grundbücherliche Eigentumsübertragung durchgeführt werden kann (Art. 10 LH).

Die Schlüsselübergabe vom Verkäufer an den Käufer erfolgt in der Regel entweder auch bei Notar, und zwar nachdem die escritura von allen Parteien unterschrieben wurde, oder kurz danach, über den oder die Anwälte bzw. den Immobilienmakler – hierzu gibt es keine gesetzliche Regelung.

3.3.7 Zur Rolle des Notars

Obwohl der Notar erst am Ende des Kaufprozesses in Erscheinung tritt, spielt er eine entscheidende Rolle in der Abwicklung des Kaufes und der Eigentumsübertragung, denn nur mit Unterschrift der escritura vor Notar sind die Kaufabwicklung und die Eigentumsübertragung, aus rechtlicher Sicht vollzogen. Es ist die Aufgabe des Notars, die escritura auf Basis des privaten Kaufvertrags zu errichten, und dies ist mit einer Reihe von Pflichten verbunden. Zu den Pflichten des Notars gehören vorrangig die Überprüfung der Identität und der Geschäftsfähigkeit der Vertragsparteien; die Überprüfung des Eigentumstitels des Verkäufers; die Überprüfung, ob die Immobilie derzeit vermietet oder bewohnt ist; Einsicht in das Grundbuch zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse und des Lastenstandes; bei Objekten, die dem Wohnungseigentumsrecht unterliegen: Überprüfung, ob die Betriebskosten vollständig bezahlt worden sind und keine Schulden bei der Eigentümergemeinschaft vorliegen; die Überprüfung der Katasterdaten mittels eines Auszugs vom Katasteramt; die Überprüfung des Vorliegens des Energieausweises sowie der Bewohnbarkeitsbescheinigung; Überprüfung der Zahlungsmodalitäten und –mittel; sowie die Pflicht, die Vertragsparteien über ihre Rechte und Pflichten, besonders was die Bezahlung der Steuern und Abgaben betrifft, ausdrücklich und ausreichend zu informieren (vgl. [w13](#)).

Der Notar ist gemäß Art. 175 RN verpflichtet, eine Grundbucheinsicht über die betreffende Liegenschaft einzuholen und die Parteien auf vorhandene Grundstücksbelastungen oder sonstige Einschränkungen des Eigentumsrechts hinzuweisen. Von dieser Pflicht kann er befreit werden, wenn der Käufer ausdrücklich auf die Grundbucheinsicht verzichtet (vgl. Gantzer 2003⁹: 20).

Innerhalb von 10 Tagen nach Grundbucheinsicht hat die Unterschrift der escritura jedenfalls stattzufinden, andernfalls der Käufer verlangen kann, dass der Notar einen neuen Grundbuchauszug einholt. Darüber hinaus kann der Notar vom Registro de la Propiedad verlangen, dass der Grundbuchauszug an einem bestimmten Tag innerhalb von 15 Tagen ab Anfrage des Notars vorgelegt werden muss. Dies bietet dem Käufer die Möglichkeit, am selben Tag der Unterschrift den Grundbuchstand der Liegenschaft vom Vortag in Erfahrung zu bringen, was der maximalen Absicherung des Käufers dient (Art. 354a, Abs. 6 RH).

Das Registro de la Propiedad ist nach Anforderung eines Grundbuchauszuges durch einen Notar verpflichtet, diesem während der nächsten 9 Tage über alle beim Registeramt zur Eintragung vorgelegten Urkunden, die die betreffende Liegenschaft betreffen, sowie alle Anfragen von anderen Notaren zur selben Liegenschaft, zu informieren (vgl. Gantzer 2003⁹: 20). Auch dies dient der Absicherung des Käufers. Es ist die Pflicht des Notars, noch am selben Tag der Abwicklung der escritura dem Registro dies zu melden. Der Registrador hat dann die Pflicht, einen *asiento de presentación* vorzunehmen, welcher im nächsten Abschnitt näher erläutert wird.

3.3.8 Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch und Sicherung des Käufers

Wie im vorangehenden Abschnitt erwähnt, ist der Notar verpflichtet, unverzüglich nach der Abwicklung der escritura dies dem Registeramt zu melden. Der Registrador hat wiederum die Pflicht, unverzüglich nach Erhalt einer solchen Benachrichtigung einen *asiento de presentación* im Blatt der betreffenden Liegenschaft einzutragen. Der *asiento de presentación* ist eine Art Eingangsvermerk, welches im Tagebuch des Registeramts vermerkt wird und der genauen Bestimmung des Zeitpunkts, ab welchem der neue Eigentümer vor Verfügungen Dritter geschützt ist, dient. Durch den *asiento* wird der Grundbuchsstand zwar nicht eingefroren, wie es z.B. bei der Anmerkung der Rangordnung in Österreich geschieht, dennoch dient der *asiento* dem Schutz des Käufers dahingehend, dass die endgültige Eintragung seines Eigentumsrechts rückwirkend auf den Tag des *asiento* erfolgt. Der *asiento* hat eine Gültigkeitsdauer von 60 Tagen.

3.3.9 Exkurs: Der Immobilienmakler

Der Beruf des Maklers wurde in Spanien im Jahre 2000 mit dem *Real Decreto-ley 4/2000* liberalisiert. Jede Person, die sich dazu berufen fühlt, kann den Beruf des Immobilienmaklers ausüben: „España es el único país de Europa donde cualquier persona con un móvil puede vender pisos“ ([w16](#)). Die spanische Gesetzgebung liefert eine Beschreibung des Tätigkeitsbereichs des Immobilienmaklers, die sich jedoch auf die Immobilienmakler, die den offiziellen Kammern der Immobilienmakler angehören, bezieht:

„Son funciones propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria la mediación y corretaje en las siguientes operaciones: Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas, Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas, Arrendamientos rústicos y urbanos, cesión y traspaso de estos últimos, evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores“.¹¹

Diese Beschreibung lässt sich ohne weiteres auch auf die freien Immobilienmakler anwenden. Es ist an dieser Stelle jedoch wichtig zu erwähnen, dass nur Kammermitglieder sich als *Agente de la Propiedad Inmobiliaria* bezeichnen dürfen; solche Makler, die keiner Kammer angehören und den Beruf daher frei ausüben, dürfen sich lediglich als *intermediario inmobiliario* bezeichnen. Es gibt weder eine Berufsordnung noch eine Berufsethik für die freien Immobilienmakler, lediglich die Mitglieder der offiziellen Kammern sind an strenge Vorschriften sowie an einen Ethikkodex (*código deontológico*) gebunden (vgl. [w17](#)).

In Ermangelung einer gesetzlichen Regelung des Berufs des Immobilienmaklers gibt es auch keine Regelung darüber, wann der Provisionsanspruch des Maklers entsteht bzw. wann die Provision bei erfolgreichem Abschluss des Kaufs zu bezahlen ist; die Vertragsgestaltung bei Immobilienmaklern richtet sich nach den Bestimmungen des CC und des CCom. Artikel 1255 CC besagt, dass es den Parteien freisteht, die Höhe der Provision, den Zeitpunkt der Bezahlung derselben, usw. frei zu vereinbaren (Art. 1255 CC). In der Regel wird die Provision bei Verkäufen nach der Unterschrift der escritura bezahlt, wobei in aller Regel der

¹¹ Quelle: Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria aprobado por Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por Decreto 55/1975, de 10 de enero, inzwischen ersetzt durch Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General

Verkäufer, der einen Vermittlungsauftrag mit dem Immobilienmakler abgeschlossen hat und der Begünstigte dieses Rechtsgeschäfts ist, die Provision bezahlt. Liegt jedoch vonseiten des Käufers ein Auftrag an den Makler vor, so hat dieser die Provision zu bezahlen (vgl. [w18](#)). Auch die Höhe der Provision ist nicht gesetzlich geregelt, sondern kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden, wobei der Durchschnitt derzeit zwischen 3 und 5 Prozent des Kaufpreises liegt (vgl. [w19](#)).

3.4 Transaktionskosten

3.4.1 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Bei Veräußerungen zwischen Privatpersonen fällt in Spanien eine Vermögensübertragungssteuer, *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales*, kurz ITP, an. Bemessungsgrundlage ist *el valor escriturado*, d. h. der Transaktionswert, der in der escritura angegeben ist. Dies ist in der Regel der Kaufpreis. Es steht den autonomen Regionen frei, die Höhe des Steuersatzes selbst festzulegen, wobei der gesetzliche Richtwert gemäß Art. 11 Abs. 1 lit. a ITP 6 % beträgt. Die von den autonomen Regionen festgelegten Steuersätze liegen zwischen 6 % und 10 % (vgl. [w20](#)).

Die Bezahlung dieser Steuer sowie der Landregistereintragungsgebühr ist Voraussetzung für die Eintragung im Eigentumsregister. Steuerschuldner ist der Käufer (Art. 8 lit. a ITP); dieser hat die Steuer binnen 30 Arbeitstagen ab rechtswirksamer Unterschrift der escritura im Wege der Selbstveranlagung (*autoliquidación*) beim zuständigen Finanzamt einzuzahlen. Dazu benötigt er eine beglaubigte Kopie der escritura, aus welcher der Kaufpreis hervorgeht. Nach Einzahlung der Steuer erhält er eine Zahlungsbestätigung von der Bank mit einem entsprechenden Stempel, dass die Steuer bezahlt worden ist, und diese Bestätigung benötigt er um die Eintragung ins Grundbuch zu beantragen (vgl. [w21](#)).

3.4.2 Impuesto Sobre el Valor Añadido – die spanische Mehrwertsteuer

In Spanien fällt beim Kauf von Neubauten direkt von einem Bauunternehmen die Mehrwertsteuer an, genauso wie bei Verkäufen zwischen zwei oder mehr Unternehmen, d. h., wenn sowohl Verkäufer als auch Käufer Unternehmer sind. Der Steuersatz beträgt beim erstmaligen Verkauf von neu gebauten Häusern und Eigentumswohnungen 10 %, auf den Kanarischen Inseln wird statt der IVA der *Impuesto General Indirecto Canario (IGIC)* zum Satz von 7 % bezahlt. Die IVA wird zusammen mit dem Kaufpreis vom Käufer an den Verkäufer bei Unterschrift der escritura bezahlt, und der Verkäufer hat diese an das zuständige Finanzamt abzuführen.

3.4.3 Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados

Anders als in Österreich fällt in Spanien bei Veräußerungen von neu gebauten Immobilien eine Rechtsgeschäftsgebühr an, das ist der *Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)*. Wichtig ist, dass diese Gebühr nur dann zu bezahlen ist, wenn die Transaktion auch der Mehrwertsteuer unterliegt. Bei Käufen, die dem ITP unterliegen, fällt keine Rechtsgeschäftsgebühr an. Steuerschuldner ist der Käufer und die Bemessungsgrundlage ist ebenso der *valor escriturado*. Der gesetzlich festgelegte Steuersatz beträgt 0,5 % (Art. 31 Abs. 2 ITP). Da es sich um eine regionale Abgabe handelt, steht es jedoch jeder autonomen Region

frei, den Steuersatz selbst zu bestimmen. Die Bezahlung erfolgt auf gleichem Wege wie die des ITP: durch Selbstveranlagung beim Finanzamt und Einzahlung auf einer von diesem autorisierten Bank (vgl. [w21](#)).

3.4.4 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Diese Wertzuwachssteuer wurde früher als *plusvalía* bezeichnet und besteuert den Wertzuwachs von Grund und Boden rückwirkend über einen Zeitraum von maximal 20 Jahren (Art. 104 Ley Reguladora de las Haciendas Locales – LRHL). Es handelt sich um eine kommunale Abgabe, deren Höhe von jeder Gemeinde frei festgelegt werden kann, wobei der maximale Steuersatz 30 % des Wertzuwachses (das ist die Bemessungsgrundlage) beträgt (Art. 108 Abs. 1 LRHL). Die Berechnung des Wertzuwachses erfolgt auf Basis des Katasterwerts und richtet sich nach den Bestimmungen des Art. 107 LRHL. Steuerschuldner ist bei Immobilienverkäufen gemäß Art. 106 Abs. 1 lit. b LRHL der Verkäufer, außer dieser ist nicht in Spanien ansässig, in welchem Fall der Käufer Steuerschuldner ist (Art. 106 Abs. 2 LRHL).

3.4.5 Retención – Impuesto sobre la Renta de Personas No Residentes

Die Veräußerung von privaten Grundstücken unterliegt in Spanien der Einkommensteuer. Versteuert wird der Veräußerungsgewinn, der zwischen der Anschaffung und der Veräußerung der Liegenschaft entstanden ist: „Con carácter general, la ganancia se determinará por diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición“ ([w22](#)). Steuerschuldner ist der Verkäufer, das Gesetz sieht aber vor, dass der Käufer die Bezahlung der Steuer übernimmt. Dieser hat 3 % des Kaufpreises einzubehalten und im Namen des Verkäufers an das Finanzamt abzuführen:

„Tratándose de transmisiones de bienes inmuebles situados en territorio español por contribuyentes que actúen sin establecimiento permanente, el adquirente estará obligado a retener e ingresar el 3 por ciento, o a efectuar el ingreso a cuenta correspondiente, de la contraprestación acordada, en concepto de pago a cuenta del impuesto correspondiente a aquéllos.“ (Art. 25 Abs. Real Decreto 5/2004)

3.4.6 Eintragungsgebühr

Die zu entrichtende Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch richtet sich nach dem Wert der Immobilie, d. h., in der Regel nach dem Kaufpreis, und die Höhe der zu bezahlenden Gebühr ist in Anhang I des *Real Decreto 1427/1989*, Abschnitt 2 geregelt. Die Eintragungsgebühr ist vom Käufer zu bezahlen und die Voraussetzung für die Eintragung ist, dass die Grunderwerbsteuer (ITP) entrichtet worden ist. Es ist dem Registeramt die Zahlungsbestätigung über die Grunderwerbsteuer sowie eine beglaubigte Abschrift der escritura sowie die letzte Zahlungsbestätigung der Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, abgekürzt IBI) vorzulegen. Innerhalb von fünfzehn Werktagen hat der Eigentumswechsel im Grundbuch zu erfolgen, andernfalls der Antragsteller das Recht auf eine 30-prozentige Gebührenminderung hat.

3.4.7 Kosten der escritura und des Notars

Die Gebühren, die bei Abwicklung einer *escritura de compraventa* anfallen, sind gemäß Anhang 1, Abschnitt 2, Abs. 1, des *Real Decreto 1426/1989* zu berechnen und richten sich nach dem *valor escriturado*, d. h. dem in der escritura fixierten Kaufpreis. Die Kosten der Er-

richtung der escritura trägt gemäß Art. 1455 mangels gegenteiliger Vereinbarung der Verkäufer, die Kosten für die erste sowie jede weitere Kopie trägt der Käufer.

3.4.8 Gestoría

Gestorías sind Vollzugsbüros, die sich auf die Erledigung von Behördengängen spezialisiert haben (vgl. Gantzer 2003⁹: 40). Bei Immobilienkäufen werden diese manchmal vom Käufer beauftragt, um z.B. die Bezahlung der diversen anfallenden Steuern und die Eintragung im Grundbuch für ihn zu vollziehen. Selbstverständlich können diese Behördengänge auch selbstständig von den Parteien durchgeführt werden; besonders bei ausländischen Käufern ist die Einschaltung einer *gestoría* aber nicht unüblich (vgl. [w23](#)).

4. England und Wales

4.1 Einführung in das englische Grundstücksrecht

4.1.1 Einführung in das englische Rechtssystem

Das englische¹² Grundstücksrecht unterscheidet sich erheblich vom österreichischen und spanischen. Dies ist in erster Linie auf die unterschiedlichen Rechtssysteme zurückzuführen: Während die österreichische und die spanische Rechtsordnung auf kodifiziertem, in Gesetzen verankertem Recht basieren, stützt sich das englische und walisische Recht auf Common Law (auch Case Law genannt), d. h. Präzedenzfälle. In Österreich und Spanien fällen die Richter ihre Urteile unter Anwendung festgeschriebener Gesetze, während das englische Recht auf dem Grundsatz basiert, „dass eine neue Entscheidung sich grundsätzlich und verbindlich an einer vorangegangenen zu orientieren hat“ (Holt: 5). Richterliche Entscheidungen haben somit Gesetzeskraft, in anderen Worten: Das Recht wird von den Richtern festgelegt. Neben dem case law gewinnt jedoch zunehmend das statute law an Bedeutung: Das ist das vom Gesetzgeber geschaffene, kodifizierte Recht, das die Aufgabe hat, „das „case law“ zu ergänzen und in zunehmendem Maße in der modernen Zeit zu ersetzen sowie im Laufe der Zeit entstehende Unklarheiten bzw. Lücken zu berichtigen und aufzufüllen“ (Holt: 6).

4.1.2 Unterscheidung zwischen Common Law und Equity

Von besonderer Bedeutung ist im englischen Recht, und besonders im Grundstücksrecht, die Unterscheidung zwischen common law und equity. Diese beiden Rechtsarten können nur vor ihrem historischen Hintergrund verstanden werden: Mit der Eroberung Englands durch die Normannen im Jahre 1066 wurde das Recht in England allmählich vereinheitlicht und das bis dato herrschende Gewohnheitsrecht (welches von Ort zu Ort variierte) durch das sogenannte common Law ersetzt. Die Richter unterlagen dem König und es entwickelte sich ein komplexes Verfahrensrecht, welches zunehmend als ungerecht empfunden wurde. Immer mehr Rechtssuchende wandten sich an den König, der als Garant der Gerechtigkeit und Billigkeit galt. Hauptsächlich Fälle, in denen die gerechte Entscheidung zwar nicht den Prinzipien des Common Law, wohl aber den Geboten der Moral und des Gewissens entsprach, wurden an den König herangetragen. Der König beauftragte seinen Kanzler (Chancellor) mit der Entscheidung solcher Fälle. Diese Anträge wurden immer häufiger und führten dazu, dass sich parallel zum Common Law-System eine zweite Rechtsprechung, die Equity, entwickelte, die die Lücken bzw. die Härte des Common Law ausgleichen sollte (Stevens & Pearce 1998: 25f.). 1873 wurde der Judicature Act erlassen, mit welchem das Gerichtssystem vereinheitlicht wurde und alle englischen Gerichte verpflichtet, sowohl die Grundsätze des Common Law als auch die des equity zu berücksichtigen und anzuwenden. Heute gilt der Grundsatz *Equity follows the law*, was bedeutet, dass equity die Prinzipien des Common Law ergänzen, nicht aber aufheben soll. Wichtig ist in diesem Kontext, dass diese beiden Rechtsarten auch heute noch das englische Rechtssystem prägen.

¹² Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit die Bezeichnung *England* für *England und Wales* verwendet. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bezeichnung England immer auf England und Wales bezieht, sofern nicht anders angegeben.

Rechte können entweder in common law (*legal interests*) oder in equity (*equitable* oder *beneficial interests*) bestehen. *Legal interests* sind absolut und gegenüber jedermann wirksam, während *equitable interests* in der Regel nur zwischen den Parteien gelten. Insbesondere im englischen Grundstücksrecht kommt dies zum Ausdruck, da an einem Grundstück sowohl Rechte at law als auch in equity begründet werden können. Ebenso ist es möglich, dass ein Recht oder ein interest zwischen einem Berechtigten at law und einem Berechtigten at equity aufgespalten ist (vgl. Rink 2006: 13), was als *trust* bezeichnet wird.¹³

4.1.3 Definition von „land“

Das englische Immobilienrecht wird als land law bezeichnet. Die gesetzliche Definition von *land* ist in s. 205(1)(ix) LPA 1925 enthalten und lautet folgendermaßen:

„Land' includes land of any tenure, and mines and minerals, whether or not held apart from the surface, buildings or parts of buildings (whether the division is horizontal, vertical or made in any other way) and other corporeal hereditaments; also a manor, an advowson, and a rent and other incorporeal hereditaments; and an easement, right privilege, or benefit in, over or derived from land“ (s. 205(1)(ix) LPA 1925).

Die Bezeichnung *land* ist ein weiter Begriff, der sich nicht nur auf das physische Land, d. h. den Grund und Boden bezieht, sondern vielmehr auf eine ganze Reihe von Rechten, die in Bezug auf das physische Land bestehen können. Es wird hierbei unterschieden zwischen den *corporeal hereditaments* und den *incorporeal hereditaments*. Die erste Kategorie, die *corporeal hereditaments*, bezieht sich auf die physischen Elemente des Grundstücks, d. h., „the physical surface and everything attached to the land“ (vgl. Stevens & Pearce 1998: 10). *Corporeal hereditaments* sind also der Grund und Boden sowie alle weiteren physischen Sachen, die darauf stehen (z.B. Gebäude) bzw. darunter liegen (z.B. Keller, Tiefgaragen, usw.). Die *incorporeal hereditaments* bezeichnen hingegen Rechte, die an einem Stück Land bestehen können, wie z.B. das Eigentumsrecht, Dienstbarkeiten, usw.:

„[I]ncorporeal hereditaments are intangible rights existing in the land as a physical entity. Thus proprietary rights in land are themselves classified as 'land', in the sense that they are regulated by the rules appropriate to land rather than personal property. Thus such rights as a lease, an easement or a mortgage will be regarded as 'land'“ (Stevens & Pearce 1998: 10).

4.1.4 Der Grundsatz „cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos“

Gemäß dem Grundsatz *cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*¹⁴ ist der Eigentümer eines Grundstücks auch Eigentümer aller darauf, darüber oder unter der Erde befindlichen Sachen. Dieses Prinzip gilt als einer der Grundsätze des englischen Grundstücksrechts, hat jedoch im Laufe der Geschichte einige Einschränkungen erfahren. So gehört jegliches Gold-, Silber-, Öl-, Kohle- und Erdgasvorkommen der Krone; dasselbe gilt für Schatzfunde, und das Besitz- und Verfügungsrecht eines Grundbesitzers über den Luftraum oberhalb seines Grundstücks ist beschränkt auf die notwendige Höhe, die der Grundbesitzer für eine angemessene Nutzung seines Grundstücks bzw. der darauf stehenden Strukturen benötigt (vgl. Stevens & Pearce 1998: 10; King 2015: 13).

¹³ Siehe hierzu 4.1.7 Miteigentum

¹⁴ Übersetzt: „Der, der den Grund besitzt, dem gehört er bis zum Himmel und zur Hölle.“ ([w24](#))

4.1.5 Der Grundsatz „quicquid plantatur solo, solo cedit“

„Was in den Boden eingepflanzt wird, weicht ihm“ (w25), so lautet der zweite Grundsatz des englischen Grundstücksrechts. Alles, was auf einem Grundstück steht bzw. damit physisch verbunden ist (z.B. die darauf stehenden Gebäude) gilt automatisch als untrennbarer Teil des Grundstücks. Beim Verkauf eines Grundstücks wirft dieser Grundsatz die Frage auf, ob und in welchem Umfang persönliche Gegenstände, d. h. bewegliche Sachen, die mit dem Grund bzw. der Immobilie verbunden sind, als Teil derselben gelten und somit mitverkauft werden müssen. Es wird deshalb besonderes Augenmerk darauf gelegt, ob es sich bei den persönlichen Gegenständen um *fixtures* oder lediglich um *chattels* handelt.

Chattels sind persönliche Gegenstände, d. h. bewegliche Sachen jeder Art, die per se nicht als Teil des Grundstücks gelten (vgl. King 2015: 16). Sobald sie jedoch mit einem Teil des Grundstücks verbunden sind, gelten sie als *fixtures*, und somit als Bestandteil des Grundstücks: „Chattels which have become attached so as to form part of the land are known as fixtures.“ (Stevens & Pearce 1998: 13) *Fixtures* gelten als untrennbarer Bestandteil des Grundstücks und werden bei einer Eigentumsübertragung automatisch auf den neuen Eigentümer mitübertragen, sofern keine ausdrückliche gegenteilige Bestimmung vorliegt (s. 62 LPA 1925). *Chattels* hingegen stehen im Privateigentum ihres jeweiligen Besitzers und gelten nicht als Bestandteil des Grundstücks, was bedeutet, dass sie im Falle einer Veräußerung des Grundstücks jederzeit vor Abschluss des Verkaufs von ihrem Besitzer entfernt werden können (vgl. King 2015: 16).

Um festzustellen, ob es sich bei einem Gegenstand um ein chattel oder ein fixture handelt, werden zwei Kriterien angewendet, die sich aus dem Fall *Holland v Hodgson* [1872] LR 7 CP 328 ergeben: „In deciding the classification of an object the degree of annexation and the purpose of annexation must be considered.“ (King 2015: 16). Das erste Kriterium ist das des Grades bzw. des Umfangs der Verbindung der Sache mit dem Grundstück; das zweite der Zweck der Verbindung. In der Praxis wird nach King (vgl. King 2015: 17) dem zweiten Kriterium mehr Gewicht beigemessen als dem ersten. Das Urteil im Fall *Berkley v. Poulett* [1976] 241 EG 911 liefert eine präzisere Erläuterung:

„If the purpose of the annexation be for the better enjoyment of the object itself, it may remain a chattel, notwithstanding a high degree of physical annexation. Clearly, however, it remains significant to discover the extent of physical disturbance of the building or the land involved in the removal of the object. If an object cannot be removed without serious damage to, or destruction of, some part of the realty, the case for its having become a fixture is a strong one.“ (Scarman L.J. in *Berkley v. Poulett* [1976] 241 EG 911; zit. nach Stevens & Pearce 1998: 15)

Ob es sich bei einem konkreten Objekt um ein chattel oder ein fixture handelt, hängt also von den jeweiligen einzelfallbezogenen Umständen ab. In der modernen Praxis des Immobilienverkaufs wird in der Regel eine vom Verkäufer erstellte Inventarliste über alle *fixtures*, die mitverkauft werden, erstellt und an den Käufer im Zuge der Vertragsabwicklung übermittelt (vgl. King 2015: 18).¹⁵

4.1.6 Warum „ownership“ nicht gleich Eigentum ist

Aufgrund des historischen Feudalsystems gehört in England und Wales alles Land formal der Monarchie, in anderen Worten, formal kann in England oder Wales niemand das Volleigen-

¹⁵ Siehe 4.4.5 Vom Verkäufer vorzulegende Dokumente

tum an einem Grundstück erwerben (vgl. Eisenhauer 1997: 7). Dies lässt sich auf die Zeit der Normannischen Eroberung Englands zurückführen, als Willhelm der Eroberer im Jahre 1066 den Thron bestieg und Besitz über das gesamte Land einnahm. Königstreuen Gefolgsleuten gewährte er Landbesitz in Form von Lehen (*tenures*) und diese Landbesitzer erbrachten dem König im Gegenzug Dienstleistungen (z.B. die Bereitstellung einer Armee). Die Landbesitzer wurden nie zu Eigentümern des Landes, das sie besaßen, sondern erhielten lediglich das Recht, das Land im Gegenzug einer bestimmten Dienstleistung innezuhalten, was als *tenure* bezeichnet wurde. Diese Landbesitzer konnten wiederum anderen Personen (ihren Bediensteten und Leibeigenen) das Recht gewähren, das Land zu besitzen, und so entwickelte sich im Laufe der Zeit eine Pyramide des Landbesitzes, an welcher Spitze der König als der einzig wahre Eigentümer stand (vgl. King 2015: 12). Daraus lässt sich ableiten, dass die Landbesitzer lediglich ein auf das Land bezogenes Recht erwarben, genauer gesagt das Recht, das Land zu besitzen und darüber nach Belieben zu verfügen (vgl. Eisenhauer 1997: 7).

Trotz der vielen Jahrhunderte, die seitdem vergangen sind, ist es in England und Wales heute immer noch so, dass formell gesehen sämtliches Land der Krone gehört. Dies ist letztendlich auf ein Gesetz aus dem Jahre 1290 zurückzuführen: die *Quia Emptores*. Dieses Gesetz legt fest, dass neue *tenures* nur noch durch die Krone begründet werden dürfen, und es ist noch heute in Kraft. Seit Jahrhunderten sind mit dem Besitz von Land keine Geldzahlungs- oder Dienstleistungspflichten an die Krone mehr verbunden. Streng gesehen basiert das englische Grundstücksrecht zwar immer noch auf einer Struktur des Lehnwesens, d. h. der *tenures*, aber das, was ursprünglich als *tenure* bezeichnet wurde (eine Form des Besitzrechts, die mit Zahlungs- bzw. Leistungspflichten an den Eigentümer verbunden sind), trifft heute nur mehr auf eine der (inzwischen gesetzlich definierten) Besitzrechte zu, und zwar auf das sogenannte *leasehold* (vgl. Eisenhauer 1997: 8-9).

Wenn von *ownership* die Rede ist, ist damit eine der beiden *legal estates in land* gemeint: „when we talk about owning a house we do not, in fact, own the physical land itself. What we own instead is an estate in the land, [...] a particular type of interest in the land that allows us to treat it as though it were our own“ (King 2015: 12). Der Begriff *legal estates* bezeichnet die Besitzrechte, die an Grundstücken bestehen können. Seit der Einführung des *Law of Property Act 1925* sind diese gesetzlich definiert, und zwar in s. 1(1) LPA 1925. Demnach gibt es zwei Arten der *legal estates*: *freehold* und *leasehold*. Beide Arten werden in 4.2 *Estates in land* näher beschrieben.

4.1.7 Miteigentum

Im englischen Recht können bis zu vier natürliche Personen rechtliche Miteigentümer (*legal owners*) eines *legal estate* sein. Das englische Recht kennt zwei Formen von Miteigentum (*co-ownership*): *joint tenancy* und *tenancy in common*. Wo Miteigentum an einer Immobilie besteht, entsteht automatisch ein *trust*. In den folgenden Abschnitten werden die beiden Miteigentumsarten sowie das Konzept des *trust* näher ausgeführt.

4.1.7.1 Joint tenancy

„Where co-ownership exists in the form of a joint tenancy all the co-owners are regarded as being wholly entitled to the whole of the property that is co-owned. In the case of land this means that each of the joint tenants is regarded as simultaneously owning the whole of the land concerned and that they cannot be regarded as holding specific shares of the property.“ (Stevens & Pearce 1998: 200)

Bei einer joint tenancy teilen sich die Miteigentümer das Eigentum an der Immobilie zu ungeteilter Hand. Sämtliche Miteigentümer sind zu gleichen Teilen Eigentümer an der gesamten Immobilie und genießen in gleichem Umfang das Recht auf Besitz und Verfügung darüber. Eine joint tenancy besteht dann, wenn die four unities erfüllt sind: *unity of possession*, *unity of interest*, *unity of title* und *unity of time*:

„*Unity of possession* means simply that the co-owners must be entitled to possess the whole of the co-owned land, and that no joint tenant is entitled to exclude the others from possession of any part thereof [...] *Unity of interest* requires that the joint tenants must have identical interests in the land [...] *Unity of title* means that the joint tenants must derive their identical interests in the land by an identical means, through the same act or document [...] *Unity of time* requires that the interests of the joint tenants must have been acquired by them at the same time“ (Stevens & Pearce 1998: 200, H.i.O.).

Eine joint tenancy kann also nur dann bestehen, wenn alle joint tenants zur gleichen Zeit und im Zuge des selben Rechtsakts (z.B. Kauf) ihr Eigentum begründen und denselben Rechtstitel haben, außerdem müssen alle tenants das selbe Besitzrecht über die Immobilie haben (freehold oder leasehold) und gleichberechtigt zur Benutzung und Verfügung über die Immobilie sein. „A joint tenancy treats co-owners as though they were one single entity rather than separate owners with distinct rights and interests.“ (King 2015: 49) Die joint tenancy ist also Miteigentum zur ungeteilten Hand.

Eine joint tenancy kann von Seiten der tenants aufgelöst werden, entweder durch den Verkauf von Eigentumsanteilen durch einen oder mehrere tenants (wodurch eine Bruchteilsgemeinschaft, d. h. eine tenancy in common, entsteht), oder durch eine *severance*, das ist eine schriftliche Erklärung, durch welche ein tenant seinen Anteil von dem der übrigen tenants löst (vgl. Odorsky 2008: 1854). Besondere Bedeutung kommt bei der Eigentumsform der joint tenancy dem *principle of survivorship* zu: „[W]hen one of the joint tenant dies any interest he enjoyed over the land under the joint tenancy automatically passes to the remaining joint tenants“ (vgl. Stevens & Pearce 1998: 200-201). Wenn einer der joint tenants stirbt wird sein Eigentumsanteil automatisch an den oder die verbleibende(n) joint tenants übertragen – unbeachtet dessen, was der Erblasser testamentarisch verfügt hat.

4.1.7.2 Tenancy in common

„Unlike a joint tenancy a person who enjoys an interest in property as a tenant in common is not regarded as enjoying the ownership of the entirety of it. Instead they are regarded as enjoying a notional share of the ownership which is owned by them and by them alone.“ (Stevens & Pearce 1998: 201-202). Die tenancy in common ist eine Bruchteilsgemeinschaft, in welcher jedem Miteigentümer ein ideeller Anteil an der Immobilie gehört. Die Immobilie gehört mehreren Eigentümern anteilmäßig (wobei die Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer nicht gleich hoch sein müssen), wobei jeder über seinen Anteil frei verfügen kann. Es ist aber nicht so, dass die Immobilie anteilmäßig aufgeteilt wird, sondern lediglich das Eigentumsrecht:

„Although tenants in common can be regarded as owning separate shares in the land this does not mean that the land can be divided physically between them in proportion to their shares. The shares exist only in relation to the metaphysically abstract ownership of the land and not in the physical land itself.“ (Stevens & Pearce 1998: 202)

Im Gegensatz zur joint tenancy herrscht bei einer tenancy in common nicht das principle of survivorship, was bedeutet, dass nach dem Tode eines tenants seine Eigentumsanteile an seine(n) Erben übergehen, der oder die dann als neue(r) tenant in common in die Bruchteilsgemeinschaft einsteigt.

Wird beim Kauf durch mehrere Personen keine ausdrückliche Regelung über die gewünschte Eigentumsform getroffen, wird davon ausgegangen, dass eine joint tenancy begründet wird (vgl. Odgersky 2008: 1854). Eine spätere Umwandlung einer tenancy in common in eine joint tenancy ist gemäß s. 36(2) LPA 1925 nicht möglich, da eine joint tenancy gemäß den Prinzipien der unity of title und unity of time nur aufgrund eines gemeinsamen Rechtstitels und infolge eines gemeinsamen Rechtsakts begründet werden kann. Das land registry bietet den Miteigentümern eines Grundstücks die Möglichkeit, bei der Registrierung ihres Eigentums eine Erklärung über die gewünschte Eigentumsform abzugeben sowie die Aufteilung der Miteigentumsanteile (bei einer tenancy in common) bekanntzugeben. Registriert wird zwar trotzdem eine joint tenancy, die Erklärung der Parteien erleichtert jedoch eine spätere Eigentumsübertragung an einen neuen Käufer.

Wichtig beim Kauf einer Immobilie ist, dass gemäß s. 1(6) LPA 1925 nur eine joint tenancy an einem *legal estate* (freehold/leasehold) begründet werden kann, d. h., im Grundbuch als legal owners eintragungsfähig sind immer nur bis zu vier tenants einer joint tenancy. Eine joint tenancy kann lediglich durch die Registrierung einer sogenannten *restriction* im Grundbuch ersichtlich gemacht werden (King 2015: 52). „The consequence is that the persons named in the conveyance, or if there are more than four the first four who are willing and able to act as trustees, will take the legal title as joint tenants and they will hold the land on trust for the persons named in the conveyance as tenants in common in equity.“ (Stevens & Pearce 1998: 207) Im folgenden Abschnitt wird das Konzept des trust näher beschrieben.

4.1.7.3 Trust

„Where a trust exists in relation to land it creates a separation of legal and beneficial (equitable) ownership.“ (King 2015: 19) Der trust ist eine Art gespaltenes Eigentum, bei welchem zwischen dem rechtmäßigen Besitzer eines Grundstücks, das ist der legal owner, der als Inhaber eines *legal estate* im Grundbuch aufscheint, auf der einen Seite; und dem *equitable/beneficial owner*, das ist derjenige, dem der Besitz, die Nutzung oder Verfügung (je nach Ausgestaltung des *trust*) über das Grundstück zusteht: „a means by which property may be held by one person for the benefit of another“ (vgl. Stevens & Pearce 1998: 27). Zur Veranschaulichung sei hier ein Beispiel zitiert:

„Imagine, for example, that a husband and wife purchase a property together, both contributing to the costs of the acquisition, but the deed of transfer that is entered into transfers ownership of the legal estate into the husband's name only. For a variety of reasons it will be important that there is some recognition of the wife's interest. The couple may well want to recognise this formally, so that were the husband to die, for example, the wife would remain entitled to the family home. Equity would also recognise the wife's beneficial interest as a consequence of her financial contributions to the purchase. Remember equity acts to introduce fairness and would therefore recognise that while not a legal owner of the property the wife's contributions mean that she must have an interest that is recognised. [...]

Common law recognises the ownership of the legal estate but equity recognises beneficial interests as being the more important.“ (King 2015: 19)

Immer wenn ein Grundstück mehrere Eigentümer hat oder wenn eine *tenancy in common* begründet wird, entsteht automatisch ein trust zwischen den Inhabern des legal title, *trustees* genannt, und den wirtschaftlich Berechtigten, den *beneficiaries*. Bei einer *tenancy in common* gelten die Eigentümer im Außenverhältnis als *joint tenants*, halten aber das Eigentum im Innenverhältnis als *tenants in common in equity*. Zur Regelung ihres Innenverhältnisses können die Miteigentümer eine *declaration of trust* vereinbaren, in der die Eigentumsanteile, die finanziellen Aspekte sowie gegebenenfalls die Nutzung der Immobilie geregelt werden (vgl. King 2015: 51).

Ein trust kann auf verschiedene Arten entstehen (durch ausdrückliche Erklärung der legal owners; durch ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Parteien; oder als Ergebnis der Umstände des Einzelfalls, wie im oben zitierten Fall) und es wird unterschieden zwischen *express trusts*, *resulting trusts* und *constructive trusts* (vgl. Stevens & Pearce 1998: 30). Trusts können verschiedenste Zwecke erfüllen: „Beispielsweise können Gestaltungen erreicht werden, [...] bei denen dem Begünstigten die Erträge oder Nutzungen des Grundbesitzes wie bei einem Nießbrauch oder Wohnungsrecht zustehen.“ (Odersky 2008: 1848)

Wo Miteigentum an einer Immobilie besteht, da existiert ein trust: Wenn A und B sich zusammen ein Haus kaufen, besitzen sie das Eigentum treuhänderisch für sich selbst als Begünstigte (vgl. Holt: 43). Im Grundbuch als legal owner eintragungsfähig sind bis zu vier natürliche Personen, in equity kann ein Grundstück jedoch mehr als vier Eigentümer haben, welche als *equitable* oder *beneficial owners* bezeichnet werden.

Wie im vorhergehenden Abschnitt erläutert, entsteht z.B. bei einer *tenancy in common* automatisch ein trust zwischen den Miteigentümern, da die *tenancy in common* nicht als Eigentumsform im Grundbuch registrierbar ist, sondern lediglich die *joint tenancy*. Die *tenants in common* gelten nach außen hin zwar als *joint tenants*, im Innenverhältnis sind sie jedoch *tenants in common* in der Form eines trust. Da im Grundbuch möglicherweise nicht alle tatsächlichen Eigentümer eingetragen wurden (z.B. weil es mehr als vier sind), liegt es im Interesse eines Käufers, sich von den Rechten etwaiger *beneficiaries* eines solchen trust zu befreien. Hierzu wurde durch das LPA 1925 der Mechanismus des *overreaching* eingeführt, welcher in 4.3.4.4 erläutert wird.

4.2 Estates in land

4.2.1. Freehold

Das *freehold estate* ist in s. 1(1)(a) LPA 1925 definiert als „An estate in fee simple absolute in possession“ (*fee* von lat. Feodorum (Lehen) – bezeichnet das vererbbare Recht; und *simple* das an jedermann übertragbare Recht). Das *freehold* ist das umfassende und zeitlich unbegrenzte Besitzrecht an einem Grundstück, und somit mit dem kontinentaleuropäischen Begriff von Eigentum gleichzusetzen (vgl. Eisenhauer 1997: 9; Stevens & Pearce 1998: 43). Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen steht es dem Besitzer des *freehold* frei, mit seinem Grundstück zu tun oder zu lassen, was er möchte. Er kann es vermieten, verkaufen, belasten, verändern, zerstören, verfallen lassen und jeden anderen davon ausschließen (vgl. Stevens & Pearce 1998: 47).

4.2.2 Leasehold

Das *leasehold estate* ist in s. 1(1),(b) LPA 1925 definiert als „A term of years absolute“. Weitere Bezeichnungen sind *lease*, *leasehold* und *tenancy* (vgl. Eisenhauer 1997: 11). Eine *lease* ist ein Vertrag mit welchem der Grundbesitzer, d. h. der Besitzer des *freeholds*, einem Dritten das Recht einräumt, sein Gebäude oder ein Teil desselben für eine festbestimmte Zeit uneingeschränkt zu besitzen (vgl. Odersky 2008: 1847). Der Besitzer des *freeholds*, d. h. der *leasehold*-Gewährende, wird in diesem Kontext als *landlord* bezeichnet und der, zugunsten dessen *leasehold* eingeräumt wird, wird als *leaseholder* oder *tenant* bezeichnet. Das Land bleibt in Besitz des *landlord*, der *tenant* erlangt das Besitz- und Wohnrecht an der Immobilie für die Dauer der *lease*. Die *lease* ist also „[a] contract for the exclusive possession and profit of land for some determinate period“ (Lord Templeman in *Prudential Assurance v London Residuary Body* [1992] 2 AC 386; zit. nach King 2015: 65). Die drei Grundmerkmale einer *lease* sind demnach: die *lease* basiert auf einer vertraglichen Vereinbarung; sie ist auf einen festgelegten Zeitraum befristet; und sie beinhaltet das ausschließliche Besitz- und Nutzungsrecht an einer Immobilie. *Leasehold* weist somit Ähnlichkeiten mit einem sehr langen Miet- oder Pachtverhältnis, aber auch mit dem Fruchtgenussrecht im österreichischen und spanischen Recht auf.

In der Regel werden *leasehold estates* für eine Dauer zwischen 99 und 999 Jahren begründet, was als *long lease* bezeichnet wird. Der *tenant* bezahlt dem *landlord* im Gegenzug eine einmalige Prämie (*premium*) für die Gewährung des Besitzrechts, welche „dem Preis für einen vergleichbaren *freehold* sehr nahe kommt“ (Eisenhauer 1997: 20), und außerdem einen jährlichen Zins, *ground rent* oder einfach *rent* genannt, für den Grund und Boden auf welchem die Immobilie steht, nicht jedoch für das Wohnobjekt selbst. Hinzu kommt noch eine *service charge*, das sind regelmäßige Zahlungen für die Instandhaltung, Bewirtschaftung und die allgemeinen Kosten der Liegenschaft. Im Rahmen einer *lease* können die Vertragsparteien die wechselseitigen Rechte relativ flexibel ausgestalten, so dass der *leaseholder* z.B. auch zur Beteiligung an den Versicherungs- und Reparaturkosten verpflichtet werden kann (vgl. King 2015: 64). Darüber hinaus ist es nicht unüblich, dass der *landlord* auf die Bildung eines Rücklagenfonds (*reserve fund* oder *sinking fund*) besteht, um für eventuell anfallende Großreparaturen vorzusorgen, und die Einzahlungen in den Rücklagenfonds ebenfalls den *tenants* überträgt (vgl. LEASE/ARHM/ARMA 2013: 4).

Bei *long leases* ist die *rent* oft rein nominell, d. h., entweder sehr gering bis hin zu gar nicht existent, was als *peppercorn rent* bezeichnet wird und somit kommt dem *leaseholder* effektiv eine eigentumsähnliche Position zu, weshalb *leases* dieser Art auch als *virtual freehold* bezeichnet werden (Green Street Advisors 2009: 8). Das eigentliche Besitzrecht ist bei *leasehold*-Wohnungen beschränkt auf das Innere des Wohnobjekts, d. h., „everything within the four walls of the flat, including floorboards and plaster to walls and ceiling, but does not usually include the external or structure walls“ (vgl. LEASE/ARHM/ARMA 2013: 2).

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft, z.B. die Gänge, Stiegenhäuser, die Bausubstanz und alle weiteren Teile, die sich nicht im Inneren der Wohnobjekte befinden und somit nicht Teile des *leasehold estate* sind, obliegen bezüglich ihrer Verwaltung und Instandhaltung der Verantwortung des *landlords* als *freeholder* der gesamten Liegenschaft, wobei die

Kosten hierfür in Form der service charge wiederum auf die tenants umgelegt werden. Welche Kosten auf die tenants übertragen werden können und in welchem Anteil, wird wiederum in jeder lease einzeln vereinbart. Das Grundprinzip lautet: der landlord garantiert die Instandhaltung und Verwaltung des Gebäudes, und die tenants bezahlen dafür, ohne ein Mitspracherecht über die Ausgestaltung der Verwaltung bzw. Instandhaltung zu haben (vgl. Eisenhauer 1997: 31). Alle liegenschaftsbezogenen Kosten werden in der Regel von den tenants getragen (vgl. LEASE/ARHM/ARMA 2013: 3). Die tatsächliche Verwaltung der Liegenschaft geschieht entweder durch den landlord selbst oder durch eine externe Firma (*managing agent*) (vgl. LEASE/ARHM/ARMA 2013: 4).¹⁶

Bei der rechtlichen Begründung von leases ist die Unterscheidung zwischen leasehold estates und aller anderen leases, die lediglich in equity bestehen, von äußerster Bedeutung. Gemäß ss. 53 und 54 LPA 1925 bedarf es zur Begründung eines *leasehold estate* einer schriftlichen Vereinbarung in Form einer *deed* (Urkunde), welche die in s. 2 Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1925 festgeschriebenen Kriterien zu erfüllen hat. Leases mit einer Laufzeit ab sieben Jahren müssen außerdem ins Grundbuch (siehe 4.3 *Land Registry in England and Wales*) eingetragen werden. Unterschreitet die Mindestlaufzeit drei Jahre, liegt lediglich eine lease in equity vor, vergleichbar mit einem einfachen Mietverhältnis, wie es in Österreich und Spanien existiert.

4.2.2.1 Veräußerung der lease

Der tenant ist durch die in der lease enthaltenen Bedingungen in seinem Nutzungsrecht beschränkt, aber grundsätzlich zur Übertragung seines Rechts befugt; auch eine Belastung des leasehold mit einer *mortgage* (Grundpfandrecht) ist üblicherweise erlaubt (Eisenhauer 1997: 20). Das leasehold estate kann vom tenant weiterverkauft werden, und zwar durch *assignment of the lease*. Durch ein assignment überträgt der tenant dem neuen Besitzer der lease, das ist der *assignee*, das Besitzrecht an dem Haus oder der Wohnung unter denselben Bedingungen, unter welchen der assignorvormals eine lease-Vereinbarung mit dem landlord abgeschlossen hat (vgl. Odorsky 2008: 1848). Die Abwicklung eines solchen Kaufs geschieht in der gleichen Form wie die Abwicklung eines freehold-Kaufs, jedoch ist in manchen lease-Vereinbarungen die Zustimmungserfordernis des Eigentümers festgelegt. Gesetzlich darf der landlord eine solche Übertragung jedoch nicht ohne triftigen Grund verweigern (s. 19(1) Landlord and Tenant Act 1927; s. 1 Landlord and Tenant Act 1988).

Andererseits kann der tenant seine lease auch an einen Dritten untervermieten, indem er einer anderen Person Unterrechte an seiner lease einräumt. In so einem Fall wird der tenant zum Vermieter des *sub-tenant*. Die ursprüngliche, erste lease zwischen landlord und tenant wird dann als *headlease* bezeichnet, und die lease zwischen dem tenant und dem sub-tenant als *sublease* oder *underlease*. So kann z.B. der Eigentümer des freehold estate eines Wohnblocks eine lease am gesamten Wohnblock an einen tenant in Form einer headlease vergeben, und dieser tenant kann sein Besitzrecht durch subleases mit einer kürzeren Laufzeit bzw. ein-

¹⁶ Mit Inkrafttreten des CLRA 2002 wurde das Right to Manage für leaseholder eingeführt. Unter gewissen Umständen sind leaseholder von Wohnungen dazu berechtigt, sich zusammenzuschließen und die Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes selbst zu übernehmen, und zwar durch eine Right To Manage Company (RTM Company). Das Right to Manage ist in ss. 71-172 CLRA 2002 geregelt.

geschränktem Ausübungsbereich als die headlease für einzelne Wohnungen an weitere Personen in Form einer sublease übertragen (vgl. Odersky 2008: 1848).

4.2.2.2 Lease extension

Seit Inkrafttreten des Leasehold Reform Act 1967 (LRA 1967) besteht für leaseholder eines Hauses oder einer Wohnung die Möglichkeit, das Besitzrecht zumindest für einen bestimmten Zeitraum zu verlängern, und zwar in der Form einer *lease extension*. Bei Häusern sind die Voraussetzungen für eine *lease extension* dieselben wie beim *enfranchisement*¹⁷ (s. 1(1) LRA 1967), wobei „die Option der *lease extension* nicht für diejenigen Häuser zur Verfügung steht, die erst infolge des LRA 1993 in den Anwendungsbereich des LRA 1967 gekommen sind“ (Eisenhauer 1997: 86). Bei der Verlängerung einer lease ist keine Prämie zu bezahlen, dafür aber eine höhere *ground rent*, deren Höhe dem Mietwert des Grundes und Bodens ohne den darauf stehenden Gebäuden entspricht (s. 15(2)(a) LRA 1967). Die lease kann so um 50 Jahre verlängert werden. Das Verfahren zur *lease extension* wird durch eine *notice* eingeleitet, in welchem der tenant dem landlord seinen Wunsch, die lease zu verlängern, sowie die Tatsachen, auf welcher Basis er dieses Recht hat, mitteilt (vgl. hierzu Department for Communities and Local Government 2005: 90-91).

Bei Wohnungen erfolgt die *lease extension* durch die Bezahlung einer Prämie, mit welcher eine neue lease begründet wird, deren Laufzeit die der alten um 90 Jahre übersteigt. Die nach der extension zu bezahlende rent ist lediglich nominell. Die Voraussetzungen für eine *lease extension* für Wohnungen sind im Wesentlichen dieselben wie beim *enfranchisement* (welches im nächsten Abschnitt näher erläutert wird), das Prozedere jedoch anders. Die Bestimmungen zur *lease extension* sind in ss. 39-62 LRA 1993 enthalten.

4.2.3 Share of freehold – leasehold enfranchisement

Seit Inkrafttreten des Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 (LRA 1993) besteht für leaseholder die Möglichkeit, auch den freehold ihrer Wohnung oder ihres Hauses zu erwerben. Diese Aneignung des freeholds durch den leaseholder wird als *leasehold enfranchisement*, *collective enfranchisement* oder auch *buying a share of the freehold* (bei Wohnungen) bezeichnet. Das Konzept existiert seit Einführung des LRA 1967, wurde durch den Landlord and Tenant Act 1987 ausgeweitet und besteht seit 1993 mehr oder weniger unverändert, mit Ausnahme weniger Änderungen durch den CLRA 2002. Seit Inkrafttreten des LRA 1967 sind leaseholders von Häusern, und seit Inkrafttreten des LRA 1993 auch leaseholder von Wohnungen unter bestimmten Umständen dazu berechtigt, dem freeholder das freehold ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses abzukaufen, und dieser wiederum ist verpflichtet, dem Verkauf zuzustimmen. Es bestehen Unterschiede je nachdem, ob es sich dabei um ein Haus oder eine Wohnung handelt, welche im folgenden Abschnitt erläutert werden.

4.2.3.1 Häuser

Bei Häusern ist die erste entscheidende Frage, ob das Recht auf *enfranchisement* infolge des LRA 1967 oder infolge des LRA 1993 begründet wurde, denn je nach anwendbarem Recht wird zur Kaufpreisberechnung eine andere Methode angewendet. Nach der ursprünglichen Fassung des LRA 1967 erhielt der landlord lediglich eine Entschädigung für sein Eigentums-

¹⁷ Siehe nächsten Abschnitt: “Share of freehold – leasehold enfranchisement”.

recht an Grund und Boden, nicht jedoch für den Wert der darauf errichteten Gebäude. Beim LRA 1993 hingegen wurde der landlord dahingehend geschützt, als dass er keinen finanziellen Verlust bei der Veräußerung seines Rechts mehr erfährt (vgl. Eisenhauer 1997: 64-65).

Die Grundvoraussetzungen, die der tenant eines Hauses erfüllen muss, um Anspruch auf enfranchisement erheben zu können, sind: die lease muss eine lange Laufzeit gemäß s. 3 LRA 1967 haben; die lease muss zum Zeitpunkt der Einleitung des enfranchisement bereits zwei Jahre bestehen; und die lease muss sich auf das ganze Haus beziehen (vgl. Department for Communities and Local Government 2005: 82). Das Objekt der tenancy muss ein Haus gemäß s. 2 LRA 1967 sein und muss dem tenant als Hauptwohnsitz dienen (s. 1(1)(b) LRA 1967) und die rent muss niedrig gemäß den in s. 4 LRA 1967 festgelegten Kriterien sein. Das enfranchisement-Verfahren wird eingeleitet, indem der tenant dem landlord eine *notice of tenant's claim* übergibt (ss. 5(1); 8(1); 14(1) LRA 1967). Diese notice, auch als *notice of leaseholder's claim* bezeichnet, richtet sich inhaltlich und formal nach den Bestimmungen der Leasehold Reform (Notices) (Amendment) (England) Regulations 2002. Mit der notice teilt der tenant dem landlord mit, dass er sein Recht auf leasehold enfranchisement geltend machen möchte. Diese Mitteilung hat eine genaue Beschreibung der Liegenschaft zu enthalten und der tenant muss angeben, aufgrund welcher Tatsachen er zum leasehold enfranchisement berechtigt ist. „Abschriften der notice müssen an sämtliche Personen übermittelt werden, die nach Kenntnis des tenant ein seinem leasehold übergeordnetes Recht haben (d. h. bei zwischengeschalteten leaseholds).“ (Eisenhauer 1997: 76). Eine wirksame notice of tenant's claim begründet dieselben Rechte und Pflichten wie ein frei vereinbarter Kaufvertrag über den freehold (s. 5(1) LRA 1967). Der landlord muss binnen zwei Monaten (Schedule 3 Abs. 7(1) LRA 1967) eine *notice in reply to tenant's claim* übermitteln, mit welcher er entweder das Recht des tenant anerkennt oder dem enfranchisement aus näher darzulegenden Gründen widerspricht (vgl. Eisenhauer 1997: 77). Stimmt der landlord dem enfranchisement zu, wird als nächster Schritt der Kaufpreis berechnet und die Eigentumsübertragung vorbereitet. Die Kaufpreisberechnung erfolgt gemäß den im LRA 1967 enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen und bezieht eine umfangreiche Palette von Faktoren mit ein, deren Erläuterung den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde (vgl. hierzu ausführlich Eisenhauer 1997: 78-86).

4.2.3.2 Wohnungen

Seit Inkrafttreten des LRA 1993 haben auch tenants von Wohnungen, die in Wohnblöcken gelegen sind, das Recht, den freehold an ihrer in leasehold stehenden Wohnung zu erwerben:

“Subject to certain conditions, leaseholders of flats have the right to enfranchise their building as a group if they and their building qualify. They have this right even if the freeholder or landlord does not wish to sell. This is known as the right to enfranchise, and must be exercised by a ‘nominee purchaser’, who will act for you throughout the process and will own the freehold for you after you enfranchise.“ (Department for Communities and Local Government 2005: 39)

Ein Gebäude (Wohnblock) muss für das enfranchisement folgende Kriterien erfüllen: es muss mindestens zwei getrennte Wohneinheiten umfassen (s. 3(1)(b) LRA 1993); maximal 25 % der Fläche (*internal floor area*) dürfen für Nicht-Wohnzwecke genutzt werden (s. 115 CLRA 2002); mindestens zwei Drittel der Wohnungen müssen im leasehold von *qualifying tenants*

stehen – das sind tenants mit einer langen lease und einer geringen rent (näher definiert in ss. 5(1), 7(1) LRA 1993); darüber hinaus muss mindestens die Hälfte der Wohnungen in leasehold von qualifying tenants stehen, die sich am enfranchisement beteiligen (s. 13(2)(b)(ii) LRA 1993). Oft kommt es vor, dass der freeholder eines Wohnblocks das leasehold an den einzelnen Wohnungen nicht selber an die einzelnen tenants vergibt, sondern vorerst eine lease am gesamten Gebäude vergibt, und der leaseholder des Gebäudes dann einzelne leases für die Wohnungen vergibt. In so einem Fall besteht die headlease zwischen dem freeholder und dem leaseholder des Gebäudes, und dieser schließt mit den sub-tenants mehrere einzelne sub-leases über die einzelnen Wohnungen. Dies hat zur Folge, dass im Kontext des enfranchisement derjenige das Recht auf enfranchisement erlangt, der keine weiteren leases über seine Wohnung vergeben hat:

„If there is more than one long lease of a flat, the ‘qualifying tenant’ will be the tenant with a long lease who has not sub-let to another tenant on a long lease. So if, for example, you have a long lease from a landlord who also has a long lease and you have not sub-let, you will be the ‘qualifying tenant’, not the person who granted you the lease.“ (Department for Communities and Local Government 2005: 40)

Unter gewissen Umständen kommt das enfranchisement eines Wohnblocks nicht in Frage, z.B. wenn das Gebäude auf bestimmten Grundstücken des National Trust errichtet wurde oder der Krone gehört (ss. 94, 95 LRA 1993) oder das Gebäude aus nicht mehr als vier Wohneinheiten besteht und der freeholder bzw. ein erwachsenes Familienmitglied desselben dort wohnt (s. 4(4) LRA 1993).

Beim enfranchisement erwerben die qualifying tenants entweder den gesamten Wohnblock oder auch nur einen Teil desselben. In jedem Fall muss das Gebäude bzw. der Teil, der erworben wird, in sich geschlossen sein, d. h. unabhängig vom Rest des Gebäudes (ss. 3(1)(a); 3(2) LRA 1993):

„You and your neighbours can enfranchise the whole building or just the part containing your flat or flats. For example, your building may be divided into two or more parts or wings for which there are separate entrances and facilities such as lifts and stairs. If you only buy the part containing your flats, it must be independent from the rest of the building, or easily made independent.“ (Department for Communities and Local Government 2005: 40)

Im Zuge des enfranchisement erwerben die tenants den freehold am Wohnblock, nicht jedoch an den einzelnen Wohnungen:

„The right to enfranchise is the right to buy as a group, the freehold of the building and any leases superior to those of qualifying tenants, for example head leases. You also have the right to enfranchise the freehold of any property and areas your leases allow you to use at the time you enfranchise. This includes facilities such as gardens, garages and parking spaces. You may also buy leasehold interests in this type of property, and in common parts of the building, if you need to do this to manage or maintain these areas properly.“ (Department for Communities and Local Government 2005: 42)

Wie die Bezeichnung collective enfranchisement bereits andeutet, erfolgt der Kauf des freeholds durch eine Gemeinschaft von qualifying tenants. Da die Anzahl von Miteigentümern eines freehold in England auf vier Personen beschränkt ist (s. 34(2) LPA 1925), geschieht dies beim enfranchisement durch einen *nominee purchaser*, das ist eine von den qualifying tenants beauftragte Person (in der Regel auch einer der qualifying tenants), in dessen Namen der Kauf und die Eigentumsübertragung abgewickelt wird (s. 15(1) LRA 1993). Der *nominee purchaser* kann eine natürliche oder juristische Person sein. Aufgrund der Tatsache, dass oft mehr als nur vier qualifying tenants das freehold erwerben und alle

dieselben Rechte und Pflichten als freeholder genießen wollen, ist der nominee purchaser oftmals eine zu diesem Zweck gegründete juristische Person, nämlich eine *company limited by guarantee*¹⁸, was eine spätere Übertragung der freehold-Anteile an etwaige Rechtsnachfolger erleichtert (vgl. Eisenhauer 1997: 91).

4.2.3.3 Verfahren

Das enfranchisement-Verfahren verläuft grundsätzlich in vier Schritten. Zu Beginn holt (holen) der/die qualifying tenant(s) Auskunft vom unmittelbaren landlord über „sämtliche Informationen [...], die er für die Feststellung braucht, ob ein enfranchisement des Gebäudes in Betracht kommt“ (vgl. Eisenhauer 1997: 90) sowie über sämtliche weitere am Grundstück bestehenden *interests*, wie es z.B. übergeordnete leases sein können, ein. Dies geschieht in Form einer sogenannten *information notice* (vgl. [w26](#)). Der landlord muss gemäß s. 11(7) LRA 1993 sämtliche Informationen binnen 28 Tagen zur Verfügung stellen und hat dem tenant auf Anfrage auch die Kontaktdaten des freeholder (sofern dies nicht der landlord selbst ist) sowie von „all those who hold other interests in the building“ (Department for Communities and Local Government 2005: 43) bekanntzugeben.

Den ersten verbindlichen Schritt im Kaufprozess stellt die *initial notice* dar; das ist eine Mitteilung aller am enfranchisement interessierten qualifying tenants an den landlord, dass sie ihr Recht auf enfranchisement ausüben möchten (s. 13 LRA 1993). Diese notice hat schriftlich zu erfolgen (s. 99(1)(a) LRA 1993) und sämtliche in s. 13 LRA 1993 festgelegten Informationen zu enthalten, dazu gehören u.a. eine genaue Beschreibung der Liegenschaft (einschließlich eines Gebäudeplans) sowie aller zu übertragenden Rechte; die Angabe von Gründen, auf Basis welcher die qualifying tenants zum Kauf berechtigt sind; Namen und Kontaktdaten aller qualifying tenants (auch solcher, die nicht beim enfranchisement mitmachen), unter Angabe der Dauer, Restlaufzeit, Beginn- und Enddatum der einzelnen leases; Angabe des nominee purchaser; der vorgeschlagene Kaufpreis unter Berücksichtigung aller leaseholds sowie sämtlicher Allgemeinflächen, die im Zuge des enfranchisement erworben werden sollen (vgl. Department for Communities and Local Government 2005: 44).

Mit dieser initial notice erklären die qualifying tenants dem landlord ihre Kaufabsicht und verpflichten sich zugleich, alle dem landlord durch dieses Verfahren entstehenden (angemessenen) Kosten zu übernehmen (s. 33(1),(2) LRA 1993), unbeachtet dessen, ob der Kauf am Ende zustande kommt oder nicht (s. 33(3) LRA 1993). In der notice ist dem landlord eine mindestens zweimonatige Frist zur Beantwortung (*counter notice*) zu geben (s. 13(3)(g),(5) LRA 1993). Zum Schutz der tenants vor einer möglichen Veräußerung des freehold sollte diese initial notice im Grundbuch eingetragen werden: „This provides protection for the company against the landlord's sale of the freehold since any purchaser of the freehold, subsequent to the registration of the Initial Notice, will take the freehold subject to the application for enfranchisement.“ ([w26](#))

Nach Erhalt der initial notice hat der landlord folgende Rechte: er darf unter vorheriger Ankündigung (mindestens 10 Tage vorher) sämtliche Wohnungen besichtigen (s. 17 LRA 1993) und er darf weitere Informationen und Dokumente von den tenants verlangen (s. 20 LRA 1993), z.B. was die Erfüllung der Voraussetzungen für das enfranchisement betrifft.

¹⁸ Siehe hierzu ausführlich 4.2.4.2 Commonhold Association

Innerhalb der in der initial notice festgelegten Frist muss der landlord seine Antwort auf die initial notice in Form der counter notice bekanntgeben (s. 21(1) LRA 1993). Dem landlord stehen drei Möglichkeiten zur Auswahl: er kann das Recht der tenants auf enfranchisement bestätigen und dem Kauf unter den von den tenants gestellten Bedingungen akzeptieren oder seine eigenen Bedingungen vorschlagen (s. 21(2)(a) LRA 1993); er kann dem enfranchisement unter Angabe von Gründen widersprechen (s. 21(2)(b) LRA 1993) oder er kann dem enfranchisement ganz widersprechen, und zwar dann, wenn er das Gebäude oder einen Großteil davon renovieren bzw. umbauen möchte (s. 21(2)(c) LRA 1993), „was er nur tun kann, wenn zwei Drittel der langfristigen leaseholds innerhalb der nächsten fünf Jahre auslaufen und er beweisen kann, daß er den Besitz der Wohnungen benötigt, um die Arbeiten auszuführen (s. 23(2) LRA 1993)“ (Eisenhauer 1997: 93).

Hat der landlord dem enfranchisement zugestimmt, besteht der nächste Schritt darin, dass nominee purchaser und landlord sich über die Einzelheiten des Kaufs, besonders was den Kaufpreis betrifft, einigen. Der Kaufpreis wird gemäß s. 32 und Schedule 6 LRA 1993 berechnet und hängt, genauso wie bei Häusern, von einem breiten und komplexen Spektrum von Faktoren ab, deren Erläuterung den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Es sei an dieser Stelle lediglich erwähnt, dass bei der Berechnung des Kaufpreises u.a. der Wert jedes einzelnen leasehold, des freehold sowie etwaiger zwischengeschalteter leaseholds sowie der Marktwert des Gebäudes eine Rolle spielen (vgl. hierzu ausführlich Eisenhauer 1997: 93-105). Kommt binnen zwei Monaten nach der counter notice kein Kaufvertrag zustande, so können sich die Parteien an das Leasehold Valuation Tribunal wenden (s. 24(1) LRA 1993).

Das leasehold war bis zur Einführung des CLRA 2002 die einzige rechtliche Möglichkeit, Wohnungseigentum (im Sinne eines zeitlich unbefristeten ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechts an einer Wohnung) zu begründen. Der Grund dafür liegt darin, „dass das englische Recht keine Möglichkeit kennt, die Kostenbeteiligungspflicht von Eigentümern [...] zu verdinglichen“ (Odersky 2008: 1846). Dies ist auf die in 4.1.6 Warum „ownership“ nicht gleich Eigentum ist erwähnte Quia Emptores zurückzuführen. Dieses Gesetz besagt, dass neue Dienstpflichten, d. h. solche mit dinglicher Wirkung, nicht mehr mit einem *freehold* verbunden werden dürfen. Darüber hinaus gilt im englischen Schuldrecht die *doctrine of privity of contract*, „wonach einem Dritten vertraglich grundsätzlich weder Rechte eingeräumt noch Pflichten auferlegt werden können“ (Eisenhauer 1997: 13).¹⁹

Dies ist das Grundproblem des englischen Grundstücksrechts und „[d]ie Schwierigkeiten unterscheiden sich danach, ob es sich um *restrictive covenants* oder um *positive covenants* handelt. *Covenants* sind Klauseln, die einen Grundstückskäufer verpflichten, bestimmte Dinge zu tun (*positive covenants*) oder zu unterlassen (*restrictive covenants*)“ (Eisenhauer 1997: 15). *Positive covenants* sind aufgrund der *doctrine of privity of contract* beim Verkauf von *freehold estates* für den Rechtsnachfolger nicht bindend, sodass bei der

¹⁹ Dies hat zur Folge, dass ein tenants nach der Veräußerung seiner lease (assignment) an einen Dritten weiterhin, und zwar bis zur Erfüllung der ursprünglich vereinbarten Laufzeit der lease, für die Erfüllung der leasehold covenants, d. h. der vertraglich festgelegten Verpflichtungen gegenüber dem landlord, haftet. Seit Inkrafttreten des Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995 gilt dieses Grundprinzip des *privity of contract* jedoch nur mehr eingeschränkt: für sämtliche nach dem 31.12.1995 erstmalig begründete leaseholds (s. 1(1)(3) Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995) wird die *privity of contract* zwischen dem Veräußerer des leasehold und dem landlord grundsätzlich durch die Veräußerung beendet (s. 5(2) Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995).

Veräußerung von freehold-Wohnungen dem Käufer als Dritten keine Verpflichtung zur Beteiligung an den allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten übertragen werden können. Im Falle von leaseholds hingegen sind die sogenannten positive covenants auch auf Dritte übertragbar, sodass z.B. ein landlord in seiner lease-Vereinbarung mit dem tenant diesem die Bedingung (positive covenant) auferlegen kann, sich an den allgemeinen Kosten zur Verwaltung und Instandhaltung des Hauses zu beteiligen, und dies hat auch für Rechtsnachfolger bindende Wirkung. King erläutert dies folgenderweise:

„[T]he creation of a positive covenant is binding on the original parties to it. So, on the sale of a freehold estate where a positive covenant has been imposed [...] the buyer of the freehold who agreed to the covenant is bound by it and be held liable to the seller if there is a breach of it. The difficulty in freehold conveyancing arises when the buyer who gave the covenant sells on. There is no means by law by which the burden of that freehold covenant can automatically pass on to the successor in title, which can create problems in relation to enforceability. In leasehold conveyancing, however, it has long been the case that positive covenants are enforceable against successors in title. For this reason, where there are likely to be ongoing positive obligations in relation to a property it makes sense for the freeholder owner to grant a long leasehold interest rather than to sell the freehold itself“ (vgl. King 2015: 64).

Das besondere am leasehold besteht darin, dass „er als ursprünglich rein schuldrechtliches Institut außerhalb des traditionellen vom Feudalismus geprägten Systems von Grundstücksrechten stand. Er unterlag auch nicht [...] der Quia Emptores von 1290“ (Eisenhauer 1997: 17), und ist somit, anders als das freehold, an gewisse Zahlungs-, Instandhaltungs- oder Reparaturpflichten knüpfbar. Der Bau von Wohnungen ist in England ein relativ neues Phänomen, das vor allem nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs an Bedeutung gewann. „Wegen der Schwierigkeiten mit der Durchsetzung von positive covenants gegen Rechtsnachfolger des freeholder wurde bei fast allen Wohnungs-Neubauten auf das für Häuser bereits voll entwickelte leasehold-System zurückgegriffen.“ (Eisenhauer 1997: 18) Seit 2004 gibt es jedoch eine neue Form des legal estate in land, eine neue Art des Besitzrechts, die dem österreichischen und spanischen Konzept von Wohnungseigentum sehr nahekommt: das *commonhold*.

4.2.4 Commonhold

Mit der Einführung des Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 wurde eine neue Besitzform eingeführt, die dem österreichischen und spanischen Wohnungseigentum nahekommt. Das *commonhold* räumt den Eigentümern einer Wohnung einerseits das ausschließliche und unbefristete Besitzrecht an ihrer Wohnung, andererseits einen Anteil an der *commonhold association*, welche der rechtliche Eigentümer der allgemeinen Teile des Grundstücks und des Gebäudes ist (vgl. Odersky 2008: 1848), ein. Commonhold ist gesetzlich folgendermaßen definiert:

„1) Land is commonhold land if—
(a) the freehold estate in the land is registered as a freehold estate in commonhold land,
(b) the land is specified in the memorandum of association of a commonhold association as the land in relation to which the association is to exercise functions, and
(c) a commonhold community statement makes provision for rights and duties of the commonhold association and unit-holders (whether or not the statement has come into force).“
(s. 1(1) Commonhold and Leasehold Reform Act 2002)

Das *commonhold* ist also eine Sonderform des freehold dahingehend, dass nicht das gesamte Grundstück, wie bisher üblich, nur einem freeholder gehört, der das Besitzrecht an einzelnen units in Form einer lease weitergibt, sondern dass die einzelnen Wohnungen alle jeweils für

sich allein in freehold stehen. An jeder Wohnung kann getrennt freehold begründet werden. Der unbefristete Besitz von einzelnen Wohnungen ist nicht mehr ausschließlich durch die Begründung eines zeitlich befristeten lease-Verhältnisses möglich, bei welchem das Eigentum am Grundstück beim landlord verbleibt, sondern die Besitzer der einzelnen Wohnungen sind auch die tatsächlichen Eigentümer der Wohnung und des Grundstücks, auf welchem diese steht, und zwar in freehold.

4.2.4.1 Units und common parts

Das freehold estate der Liegenschaft bzw. des Grundstücks besteht einerseits aus den Wohnungseigentumsobjekten – *units* (Wohnungen, Reihenhäuser, sonstige selbständige Räumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes oder Komplexes) und andererseits aus den allgemeinen Teilen – *common parts*. Jedes unit steht in freehold des jeweiligen *unit-holder*, d. h., der unit-holder ist der ausschließliche Eigentümer der Wohnung in Form eines freeholds mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten. Ein commonhold-unit darf vermietet werden, allerdings nur auf eine maximale Dauer von 7 Jahren. Definiert wird ein unit folgendermaßen:

„A commonhold unit is that part of the commonhold which is owned exclusively by the unit-holder on a freehold basis; it can be a house or flat, an office or other commercial use, or even a golf course or a piece of unbuilt land within a large commonhold estate. The unit may include, within its definition, a garage or a parking space situated elsewhere in the commonhold, or these can be units in their own right, owned separately.“ (Hazelvine: 8)

Die common parts sind diejenigen Teile der Liegenschaft, die nicht innerhalb eines unit gelegen sind, wie z.B. die Wände (die Außenwände der einzelnen Wohnungen miteinbegriffen), das Dach, Aufzüge, Stiegenhäuser, die Bausubstanz, Parkplätze, Flure, Eingangshallen, usw. Das freehold an den allgemeinen Teilen gehört der *commonhold association*, das sind alle Eigentümer der einzelnen units gemeinsam, sozusagen die Eigentümergemeinschaft (vgl. Hazelvine: 1).

Innerhalb der allgemeinen Teile kann es auch *limited-use areas* geben, das sind solche Teile der Liegenschaft, die entweder für einen bestimmten Nutzen oder Verwendungszweck gewidmet sind oder deren Benutzung auf einen oder mehreren bestimmten unit-holder(s) beschränkt ist. Beispiele für Ersteres wäre z.B. eine gemeinschaftliche Müllsammelstelle, deren Verwendung zwar allen unit-holders frei steht, für die eine andere Verwendung als die der Müllsammlung und –entsorgung aber nicht vorgesehen ist. Ein Beispiel für solche Teile der Liegenschaft, deren Verwendung nur gewissen unit-holders zusteht, ist z.B. ein Balkon. Dieser ist zwar baulich mit einem bestimmten unit verbunden, aber gleichzeitig auch mit der Bausubstanz der gesamten Liegenschaft. Es ergibt Sinn, diesen als limited-use area zu deklarieren, da somit die Zuständigkeit und Verantwortung über die Erhaltung und Instandhaltung bei der commonhold association liegt, der betroffene unit-holder jedoch das ausschließliche Nutzungsrecht über seinen Balkon genießt. Dasselbe trifft z.B. bei Parkplätzen zu (vgl. Hazelvine: 8).

4.2.4.2 Commonhold association

Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch die commonhold association. Diese besteht aus den Eigentümern der jeweiligen units, den unit-holders. Es steht jedem unit-holder zu, Mitglied der commonhold association zu werden. Ausschließlich unit-holder der jeweiligen

Liegenschaft dürfen Mitglieder der dazugehörigen commonhold association werden. Hat ein unit mehr als einen Besitzer, kann nur einer von ihnen Mitglied der commonhold association werden, wobei es den Parteien freisteht zu entscheiden, wer diese Aufgabe zu übernehmen hat.

„Die Ausgestaltung dieser Gemeinschaft und die wechselseitigen Pflichten der Wohnungseigentümer werden in den *articles of association* und im *commonhold community statement* vereinbart. Im Grundbuch registriert wird sowohl das Eigentum an der einzelnen Wohnung als auch – unter einer eigenen Titelnummer – das Eigentum der *commonhold association* am gemeinschaftlichen Vermögen.“ (Odersky 2008: 1848, H.i.O.)

Die commonhold association unterliegt den Bestimmungen des CLRA 2002, den Commonhold Regulations 2004 sowie dem Commonhold Community Statement (CCS). Das CCS ist die Gründungsurkunde der commonhold association und zugleich eine Art Teilungserklärung über die Liegenschaft:

„The CCS will define the extent of each unit and the common parts and the percentages each unit will contribute to the running costs of the building. It will also set out the duties and obligations of the commonhold association and of each unit-holder. [...] The Commonhold Community Statement will be registered along with the commonhold association's title at the Land Registry“ (Hazelvine: 2).

Das CCS ist das zentrale Dokument der commonhold association, in welchem die Rechte und Pflichten der Eigentümer sowie die Nutzungsregelung über die Liegenschaft festgelegt werden: „The CCS is the central and most important document in the commonhold; it forms the rules governing how the commonhold is used and managed.“ (Hazelvine: 5). Das CCS enthält alle die Eigentümer der Liegenschaft betreffenden Rechte und, vor allem was die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft sowie das Stimmrecht bei den Versammlungen der commonhold association betrifft. Form und Inhalt richten sich nach den Commonhold Regulations 2004 (Schedule 3), was zur Folge hat, dass das CCS sowohl inhaltlich als auch formal zum größten Teil gesetzlich vorgegeben ist. Das CCS muss sämtliche gesetzlich vorgeschriebenen Bestimmungen enthalten und Hinzufügungen sind nur zulässig, wenn sie explizit mit der Überschrift *Additional provisions specific to this commonhold* gekennzeichnet sind. Das CCS muss mindestens folgende Inhalte aufweisen:

„The CCS:
identifies the units, their number and extent, and the common parts, by reference to a plan;
allocates the percentage to each unit in respect of the commonhold assessment – the proportion each unit contributes to the overall running costs of the comonhold;
allocates the percentage to each unit in respect of any separate levy for a reserve fund;
allocates the number of votes to each unit;
sets the rules for the running of the commonhold“ (vgl. Hazelvine: 5-6).

Mit der grundbücherlichen Eintragung des CCS erlangt dieses rechtliche Gültigkeit. Ab diesem Moment existiert die Liegenschaft aus rechtlicher Sicht und ab diesem Moment können auch weitere Eintragungen an der Liegenschaft vorgenommen werden, wie z. B. die Begründung von Eigentum an den einzelnen units.

Die commonhold association ist rechtlich gesehen eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, deren Gründung und Verwaltung durch das allgemeine englische Gesellschaftsrecht (Companies Act 1985) bestimmt ist. Sie muss wie jede andere Gesellschaft bei Companies House (dem englischen Firmenregister) angemeldet werden und ist aus rechtlicher Sicht eine normale Gesellschaft wie jede andere auch, mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten. Die commonhold association benötigt wie jede andere Firma auch eine eigene Satzung und

einen Unternehmensgegenstand (*object of the company*). Dies wird durch ein *memorandum* sowie *articles* umgesetzt, welche größtenteils durch die Commonhold Regulations 2004 (Schedule 1 and 2) vorgeschrieben sind und sowohl bei Companies House als auch im Land Registry eingetragen werden müssen (vgl. Hazelvine: 1). Diesen hierdurch vorgeschriebenen Bestimmungen dürfen zwar weitere hinzugefügt werden, eine Änderung oder gar Weglassung der vorgeschriebenen Bestimmungen ist jedoch nur im Rahmen dessen, was dieselben Regulations zulassen, erlaubt. Dies hat den Zweck, einen einheitlichen Bezugsrahmen für alle commonholds in England und Wales zu gewährleisten.

Besonders ist, dass die Haftung der Gesellschafter, d. h. der unit-holders, beschränkt ist auf die garantierte Einlage: „It is a company limited by guarantee which means that its members, the unit-holders, are limited in their personal liability should the company collapse or be wound-up; the legislation limits that liability to £1 per member²⁰. There are no shares or share capital.” (Hazelvine: 3) Als Unternehmensgegenstand (objective) muss „to exercise the functions of a commonhold association in relation to specified commonhold land” (s. 34 (1)(a) CLRA 2002), angegeben werden und der Firmenname muss mit der Endung *Commonhold Association Limited* (in England) bzw. *Cymdeithas Cydradd – Dolaliad Cyfyngedig* (in Wales) enden. Die Verwendung dieser Endung ist ausschließlich den commonhold associations vorbehalten (vgl. Hazelvine: 3). Wie jede andere englische Gesellschaft benötigt auch die commonhold association eine *company secretary* sowie zumindest einen *director*. Der director muss nicht zwingendermaßen ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft sein, d. h., er muss nicht unbedingt unit-holder in der Liegenschaft, dessen commonhold association er angehört, sein. Die commonhold association hat, wie jede andere Firma auch, einmal jährlich eine Versammlung, *annual general meeting (AGM)* abzuhalten und einen Jahresabschluss einzureichen (vgl. Hazelvine: 4).

4.3 Land Registry in England and Wales

4.3.1 Land Registry. Das englische Grundbuch

Vor der Einführung des LPA 1925, mit welchem die Basis des heutigen landesweiten Grundbuchsystems in England geschaffen wurde, gab es in England keine effiziente Form der Grundbuchführung, d. h. der Registrierung von Grundstücken und den daran bestehenden Rechten. Der Eigentumsnachweis an Grundstücken erfolgte traditionell durch Vorlage der *title deeds* bzw. in Ermangelung derselben durch den bloßen Besitz:

„Ownership of land was demonstrated by means of title deeds, which were a collection of documents showing how the present claimant of ownership came to enjoy a good title to the land. In the absence of the ability to prove a good root of title ownership was constituted by mere physical possession of the land for a sufficient period of time. Land was transferred by the owner conveying his interest to the transferee and there was no state supervision or involvement in this process.“ (Stevens & Pearce 1998: 463)

Zwar wurde bereits 1862 das Land Registry Act 1862 erlassen, mit dem deklarierten Ziel, „to facilitate the proof of title“ (Stevens & Pearce 1998: 465), und wenige Jahre später das Land Transfer Act 1897, welches die Registrierung von titles in bestimmten Gebieten verpflichtend vorschrieb, aber erst mit Inkrafttreten des LPA 1925 in Verbindung mit dem Land

²⁰ s. 34 (1)(b) CLRA 2002 (Anm. d. Verfasserin)

Registration Act 1925 und dem Land Charges Act 1925 bekam England ein modernes, universales Grundbuchsystem. Zweck desselben ist, ein zentrales, staatliches, umfassendes Register über alle Grundstücke, deren Eigentumsverhältnisse sowie aller daran bestehenden Rechte (interests), zu schaffen, um die Eigentumsübertragung an Immobilien zu erleichtern:

„If such a register is maintained potential purchasers [...] will not need to go through the process of investigating the title to ensure themselves of whether the person they are dealing with is the genuine owner, nor will they have to rely on a physical inspection of the land and the documents relating to it to protect themselves from any third party interests which the seller has not disclosed. By simply looking at the register entry for the piece of land in which they are interested they should be able to discover exactly who owns it, who is entitled to sell it, and who enjoys any subsidiary rights over it.“ (Stevens & Pearce 1998: 464)

Das ursprüngliche Ziel, innerhalb von 30 Jahren alle Grundstücke in England zu erfassen, wurde nicht erreicht, weshalb mit dem Registration of Title Order 1989 das gesamte Staatsgebiet als „area of compulsory registration“ deklariert wurde (vgl. Stevens & Pearce 1998: 465). Im Jahre 2002 trat das LRA 2002 in Kraft, welches bedeutende Änderungen in der Grundbuchführung und der Registrierung von Grundstücken einführte. Die wohl bedeutendste Neuerung ist die Pflicht, nach jedem Eigentumswechsel bisher nicht registrierte freehold estates sowie leasehold estates mit einer (Rest-)Laufzeit von über sieben Jahren ins Grundbuch einzutragen (vgl. King 2015: 27). Die Registrierungspflicht trifft den Käufer, und die Frist beträgt zwei Monate ab Kaufabschluss (*completion*). Wird innerhalb dieser zwei Monate keine Registrierung des erworbenen *unregistered land* vorgenommen, so gilt die Eigentumsübertragung als rechtlich unwirksam: „Failure to register means that legal title to land has not been transferred [...] In fact true ownership of a legal title only occurs once registration has taken place.“ (King 2015: 28) Der Eintragung eines neuen Eigentümers im Grundbuch kommt also rechtsbegründende Wirkung zu: erst, wenn der neue Eigentümer als solcher im Grundbuch eingetragen ist, gilt er auch als der legal owner. Hier ist eine Parallele zum österreichischen Recht zu erkennen: ohne die Grundbucheintragung wird das Eigentumsrecht nicht begründet. Solange die Eintragung eines neuen Eigentümers nicht Grundbuch erfolgt, ist der alte Eigentümer weiterhin der legal owner, der neue Eigentümer lediglich der equitable owner, und genießt nicht die Schutzwirkung der grundbücherlichen Eintragung gegenüber Dritten.

HM Land Registry ist ein *non-ministerial government department*, das für die Grundbuchführung verantwortlich ist. Der Sitz liegt in Croydon, England und zusätzlich bestehen noch weitere 13 Außenstellen. Gegenwärtig sind über 24 Millionen titles im Land Register registriert. Das Land Register hat öffentlichen Charakter und steht jedermann zur Einsichtnahme ohne nähere Begründung zur Verfügung (vgl. [w27](#)).

4.3.2 Grundlegende Prinzipien

Das englische System der Grundbuchführung basiert auf drei Prinzipien: *mirror principle*, *curtain principle* und *insurance principle*. Das *mirror principle* verfolgt das Ziel, dass das Register ein Spiegelbild der tatsächlichen Eigentums- und Belastungsverhältnisse sein soll, d. h., inhaltlich sowohl richtig als auch vollständig: „The registers reflect an accurate picture of the title to the property. All rights in relation to the property are registered.“ (King 2015: 23)

Das curtain principle besagt: „A buyer of land is not concerned with issues behind the registered rights.“ (King 2015: 23). Der Erwerber einer Immobilie muss nicht hinter den Vorhang des Registers sehen, um die an einer Immobilie haftenden Rechte und Pflichten zu erkennen.

Das insurance principle besagt schließlich: „The accuracy of the registers is guaranteed. If the register is found to be inaccurate those affected will be compensated.“ (King 2015: 23), und dies hat zur Folge, dass der englische Staat als Träger des Registers eine Entschädigung zu leisten hat, wenn der Inhaber eines eingetragenen Rechts aufgrund eines Fehlers bei der Registrierung einen Rechtsverlust erleidet (vgl. Rink 2006: 19).

Diese Prinzipien dienen der maximalen Sicherung eines potentiellen Käufers: „As a buyer you are entitled to rely on the title registers as accurate and, with limited exceptions, as recording all of the interests in land to which any sale is made subject.“ (King 2015: 23) Welche diese *limited exceptions* sind und welche Rolle sie im Kontext des Immobilienkaufs spielen, wird in 4.3.4 Legal and equitable interests in registered land und 4.3.5 Interests in unregistered land näher erläutert.

4.3.3 Kategorien von titles

Bei der Erstregistrierung eines titles (freehold oder leasehold) im Grundbuch muss der Antragsteller einen Eigentumsnachweis erbringen um sein vermeintliches Eigentumsrecht nachzuweisen. Je nachdem, in welchem Umfang und bis zu welchem Grade er sein Eigentumsrecht nachweisen kann, wird ihm eine andere Art von title verliehen. Für freehold gibt es drei Kategorien, für leasehold vier; diese werden *qualities of title* genannt und sind in ss. 9 und 10 LRA 2002 gesetzlich definiert.

Ein *absolute title* wird verliehen, „if the registrar is of the opinion that the person’s title to the estate is such as a willing buyer could properly be advised by a competent professional adviser to accept.“ (s. 9(2) LRA 2002), d. h., wenn bei der Ersteintragung durch Vorlage der title deeds das Land Registry einem Dritten (normalerweise einem Käufer) garantieren kann, dass das Eigentum am Grundstück nicht mit Drittrechten (mit der Ausnahme von *overriding interests*, welche in 4.3.4 Legal and equitable interests in registered land beschrieben werden) belastet ist.

Ein *qualified title* wird verliehen, „if the registrar is of the opinion that the person’s title to the estate has been established only for a limited period or subject to certain reservations“ (s. 9(4) LRA 2002), d. h., wenn der Eigentumsnachweis nur für einen begrenzten Zeitraum nachgewiesen werden kann, was dazu führt, dass der title nur ab einem bestimmten Tag gilt, sodass Drittrechte, die vor diesem Tag begründet wurden, davon unbeschadet bleiben.

Ein *possessory title* wird verliehen, wenn dem Grundbuchsamt nachgewiesen werden kann „that the person is in actual possession of the land, or in receipt of the rents and profits of the land, by virtue of the estate, and [...] that there is no other class of title with which he may be registered“ (s. 9(5) LRA 2002), d. h., wenn der Antragsteller als einzigen Nachweis seines Eigentumsrechts den tatsächlichen Besitz der Immobilie hat, z.B. weil er die title deeds verloren hat oder weil er nicht der rechtmäßige Besitzer der Immobilie ist. Diese Art von title gilt erst ab dem Tag der Eintragung und bedeutet, dass der Besitzer eines solchen title das Grundstück vorbehaltlich etwaiger Rechte (interests) des rechtmäßigen Eigentümers (legal

owner) besitzt. Ein possessory title kann unter Umständen in einen absolute title umgewandelt werden (vgl. Stevens & Pearce 1998: 50).

Zu guter Letzt gibt es noch den *good leasehold title*, welcher verliehen wird, „if the registrar is of the opinion that the person’s title to the estate is such as a willing buyer could properly be advised by a competent professional adviser to accept” (s. 10(3) LRA 2002). Dieser unterscheidet sich dahingehend vom absolute title, dass die Garantie des Land Registry, dass keine Drittrechte den title belasten, sich nur auf den leasehold title, nicht jedoch auf den übergeordneten freehold title (wie es beim absolute title der Fall ist) erstreckt. Im Falle einer sublease bedeutet das, dass sich die Garantie, dass keine Drittrechte den title belasten, nur auf die headlease bezieht.

4.3.4 Legal and equitable interests in registered land

Wie in 4.3.2 Grundlegende Prinzipien bereits ausgeführt, soll das englische Grundbuch ein Spiegeldbild der tatsächlichen Eigentums- und Rechtsverhältnisse eines Grundstücks sein. Zu diesem Zweck definiert das LRA 2002 eine Reihe von Grundstücksrechten, die zwingend der grundbücherlichen Eintragung bedürfen, um Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten zu entfalten. Diese werden *legal* oder *registrable interests* genannt und sind zu unterscheiden von den *equitable (third party) interests*.

4.3.4.1 Legal interests

Zu den legal oder registrable interests zählen die sogenannten *legal charges* gemäß s. 27(2)(f) LRA 2002 (Pfandrechte); die sogenannten *easements, rights or privileges in or over land* gemäß s. 1(2)(a) LPA 1925 und s. 27(2)(d) LRA 2002)– das sind Dienstbarkeiten im weitesten Sinne; sowie *leases* deren Laufzeit über sieben Jahre beträgt (s. 27(2)(b)(1) LRA 2002). Diese eintragungspflichtigen Rechte werden im charges register der Liegenschaft eingetragen, auf welche sie sich beziehen. Es handelt sich hierbei um *proprietary interests*, was bedeutet, dass sie an der Sache (der Immobilie) selbst bestehen, unabhängig davon, wer der Eigentümer ist. In dieser Hinsicht besteht eine Ähnlichkeit zwischen den legal interests mit den dinglichen Rechten, die in Österreich und Spanien an einer unbeweglichen Sache begründet werden können und ins Grundbuch eingetragen werden müssen. Wird ein legal interest nicht ins Grundbuch eingetragen, gilt es lediglich in equity, d. h. zwischen den Beteiligten und hat keine bindende Wirkung auf Dritte (vgl. King 2015: 29).

4.3.4.2 Equitable (third party) interests

Sämtliche Rechte, die an einer Immobilie begründet werden können, aber nicht als registrable interests gemäß LPA 1925 bzw. LRA 2002 gelten, gelten als equitable interests. Im LRA 2002 lautet die Bezeichnung für diese equitable interests third party interests, in der Literatur werden sie auch als *minor interests* bezeichnet. Darunter fällt ein Großteil der Grundstücksrechte da, wie eben ausgeführt, nur eine beschränkte Kategorie von Rechten als (unbeschränkte, gegenüber jedermann durchsetzbare) legal interests begründbar und als solche im Grundbuch eintragungsfähig sind. Dies bedeutet nicht, dass equitable interests nicht gegenüber Dritten bindende Wirkung haben können oder dass sie nicht im Grundbuch eingetragen werden können. Auch diese Art der interests muss zwingendermaßen ins Grundbuch eingetragen werden, um eine Schutzwirkung gegenüber Dritten zu erlangen, denn der Käufer

eines Grundstücks ist nur dann an sie gebunden, wenn sie auch tatsächlich registriert wurden – selbst, wenn er Kenntnis über den Bestand eines solchen equitable interest hat (vgl. Odersky 2008: 1851). Zu den equitable interests zählen u.a. leases mit einer Laufzeit zwischen drei und sieben Jahren, restrictive covenants, *equitable easements* und *estate contracts* (das sind Eigentumsverschaffungsansprüche) (King 2015: 30).

Die Eintragung der equitable interests erfolgt entweder im *charges register* oder im *propriatorship register* der betroffenen Immobilie, und zwar in Form einer *notice* oder einer *restriction*. Eine notice ist „an entry made in the register in respect of the burdens of an interest affecting a registered estate“ (s. 32(1) LRA 2002), und wird meistens im charges register eingetragen (rules 9(a) und 84(1) LRR 2003). Die notice dient der Ersichtlichmachung einer Grundstücksbelastung; eingetragen wird im Lastenblatt jedoch nicht der Inhalt der notice, d. h. der Belastung, sondern lediglich eine Anmerkung darüber, dass eine solche Belastung besteht. Eine restriction dagegen ist “an entry in the register that prevents or regulates the making of an entry in the register in respect of any disposition or a disposition of a specified kind (s. 40(1) LRA 2002) und diese werden meistens im proprietorship register eingetragen. Die restriction dient dem Zweck, eine Übertragung des Grundstücks zu verhindern, solange der restriction nicht Folge geleistet wird: „A lender might register a restriction, for example, to alert prospective buyers to the existence of a legal charge and to prevent the owners selling the land without first paying the debt due to the lender.“ (vgl. King 2015: 30) Im Gegensatz zur notice wird bei der Eintragung einer restriction auch der Inhalt derselben im Grundbuch angeführt.

Eine solche notice oder restriction kann vom Eigentümer der Immobilie oder von der Person, zugunsten dessen die notice bzw. restriction eingetragen werden soll, eingetragen werden. Erfolgt der Antrag auf Eintragung nicht durch den Eigentümer selbst, so wird im land register zunächst eine *unilateral notice* bzw. *unilateral restriction* eingetragen. In so einem Fall wird der Eigentümer über die Eintragung einer solchen notice oder restriction informiert, und kann diese gegebenenfalls ablehnen, d. h., die Löschung beantragen. Der, der die notice oder restriction beantragt hat, muss dann beweisen, dass sein Anspruch legitim ist. Im Gegensatz dazu steht die *agreed notice* bzw. *agreed restriction*, die auf zwei Arten zustande kommen kann: Erstens, durch die Bewilligung des Eigentümers, d. h., wenn der Eigentümer selbst die notice bzw. restriction eintragen lässt; oder zweitens, durch Antragstellung durch den Berechtigten, sofern er seinen Anspruch auf das einzutragende interest glaubwürdigerweise nachweisen kann (vgl. [w28](#)).

Die Registrierung eines legal interest oder eines equitable interest (in Form einer notice bzw. restriction) hat gemäß s. 29 LRA 2002 zur Folge, dass diese interests bei einer entgeltlichen Übertragung des Eigentums an der Immobilie, an welchem sie haften, auch gegenüber dem neuen Eigentümer Gültigkeit besitzen. Dies wird *priority of interests* genannt und bedeutet für den Käufer einer Immobilie, dass er an alle registrierten equitable interests gebunden ist, nicht jedoch an die nichtregistrierten.

4.3.4.3 Overriding interests in registered land

Neben den legal interests und den equitable interests besteht noch eine weitere Kategorie von Grundstücksrechten. Diese werden *overriding interests* genannt und sind für jeden Eigentümer bindend, obwohl sie nicht ins Grundbuch eingetragen werden können. Die overriding

interests sind in Schedule 3 des LRA 2002 aufgelistet und dazu zählen: leases mit einer Laufzeit unter sieben Jahren, *interests of persons in actual occupation* (Grundstücksrechte von Personen, die tatsächlich in Besitz des Grundstücks sind), *easements* und *profits*, die vor dem 13.10.2003 geschaffen wurden sowie „*easements created by implied grant or prescription*“ (King 2015: 34), *customary and public rights* (Gewohnheitsrechte und öffentliche Rechte), *local land charges* (öffentliche Auflagen, Beschränkungen oder Zahlungspflichten) sowie *mines and minerals*.

Von besonderer Bedeutung im Rahmen des Immobilienkaufs sind vor allem die *interests of persons in actual occupation*, d. h., Nutzungsberechtigte des Grundstücks (z.B. Ehegatten, Begünstigte eines trust oder tenants einer equitable lease (Laufzeit unter sieben Jahren)). Vor diesen Rechten ist der Käufer nur geschützt, wenn er nichts von dem tatsächlichen Besitz wusste und auch bei einer gründlichen Besichtigung vor Ort nicht erkennen konnte: „If the occupation would not have been obvious on a reasonably careful inspection of the land at the time of the disposition and the buyer of the registered title does not have actual knowledge of the occupation then the buyer will buy free of the interest.“ (King 2015: 34)

Die overriding interests stellen einen Widerspruch zum mirror principle des Grundbuchs dar: durch die Existenz dieser Art von Rechten, die nicht im Grundbuch eingetragen werden können, aber dennoch gegenüber Dritten bindende Wirkung haben, verliert der Spiegeldbild-Anspruch des Grundbuchs seine Gültigkeit. Dies wird in der Literatur als *crack in the mirror* bezeichnet (vgl. Odgersky 2008: 1851).

4.3.4.4 Overreaching in registered and unregistered land

„The principle of overreaching means that where a buyer pays the purchase monies to two trustees, or a trust corporation, they will effectively leapfrog the beneficial interests of anyone with an interest under a trust and will take free of that interest, whether they knew about that interest or not.“ (King 2015:45)

Der Grundsatz des *overreaching* wurde mit s. 2(1) und s. 27 LPA 1925 eingeführt und dient dem Schutz des Käufers. Bei dem Verkauf einer Immobilie, die in trust mehrerer equitable owners steht, hat der Käufer zwei Möglichkeiten, je nachdem wieviele legal owners im Eigentumsregister eingetragen sind. Erwirbt der Käufer von mindestens zwei trustees (d. h. zwei der legal owners) gemeinsam Eigentum an einer Immobilie, erlöschen ihm gegenüber alle Rechte der beneficiaries (das sind die Begünstigten des trust), unabhängig davon, ob er diese Rechte kannte oder nicht. Ist nur eine Person als legal owner eingetragen und erkennt der Käufer, dass es sich um einen trust handelt, so kann er vom Verkäufer verlangen, dass der Verkauf durch mindestens zwei trustees erfolgt. Der Verkäufer hat dann eine zweite Person zu bestellen, die als co-trustee fungiert und den Kaufvertrag mitunterzeichnet (vgl. King 2015: 45). Dadurch ist der Käufer vor allen Rechten der beneficiaries geschützt, denn durch das overreaching geht das equitable ownership, d. h. die Eigentumsansprüche der equitable owners, auf den Kaufpreis, d. h., die geldliche Summe über.

4.3.5 Interests in unregistered land

Die vorangehenden Abschnitte beziehen sich auf interests, die an registered land bestehen können. Wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, sind jedoch noch nicht sämtliche Grundstücke Englands im Grundbuch registriert, weshalb im Falle von unregistered land anders vorgegangen werden muss als bei registered land, um etwaige daran bestehende interests aus-

fündig zu machen. Seit Inkrafttreten des LPA 1925 gibt es drei Arten von interests, die an unregistered land begründet werden können: *interests capable of registration as land charges*, *interests subject to the doctrine of notice* sowie *interests capable of being overreached*, und diese werden in den folgenden Abschnitten näher erläutert.

4.3.5.1 Interests capable of registration as land charges

Bestimmte interests in unregistered land können als sogenannte *land charges* im örtlichen Local Land Charges Register registriert werden. Das Land Charges Register wurde durch das Land Charges Act 1972 (LCA 1972) eingeführt und verfolgt dasselbe Ziel wie das Eigentumsregister, nämlich die Registrierung und der Schutz von Rechten Dritter an einem Grundstück gegenüber neuen Eigentümern. Der Unterschied zum Grundbuch besteht darin, dass interests in unregistered land gegen den Eigentümer des Grundstücks, und nicht gegen das Grundstück selbst registriert werden (vgl. Stevens & Pearce 1998: 555). Beiden gemeinsam ist, dass ein registriertes interest gegenüber allen entgeltlichen Erwerbern des Grundstücks Gültigkeit bewahren. Ist ein interest nicht registriert, kann es auch nicht gegen einen neuen Eigentümer durchgesetzt werden (vgl. King 2015: 42).

Im LCA 1972 sind die registrierbaren interests unter s. 2 aufgelistet. Insgesamt existieren sechs *classes of interests*, die als land charge registriert werden können, darunter fallen z.B. der estate contract (Eigentumsverschaffungsansprüche, z.B. aufgrund eines Kaufoptionsvertrags, eines vertraglichen Vorkaufsrechts oder einesgültigen Kaufvertrags, bei welchem der Käufer noch nicht als der neue Eigentümer registriert wurde); restrictive covenants; *home rights* (das ist das Wohnrecht von Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern) sowie equitable easements (Dienstbarkeiten). Beim Kauf einer Immobilie ist eine Überprüfung des Local Land Charges Register des Grundstücks von äußerster Bedeutung, da sämtliche hierin eingetragene interests bindende Wirkung gegenüber Dritten entfalten, sobald sie registriert sind.

4.3.5.2 Interests subject to the doctrine of notice

Bestimmte Rechte (interests) an unregistered land können mittels einer notice bindende Wirkung gegenüber Dritten erlangen. Die *doctrine of notice* besagt folgendes: „The doctrine of notice provides that equitable interests will bind a buyer of land unless that person purchases the legal estate in good faith, for value and without notice of the existence of the equitable interest.“ (King 2015: 40) Erwirbt ein Käufer eine Immobilie in gutem Glauben gegen Entgelt, ohne Kenntnis über ein bestehendes equitable interest zu haben, so ist er an das betreffende equitable interest nicht gebunden.

Damit ein equitable interest gegen den Käufer eines unregistrierten Grundstücks bindende Wirkung entfalten kann, bedarf es einer notice, d. h. der Kenntnis des Käufers über das bestehende interest. Es gibt drei Arten von notices: *actual notice*, *constructive notice* sowie *imputed notice*. Die actual notice bedeutet, dass der Käufer Kenntnis über das equitable interest hat – unabhängig davon, wie er diese Kenntnis erlangt hat. Die constructive notice bedeutet, dass angenommen werden kann, dass der Käufer Kenntnis über das equitable interest hat: „the buyer is deemed to have notice, as the equitable interest would have been revealed to them if they had taken reasonable steps to discover it“ (King 2015: 40). Die imputed notice „means that a buyer will be treated as having notice of an equitable interest where

an agent on their behalf has notice“ (ibidem). Ein Käufer ist demzufolge unter zwei möglichen Umständen an die equitable interests gebunden: wenn er tatsächlich Kenntnis über das interest hatte bzw. wenn davon ausgegangen werden kann, dass er Kenntnis über das interest hatte. Die Arten der interests, die der doctrine of notice unterliegen, wurde mit Inkrafttreten des LPA 1925 und dem LRA 2002 zwar wesentlich beschränkt, darunter befinden sich aber u.a. sämtliche restrictive covenants und easements, die vor 1926 geschaffen wurden sowie die interests under a constructive trust (vgl. King 2015: 45).

Daraus lässt sich folgern, dass der Käufer einer Immobilie zu seinem Schutz immer Überprüfungen durchführen lassen wird, um die Existenz solcher interests herauszufinden. Dies geschieht im Rahmen der Kaufabwicklung einerseits durch die Überprüfung der *title deeds* durch den *conveyancer* sowie die Erstellung von Fragekatalogen an den Verkäufer, und andererseits durch eine gründliche Besichtigung des Grundstücks, „to see whether there is any evidence of third parties who may potentially have rights“ (King 2015: 41). All dies wird im nächsten Kapitel ausführlich behandelt.

4.4 Der Immobilienkauf vom Angebot bis zur Übergabe

4.4.1 Making an offer

Hat sich der Käufer für den Kauf einer Immobilie entschlossen, so ist der erste Schritt des Kaufprozesses die Angebotslegung. Das Angebot kann, wie in Österreich und Spanien, schriftlich oder mündlich vorgebracht bzw. angenommen oder abgelehnt werden. Das Angebot wird als *offer* bezeichnet und im Gegensatz zu Österreich und Spanien ist ein Angebotsrücknahme ein solches, das vom Verkäufer angenommen wurde – nicht bindend, weil Immobilienkaufverträge nicht den allgemeinen Prinzipien des englischen Vertragsrechts unterliegen (vgl. Stevens & Pearce 1998: 52). Das Angebot wird „subject to contract“ oder „subject to survey and contract“ angenommen, d. h., dass der Käufer und der Verkäufer ihr Einverständnis erklären, eine Immobilie zu einem gebotenen Preis zu kaufen bzw. verkaufen, ohne jedoch einen bindenden Vertrag darzustellen. Bis zum tatsächlichen Vertragsabschluss steht es den Parteien frei, die Transaktion abzuschließen oder nicht.

Der eben erwähnte Umstand kann einerseits dazu führen, dass der Verkäufer vor Vertragsabschluss droht, an einen anderen Kaufinteressenten, der ein höheres Angebot gestellt hat, zu verkaufen. Dieses Phänomen wird als *gazumping* bezeichnet und ist rechtlich zulässig. Auf der anderen Seite bedeutet dies aber auch, dass ein Käufer kurz vor Vertragsabschluss sein Angebot zurücknehmen und einen niedrigeren Preis bieten kann (in der Hoffnung, den Verkäufer auf diese Weise unter Druck zu setzen, damit er günstiger verkauft, da das Objekt zu diesem Zeitpunkt eventuell schon nicht mehr vermarktet wird und somit alle bisherigen Aufwendungen praktisch sinnlos waren). Dies wird wiederum als *gazundering* bezeichnet und ist ebenso rechtlich zulässig (vgl. [w29](#)).

4.4.2 Die Rolle des *conveyancer* und Vorbereitung des Vertragsabschlusses

Conveyancing bezeichnet die Eigentumsübertragung an einem Grundstück (vgl. King 2015: 14), genauer gesagt, die Abwicklung der Eigentumsübertragung ab der Angebotsannahme. Diese Abwicklung besteht üblicherweise aus drei Phasen (*pre-contract stage*, *exchange of contracts* und *completion*), und es ist in England üblich, hierzu einen auf conveyancing

spezialisierten Juristen, das ist ein (*licensed conveyancer*), oder einen Anwalt (*solicitor* bzw. *conveyancing solicitor*)²¹ heranzuziehen. Es steht den Parteien frei, ihren jeweiligen Vertreter selbst auszusuchen.

Die Beauftragung eines conveyancer für die Abwicklung der Eigentumsübertragung im Zuge eines Immobilienkaufs ist nicht vorgeschrieben – die Parteien könnten theoretisch die gesamte Abwicklung selbst erledigen; aufgrund der zahlreichen zu berücksichtigenden Umstände (vor allem, was die Überprüfung der bestehenden interests betrifft) ist dies jedoch eher die Ausnahme, besonders wenn die Immobilie mittels eines Kredits finanziert wird oder noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, bzw. wenn es sich um ein leasehold-Objekt handelt (vgl. [w30](#)).

Ob ein solicitor oder ein conveyancer herangezogen wird steht den Parteien frei; die Entscheidung richtet sich meistens nach den konkreten Umständen. Bei komplexen Transaktionen z.B., wenn die verkaufende Partei ein Ehepaar ist, dass sich gerade scheiden lässt und durch unterschiedliche Anwälte vertreten wird, oder wenn die Transaktion aus einer lease extension besteht, wird eher ein solicitor herangezogen.

Es trifft den Käufer bzw. dessen Vertreter, alle relevanten Untersuchungen und Überprüfungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, etwaiger Grundstücksbelastungen und -mängel selbst durchzuführen. Dies liegt darin begründet, dass in England der Käufer alle (rechtlichen und tatsächlichen) Umstände und Mängel selbst überprüfen muss, was als *caveat emptor* bezeichnet wird: „Latin for 'let the buyer beware', caveat emptor is a legal principle that applies to the sale of property. It means the onus is on the buyer to ascertain the quality and condition of a property before proceeding with its purchase.“ ([w31](#)) Nur wenn der Verkäufer auf eine ausdrückliche Frage des Käufers falsche Angaben macht, kann er dafür belangt werden – alleine das Verschweigen von Mängeln oder wichtiger Umstände lässt noch keine Schadenersatzansprüche entstehen. Aus diesem Grund wird der Verkäufer bei der Beantwortung der vom Käufer vorgelegten Fragenkataloge (siehe unten) oft auf seinen beschränkten Kenntnisstand verweisen, um eine Haftung aufgrund von Falschangaben zu vermeiden (vgl. Odorsky 2008: 1852).

Aus diesem Grund ist es von äußerster Bedeutung, alle möglichen auftretenden Mängel bzw. Einschränkungen im Eigentum (Besitz) der Immobilie, z.B. aufgrund von overriding interests oder schweren Mängeln am Gebäude vor Vertragsabschluss ausfindig zu machen und zu klären. Dazu werden in der pre-contract stage folgende Schritte gesetzt: die Überprüfung des Grundbuchauszugs der betreffenden Immobilie sowie der Urkunden und Dokumente der dort vermerkten Belastungen; die Überprüfung des *Local Land Charges Register*; die Überprüfung der Planungs- und Erschließungssituation des Grundstücks (*local authority search*) sowie die Überprüfung weiterer relevanter Umstände durch das Einholen behördlicher Informationen bzw. Berichte; die Erstellung eines oder mehrerer Fragenkataloge (*requisitions*) an den Verkäufer und Sicherstellung der Klärung etwaiger Zweifel bzw. Probleme; die gründliche Besichtigung der Immobilie, um etwaige overriding interests fest-

²¹In England gibt es zwei Arten von Rechtsanwälten: solicitors und barristers. Solicitors sind die ersten Ansprechpartner und direkten Berater sowie Vertreter eines Mandanten außergerichtlich und in unteren Instanzen. Ein Barrister dagegen ist ein „Spezialist für den Gerichtssaal, also der Experte für Prozessrecht, Zeugenbefragungen und Plädoyers.“ ([w33](#))

zustellen; sowie die Einholung eines Gutachtens über den Bauzustand der Immobilie (*building survey*) (vgl. [w32](#)).

4.4.3 Demonstrating title to land

Ein Grundbegriff des englischen Grundstücksrechts ist der *title to land*, auch einfach nur *title*. Title wird definiert als „Ownership of an estate in land and the property rights related to that land. The term is often also used by lawyers to describe the evidence of ownership in land.“ (King 2015: 22) Title ist im Kontext des Immobilienkaufs mit dem Eigentumsrecht an Grundstücken gleichzusetzen; gleichzeitig wird die Bezeichnung verwendet, um das physische Dokument, welches das Eigentumsrecht verbrieft, d. h. den Eigentumsnachweis, zu bezeichnen. Im Zuge des Immobilienkaufs spielt dieser Rechtstitel eine wesentliche Rolle, da der Käufer sich vergewissern muss, dass der Verkäufer auch der tatsächliche Eigentümer der Immobilie und zum Verkauf derselben berechtigt ist. Dies wird *demonstrating title to land* genannt: „in demonstrating title to land an owner is producing evidence of their ownership of an estate in the land and also those rights and interests that affect the land“ (King 2015: 22).

Welche Möglichkeiten hat ein Immobilienkäufer, um sich der wahren Eigentums- und Rechtsverhältnisse eines Grundstücks zu vergewissern? Je nachdem, ob es sich um *registered land* (im Grundbuch eingetragen) oder um *unregistered land* (nicht im Grundbuch eingetragen) handelt, wird unterschiedlich vorgegangen. Im Falle von *registered land* ist der Eigentumsnachweis relativ simpel: eine Grundbuchabfrage genügt. Bei *unregistered land* hingegen liegt es in der Verantwortung des Käufers, das Eigentumsrecht des Verkäufers zu prüfen. Dazu muss der Verkäufer die sogenannten *title deeds*, das sind die früheren Übertragungsurkunden, die als Eigentumsnachweis gelten, vorweisen, was *epitome of title* genannt wird:

„Modern conveyancing practice aims to simplify the process of demonstrating title to unregistered land by requiring that a seller must produce title deeds going back a minimum of 15 years from the current title owner. The document that forms the start of the chain is called the 'root of title' and all dealings and dispositions of the land that have occurred since that document are required to be produced. [...] The seller's solicitor will produce a list of the documents to be provided in chronological order and will provide photocopies of the documents for the buyer's solicitor to review. This is called an 'epitome of title'. [...] From a buyer's perspective they will have to read and analyse each of the title documents produced and check that the seller has acquired a title that they are able to dispose of to the buyer. Where there are gaps in the title or deficiencies in the documents that have been produced the buyer will have to raise enquiries to the seller and obtain satisfactory answers before proceeding with their purchase.“ (King 2015: 38-39)

Der Verkäufer hat also einen Eigentumsnachweis zu erbringen und der Vertreter des Käufers hat diesen zu prüfen, insbesondere wenn es sich um *unregistered land* handelt. Dies wird als *investigation of title* bezeichnet. Im Falle von *unregistered land* gilt ein entgeltlicher Erwerb des Grundstücks durch den derzeitigen Eigentümer (den Verkäufer) vor mindestens 15 Jahren als ein *good root of title*, d. h. als Garantie für den rechtmäßigen Besitz. Treten Fragen oder Zweifel an den Eigentumstiteln bzw. an grundbücherlichen Eintragungen auf, so hat der Vertreter des Käufers diese mit dem Vertreter des Verkäufers zu klären, was in der Form von Fragekatalogen (*requisitions*) erfolgt. Hierzu hat die Law Society²² Standardformulare entwickelt, die unter 4.4.5 Vom Verkäufer vorzulegende Dokumente näher beschrieben werden.

²²The Law Society of England and Wales ist die Standesvertretung der englischen und walisischen solicitors.

4.4.4 Behördliche Abfragen

Zu den behördlichen Abfragen, die im Rahmen eines Immobilienkaufs vom Käufer durchgeführt werden, gehören an erster Stelle die Überprüfung des Local Land Charges Register sowie die *local authority search*. Unter Umständen werden im Zuge der Kaufvorbereitung noch weitere Untersuchungen das Grundstück betreffend durchgeführt, wie z.B. das *environmental search*, oder das *water authority search*.

Die *local authority search* wird an das örtlich zuständige *district council* gerichtet; hierzu ist die Verwendung des Standardformulars *CON29(R) – Enquiries of local authority* – bzw. *CON29(O) – optional enquiries of local authority* – für eine *official search* vorgesehen. Nach Eingang des Antrags beim *district council* hat dieses sechs Wochen Zeit, um den beauftragten Bericht zur Planungs- und Erschließungssituation des betreffenden Grundstücks vorzubereiten. In der Praxis dauert die Erstellung eines solchen Berichts mehrere Wochen (vgl. [w34](#)).

Der Bericht besteht in seiner vereinfachten Form (*CON29(R)*) aus einer Reihe von Standardfragen betreffend die Planungs- und Erschließungssituation des Grundstücks, z.B. zu geplanten oder bewilligten (Straßen-)Bauvorhaben, Umwidmungen oder Zwangsent eignungen des Grundstücks durch eine Behörde oder Umweltbelastungen des Grundstücks bzw. der benachbarten Grundstücke. In seiner erweiterten Form (*CON29(O)*) enthält der Bericht noch detailliertere Angaben zu konkreten Kategorien (insgesamt sind es 22, dazu zählen beispielsweise: *road proposals by private bodies; public paths or byways; parks and countryside; noise abatement; urban development areas; hazardous substance consents; environmental and pollution notices; food safety notices*, u.a.). Die Liste der abfragbaren Kategorien ist geschlossen und die gewünschten Auskünfte müssen bei der Antragstellung ausdrücklich angegeben werden (vgl. [w35](#)).

Neben diesen zwei Abfragen kann es notwendig sein, auch eine *environmental search* durchführen zu lassen. Diese wird im Gegensatz zu den beiden eben beschriebenen Abfragen nicht von einer Behörde, sondern von einem privaten Unternehmen erstellt. Die gängigsten Anbieter sind Landmark und Groundsure und die Berichte beinhalten, je nach Anbieter, folgende Informationen: „information about contaminated land at or around the property, landfill sites, former and current industry, detailed flooding predictions, radon gas hazard, ground stability issues, and some other related information.“ ([w35](#))

Unter gewissen Umständen wird der Käufer darüber hinaus noch eine *water authority search* durchführen lassen, um sich über die Art und Weise der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu informieren bzw. um herauszufinden, ob z.B. Baubeschränkungen aufgrund der Kanalisation, die unter dem Grund verläuft, vorliegen. Je nach geographischer Lage der Immobilie sind außerdem weitere searches angebracht, z.B. in ehemaligen Kohle- bzw. Solebergbaugebieten wie Cornwall bzw. Cheshire, deren nähere Erläuterung jedoch den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde.

4.4.5 Vom Verkäufer vorzulegende Dokumente

Im Zuge der Vorbereitungen der Eigentumsübertragung muss der Verkäufer dem Käufer einen Eigentumsnachweis sowie einen *title plan* (einen Plan bzw. Grundriss) der Immobilie erbringen. Die Law Society hat außerdem eine Reihe von Standardformularen entwickelt, die

den Immobilienverkauf bzw. den Informationsaustausch zwischen Verkäufer und Käufer in der pre-contract stage vereinfachen sollen. Dazu zählen etwa das Formular *TA10 – Fittings and Contents Form* (in welchem der Verkäufer ein Inventar über alle mitzuverkaufenden Objekte und Ausstattungsmerkmale des Objekts erfasst); das *TA6 – Property Information Form* (allgemeine Informationen zum Grundstück); das *TA7 – Leasehold Information Form* (für leasehold-Objekte; es werden Informationen zur lease, zur Verwaltung des Gebäudes, zum landlord, zu den Kosten, u.ä. eingeholt); das *TA9 – Commonhold Information Form* (für commonhold-Objekte; es werden vorrangig Informationen zur Commonhold Association, den allgemeinen Kosten, der Verwaltung sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft eingeholt); sowie das *TA8 – New Home Information Form* (für Neubauten; der Fokus liegt auf der Erschließungssituation und auf baulichen Aspekten) (vgl. [w36](#)).

Seit Inkrafttreten der *The Energy Performance of Buildings (Certificates and Inspections) (England and Wales) Regulations 2007*, mit welchen die EU-Richtlinie 2002/91/EC (später erweitert durch die EU-Richtlinie 2010/31/EU) ins englische Recht umgesetzt wird, besteht für Verkäufer und Vermieter von Immobilien die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (*Energy Performance Certificate*) für das betreffende Objekt. Vor dem Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses hat der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Vertragsabschluss einen zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen. Gemäß s. 5 der Regulations hat die Vorlage zum ehestmöglichen Zeitpunkt (d. h. bei der Besichtigung der Immobilie), spätestens jedoch vor Vertragsabschluss, kostenlos zu erfolgen. Der Energieausweis hat die in s. 11 der Regulations vorgeschriebene Form zu erfüllen und den darin festgelegten Inhalt aufzuweisen. Form und Inhalt richten sich nach der EU-Richtlinie, sodass ein englischer Energieausweis genauso aussieht wie ein spanischer oder ein österreichischer.

4.4.6 Der Kaufvertrag

Ist das Angebot des Käufers vom Verkäufer angenommen worden, besteht der nächste Schritt in der Kaufvertragsvorbereitung. Der Kaufvertrag wird vom Vertreter des Verkäufers vorbereitet. Der Kaufvertrag muss die Form einer *deed* aufweisen, d. h., schriftlich formuliert sein und sämtliche Vertragsbedingungen enthalten, außerdem bedarf er zu seiner Gültigkeit der Unterzeichnung durch beide Parteien (s. 2(1) Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989). Der Entwurf des Vertrags (*draft contract*) wird in der Regel vom Vertreter des Verkäufers errichtet und vom Vertreter des Käufers geprüft. Bei den Vertragsbedingungen wird üblicherweise auf die *Standard Conditions of Sale* der Law Society zurückgegriffen (vgl. Odersky 2008: 1853).

4.4.7 Exchange of contracts

Der Vertragsabschluss, exchange of contracts, erfolgt zumeist zeitgleich mit einer Anzahlung des Kaufpreises seitens des Käufers. Der Vertragsabschluss erfolgt entweder postalisch, persönlich oder telefonisch zwischen den Vertretern der Parteien, wobei die letztere Variante die weitaus üblichste ist. Für die telefonische Abwicklung hat die Law Society drei unterschiedliche Protokolle entwickelt, an welche sich die Vertreter beider Parteien, je nachdem, welches Protokoll in ihrem konkreten Fall zutrifft, zu halten haben. Das Telefongespräch wird

aufgezeichnet und die Verträge werden im Anschluss auf dem Postweg versendet, in Verbindung mit der Übermittlung eines bankbestätigten Schecks über die Anzahlung bzw. einer Bestätigung über die Überweisung derselben. Wird eine der Parteien nicht durch einen solicitor bzw. conveyancing solicitor vertreten, so erfolgt der exchange of contracts meist in Person, in der Kanzlei bzw. dem Büro des Vertreters der anderen Partei (vgl. [w37](#)).

Sofern nur eine Vertragspartei den Vertrag absendet, bleibt diese solange zum Widerruf berechtigt, bis die andere Partei den Vertrag angenommen hat. Von äußerster Bedeutung in diesem Kontext ist, dass der unterzeichnete Vertrag auch bereits dann Gültigkeit besitzt, wenn er vom Empfänger noch nicht empfangen wurde, „da es im englischen Recht nur auf die Absendung und nicht auf den Zugang der Willenserklärungen ankommt“ (Odersky 2008: 1853). Ab dem Zeitpunkt der beiderseitigen Unterzeichnung des Vertrags hat dieser bindende Wirkung für beide Parteien und ein Widerruf bzw. Austritt ist nicht ohne das Entstehen von Schadenersatzansprüchen möglich:

„Prior to exchange, either of the parties are at liberty to withdraw but exchange of contracts is perhaps best described as the 'point of no return', or at least if either of the parties do withdraw they will be in breach of their contract and the innocent party will be entitled to remedies.“ (King 2015: 14)

Bereits durch den Vertragsabschluss entstehen für den Käufer Grundstücksrechte: „Since the contract for sale of land involves the transfer of property the contract itself has proprietary consequences. The contract is itself regarded as a type of interest in land, which is known as an estate contract.“ (Stevens & Pearce 1998: 54) Mit Abschluss des Kaufvertrags erlangt der Käufer einen Eigentumsverschaffungsanspruch, der als equitable interest gilt. Der Käufer ist zwar noch nicht der rechtliche Eigentümer (legal owner) – dies ist er erst mit der Eintragung im Grundbuch – gilt aber als equitable owner. Dies bedeutet wiederum, dass zwischen Verkäufer und Käufer automatisch ein trust entsteht: „Although entering a binding contract does not itself effect the transfer of the freehold ownership of the land to the purchaser, the equitable ownership of the land passes to the purchaser by means of a constructive trust as soon as the contract is entered“ (Stevens & Pearce 1998: 52). Der Vertragsabschluss stellt den Gefahrenübergang auf den Käufer dar. Aus diesem Grund hat der Käufer bereits zu diesem Zeitpunkt eine Versicherung über die Immobilie abzuschließen.

Die Standard Conditions of Sale sehen eine standardmäßige Anzahlung von 10 % des Kaufpreises vor, es können aber abweichend davon individuelle Vereinbarungen zwischen den Parteien getroffen werden. Die Anzahlung hat gemäß den Standard Conditions entweder per Überweisung (und zwar von einem auf den Namen des conveyancer des Käufers lautendem Konto auf ein auf den Namen des conveyancer des Verkäufers lautendes Konto) oder per Bankscheck lautend auf den Namen des conveyancers des Verkäufers. Die Summe wird vom Vertreter des Verkäufers treuhänderisch aufbewahrt und nach der vollständigen Kaufabwicklung, d. h. nach completion, an den Verkäufer überwiesen. Für den Fall, dass der Verkauf aus Verschulden des Käufers nicht zustandekommt, ist in den Standard Conditions vorgesehen, dass der Verkäufer die Anzahlung behalten darf. Kommt der Verkauf aus Verschulden des Verkäufers nicht zustande, kann der Käufer Schadenersatzansprüche geltend machen.

4.4.8 Completion

Haben beide Parteien den Kaufvertrag unterzeichnet, besteht der nächste und letzte Schritt der Kaufabwicklung in der Übergabe der transfer deed sowie der Bezahlung des restlichen Kaufpreises und Übergabe der Immobilie. Die transfer deed ist das Dokument, mit welchem der alte Verkäufer deklariert, sein Eigentum auf den Käufer zu übertragen. Dies ist erforderlich, um die Eigentumsübertragung im Grundbuch durchzuführen. Hierzu ist, je nachdem, ob es sich um eine vollständige oder teilweise Übertragung der Eigentumsanteile handelt, die Verwendung eines der vier Standardformulare des Land Registry (TR1, TR2, TP1 und TP2) vorgeschrieben. Gemäß den Standard Conditions of Sale ist die transfer deed vom Käufer vorzubereiten und an den Verkäufer vor completion zu übergeben. Dieser hat sie dann bis zur completion zu unterzeichnen und an den Käufer zu übermitteln. Dies wird normalerweise im Zuge der pre-contract stage in den requisitions, die der Käufer an den Verkäufer richtet, schriftlich festgehalten, andernfalls der Käufer keine Sicherheit haben kann, dass der Verkäufer dies auch wirklich tut und dass das Eigentum nach Vertragsabschluss auch wirklich an den Käufer übertragen werden kann (vgl. [w38](#)).

Zur Vorbereitung der completion übergibt der Verkäufer dem Käufer die von ihm und einem Zeugen unterzeichnete transfer deed seinem Vertreter. Sind Belastungen (z.B. Hypotheken) im Grundbuch zu löschen (weil im Kaufvertrag vereinbart wurde, die Immobilie lastenfrei zu übertragen), so hat der Verkäufer seinem Vertreter auch alle hierzu erforderlichen Urkunden zu übergeben, gegebenenfalls mit Ablöseforderungen, die der Vertreter aus dem Kaufpreis zu begleichen hat. Üblicherweise wird in dieser Phase auch das Formular *TA13 – Completion Information and Undertakings* der Law Society vom Verkäufer ausgefüllt und an den Käufer übermittelt. In diesem Formular werden die Details der completion, z.B. was die Schlüssel- und Dokumentenübergabe, die Löschung von Grundstückslasten (z.B. Hypotheken) sowie Zahlungsmodus und –zeitpunkt geregelt.

Finanziert der Käufer die Immobilie mit einer Hypothek, so hat er seinem Anwalt die vom finanzierenden Kreditinstitut erstellte Hypothekenurkunde zu übergeben. Einige Tage vor dem completion date überweist das Kreditinstitut den (Rest-)Betrag an den Vertreter des Käufers unter der Auflage, den Betrag nur dann an den Verkäufer zu überweisen, wenn die Eigentumsumschreibung unter gleichzeitiger Eintragung der Hypothek als Belastung am Grundstück im Grundbuch eingetragen wurden (vgl. Odersky 2008: 1854). Wird die Immobilie bar bezahlt, so hat der Käufer den (Rest-)Kaufpreis ebenso auf ein Treuhandkonto seines Vertreters zu überweisen, und dieser wiederum an den Verkäufer bzw. dessen Vertreter. Dies geschieht am Tag der completion mittels unwiderruflicher Blitzüberweisung (z.B. CHAPS payment) (vgl. [w39](#)). Nach Erhalt des Kaufpreises wird die transfer deed an den Käufer übermittelt und noch am selben Tag der completion erfolgt auch die Schlüsselübergabe – in der Regel über den Immobilienmakler.

4.4.9 Eintragung im Grundbuch und Sicherung des Käufers

Die transfer deed sollte binnen weniger Tage nach completion beim Käufer einlangen. Sobald er diese hat, kann er, nach Bezahlung der vorgeschriebenen Steuern und Gebühren, die Eigentumsumschreibung bei Land Registry beantragen (vgl. [w30](#)). Da die Bezahlung der Steuern erst nach completion möglich ist, wird der alte Eigentümer bis zur Eintragung des neuen

Eigentümers als Eigentümer im Grundbuch aufscheinen. Aus diesem Grund ist für den Schutz des Käufers das Instrument der *official search with priority by purchaser* vorgesehen. Die *official search* ist in rules 147 bis 154 der Land Registration Rules 2003 geregelt. Es handelt sich hierbei um einen Auskunftsantrag an das Land Registry, welcher kurz vor dem completion date vom Käufer mittels des dafür vorgesehenen Standardformulars OS1 gestellt wird. Durch die Antragstellung erhält dieser automatisch eine Schutzfrist von 30 Werktagen (dies wird als *priority period* bezeichnet) vor weiteren Eintragungen, der Grundbuchsstand wird sozusagen eingefroren. Wird das Eigentum innerhalb dieser Frist auf den Käufer umgeschrieben, werden alle weiteren innerhalb der Frist getätigten Eintragungen ihm gegenüber unwirksam. Reicht die 30-Tage-Frist nicht aus, z. B. weil sich das Datum der completion verschiebt, so kann die *official search* wiederholt werden (hat dann aber nur Wirkung gegen die Eintragungen, die nach der letzten search beim Grundbuch eingehen) (vgl. [w30](#)). Die *official search* hat somit eine Art Vormerkungswirkung, die der österreichischen Anmerkung der Rangordnung und dem spanischen *asiento de presentación* ähnlich ist und deren Zweck die Sicherung des Käufers ist.

4.4.10 Der Immobilienmakler

Der Beruf des Immobilienmaklers ist in England durch den Estate Agents Act 1979 (EAA 1979), dem Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007 sowie dem Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008 geregelt. Die gesetzliche Definition von Immobilienmakler ist in s. 1 EAA 1979 enthalten und lautet sinngemäß:

„Estate agency work is taken to mean introducing a third party to a client who wishes to sell, lease, or buy land or property, and being involved in negotiating the subsequent deal. The work must be in the course of business, whether as employer or employee, and as a result of instructions from a client. The land may be commercial, industrial, agricultural or residential. It is important to note that for the purposes of the Act, the definition of estate agency work does not cover the letting of properties.“ (Conway 2014: 3, H.i.O.).

Die Aufgaben eines Immobilienmaklers bestehen in der gewerbsmäßigen, verdienstlichen Vermittlung von Immobilienkauf- bzw. -verkaufstransaktionen über freehold- und leasehold-Objekte. Zu den Aufgaben eines Immobilienmaklers gehört nicht die Vermittlung von Mietverhältnissen – diese werden in England von sogenannten *letting agents* vermittelt. Der Beruf des Immobilienmaklers ist in England nicht reglementiert, sodass keine spezifischen Qualifikationen für den Berufseinstieg vonnöten sind. Die meisten Immobilienmakler gehören einer der beiden großen Standesvertretungen (The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) oder The National Association of Estate Agents (NAEA)) an, welche ein umfangreiches Angebot an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen vorweisen und strikte Aufnahmekriterien haben.

Das EAA 1979 enthält die wichtigsten Bestimmungen zur Berufsausübung, darunter die Pflichten des Immobilienmaklers gegenüber seinen Kunden, Informations- und Aufklärungspflichten, Leitlinien zur Verhandlungsführung, Haftpflichten und rechtliche Aspekte (z.B. Schadenersatz) sowie ethische Standards. Das National Trading Standards Estate Agency Team (NTSEAT) ist zuständig für die Überwachung der Berufsausübung: „The remit of the NTSEAT is to assess whether or not an individual or business in any part of the UK is fit to carry out estate agency work within the terms of the EAA 1979“ (Conway 2014: 3). Seit Au-

berkraftrittreten des Property Misdescriptions Act 1991 am 1.10.2013 unterliegen Immobilienmakler und –agenturen dem Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008 (CPRs), welche die Informationspflicht des Immobilienmaklers gegenüber Konsumenten regeln. Außerdem gilt der Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007, nach welchem alle in England tätigen Immobilienmakler einem sogenannten redress scheme angehören müssen.

Wie in Österreich und Spanien wird auch in England ein Vermittlungsauftrag zwischen Makler und Verkäufer abgeschlossen. Dieser enthält alle wesentlichen Punkte des zu vermittelnden Geschäfts wie z. B. den Preis, eine Beschreibung des zu vermittelnden Objekts, die Höhe der Provision sowie den Zeitpunkt der Bezahlung derselben. Der Provisionsanspruch entsteht genauso wie in Österreich und Spanien ab dem Zeitpunkt der erfolgreichen Geschäftsabwicklung, d. h. nach completion. Es gibt in England drei Arten von Maklerverträgen: sole agency (Alleinvertmittlungsauftrag), joint agency (hierbei werden zwei Immobilienagenturen mit der Vermarktung des Objekts beauftragt) und multiple agency (mehrere Agenturen werden mit der Vermarktung betraut) (vgl. [w40](#)). Die Aufgaben des Maklers bestehen vorrangig in der Vermarktung des Objekts sowie der Durchführung von Besichtigungen und die Vermittlung und Verhandlung von Kaufangeboten. Ab dem Moment der Angebotsannahme übernimmt der solicitor die weitere Kaufabwicklung. Erst bei der Schlüsselübergabe kommt der Makler wieder ins Spiel, da diese normalerweise über ihn erfolgt (wie in 4.4.8 Completion bereits ausgeführt wurde).

4.4.11 Transaktionskosten

4.4.11.1 Stamp Duty Land Tax

Stamp Duty Land Tax (SDLT) ist eine nationale Steuer, die bei der Übertragung von Grundstücken (freehold/leasehold) ab einem bestimmten Transaktionswert (*consideration*) zu entrichten ist. Der Transaktionswert richtet sich in der Regel nach dem Kaufpreis, kann aber auch weitere Leistungen, die im Zuge der Kaufabwicklung bzw. Eigentumsübertragung abgegolten wurden, wie z.B., „goods, works or services, release from a debt, transfer of a debt, including the value of any outstanding mortgage“ ([w41](#)) umfassen. Steuerschuldner ist der Käufer und die Frist zur Entichtung der Steuer beträgt 30 Tage ab completion. Die Steuersätze und Bemessungsgrundlagen sind seit 4. Dezember 2014 folgendermaßen gestaffelt:

Bemessungsgrundlage: Kaufpreis in £	anwendbarer Steuersatz
0 bis 125.000	0 %
125.001 bis 250.000	2 %
250.001 bis 925.000	5 %
925.001 bis 1.500.000	10 %
1.500.00 und darüber	12 %

Tabelle 1: Bemessungsgrundlagen und Steuersätze für SDLT ab 4.12.2014
Quelle: HM Treasury. 2014. *Stamp Duty reforms on residential property*.

Die Berechnung und Entrichtung der Steuer kann auf zwei Arten erledigt werden: entweder durch den Käufer persönlich oder durch seinen conveyancer bzw. solicitor. In jedem Fall hat der Käufer einen sogenannten *return* (Abgabenerklärung) an das Finanzamt (HM Revenues and Customs - HMRC) anzuzeigen. Erledigt der Käufer dies persönlich, d. h. ohne

anwaltliche Vertretung, so hat er die Abgabenerklärung auf Papier auszufüllen und an das Finanzamt zu schicken. Übernimmt der Anwalt diese Aufgabe, kann er die Abgabenerklärung auch online abgeben, was eine Zeitersparnis zur Folge hat. Die Abgabenerklärung umfasst die Selbstberechnung der zu bezahlenden Steuer sowie einen Zahlschein, so dass der gesamte Prozess der Anzeige, Berechnung und Entrichtung mit nur einem Arbeitsschritt erledigt werden kann. Die Bezahlung kann online (über Online Banking, über diverse Überweisungsdienste, per Kartenzahlung) oder persönlich bei der Bank, der Post oder per Scheck auf postalischem Wege durchgeführt werden. Nach erfolgreicher Bezahlung der selbstberechneten Steuer stellt das Finanzamt eine Zahlungsbestätigung, *Land Transaction Return certificate*, aus. Diese Bestätigung benötigt der Käufer für die grundbücherliche Eintragung seines Eigentumsrechts.

4.4.11.2 Capital Gains Tax

Capital Gains ist eine Wertzuwachssteuer, die die Wertsteigerung von Grundstücken rückwirkend ohne zeitliche Beschränkung besteuert. Als Bemessungsgrundlage wird lediglich der Wertzuwachs, nicht jedoch der gesamte Wert des Grundstücks herangezogen, und Steuerschuldner ist der Verkäufer. Handelt es sich beim verkauften Objekt jedoch um den Hauptwohnsitz des Verkäufers oder liegen die versteuerbaren Einkünfte (d. h. der Wertzuwachs des veräußerten Grundstücks) unterhalb des Steuerfreibetrags (*Annual Exempt Amount*) kann die Steuerpflicht unter Umständen entfallen.

Die Höhe des anwendbaren Steuersatzes ist abhängig vom Gesamteinkommen des Steuerschuldners und richtet sich nach der Einkommensteuerklasse (entweder 18 % oder 28 %). Der Steuerschuldner hat bei seiner jährlichen Einkommensteuererklärung die Höhe des versteuerbaren Wertzuwachses anzugeben. Die Berechnung der zu entrichtenden Summe erfolgt durch HMRC und wird per Bescheid an den Steuerschuldner bekanntgegeben.

4.4.11.3 Eintragungsgebühr

Die zu entrichtende Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch richtet sich nach den Bestimmungen des Land Registration Fee Order 2013. Die Höhe der Eintragungsgebühr richtet sich nach dem Kaufpreis, nach der Art der Eigentumsübertragung (es wird z.B. unterschieden zwischen registered oder unregistered land bzw. zwischen Erst- und Folgeeintragungen, u.a.), und nach der Antragsmodalität (es wird unterschieden zwischen postalisch eingegangenen Anträgen und elektronischen Anträgen).

Je nachdem, welche fee zur Anwendung kommt, kann die Eintragungsgebühr zwischen £20 und £680 betragen. Die Eintragungsgebühr ist vom Käufer zu berechnen und zu entrichten und die Voraussetzung für die Eintragung ist, dass SDLT entrichtet worden ist. Der Käufer hat dem Land Registry die vom Verkäufer unterzeichnete transfer deed, die Bestätigung über die Bezahlung von SDLT sowie unter Umständen noch weitere Dokumente zu übermitteln und die Gebühr für die Eintragung selbst zu berechnen und an Land Registry zu bezahlen. Im Normalfall übernimmt der conveyancer diese Aufgabe.

4.4.11.4 Weitere Kosten

Das Honorar des conveyancer für die Vertragserrichtung und Kaufabwicklung hängt von der jeweiligen Vereinbarung im Einzelfall ab. Mehrere Honorarvarianten sind denkbar, so etwa die Verrechnung einer Pauschale, die Verrechnung nach einem Prozentsatz des Kaufpreises

oder nach Zeitaufwand. Darüber hinaus fallen Kosten für den Grundbuchauszug (zwischen £4 und £8), für die local authority searches (zwischen £100 und £200) sowie etwaige weitere searches, deren Kosten je nach Gebiet und Art der search stark variieren. Zu guter Letzt sei noch die Maklerprovision erwähnt; diese liegt im Durchschnitt zwischen 0,8 % und 3 % ([w40](#)).

5. Terminologie

Deutsch

Benennung: **Alleineigentum**

Definition: „Ausschliessliches, ungeteiltes Eigentum einer einzelnen Person an einer Sache“

Quelle: [t1](#)

Kontext: „Ist der Immobilienbesitzer im Besitz einer bestimmten Eigentumswohnung innerhalb einer Gesamtanlage, dann wird sein Besitz als Alleineigentum bezeichnet.“

Quelle: [t2](#)

abgerufen am: 07.08.2015

Englisch

Benennung: **sole ownership**

Synonyme: sole proprietorship

Definition: „one person only is the legal owner of the property, even though other people may be living there or may have contributed to the purchase price“

Quelle: [t3](#)

Kontext: „Most commonly, transferring a house from joint ownership to sole ownership will be being considered following divorce, or a separation from your long-term partner“

Quelle: [t4](#)

abgerufen am: 12.09.2015

Spanisch

Benennung: **propiedad individual**

Synonyme: propiedad exclusiva

Definition: „Posesión de un bien inmobiliario por una sola persona“

Quelle: [t5](#)

Kontext: „si una pareja que se divorcia está transfiriendo una propiedad conjunta a una propiedad individual o de un cónyuge al otro, entonces la escritura de traspaso puede ser apropiada“

Quelle: [t6](#)

abgerufen am: 17.08.15

Deutsch

Benennung: **allgemeine Teile der Liegenschaft**

Definition: „Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, somit letztlich jede Fläche, die nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugewiesen ist (Gänge, allgemeine Abstellräume, Rasenflächen etc.)“

Quelle: [t7](#)

Kontext: „Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter muss sofort den Verwalter über Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie ernste Schäden des Hauses in seinem Objekt verständigen, außer der Verwalter weiß schon davon.“

Quelle: [t8](#)

abgerufen am: 07.08.2015

Englisch

Benennung: **common parts**

Definition: „every part of the building that is not contained in a unit, for example, in a commonhold comprising a block of flats, the common parts will include the actual structure - the walls and roof, the lift and the stairs etc, and common areas such as the corridors and entrance hall, the car park, etc.“

Quelle: [t9](#)

Kontext: „The service charge covers such items as maintenance and repairs to the buildings, cleaning of common parts and looking after the grounds.“

Quelle: [t10](#)

abgerufen am: 17.09.2015

Spanisch

Benennung: **elementos comunes**

Definition: „Son las cosas que, formando parte del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, son necesarias para el uso y disfrute del piso o local sobre el que se proyecta, individualizadamente, la propiedad dividida o separada. Entre los elementos [...] comunes, cabe señalar: suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, patios, pozos, escaleras, ascensores, corredores, canalizaciones, porterías, cubiertas, muros y servidumbres“

Quelle: [t11](#)

Kontext: „Toda comunidad de propietarios está compuesta por elementos privativos y elementos comunes.“

Quelle: [t12](#)

abgerufen am: 17.08.2015

Deutsch

Benennung: **Alleinvermittlungsauftrag**
Definition: „(1) Verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen, so liegt ein Alleinvermittlungsauftrag vor. Bei diesem muß sich der Makler nach Kräften um die Vermittlung bemühen.
(2) Der Alleinvermittlungsauftrag kann nur befristet auf angemessene Dauer abgeschlossen werden. Gleiches gilt für jede Verlängerung“
Quelle: § 14 MaklerG; [t13](#)
Kontext: „Ein Makler darf keinen Maklervertrag abschließen, wenn er weiß oder wissen müsste, dass mit einem anderen Makler noch ein Alleinvermittlungsauftrag aufrecht ist“
Quelle: [t14](#)
abgerufen am: 01.08.2015

Englisch

Benennung: **sole agency agreement**
Definition: „requires the person selling the property to use ONLY the Estate Agent named on the contract, and no one else during the period of the Sole Agency Agreement“
Quelle: [t15](#)
Kontext: „The 1991 Regulations require that if an estate agent uses the term 'sole agency', it must explain the intention and effect of that term, in writing“
Quelle: [t16](#)
abgerufen am: 21.09.2015

Spanisch

Benennung: **encargo de venta exclusiva**
Synonyme: contrato de venta en exclusiva; pacto de venta en exclusiva; compromiso de venta en exclusiva
Definition: „un contrato de servicios inmobiliarios entre un cliente vendedor y una agencia inmobiliaria y únicamente dicha inmobiliaria podrá vender la vivienda, el contrato tiene un periodo de vigencia que normalmente son unos 6 meses [...] y en ese tiempo el propietario no podrá encargar la venta a otras agencias“
Quelle: [t17](#)
Kontext: „El pacto de venta en exclusiva de una vivienda vincula al propietario respecto a otras inmobiliarias, pero el propietario de la vivienda sigue conservando su derecho a realizar la venta por su cuenta“
Quelle: [t18](#)
abgerufen am: 19.08.2015

Deutsch

Benennung:	Anbot
Synonyme:	Angebot; Offert
Definition:	„Wenn jemand eine verbindliche Erklärung (mündlich oder schriftlich) zum Abschluss eines inhaltlich bestimmten Rechtsgeschäftes (z.B. Kauf- oder Mietvertrag) abgibt, liegt ein Anbot [...] vor. Wird das Anbot von demjenigen, an den es gerichtet ist, vollinhaltlich angenommen, so entsteht ein Vertrag“
Quelle:	t19
Kontext:	„Da das Inserieren einer Immobilie noch nicht als Angebot gesehen wird, muss in der Regel der Käufer ein Kaufanbot legen.“
Quelle:	t20
abgerufen am:	21.07.2015

Englisch

Benennung:	offer
Definition:	“Voluntary but conditional promise submitted by a buyer or seller [...] to another [...] acceptance, and which becomes legally enforceable if accepted by the offeree. An offer [...] is a clear indication of the offeror's willingness to enter into an agreement under specified terms, and is made in a manner that a reasonable person would understand its acceptance will result in a binding contract“
Quelle:	t21
Kontext:	„An offer isn't legally binding in England and Wales until contracts are exchanged.“
Quelle:	t22
abgerufen am:	11.09.2015

Spanisch

Benennung:	oferta
Definition:	„El hecho de proponer a otra persona la concertación de un contrato. El objeto de la propuesta hecha a otra persona para contratar con ella“
Quelle:	t23
Kontext:	„Durante este verano, los compradores de vivienda en España presentaron ofertas en torno a un 24% por debajo de los precios propuestos.“
Quelle:	t24
abgerufen am:	21.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Angeld**
- Definition: „Das Angeld (§ 908 ABGB) wird bei Abschluss eines Vertrages zum Nachweis und zur Sicherung der Vertragserfüllung erlegt. Tritt der Angeldgeber aus seinem Verschulden vom Vertrag zurück, so ist das Angeld zugunsten der anderen Vertragspartei verfallen. Tritt der Angeldempfänger aus seinem Verschulden zurück, so hat er der anderen Vertragspartei das doppelte Angeld zu bezahlen“
- Quelle: [t19](#)
- Kontext: „Wenn der Geber eines Angeldes den Vertrag schuldhaft nicht erfüllt, wenn sich zB der Käufer die Sache anders überlegt und die Ausführung des Kaufvertrages unterlässt, so verfällt das Angeld - im Gegensatz zur Anzahlung - automatisch.“
- Quelle: [t25](#)
- abgerufen am: 19.07.2015

Spanisch

- Benennung: **arras penitenciales**
- Definition: „cuando los futuros contratantes de una compraventa acuerdan vincularse para perfeccionarla mediante la **previsión** de una **pérdida** de dinero a cargo de la **parte contratante** que rehuse celebrar la referida compraventa, utilizan el mecanismo de las arras en su modalidad de penitenciales, llamadas también arras de retractación o arras retractuales. Para ello, el comprador entrega al vendedor una suma de dinero, que suele corresponder a una parte del precio de la proyectada compraventa. Si el comprador decide finalmente no comprar, perderá las arras entregadas; si es el vendedor el que no quiere vender, deberá devolver al comprador las arras, más una suma igual“
- Quelle: [t26](#)
- Kontext: „Suponiendo que nos encontremos ante un documento de arras penitenciales, el futuro comprador se compromete a adquirir la vivienda en el plazo y condiciones estipuladas en dicho contrato, si bien contemplando la posibilidad de desistir lícitamente de la compraventa perdiendo la cantidad entregada como arras o señal.“
- Quelle: [t27](#)
- abgerufen am: 09.08.15

Deutsch

- Benennung: **Antragsprinzip**
- Definition: „Grundsätzlich wird das Grundbuchamt nicht von Amts wegen tätig. Deshalb muss eine Eintragung, Veränderung oder Aufhebung immer auf einem schriftlichen Antrag beruhen, damit eine Änderung rechtskräftig wird. Antragsberechtigt ist jeder, zu dessen Gunsten die Eintragung vorgenommen werden soll (zum Beispiel Erwerber eines Grundstücks) sowie auch jeder, dessen Eigentum von der Eintragung betroffen ist“
- Quelle: [t28](#)
- Kontext: „Das Antragsprinzip [...] legt fest, dass Eintragungen im Grundbuch nicht von Amts wegen, sondern nur aufgrund von Ansuchen der Parteien oder auf Ansuchen einer Behörde erfolgen“
- Quelle: [t29](#)
- abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

- Benennung: **principio de rogación;**
- Synonyme: principio de instancia; principio de solicitud; principio de petición; principio depositario; principio de voluntariedad
- Definition: „los cambios registrales se producen exclusivamente *a instancia de parte*, o sea que el Registrador no puede realizar asientos en los libros si no es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él“
- Quelle: Lacruz Berdejo 2003²: 48, Hervorhebung im Original
- Kontext: „El procedimiento registral está presidido por el principio de rogación; el registrador no actúa de oficio, tiene que esperar a que llegue el interesado y aporte una documentación y pida algo (por ejemplo, aporta una escritura de compraventa y solicita que se inscriba la compraventa).“
- Quelle: [t30](#)
- abgerufen am: 15.09.2015

Deutsch

Benennung:	Anzahlung
Synonyme:	Akontierung; Teilzahlung
Definition:	„angezahlter erster Teilbetrag einer Kaufsumme“
Quelle:	t31
Kontext:	„Beträge, die über 10% der Gesamtleistung liegen und nicht ausdrücklich als Angeld bezeichnet sind, stellen im allgemeinen eine Anzahlung dar, die bei Vertragsauflösung zurückzustellen ist. Bei Erfüllung des Vertrages ist das Angeld auf die Leistung (Kaufpreis) anzurechnen.“
Quelle:	t32
abgerufen am:	23.07.2015

Englisch

Benennung:	deposit
Definition:	„When the time comes to exchange contracts, the buyer must put down a deposit, typically this is 10 per cent of the purchase price. If they pull out of the deal they forfeit their deposit, if the seller pulls out then the buyer can sue them for compensation“
Quelle:	t33
Kontext:	„It is normal practice for a buyer of a property to pay a deposit of around 10 per cent, which may then be forfeited by the seller should the buyer default.“
Quelle:	t34
abgerufen am:	03.09.2015

Spanisch

Benennung:	arras confirmatorias
Synonyme:	señal; pago a cuenta; anticipo; garantía
Definition:	„Son la señal con la que los futuros contratantes de una compraventa dejan preparado su perfeccionamiento mediante la entrega de una suma de dinero a cuenta del precio de la misma. El comprador que anticipó así parte del precio de lo que va adquirir no podrá, en circunstancias normales, deshacer el compromiso y recuperar las arras. Estas, en tal caso, tienen la función de poner de manifiesto la firmeza de la voluntad de comprar“
Quelle:	t35
Kontext:	„La cantidad entregada como señal forma parte del precio pactado para la compraventa de la vivienda, deduciéndose del mismo“
Quelle:	t36
abgerufen am:	03.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Aufsandungserklärung**
- Definition: „Ausdrückliche Erklärung des Eigentümers einer Liegenschaft, dass er der Eintragung [...] eines Rechtes zu Gunsten eines Dritten zustimmt“
- Quelle: [t37](#)
- Kontext: „Es handelt sich um einen Begriff aus dem Grundbuchsrecht der besagt, dass im Zuge eines Notariatsakts, eine Person ihr Einverständnis zur grundbücherlichen Eintragung oder Abänderung Ihrer Rechte in Bezug auf Ihre Immobilie gibt.“
- Quelle: [t38](#)
- abgerufen am: 17.07.15

Englisch

- Benennung: **transfer deed**
- Definition: „In England and Wales, a document affixed to the title of a piece of real estate indicating its transfer (whether by sale, gift or other means) to another party. A transfer deed must be filed with HM Land Registry“
- Quelle: [t39](#)
- Kontext: „A Transfer Deed is the document by which the sale of a parcel of registered land is effected.“
- Quelle: [t40](#)
- abgerufen am: 12.09.2015

Deutsch

Benennung:	Belastung
Synonyme:	Grundstücksbelastung
Definition:	„Eine Grundstücksbelastung besteht auf der Grundlage eines Vertrages zwischen dem Grundstücksbesitzer und dem Inhaber eines dinglichen Rechtes am Grundstück. Das dingliche Recht wurde im Grundbuch eingetragen“
Quelle:	t41
Kontext:	„Belastungen eines Grundstücks können etwa Pfandrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote, Wohnrechte oder Servituten sein. Diese Rechte stehen anderen Personen als dem Eigentümer zu und schränken damit sein Eigentumsrecht bzw. die daraus resultierende Verfügungsbefugnis ein.“
Quelle:	t42
abgerufen am:	17.07.2015

Englisch

Benennung:	interest
Definition:	„rights which a person enjoys over land owned by someone else“
Quelle:	t43
Kontext:	„Land law tends to insist on formality at the contract and conveyance stages; contracts to convey interests in land are void unless made in writing“
Quelle:	t44
abgerufen am:	14.09.2015

Spanisch

Benennung:	carga
Synonyme:	gravamen
Definition:	„Limitaciones de la propiedad de un inmueble o vinculación al pago de una obligación. Tienen que estar inscritas en el Registro de la Propiedad“
Quelle:	t45
Kontext:	„Se dice que una casa está libre de cargas cuando se constata que la finca que se quiere adquirir no tiene ningún gravamen y que su titular es dueño sin restricciones.“
Quelle:	t46
abgerufen am:	11.08.2015

Deutsch

Benennung: **dingliches Recht**
Definition: „ein Recht, das eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewährt und gegenüber jeder/jedem wirksam ist“
Quelle: [t47](#)
Kontext: „Die wichtigsten dinglichen Rechte sind nach § 308 ABGB der Besitz, das Pfandrecht, die Dienstbarkeit und das Erbrecht.“
Quelle: [t48](#)
abgerufen am: 18.07.2015

Englisch

Benennung: **proprietary right**
Definition: „[rights] capable of attaching to the land itself so that anybody who comes into ownership or occupation of the land may be entitled to enjoy the rights the interest gives or be subject to the obligations that it imposes. That is, they are capable of attaching to the land itself so that anybody who comes into ownership or occupation of the land may be entitled to enjoy the rights the interest gives or be subject to the obligations that it imposes“
Quelle: [t49](#)
Kontext: “Proprietary rights can ‘run’ with the land and can confer benefits and burdens on whomsoever comes to own the land.”
Quelle: [t50](#)
abgerufen am: 12.09.2015

Spanisch

Benennung: **derecho real**
Definition: „derecho subjetivo que atribuye a su titular algún tipo de poder directo sobre una cosa, el cual está protegido frente a toda la comunidad (erga omnes, frente a todos)“
Quelle: [t51](#)
Kontext: „Los derechos reales se caracterizan por dos notas fundamentales: el carácter inmediato del poder que otorgan a su titular sobre la cosa, y la oponibilidad erga omnes o facultad de ejercitarlo frente a todos.“
Quelle: [t52](#)
abgerufen am: 08.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Dienstbarkeit; Servitut**
- Definition: „Dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet“
- Quelle: [t19](#)
- Kontext: „Frau Mangelberger hat am 10.07.2008 für die Entwässerungsleitung eine bürgerliche Dienstbarkeit zugunsten der GP 3333 beantragt.“
- Quelle: [t53](#)
- abgerufen am: 17.07.15

Englisch

- Benennung: **easement**
- Definition: „a right benefiting one parcel of land [...] that permits the rightful users (not necessarily solely the owner) of that land to perform specified actions over a neighbouring parcel of land“
- Quelle: [t54](#)
- Kontext: „Typically an easement will grant access for the occupiers of one property to pass and re-pass over a neighbouring property or properties.“
- Quelle: [t55](#)
- abgerufen am: 07.09.2015

Spanisch

- Benennung: **servidumbre**
- Definition: „un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño“
- Quelle: Art. 530 CC; [t56](#)
- Kontext: „La parcela SRDn se adjudica al Ayuntamiento de Benijófar, que procede de la finca inicial registral número 2.572 de Benijófar, que está gravada con una servidumbre a favor de Iberdrola.“
- Quelle: [t57](#)
- abgerufen am: 08.08.2015

Deutsch

Benennung: **Eigentum**
Definition: „Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen“
Quelle: § 354 ABGB; [t58](#)
Kontext: „Das Eigentum an einer Liegenschaft erlangen Sie nicht schon dadurch, dass Sie den Kaufvertrag unterfertigen, die Liegenschaft faktisch übernehmen und den Kaufpreis bezahlen.“
Quelle: [t59](#)
abgerufen am: 17.07.2015

Englisch

Benennung: **ownership**
Synonyme: legal ownership; proprietorship; title
Definition: „the right to possession, the privilege of use, and the power to convey those rights and privileges“
Quelle: [t60](#)
Kontext: „There are two fundamentally different forms of legal ownership: freehold and leasehold.“
Quelle: [t61](#)
abgerufen am: 03.09.2015

Spanisch

Benennung: **pleno dominio;**
Synonyme: dominio pleno; propiedad
Definition: „el derecho a gozar y disponer de un inmueble sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El titular del pleno dominio tiene todas las facultades que pueden ejercerse sobre su finca, es decir, las facultades de libre disposición y de libre aprovechamiento que incluyen enajenar la finca, gravarla, transformarla, destruirla o usarla y disfrutarla“
Quelle: [t62](#)
Kontext: „Si la vivienda es propiedad de dos o más personas, el contrato de alquiler será válido si lo firma cualquiera de ellas, aunque siempre es preferible arrendar la vivienda con la firma de todos los copropietarios o de la mayoría.“
Quelle: [t63](#)
abgerufen am: 17.08.2015

Deutsch

Benennung:	Eigentumsblatt
Synonyme:	B-Blatt
Definition:	„Im Eigentumsblatt sind die Eigentümerin/der Eigentümer bzw. die Eigentümerinnen/Eigentümer der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und die Eigentümerin/der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt die Eigentümerin/der Eigentümer in ihrer/seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Sachwalterschaft, Konkurs, etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen“
Quelle:	t64
Kontext:	„Nach der jüngeren Judikatur des Obersten Gerichtshofes entsteht das Recht eines Wohnungseigentümers auf sein Zubehör – also etwa den Garten – nur dann, wenn das Zubehör im Eigentumsblatt (B-Blatt) des Grundbuchs ausdrücklich angeführt ist.“
Quelle:	t65
abgerufen am:	24.08.2015

Englisch

Benennung:	proprietorship register
Synonyme:	section B
Definition:	“specifies the quality of title. It also gives the name and address of the legal owner(s) and shows whether there are any restrictions on their power to sell, mortgage or otherwise deal with the land. It may give details of price paid or value information relating to the title“
Quelle:	t66
Kontext:	„The first entry in section B (Proprietorship register) of the title register gives the name and address of the current ‘proprietor’, in other words who owns the property.“
Quelle:	t67
abgerufen am:	14.09.2015

Deutsch

Benennung: **Eigentümer**
Definition: „jemand, der eine Sache als Eigentum hat“
Quelle: [t68](#)
Kontext: „Eigentümer eines Grundstücks wird man durch Einigung mit dem Verkäufer, dass das Eigentum den Erwerber übergehen soll und Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch“
Quelle: [t69](#)
abgerufen am: 26.07.2015

Englisch

Benennung: **owner**
Synonyme: legal owner; proprietor
Definition: “the person who has the legal rights to the property”
Quelle: [t70](#)
Kontext: „The owner of a property is the person whose name is on the Land Register [...] (or the title deeds if your home isn't registered).”
Quelle: [t71](#)
abgerufen am: 28.08.2015

Spanisch

Benennung: **propietario/-ria**
Synonyme: dueño/-a; titular
Definition: „Que tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles“
Quelle: [t72](#)
Kontext: „El propietario que figura en el Registro de las Propiedad se presume como tal, tiene un presunción de serlo que no es absoluta, pero que para impugnarla va a ver que llevarle a los tribunales.“
Quelle: [t73](#)
abgerufen am: 06.08.2015

Deutsch

Benennung: **Eigentümergeinschaft**
Definition: „Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit“
Quelle: § 2 Abs. 5 Satz 2 WEG 2002; [t74](#)
Kontext: „Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, an den Entscheidungen der Eigentümergeinschaft teilzunehmen.“
Quelle: [t75](#)
abgerufen am: 21.07.2015

Englisch

Benennung: **Commonhold Association**
Definition: „The commonhold association is the vehicle which owns and manages the common parts of the building or estate, and to which all unit-holders belong. It is a company limited by guarantee“
Quelle: [t76](#)
Kontext: „A Commonhold Association has a duty to manage the common parts of its commonhold, namely to repair, maintain the common parts to an appropriate standard and to insure them.“
Quelle: [t77](#)
abgerufen am: 29.08.2015

Spanisch

Benennung: **comunidad de propietarios**
Definition: „Las comunidades de propietarios están constituidas por el conjunto de propietarios de los diferentes pisos y locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal“
Quelle: [t78](#)
Kontext: „La Comunidad está obligada a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.“
Quelle: [t79](#)
abgerufen am: 21.08.2015

Deutsch

Benennung:	Eigentümerversammlung
Synonyme:	Wohnungseigentümerversammlung
Definition:	„Über die Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden die Wohnungseigentümer/innen gemeinsam in der Eigentümerversammlung. Diese Versammlung ist das „Parlament“ oder das oberste Beschlussorgan der Gemeinschaft“
Quelle:	t80
Kontext:	„Eine Eigentümerversammlung muss alle zwei Jahre durch den Verwalter einberufen werden, und zwar auch dann, wenn es keine besonderen Besprechungspunkte gibt.“
Quelle:	t81
abgerufen am:	20.07.2015

Englisch

Benennung:	meeting of the commonhold association
Definition:	„a meeting of the members of the commonhold association held in accordance with the articles of association of the commonhold association“
Quelle:	t82
Kontext:	„An annual general meeting or any general meeting called for the passing of a special resolution, a unanimous resolution, a termination-statement resolution, a winding-up resolution or a resolution appointing a person as a director must be called by at least twenty-one clear days' notice.“
Quelle:	t83
abgerufen am:	14.09.2015

Spanisch

Benennung:	junta de propietarios
Synonyme:	asamblea de propietarios; reunión de propietarios; junta de vecinos
Definition:	„el órgano de gobierno fundamental de la comunidad de dueños de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Se integra con la reunión de todos los partícipes“
Quelle:	t84
Kontext:	„La Junta de propietarios se reunirá, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación.“
Quelle:	t85
abgerufen am:	08.08.2015

Deutsch

Benennung:	Energieausweis
Definition:	„Der Energieausweis ist eine detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen eines Gebäudes und informiert über den Energieverbrauch und die Gesamteffizienz des Bauwerks. Ähnlich dem Typenschein für ein Auto, werden im Energieausweis energetische Kennzahlen für Gebäude erfasst“
Quelle:	t86
Kontext:	„Der Energieausweis schafft die Voraussetzung für eine energetische und ökologische Beurteilung, ermöglicht eine transparente Energiebuchhaltung und dient u. a. als Grundlage für die Kosten-Nutzen-Analyse bei Neubauten und Sanierungen.“
Quelle:	t87
abgerufen am:	25.07.15

Englisch

Benennung:	Energy Performance Certificate
Abkürzung:	EPC
Definition:	„EPCs tell you how energy efficient a building is and give it a rating from A (very efficient) to G (inefficient). EPCs let the person who will use the building know how costly it will be to heat and light, and what its carbon dioxide emissions are likely to be“
Quelle:	t88
Kontext:	„An Energy Performance Certificate (EPC) contains information about how energy is used in a home or a business premises, along with details of how much the energy used actually costs.“
Quelle:	t89
abgerufen am:	21.09.2015

Spanisch

Benennung:	Certificado de Eficiencia Energética
Definition:	„El certificado de eficiencia energética o certificado energético es un documento oficial redactado por un técnico competente que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble“
Quelle:	t90
Kontext:	„En cumplimiento de las directivas europeas, a partir del 1 de junio de 2013, los propietarios de los inmuebles deberán disponer de un certificado de eficiencia energética para vender o alquilar los mismos.“
Quelle:	t91
abgerufen am:	11.08.2015

Deutsch

Benennung: **Fruchtgenuss**

Definition: „Die Inhaberin/der Inhaber dieses Rechts darf eine fremde Sache unter Schonung der benutzten Substanz ohne Einschränkungen benutzen und Erträge daraus erzielen“

Quelle: [t92](#)

Kontext: „Zu beachten ist, dass Immobilien durchaus durch Einräumung eines Fruchtgenuss- oder Wohnrechtes praktisch unverkäuflich werden können.“

Quelle: [t93](#)

abgerufen am: 19.07.15

Spanisch

Benennung: **usufructo**

Definition: „El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos. De este modo, el propietario de una finca sobre la cual exista un derecho de usufructo a favor de otra persona no podrá disfrutar de ella y será considerado como nudo propietario. El nudo propietario puede disponer, constituir servidumbres y puede realizar obras y mejoras sobre el inmueble, todo ello sin perjudicar al usufructuario“

Quelle: [t94](#)

Kontext: „Muchas veces los propietarios, cuando el usufructo no es consecuencia de un pacto, hartos de esperar a la renuncia o fallecimiento, deciden vender la propiedad al usufructuario.“

Quelle: [t95](#)

abgerufen am: 07.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Gebrauchsrecht**
- Definition: „Recht zur Nutzung einer fremden Sache bloß zur Befriedigung der eigenen Bedürfnisse der/des Berechtigten (z.B. Recht auf Benützung der Wohnung zum eigenen Gebrauch)“
- Quelle: [t96](#)
- Kontext: „Das Gebrauchsrecht ist auf die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten eingeschränkt und schafft keine Möglichkeit, die Sache in Bestand zu geben.“
- Quelle: [t97](#)
- abgerufen am: 12.08.2015

Spanisch

- Benennung: **derecho de uso**
- Definition: „derecho real que permite a un individuo tener y utilizar una cosa o bien del cual no es propietario legalmente, tomando en cuenta las necesidades del usuario y su familia“
- Quelle: [t98](#)
- Kontext: „Se extingue el derecho de uso por las mismas causas que el usufructo, y además por abuso grave de la cosa“
- Quelle: [t99](#)
- abgerufen am: 15.08.2015

Deutsch

Benennung:	Gutsbestandsblatt
Synonyme:	A-Blatt
Definition:	„Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchs-körper gehörende Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grund-stück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen“
Quelle:	t100
Kontext:	„Der Grundbuchsauszug besteht aus eine A-Blatt (Gutsbestand), einem B-Blatt (Eigentum) und dem C-Blatt (Lasten).“
Quelle:	t101
abgerufen am:	14.08.2015

Englisch

Benennung:	property register
Synonyme:	section A
Definition:	„identifies the geographical location and extent of the registered property by means of a short verbal description (usually the address) and by reference to an official plan which is prepared for each title. It may also give particulars of any rights that benefit the land. In the case of a leasehold title, it gives brief details of the lease“
Quelle:	t102
Kontext:	„A Register of Title is maintained by HM Land Registry for each parcel of land registered and is split into the property register, the proprietorship register and the charges register.“
Quelle:	t103
abgerufen am:	24.09.2015

Deutsch

Benennung: **Grundbuch**
Definition: „Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte (wiez.B.Eigentum) eingetragen werden“
Quelle: [t104](#)
Kontext: „Bei der Erwerbung von Grund und Boden ist nicht nur ein gültiger Kaufvertrag sondern auch der Eintrag ins Grundbuch notwendig.“
Quelle: [t105](#)
abgerufen am: 20.07.15

Englisch

Benennung: **Land Registry**
Definition: „(In England and Wales) a government department with which titles to or charges upon land must be registered“
Quelle: [t106](#)
Kontext: „New figures from the Land Registry - widely accepted to be the most accurate of all the house price indices - showed a 1.1pc increase in the average house price in England and Wales in June.“
Quelle: [t107](#)
abgerufen am: 11.09.2015

Spanisch

Benennung: **Registro de la Propiedad**
Definition: „El Registro sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos“
Quelle: [t108](#)
Kontext: „En el Registro de la Propiedad se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada.“
Quelle: [t109](#)
abgerufen am: 07.08.15

Deutsch

Benennung: **Grundbuchauszug**
Definition: „Abschrift aller Grundbucheintragungen zu einem bestimmten Grundstück. Das Grundbuch gibt grundstücksbezogen Auskunft zu Lage und Größe, Eigentumsverhältnissen, Rechten, Beschränkungen und Grundpfandrechten“
Quelle: [t110](#)
Kontext: „Für einen aktuellen Grundbuchauszug fallen 3,36 Euro an.“
Quelle: [t111](#)
abgerufen am: 16.07.2015

Englisch

Benennung: **official copy of title register**
Synonyme: copy of title register; copy of the register of title
Definition: „document“ that „contains a description of the land within the title, and gives details of the legal owner of the property, along with any restrictions on their power to sell, mortgage or otherwise deal with the land. There is also a section in the register that contains details of registered mortgages and notice of other financial burdens secured on the property. Information on other rights and interests that affect the property, such as leases, rights of way or covenants that limit how the property can be used, is also included“
Quelle: [t112](#)
Kontext: „An official copy of the register is admissible in evidence in a court to the same extent as the original. A person is entitled to be indemnified by the registrar if he suffers loss by reason of a mistake in an official copy.“
Quelle: [t113](#)
abgerufen am: 06.09.2015

Spanisch

Benennung: **certificado de dominio y cargas**
Synonyme: nota simple; nota simple informativa
Definition: „un documento oficial emitido por el Registro de la Propiedad oportuno, en el cual se certifica en una determinada fecha el estado de Dominio y Cargas de la finca a consultar“
Quelle: [t114](#)
Kontext: „Para adquirir un inmueble, o para gestionar un crédito hipotecario, será necesario contar con un certificado de dominio y cargas del citado bien.“
Quelle: [t115](#)
abgerufen am: 16.09.2015

Deutsch

- Benennung: **Grundbuchskörper**
- Synonyme: Liegenschaft
- Definition: „bildet eine bücherliche Einheit (Einlagezahl, EZ) und besteht aus einem oder mehreren, einer Einlagezahl einer bestimmten Katastralgemeinde zugeschriebenem/n Grundstück(en). Ein Grundbuchskörper kann ein oder mehrere Objekte (Gebäude) umfassen“
- Quelle: [t116](#)
- Kontext: „Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage.“
- Quelle: [t117](#)
- abgerufen am: 18.08.2015

Spanisch

- Benennung: **finca**
- Synonyme: finca registral
- Definition: „Es el bien inmueble que constituye la base física del sistema registral inmobiliario. La llevanza del registro gira alrededor de la finca, por lo que ésta se define también como lo que es susceptible de abrir folio o registro particular en los libros de inscripciones. La finca ingresa en el registro mediante la llamada inmatriculación, que conlleva la apertura de folio registral destinado a dicha finca. La finca inmatriculada recibe un número propio“
- Quelle: [t118](#)
- Kontext: „Los Registros se llevan por fincas, abriendo a cada una de ellas un folio registral en que se consigna su historial jurídico.“
- Quelle: [t119](#)
- abgerufen am: 08.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Grundstücksnummer**
- Definition: „Jedem Grundstück ist innerhalb einer Katastralgemeinde eine eigene Nummer zugeordnet. Über diese Nummer lässt sich bei Gericht die zugehörige Einlagezahl feststellen“
- Quelle: [t120](#)
- Kontext: „Im Grundbuch sind bestimmte Eigenschaften und Daten der einzelnen Grundstücke verzeichnet, die auf dem so genannten Grundbuchsatz dargestellt werden; dieser gliedert sich in drei Teile: im Abschnitt A sind die Grundstücksnummer, die Lage bzw. Adresse des Grundstückes, die Fläche in m² und die Nutzung bzw. Widmung eingetragen.“
- Quelle: [t121](#)
- abgerufen am: 21.08.2015

Englisch

- Benennung: **title number**
- Definition: „The title number is Land Registry’s unique reference number for this registered land“
- Quelle: [t122](#)
- Kontext: „You can locate a property by entering the address details or the title number of the property.“
- Quelle: [t123](#)
- abgerufen am: 22.09.2015

Spanisch

- Benennung: **número de finca registral**
- Synonyme: número de finca; número registral
- Definition: „Número único con el que se identifica la finca en un Registro de la Propiedad concreto, es raro que tenga más de seis cifras“
- Quelle: [t124](#)
- Kontext: „No hay dos números de finca iguales en un mismo Registro de la Propiedad.“
- Quelle: [t125](#)
- abgerufen am: 03.08.2015

Deutsch

Benennung: **Hypothek**
Synonyme: Grundpfand; Grundpfandrecht
Definition: „Pfandrecht an einer Liegenschaft [...] Sie dient zur Sicherstellung einer Forderung des Hypothekargläubigers gegen den Liegenschaftseigentümer (zB aus einem Darlehensvertrag)“
Quelle: [t19](#)
Kontext: „Wenn der Schuldner den durch die Hypothek besicherten Kredit nicht zurückzahlt, kann die Bank die Versteigerung der Liegenschaft im gerichtlichen Exekutionsverfahren beantragen.“
Quelle: [t126](#)
abgerufen am: 07.08.15

Englisch

Benennung: **legal charge**
Synonyme: mortgage
Definition: „the means by which lenders enforce their rights to a property; it is registered at HM Land Registry“
Quelle: [t127](#)
Kontext: „A mortgage is a loan secured by a legal charge on the home.“
Quelle: [t128](#)
abgerufen am: 27.08.15

Spanisch

Benennung: **hipoteca**
Definition: „Derecho real accesorio que grava un inmueble y que se constituye en favor de un acreedor en garantía del pago de la deuda. La hipoteca no implica desposesionamiento del propietario“
Quelle: [t129](#)
Kontext: „Las consecuencias de dejar de pagar una hipoteca suele derivar en un proceso de embargo y subasta.“
Quelle: [t130](#)
abgerufen am: 17.08.2015

Deutsch

Benennung: **Immobilienmakler**
Synonyme: Makler
Definition: „wer [...] gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sachen vermittelt“
Quelle: §16 Abs. 1 MaklerG; [t14](#)
Kontext: „Ein Immobilienmakler hat seine Kunden über alle Umstände kompetent zu informieren, die für das zu vermittelnde Geschäft von Bedeutung sind.“
Quelle: [t238](#)
abgerufen am: 11.08.2015

Englisch

Benennung: **estate agent**
Synonyme: agent
Definition: „a person whose job is to arrange the sale, renting or management of homes, land and buildings for the owners“
Quelle: [t6](#)
Kontext: „As the seller, you choose the estate agent, and the agent works for you.“
Quelle: [t239](#)
abgerufen am: 23.09.2015

Spanisch

Benennung: **agente inmobiliario**
Synonyme: agente de la propiedad inmobiliaria; mediador inmobiliario
Definition: „Un agente inmobiliario es una persona física o jurídica que se dedica a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de sus derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos“
Quelle: [t240](#)
Kontext: „En España, a diferencia de mercados como el estadounidense, la profesión del agente o gestor inmobiliario no responde a regulación legal alguna, lo que ha hecho que los casos de intrusismo y las malas prácticas hayan levantado no pocas sospechas en torno a este profesional.“
Quelle: [t241](#)
abgerufen am: 12.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Kataster**
- Definition: „die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Er dient als begleitendes Element zum Grundbuch“
- Quelle: [t131](#)
- Kontext: „Der Kataster umfasst das Koordinatenverzeichnis (Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte und der Grundstücksgrenzen), Pläne und Luftbilder (Unterlagen zur Ersichtlichmachung von Tatsachen), die Katastralmappe (das ist die zeichnerische Darstellung der Grundstücke) sowie das Grundstücksverzeichnis.“
- Quelle: [t132](#)
- abgerufen am: 29.08.2015

Spanisch

- Benennung: **catastro**
- Synonyme: catastro inmobiliario
- Definition: „registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. [...] es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación y que en materia hacendaria es un apoyo para determinar el cobro de las imposiciones del estado, según lo manifestado en los registros“
- Quelle: [t133](#)
- Kontext: „El Gobierno aprueba el intercambio de datos inmobiliarios entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.“
- Quelle: [t134](#)
- abgerufen am: 23.08.2015

Deutsch

Benennung: **Kaufvertrag**
Synonyme: Immobilienkaufvertrag; Liegenschafts Kaufvertrag
Definition: „Ein Kaufvertrag kommt durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen zustande. Dabei verpflichtet sich die Verkäuferin/der Verkäufer, das Eigentum an einer Sache gegen Bezahlung durch die Käuferin/den Käufer an diese/diesen zu übergeben“
Quelle: [t135](#)
Kontext: „Wenn der notarielle Kaufvertrag unterschrieben ist, geht die Immobilie noch nicht in Ihren Besitz über.“
Quelle: [t136](#)
abgerufen am: 17.07.2015

Englisch

Benennung: **purchase contract**
Synonyme: purchase agreement; contract for the sale of land; contract for the sale of property; purchase deed; conveyancing contract
Definition: „the legal agreement between the buyer and seller for the purchase/sale of the property. It contains the terms of the agreement, such as the price, the completion date, the amount of deposit paid etc. as well as any conditions to which it is subject“
Quelle: [t137](#)
Kontext: „Until the contracts have been exchanged, the buyer or seller of the property can pull out of the deal without incurring serious costs.“
Quelle: [t138](#)
abgerufen am: 08.09.2015

Spanisch

Benennung: **contrato de compraventa**
Synonyme: compraventa
Definition: „Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto, [...] un precio y una causa“
Quelle: [t139](#)
Kontext: „En el caso de que la vivienda que se está vendiendo es ganancial o si es la vivienda familiar (aunque haya sido comprada con dinero privativo de un cónyuge), tienen que firmar el contrato de compraventa el marido y la mujer.“
Quelle: [t140](#)
abgerufen am: 08.08.2015

Deutsch

Benennung: **Lastenblatt**
Synonyme: C-Blatt
Definition: „Hier scheinen die Belastungen der Liegenschaft auf
Quelle: [t141](#)
Kontext: „Im Lastenblatt sind sämtliche Rechte verzeichnet, die der Eigentümer
der
Liegenschaft anderen eingeräumt hat oder einräumen musste.“
Quelle: [t142](#)
abgerufen am: 17.08.2015

Englisch

Benennung: **charges register**
Synonyme: C section
Definition: „The charges register list all of the interests to which the property is
subject“
Quelle: [t143](#)
Kontext: „Any mortgages, or other loans, secured against registered land will
appear in the Charges Register section of the Land Register.“
Quelle: [t144](#)
abgerufen am: 11.09.2015

Deutsch

- Benennung: **Legalitätsprinzip**
- Definition: „Mit dem Legalitätsprinzip wird ausgedrückt, dass Eintragungen ins Grundbuch immer nur auf Grund der vorgelegten Urkunden erfolgen dürfen“
- Quelle: [t81](#)
- Kontext: „Beim Legalitätsprinzip geht es darum, dass das Grundbuchsorgan verpflichtet ist, die Voraussetzungen für die Möglichkeit und Gültigkeit einer bürgerlichen Eintragung umfassend zu prüfen.“
- Quelle: [t29](#)
- abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

- Benennung: **principio de legalidad**
- Definition: „Principio hipotecario en función del cual tan sólo pueden acceder al Registro de la Propiedad los negocios que reúnan las formalidades previstas en la ley, es decir, que consten en documento público y que hayan sido objeto de calificación por el Registrador“
- Quelle: [t145](#)
- Kontext: „El principio de legalidad que informa nuestro sistema registral requiere que los títulos que acceden al Registro sean válidos y eficaces.“
- Quelle: [t146](#)
- abgerufen am: 15.08.2015

Englisch

Benennung:	limited use area
Synonyme:	permitted use area
Definition:	„Part of the common parts [...] which are restricted as to who may use them or the kind of use to which they may be put“
Quelle:	t147
Kontext:	„By designating the balcony as a limited-use area for the benefit of a particular unit, the unit-holder is able to have exclusive use of the balcony but responsibility for its structural maintenance remains with the commonhold association, the costs being shared by the commonhold community.“
Quelle:	t148
abgerufen am:	16.09.2015

Spanisch

Benennung:	elemento común de uso privativo
Synonyme:	elemento común de uso exclusivo
Definition:	„aquellos elementos comunes que al serlo por "destino" (terrazas, patios interiores...), su uso puede atribuirse de forma exclusiva al propietario de un piso o local, siendo necesario que este uso este previsto en el título constitutivo de la propiedad horizontal o haya sido autorizado por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios. No obstante, se debe tener claro que el elemento no pierde su carácter común, de manera que el derecho de propiedad corresponde a la comunidad de propietarios“
Quelle:	t149
Kontext:	„El mantenimiento del jardín comunitario de uso privativo le corresponde a los propietarios que utilizan dicho jardín.“
Quelle:	t150
abgerufen am:	08.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Nutzfläche**
- Definition: „die gesamte Bodenfläche des Wohnungseigentumsobjektes in m² abzüglich der Wandstärken, Durchbrechungen und Ausnehmungen der Wände. Nicht in die Nutzfläche einberechnet werden Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie etwa Hausgärten oder Lagerplätze. Kellerräume und Dachbodenräume werden nur dann nicht in die Berechnung der Nutzfläche einbezogen, wenn sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind“
- Quelle: [t81](#)
- Kontext: „Basierend auf der Nutzfläche wird bei der Nutzwertberechnung [...] nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein Vergleich über die Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer (z.B. einer Wohnanlage) erstellt.“
- Quelle: [t151](#)
- abgerufen am: 19.07.2015

Englisch

- Benennung: **Net internal area**
- Abkürzung: NIA
- Synonyme: Usable floor area (UFA)
- Definition: „the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level“
- Quelle: [t152](#)
- Kontext: „Apartment areas are provided as net internal areas under the RICS measuring practice.“
- Quelle: [t153](#).
- abgerufen am: 12.09.2015
- Siehe Fortsetzung auf der nächsten Seite*

Fortsetzung

Spanisch

Benennung:

Superficie útil

Definition:

„la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendaderos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos“

Quelle:

[t154](#)

Kontext:

„La superficie útil es la que podemos pisar, la barrible como se dice comúnmente.“

Quelle:

[t155](#)

abgerufen am:

17.08.2015

Deutsch

Benennung:	Option
Synonyme:	Kaufoption
Definition:	„Befristetes Offert, mit welchem sich der Offertleger verpflichtet, künftig einen bestimmten Vertrag zu schließen“
Quelle:	t156
Kontext:	„Besonders für junge Leute ist eine Miete mit Kaufoption eine überlegenswerte Variante.“
Quelle:	t157
abgerufen am:	14.08.2015

Englisch

Benennung:	call option
Synonyme:	option agreement, option to purchase
Definition:	„a contractual right to require the owner of land to sell it to the option holder“
Quelle:	t242
Kontext:	„The commonest reason to take an option on land is to try to secure planning permission before buying.“
Quelle:	t243
abgerufen am:	29.09.2015

Spanisch

Benennung:	opción de compra
Definition:	„Contrato por el que una de las partes [...] otorga a la otra la facultad de decidir unilateralmente, en un plazo de tiempo determinado, la celebración de un determinado contrato“
Quelle:	t158
Kontext:	„El contrato de opción de compra da derecho a la compra de una vivienda en una fecha determinada y a un precio pactado, en el caso de la imposibilidad de adquirir la vivienda en el momento actual.“
Quelle:	t159
abgerufen am:	24.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Miteigentum;**
Synonyme: ideelles Miteigentum; schlichtes Miteigentum
Definition: „Mehrere Personen sind Eigentümer an einer gemeinsamen Sache. [Es] bestehen Miteigentumsanteile nach Bruchteilen (Quoten), nicht jedoch nach flächenmäßig oder räumlich bestimmten Anteilen der Liegenschaft“
Quelle: [t160](#)
Kontext: „Das schlichte Miteigentum kann man sich vorstellen wie eine Torte“, sagt Karin Sammer, Wohnrechtsexpertin des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI). „Es ist dabei aber nicht klar, welches ideelle Stück der Torte welchem Miteigentümer gehört.“
Quelle: [t161](#)
abgerufen am: 15.09.2015

Englisch

- Benennung: **co-ownership;**
Synonyme: joint ownership; joint tenancy; tenancy in common
Definition: „Co-Ownership exists where there are two or more people who simultaneously enjoy the rights and responsibilities of ownership over a piece of land“
Quelle: [t162](#)
Kontext: „Co-ownership since 1 January 1926 will either be by way of a 'joint tenancy' or a 'tenancy in common““
Quelle: [t163](#)
abgerufen am: 17.08.2015

Spanisch

- Benennung: **comunidad de bienes**
proindiviso; pro indiviso; condominio; copropiedad; propiedad proindivisa; propiedad pro indivisa
Definition: „cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas“
Quelle: Art. 392 CC; [t56](#)
Kontext: „Las Comunidades de Bienes se dan cuando sobre un bien recaen distintas titularidades, de modo que un % de ese bien corresponde a cada propietario, sin poder señalar la parte concreta de ese bien donde se materializa ese derecho.“
Quelle: [t164](#)
abgerufen am: 07.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Öffentlichkeitsprinzip**
- Synonyme: Öffentlichkeitsgrundsatz; Publizitätsprinzip; formelles Publizitätsprinzip
- Definition: „jede Person [ist] berechtigt in das Grundbuch Einsicht zu nehmen, um sich über die Rechtsverhältnisse an den Liegenschaften zu informieren“
- Quelle: [t29](#)
- Kontext: „Jedermann hat ein Einsichtsrecht in das Grundbuch (Öffentlichkeitsprinzip).“
- Quelle: [t165](#)
- abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

- Benennung: **principio de publicidad formal**
- Definition: „Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos“
- Quelle: Art. 221 LH; [t166](#)
- Kontext: „La publicidad formal garantiza que toda persona accede al conocimiento efectivo del contenido, en general obtenga información del archivo registral“
- Quelle: [t167](#)
- abgerufen am: 25.09.2015

Deutsch

- Benennung: **Prinzip des bürgerlichen Vormannes**
- Definition: „Eintragungen sind nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansehens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechtes, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird“
- Quelle: § 21 GBG; [t168](#)
- Kontext: „Die Voraussetzung für den Erwerb einer Liegenschaft durch Eintragung im Grundbuch sind ein gültiger Rechtsgrund sowie das Vorhandensein eines berechtigten Vormannes und die Berechtigung dieses Vormannes gewisse Rechte an der Liegenschaft einzuräumen.“
- Quelle: [t29](#)
- abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

- Benennung: **principio de tracto sucesivo**
- Synonyme: principio de tracto continuo; principio de continuidad registral
- Definition: „para inscribir un título, además de presentarlo y solicitar su inscripción, ha de estar previamente inscrito el derecho de la persona otorgante del acto dispositivo que ahora se pretende inscribir“
- Quelle: [t169](#)
- Kontext: „En muchas ocasiones derivado del hecho de que la inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria se han ido realizando transmisiones que no han accedido al Registro y nos encontramos con que se ha interrumpido el tracto sucesivo.“
- Quelle: [t170](#)
- abgerufen am: 25.09.2015

Deutsch

- Benennung: **Rangprinzip**
- Synonyme: Prioritätsgrundsatz; Prioritätsprinzip
- Definition: „die Rangordnung einer Eintragung im Grundbuch [richtet sich] nach dem Zeitpunkt [...], in dem die Eingabe beim Grundbuchgericht eingelangt ist (§§ 438, 440 ABGB, § 29 Grundbuchgesetz). Es gilt der alte Grundsatz 'Früher an Zeit, stärker an Recht'“
- Quelle: [t171](#)
- Kontext: „Wesentlich für die Verwertung ist das Rangprinzip des Grundbuchs, nach dem das zuerst eingetragene Pfandrecht zur Gänze befriedigt werden muss, bevor das im nächsten Rang eingetragene Pfandrecht erfüllt wird.“
- Quelle: [t172](#)
- abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

- Benennung: **Principio de prioridad registral**
- Synonyme: principio de temporalidad
- Definition: „La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro“
- Quelle: [t56](#)
- Kontext: „El principio de prioridad soluciona la preferencia a la inscripción entre varios títulos presentados relativos al mismo inmueble, es decir, soluciona el conflicto entre varios títulos presentados, y con carácter general, aunque no siempre, la prioridad corresponde al título primeramente presentado, por lo que las inscripciones se han de practicar por el orden riguroso de presentación de los títulos respectivos.“
- Quelle: [t173](#)
- abgerufen am: 25.09.2015

Deutsch

Benennung: **Realfoliensystem**
Definition: „pro Grundstück wird ein Grundbuchblatt angelegt“
Quelle: [t174](#)
Kontext: „Das Grundbuch ist nach dem sogenannten Realfoliensystem organisiert.“
Quelle: [t175](#)
abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

Benennung: **sistema de folio real**
Definition: „a cada finca se le abre un folio donde se va haciendo constar, a través de asientos sucesivos, la cadena de titularidades y derechos que pesan sobre la finca así como la cadena de modificaciones que afectan a su configuración como tal“
Quelle: [t176](#)
Kontext: „El folio real permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito.“
Quelle: [t177](#)
abgerufen am: 25.09.2015

Deutsch

- Benennung: **Reallast**
- Definition: „Belastung eines Grundstückes, auf Grund welcher der jeweilige Eigentümer für die dem Reallastberechtigten zu erbringenden Leistungen haftet. Gegenstand der Reallast bilden in der Regel wiederkehrende Leistungen wie Renten oder das Ausgedinge [...]. Reallasten entstehen mit der bürgerlichen Eintragung, Inhalt und Umfang des Rechts müssen möglichst genau angegeben werden“
- Quelle: [t178](#)
- Kontext: „Die Reallast ist die Belastung eines Grundstückes mit der Haftung des jeweiligen Eigentümers für die im Reallastberechtigten zu erbringenden Leistungen.“
- Quelle: [t19](#)
- abgerufen am: 21.08.2015

Englisch

- Benennung: **rentcharge**
- Definition: „an annual sum paid by the owner of freehold land to another person who has no other legal interest in the land“
- Quelle: [t179](#)
- Kontext: „A rentcharge is a periodic sum charged on land, but not rent payable under a lease or any sum payable by way of interest.“
- Quelle: [t180](#)
- abgerufen am: 14.09.2015

Spanisch

- Benennung: **censo**
- Definition: „Derecho real constituido sobre cosa inmueble, propia o ajena, en virtud del cual una de las partes [...] debe abonar a la otra [...] generalmente en períodos anuales, un determinado canon o pensión, que según los casos puede hacerse efectivo en dinero o en frutos“
- Quelle: [t181](#)
- Kontext: „Según el colegio de registradores de Cataluña [...] se abonaron más de 27 millones de euros por los censos redimidos ese año en la provincia de Barcelona. “
- Quelle: [t182](#)
- abgerufen am: 17.09.2015

Deutsch

Benennung: **Spezialitätsprinzip**
Synonyme: Bestimmtheitsgrundsatz
Definition: „Bücherliche Rechte können nur an bestimmten Grundbuchskörpern begründet werden. Weiters müssen sie möglichst präzise beschrieben werden“
Quelle: Meixner 2008: 26
Kontext: „Aus dem Spezialitätenprinzip wiederum folgt, dass auch bücherliche Rechte nicht durch einheitlichen Akt am gesamten Vermögen bzw. Liegenschaftsbesitz einer Person begründet werden kann, sondern immer nur an bestimmten Grundbuchskörpern begründet werden kann.“
Quelle: [t29](#)
abgerufen am: 15.09.2015

Spanisch

Benennung: **principio de especialidad**
Synonyme: principio de determinación
Definition: „En virtud de este principio, se concluye la necesidad de que, en un primer momento, se identifique el cuerpo principal (la finca) sobre el cual hayan de recaer las sucesivas inscripciones, a través del expediente de inmatriculación o de apertura de folio registral, para, luego, determinar con concreción el tenor y alcance de los actos que, teniéndolo por objeto, hayan de volcarse sobre el folio.“
Quelle: [t183](#)
Kontext: „[E]l principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido“
Quelle: [t184](#)
abgerufen am: 25.09.2015

Deutsch

- Benennung: **Verkehrswert**
- Synonyme: Marktwert
- Definition: „jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben“
- Quelle: [t185](#)
- Kontext: „Auch in guten Lagen können mietergeschützte Wohnungen nur deutlich unter dem Verkehrswert verkauft werden.“
- Quelle: [t186](#)
- abgerufen am: 21.08.2015

Englisch

- Benennung: **market value**
- Definition: „The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion“
- Quelle: [t187](#)
- Kontext: „Despite a deepening shortage of affordable housing, town halls have sold off more than 130,000 homes in the last decade at discounts of up to 70% of their market value.“
- Quelle: [t188](#)
- abgerufen am: 17.09.2015

Spanisch

- Benennung: **Valor de mercado**
- Definition: „la cantidad estimada por la cuál una propiedad podría ser intercambiada, en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de plena competencia dónde las partes actúan con conocimiento y sin coacción“
- Quelle: [t189](#)
- Kontext: „Una vivienda en mal estado puede llegar a perder hasta un 25% de su valor de mercado.“
- Quelle: [t190](#)
- abgerufen am: 24.08.2015

Deutsch

Benennung: **Vertrauensgrundsatz**
Synonyme: materielles Publizitätsprinzip; öffentlicher Glaube
Definition: „Jedermann darf darauf vertrauen, dass die Eintragungen im Grundbuch richtig und vollständig sind [...] Was im Grundbuch eingetragen ist, gilt. Was nicht im Grundbuch eingetragen ist, gilt nicht“
Quelle: [t191](#)
Kontext: „Der Vertrauensgrundsatz gilt nur für das Hauptbuch; der Urkundensammlung ist wegen ihrer gegenüber dem Hauptbuch untergeordneten Bedeutung der Vertrauensschutz abzusprechen.“
Quelle: [t192](#)
abgerufen am: 15.09.2015

Englisch

Benennung: **mirror principle**
Definition: „The register of title is a mirror which reflects accurately and completely and beyond all argument the current facts that are material to a man’s title...the register is not only paramount but also a mirror of all material information about an owner’s estate“
Quelle: Theodore B. F. Ruoff, *An Englishman Looks at the Torrens System* (Lawbook, 1957), 20 auf [t193](#)
Kontext: „The mirror principle can never be complete until everything affecting the title (and the legal use and enjoyment of land) is reflected on the register.“
Quelle: [t194](#)
abgerufen am: 12.09.2015

Spanisch

Benennung: **principio de legitimación**
Synonyme: principio de legitimación registral; principio de exactitud registral; presunción de exactitud
Definition: „Principio de derecho hipotecario que establece la presunción de que el contenido del Registro es exacto y, por tanto, los derechos que el Registro publica existen y pertenecen a su titular en la forma establecida en el propio asiento“
Quelle: [t195](#)
Kontext: „En virtud del principio de legitimación se presume iuris tantum la exactitud del Registro, que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud.“
Quelle: [t183](#)
abgerufen am: 25.09.2015

Deutsch

Benennung:	Verwalter; Hausverwalter
Definition:	„Ein Hausverwalter führt im Auftrag einer Wohnungseigentümergeinschaft, eines Hauseigentümers oder Mehrheitseigentümers die Verwaltung einer Liegenschaft durch. Er ist dabei Stellvertreter, d.h. er führt die entsprechenden Tätigkeiten auf Rechnung der Eigentümer durch. Ein Verwalter kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein“
Quelle:	t196
Kontext:	„Der Verwalter der Anlage ist nach außen hin für sämtliche Verwaltungssachen der Liegenschaft zuständig.“
Quelle:	t197
abgerufen am:	21.07.2015

Englisch

Benennung:	managing agent
Definition:	„a person or company that manages property or land for the owner“
Quelle:	t198
Kontext:	„The managing agent contracts with the freeholder, or management company, to manage the property in accordance with the terms of the lease and statutory requirements.“
Quelle:	t199
abgerufen am:	13.09.2015

Spanisch

Benennung:	administrador
Synonyme:	administrador de fincas
Definition:	„un profesional liberal que de forma habitual, continuada y retribuida presta servicios de administración y asesoramiento a los propietarios de bienes inmuebles, ya sean estos rústicos o urbanos, administrando sus alquileres y llevando la gestión de sus Comunidades de Propietarios“
Quelle:	t200
Kontext:	„Se puede definir al Administrador como la persona que vela por el buen funcionamiento del inmueble, sus servicios e instalaciones.“
Quelle:	t201
abgerufen am:	08.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Vorkaufsrecht**
- Definition: „Ist ein Grundstück durch ein Vorkaufsrecht (§ 1072 ff ABGB) belastet, so hat der Eigentümer dem Berechtigten das Grundstück anzubieten wenn er einen Verkauf an einen Dritten beabsichtigt. Durch die Eintragung im Grundbuch wirkt es gegenüber dem jeweiligen Eigentümer. Bei unbeweglichen Sachen muss der Vorkaufsberechtigte binnen 30 Tagen erklären, ob er von seinem Recht Gebrauch macht oder nicht. Bei Ausübung seines Rechtes muss er den vollen Kaufpreis bezahlen, der von einem Dritten verbindlich geboten wird und alle Nebenbedingungen erfüllen“
- Quelle: [t202](#)
- Kontext: „Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn Sie das Grundstück verschenken oder vererben.“
- Quelle: [t202](#)
- abgerufen am: 21.07.2015

Englisch

- Benennung: **right of pre-emption**
- Synonyme: pre-emption right; right of first refusal
- Definition: „A contractual pre-emption right requires the landowner, should he decide to sell, to offer it to the holder of the right for a fixed price (specified in the pre-emption agreement) or at a price to be ascertained by a market valuation or by reference to a formula. In some cases the holder of the right is simply entitled to be told of the landowner's wish to sell so that he has an opportunity to make an offer that may be accepted or rejected by the landowner“
- Quelle: [t203](#)
- Kontext: „An option, a right of pre-emption and a conditional contract are all 'estate contracts' in law and can be registered against the land so as to make the land inalienable without clearing them somehow.“
- Quelle: [t204](#)
- abgerufen am: 18.09.2015
- Siehe Fortsetzung auf der nächsten Seite*

Fortsetzung

Spanisch

Benennung: **derecho de tanteo**

Synonyme: tanteo

Definition: „Derecho real de adquisición preferente [...] Es la facultad otorgada al sujeto confiriéndole una preferencia para adquirir una cosa cuando el dueño de ésta pretenda enajenarla. Si el derecho de tanteo ha sido voluntariamente otorgado por el dueño de la cosa, que la grava así con el referido derecho de preferente adquisición se dice que existe tanteo convencional. [...] Su titular excluirá y apartará a otros posibles adquirentes por el mismo precio y condiciones“

Quelle: [t205](#)

Kontext: „Desde la notificación, el inquilino cuenta con un plazo mínimo de 30 días naturales para ejercitar su opción de compra, es decir, el derecho de tanteo.“

Quelle: [t206](#)

abgerufen am: 22.08.2015

Deutsch

Benennung: **Wegerecht; Felddienstbarkeit**
Synonyme: Geh- und Fahrtrecht
Definition: „Hierbei hat eine bestimmte Grundeigentümerin/ein bestimmter Grundeigentümer das Recht, fremde Grundstücke zu überqueren, Vieh darüber zu treiben oder mit einem Fuhrwerk darüber zu fahren“
Quelle: [t207](#)
Kontext: „Fest steht, dass die Bürger von Wien durch Jahrzehntelange Übung ein Wegerecht über den Hof der Burg vom Leopoldsberg und zur Kirche ersessen haben.“
Quelle: [t208](#)
abgerufen am: 21.07.2015

Englisch

Benennung: **right of way**
Definition: „An easement, a privilege to pass over the land_of another, whereby the holder of the easement acquires only a reasonable and usual enjoyment of the property, and the owner of the land retains the benefits and privileges of ownership consistent with the easement“
Quelle: [t209](#)
Kontext: „I have a vehicular right of way over my neighbour’s land which is formally registered in both mine and my neighbour’s title deeds.“
Quelle: [t210](#)
abgerufen am: 11.08.2015

Spanisch

Benennung: **servidumbre de paso**
Synonyme: servidumbre de tránsito
Definition: “el derecho de acceso que tiene un predio a través de uno ajeno, siempre que no exista un paso público que le de acceso“
Quelle: [t211](#)
Kontext: „La servidumbre de paso discurre por el camino de entrada de la Casería Urquiza-Aurre al Este con el camino carretil.“
Quelle: [t212](#)
abgerufen am: 11.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Wiederkaufsrecht**
- Definition: „Mit diesem dem Verkäufer eingeräumten Recht, kann dieser eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Verkäufers. Wenn es im Grundbuch eingetragen ist, verpflichtet es den jeweiligen Eigentümer (§§ 1068 ff ABGB)“
- Quelle: [t19](#)
- Kontext: „Hat die Verkäuferin ihr Wiederkaufsrecht ausgeübt, sind die Käufer verpflichtet, sämtliche erforderlichen Urkunden in der Form zu unterfertigen, die für die grundbücherliche Rückübertragung des Kaufgegenstandes an die Verkäuferin erforderlich sind.“
- Quelle: [t213](#)
- abgerufen am: 22.07.2015

Spanisch

- Benennung: **retracto**
- Definition: „el derecho que se reserva el vendedor de recuperar la cosa vendida y cumplimiento de lo demás especialmente pactado. [...] El plazo para el ejercicio del derecho de retracto convencional es el que se hubiera estipulado por los interesados, que en ningún caso podrá exceder de diez años a contar desde la fecha del contrato. Si no se hubiera pactado nada sobre el particular, el plazo será de cuatro años (art. 1.508)“
- Quelle: [t214](#)
- Kontext: „La Junta de Andalucía podrá ejercer el derecho de retracto para comprar viviendas subastadas cuyos propietarios hayan sido desahuciados por el impago de la hipoteca.“
- Quelle: [t215](#)
- abgerufen am: 11.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Wohnrecht**
- Definition: „ein vom Eigentümer eingeräumtes Recht zur persönlichen Benutzung ([...] nicht auch zur Vermietung) einer Wohnung und kann als Dienstbarkeit [...] im Grundbuch eingetragen werden. Die Instandhaltung der Wohnung obliegt dem Eigentümer“
- Quelle: [t216](#)
- Kontext: „Die Wohnung soll vor Übertragung mit einem Wohnrecht zugunsten meines Vaters belastet werden.“
- Quelle: [t217](#)
- abgerufen am: 23.07.2015

Spanisch

- Benennung: **habitación**
- Definition: „El derecho de habitación es un derecho real que permite ocupar en un inmueble, la parte necesaria para él y su familia, con la objetivo de satisfacer sus necesidades de vivienda“
- Quelle: [t218](#)
- Kontext: „Los derechos reales de uso y habitación se constituyen de igual manera que el derecho de usufructo.“
- Quelle: [t219](#)
- abgerufen am: 11.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Wohnungseigentum**
- Definition: „einerseits das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über ein Wohnungseigentumsobjekt [...] und [...] gleichzeitig das Miteigentum an der Liegenschaft, auf der sich das Wohnungseigentumsobjekt befindet“
- Quelle: [t81](#)
- Kontext: „Wohnungseigentum kann an Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und auch an Kfz-Abstellplätzen bestehen. Auch Reihen- bzw. Viertelhäuser oder freistehende Häuser können selbstständige Wohnungen im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes sein.“
- Quelle: [t220](#)
- abgerufen am: 18.07.2015

Englisch

- Benennung: **commonhold**
- Definition: „a system of property ownership in England and Wales. It involves the indefinite freehold tenure of part of a multi-occupancy building (typically a flat) with shared ownership of and responsibility for common areas and services“
- Quelle: [t221](#)
- Kontext: „Under the commonhold system, all flat owners will automatically be members of a company - the Commonhold Association - that owns the freehold and thus the block.“
- Quelle: [t222](#)
- abgerufen am: 27.08.2015

Spanisch

- Benennung: **propiedad horizontal;**
- Synonyme: régimen de propiedad horizontal
- Definition: „tipo especial de propiedad [...] que se caracteriza por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos: a) un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y b) una copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios communes“
- Quelle: [t223](#)
- Kontext: „Para la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal es necesario, [...] que cada uno de los pisos o locales o partes autónomas sea susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común, o a la vía pública.“
- Quelle: [t224](#)
- abgerufen am: 07.08.2015

Deutsch

Benennung: **Wohnungseigentumsobjekt**
Definition: „sind baulich abgeschlossene Wohnungen oder sonstige selbstständige Räumlichkeiten wie z.B. Geschäftsräume oder eine Garage, an denen Wohnungseigentum begründet wurde“
Quelle: [t225](#)
Kontext: „Eine Liegenschaft, auf der Wohnungseigentum begründet ist, verfügt über zumindest zwei getrennte Wohnungseigentumsobjekte.“
Quelle: [t226](#)
abgerufen am: 18.07.2015

Englisch

Benennung: **unit**
Synonyme: **commonhold unit**
Definition: „Separate occupancies in a building in a commonhold development“
Quelle: [t227](#)
Kontext: „A unit may be a flat, or may have some non-residential use like an office or shop, and could include a garage or a parking space.“
Quelle: [t9](#)
abgerufen am: 13.09.2015

Spanisch

Benennung: **elemento privativo**
Definition: „Los elementos privativos de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal son los espacios suficientemente delimitados susceptibles de aprovechamiento independiente que constituyen el objeto de la propiedad exclusiva y singular de cada propietario“
Quelle: [t228](#)
Kontext: „El resto de elementos del edificio, urbanización o complejo turístico; no contemplados como elementos privativos e independientes, serán considerados elementos comunes.“
Quelle: [t229](#)
abgerufen am: 07.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Wohnungseigentumsvertrag**
- Definition: „Der Wohnungseigentumsvertrag ist eine schriftliche Vereinbarung aller MiteigentümerInnen und enthält Regeln über die Rechte und Pflichten der einzelnen WohnungseigentümerInnen. Vor allem räumt in diesem Vertrag jeder Miteigentümer/jede Miteigentümerin jeder/jedem anderen das Recht ein, eine bestimmte Wohnung, eine selbstständige Räumlichkeit (Garage) oder einen Kfz-Abstellplatz ausschließlich zu nutzen.“
- Quelle: [t230](#)
- Kontext: „Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer untereinander.“
- Quelle: [t231](#)
- abgerufen am: 18.07.2015

Englisch

- Benennung: **Commonhold Community Statement (CCS)**
- Definition: „The CCS is the key document in a Commonhold scheme. The CCS will have the basic details and plans showing the extent of the scheme, and will define the location and extent of each of the units and the common parts. It will include details of the permitted use of each unit and the common parts and define any limited or exclusive use areas (i.e. areas of the Commonhold that may only be used by specified users). The CCS contains the rights and duties of the unit-holders and the Commonhold Association in relation to the scheme“
- Quelle: [t232](#)
- Kontext: „The commonhold community statement must make clear which plan defines the extents of the commonhold and units and which are for another purpose.“
- Quelle: [t233](#)
- abgerufen am: 11.09.2015

Spanisch

- Benennung: **declaración de división horizontal**
- Synonyme: escritura de división horizontal; título constitutivo
- Definition: „escritura [...] que tiene por objeto establecer en un inmueble edificado un régimen jurídico especial en el que coexisten elementos privativos de cada propietario (en propiedad exclusiva y separada) y elementos comunes de todos ellos (en copropiedad) necesarios para el adecuado uso de aquellos, constituyendo una unidad jurídica todo el edificio con un especial régimen jurídico“
- Quelle: [t234](#)

Kontext: „Como hemos leído en el anterior artículo 5 LPH, la Escritura de División Horizontal (o Título constitutivo) deberá contener de la manera más precisa posible la descripción del edificio en su conjunto, con datos registrales, títulos de propiedad del terreno, linderos, superficie, etcétera, que exija la Ley Hipotecaria para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.“

Quelle: [t235](#)

abgerufen am: 07.08.2015

Deutsch

- Benennung: **Zubehör-Wohnungseigentum**
- Definition: „Zubehör-Wohnungseigentum ist mit dem Wohnungseigentum verbunden, davon baulich aber getrennt, und berechtigt zur ausschließlichen Nutzung von z.B. Kellerräumen, Dachbodenräumen, Hausgärten oder Lagerplätzen“
- Quelle: [t81](#)
- Kontext: „Nach den Neuregelungen im WEG 2002 erstreckt sich die Eintragung von Wohnungseigentum an einer Eigentumswohnung auch auf dessen Zubehör-objekte (Kellerabteile, Gartenanteile, Stellplätze), sofern sich die Zuordnung der Zubehörobjekte zur Eigentumswohnung klar aus den zugrundeliegenden Urkunden ergibt.“
- Quelle: [t236](#)
- abgerufen am: 21.07.2015

Spanisch

- Benennung: **anejo**
- Definition: „la parte accesoría del elemento privativo expresamente configurado como tal en el título que, aunque se halle físicamente separado del espacio delimitado por aquél [art. 3.a) y 5 I LPH], es inscribible en el folio registral abierto al elemento privativo como parte integrante del mismo“
- Quelle: <https://www.uclm.es/profesorado/mcgonzalez/pdf/ConstruccionVivienda/Capitulo33.pdf>
- Kontext: „Aunque también pueden ser elementos comunes, la Ley de Propiedad Horizontal señala como anejos los garajes, buhardillas y sótanos en su artículo 5.“
- Quelle: [t237](#)
- abgerufen am: 11.08.2015

6. Conclusio

In dieser Masterarbeit wurde zunächst ein interkultureller Rechtsvergleich zum Thema Immobilieneigentums- und Grundbuchsrecht vorgenommen mit dem Ziel, die Unterschiede und Ähnlichkeiten zwischen der österreichischen, der spanischen und der englisch-walisischen Rechtsordnung herauszufinden. Die Ergebnisse des Rechtsvergleichs lieferten zugleich die Basis für einen eingehenden terminologischen Vergleich der Rechtstermini dieses Fachgebiets in den jeweiligen Rechtssprachen. Die terminologische Analyse verfolgte die Frage, ob und inwiefern funktionale Äquivalenz zwischen den Rechtstermini der drei Rechtsordnungen existiert.

„Trotz aller Unterschiede in ihrer historischen Entwicklung, in ihrem systematisch-theoretischen Aufbau, im Stil ihrer praktischen Anwendung und in der extremen Divergenz der Regelungen im Detail kommen die verschiedenen Rechtsordnungen dennoch in gleichen Lebensfragen oft zu verblüffend ähnlichen Lösungen.“ (Pommer 2006: 107)

Die in dieser Arbeit vorgenommene Analyse der österreichischen, spanischen und englisch-walisischen Rechtsordnungen in Bezug auf das Immobilien- und Grundbuchsrecht zeigt, dass zwischen den drei Rechtsordnungen zwar teilweise erhebliche Unterschiede bestehen, jedoch im Grunde alle dasselbe Ziel verfolgen: die möglichst reibungslose, transparente und sichere Abwicklung von Immobilienkauftransaktionen. Obwohl das englisch-walisische Recht auf dem Common Law basiert und somit den auf römischem Recht basierenden kontinental-europäischen Rechtsordnungen inhärent verschieden ist, sind die dem Immobilien- und Grundbuchsrecht zugrundeliegenden Prinzipien doch relativ ähnlich.

Bemerkenswert ist, dass alle drei Rechtsordnungen ein mehr oder weniger hoch entwickeltes System der Grundbuchführung aufweisen, welches vorrangig der Absicherung von liegenschaftsbezogenen Rechten – vor allem des Eigentumsrechts – dient und in der modernen Praxis des Immobilienkaufs nicht mehr wegzudenken ist. Selbstverständlich existieren in diesem Bereich starke Kontraste zwischen den drei Rechtsordnungen – beispielweise ist die grundbücherliche Eintragung in Spanien nicht verpflichtend und das englische Grundstücksrecht kennt Rechte, die nicht ins Grundbuch eingetragen werden können und trotzdem für jedermann bindend sind – dennoch haben die drei Rechtsordnungen innerhalb ihrer spezifischen Konstellationen und Gegebenheiten Systeme geschaffen, die jeweils in der nationalen Praxis gut funktionieren.

Ebenso interessant ist die Tatsache, dass in allen drei Rechtsordnungen zwischen dem eigentlichen Kauf- bzw. Verkaufsgeschäft und der Eigentumsübertragung differenziert wird, was sich darin äußert, dass bei einem Immobilienkauf immer zwei Urkunden – eine zur Dokumentation des Kaufgeschäfts und eine zur Dokumentation der Eigentumsübertragung – ins Spiel kommen. Die Kaufabwicklung weist in allen drei Systemen starke Ähnlichkeiten auf, wobei die markantesten Unterschiede vielleicht darin bestehen, dass 1) ein österreichischer Immobilienverkäufer die Kaufpreissumme erst nach der endgültigen grundbücherlichen Einverleibung des Käufers ausbezahlt bekommt, was in Spanien und England undenkbar wäre, und 2) dass es in Spanien keine Treuhandabwicklung gibt, sondern alles Zug um Zug geschieht, was wiederum in Österreich und England wohl nur schwer denkbar wäre.

Aus der Sicht eines österreichischen oder spanischen Juristen mag ein Konzept wie *leasehold* zwar befremdend wirken, da es dem klassischen kontinentaleuropäischen Begriff

von Eigentum widerspricht. Historisch und auch vor dem Hintergrund des Common Law betrachtet ergibt es jedoch Sinn, und in England und Wales ist dies heute noch die beliebteste Form des Wohnungseigentums. Dass sich das *commonhold*-System bis jetzt nicht wirklich durchgesetzt hat mag ebenso befremdend wirken, bietet es doch die größte Wertschöpfung und Sicherheit für einen Wohnungseigentümer. Aber auch dies hat Gründe – vorrangig die Tatsache, dass das *commonhold*-Besitzrecht erst seit knapp zehn Jahren existiert und bis jetzt nur in Neubauten zur Umsetzung gekommen ist.

Aus terminologischer Sicht ist festzuhalten, dass teilweise Äquivalenz zwischen der Rechtsterminologie der drei Rechtsordnungen festgestellt werden konnte. In manchen Fällen besteht Äquivalenz zwischen allen drei Sprachen, in manchen Fällen nur zwischen zwei. Auffallend ist, dass zwischen der österreichischen und der spanischen Terminologie erheblich mehr Äquivalente festgestellt werden konnten als zwischen der englischen und den beiden anderen Sprachen. Dies ist aufgrund der höheren Ähnlichkeit der Rechtssysteme jedoch nur logisch. Insbesondere für die beiden Eigentumsformen im englischen Recht, *freehold* und *leasehold*, sowie für die zahlreichen *legal and equitable interests* konnten keine Entsprechungen gefunden werden. Es herrscht somit nur bedingt Äquivalenz zwischen der englisch-walisischen und den anderen beiden Rechtsterminologien. Die österreichische und die spanische Rechtsordnung haben jedoch viele Begriffe gemeinsam.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die drei Rechtsordnungen, die in dieser Arbeit untersucht und kontrastiert wurden, in der Ausgestaltung des Eigentums- und Grundstücksrechts alle dasselbe Ziel verfolgen – die möglichst effiziente und sichere Abwicklung von Immobilientransaktionen – und hierzu innerhalb ihrer jeweiligen Konstellationen Instrumente entwickelt haben, um dieses Ziel zu erreichen. Es bestehen teilweise erhebliche Unterschiede zwischen dem Vereinigten Königreich und den kontinentaleuropäischen Rechtsordnungen, diese Unterschiede sind aber vor dem historischen Hintergrund des Vereinigten Königreichs und dessen Rechtsordnung als logische Erscheinungen zu betrachten und spielen in der nationalen Praxis eine untergeordnete Rolle. Zu guter Letzt sei erwähnt, dass die Vergleichbarkeit zwischen den drei Rechtsordnungen aufgrund der divergierenden Rechtssysteme (Common Law versus Civil Law) nur bedingt gegeben war – *it is only fair to compare like with like*.

7. Quellen

7.1 Literatur

- Arntz, Reiner / Picht, Heribert / Schmitz, Klaus-Dirk. 2014⁷. *Einführung in die Terminologiearbeit*. Hildesheim: Olms.
- De Groot, Gérard-René. 1999. Zweisprachige juristische Wörterbücher. In: Sandrini, Peter (Hrsg.): *Übersetzen von Rechtstexten. Fachkommunikation im Spannungsfeld zwischen Rechtsordnung und Sprache*. Tübingen: Narr. 203-227.
- Eisenhauer, Martin. 1997. *Moderne Entwicklungen im englischen Grundstücksrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck.
- Gantzer, Peter. 2003⁹. *Spanisches Immobilienrecht*. Frankfurt a.M.: Lang.
- Gläser, Rosemarie. 1990. *Fachtextsorten im Englischen*. Tübingen: Narr.
- Hellmich, Stefanie. 2000. *Kreditsicherungsrechte in der spanischen Mehrrechtsordnung: insbesondere in Katalonien und Navarra*. Tübingen: Mohr Siebeck.
- Hoffmann, Lothar. 1985². *Kommunikationsmittel Fachsprache*. Tübingen: Narr.
- Illedits, Alexander & Illedits-Lohr, Karin. 2015⁵. *Wohnungseigentum kompakt*. Wien: LexisNexis/ARD Orac.
- King, Sarah. 2015. *Beginning Land Law*. Oxon/New York: Routledge.
- Lacruz Berdejo, José Luis. 2003². *Elementos de derecho civil. Tomo III bis. Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson.
- Meixner, Philipp. 2008. *Österreichischer Kataster und Grundbuch – Ein Exportprodukt. Case Study Russland*. Technische Universität Wien: Diplomarbeit.
- Müller, Elke. 2010. *Sprache – Recht – Übersetzen: Betrachtungen zur juristischen Fachkommunikation. Mit einer Darstellung am Beispiel von deutschen und spanischen Strafurteilen*. Hamburg: Dr. Kovač.
- Oberlechner, Peter & Etzl, Gabriele. 2013. *Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE*. Wien: LexisNexis/ARD Orac.
- Odersky, Felix. 2008. Länderbericht Großbritannien. In: Grziwotz, Herbert (Hrsg.). *Nomos Kommentar: BGB. Band 3: Sachenrecht*. Baden-Baden: Nomos.
- Pachler, Hannes & Fabian, Tibor. 2009. *An investor's legal guide to real estate in Austria*. Wien: Manz.
- Pommer, Sieglinde. 2006. *Rechtsübersetzung und Rechtsvergleichung*. Frankfurt am Main/Wien: Lang.
- Rechberger, Walter & Bittner, Ludwig & Sadjadi, Ninel Jasmine. 2007². *Grundbuchsrecht*. Wien: Facultas WUV.
- Rink, Florian. 2006. *Die Sicherheit von Grundpfandrechten in Deutschland und England*. Tübingen: Mohr Siebeck.
- Sadjadi, Ninel Jasmine. 2009. Land Registration and Cadastre in Austria. In: Center of Legal Competence (ed.). *Land Registration and Cadastre in selected European Countries*. Wien/Graz: NWV.

- Schöllhorn, Peter. 2014⁵. *Spanienimmobilien erwerben, besitzen und vererben*. Freiburg: DSA.
- Simonnæs, Ingrid. 2005. *Verstehensprobleme bei Fachtexten*. Frankfurt a.M.: Peter Lang
- Stevens, John & Pearce, Robert. 1998. *Land law*. London: Sweet & Maxwell.

7.2 Gesetze

7.2.1 Österreich

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch; JGS Nr. 946/1811 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622
EAVG	Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012); BGBl. I Nr. 27/2012 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20007799
ESTG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988); BGBl. Nr. 400/1988 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004570
GBG	Bundesgesetz vom 2. Feber 1955 über die Grundbücher (Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 - GBG. 1955); BGBl. Nr. 39/1955 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941
GGG	Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz - GGG); BGBl. Nr. 501/1984 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002667
GrESTG	Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuergesetz 1987 - GrESTG 1987); BGBl. Nr. 309/1987 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531
MaklerG	Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz - MaklerG); BGBl. Nr. 262/1996 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003415
MRG	Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG); BGBl. Nr. 520/1981 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&ShowPrintPreview=True
UStG	Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994); BGBl. Nr. 663/1994 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004873
WEG	Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002); BGBl. I Nr. 70/2002 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921

7.2.2 Spanien

- CC** Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. «BOE» núm. 206, de 25 de julio de 1889, pp. 249-259.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1889-4763
- CCom** Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio. «BOE» núm. 289, de 16 de octubre de 1885, pp. 169-170
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1885-6627
- ITP** Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. «BOE» núm. 251, de 20 de octubre de 1993, pp. 29545-29557.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1993-25359
- LAU** Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. «BOE» núm. 282, de 25 de noviembre de 1994, pp. 36129-36146.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1994-26003
- LCI** Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. «BOE» núm. 58, de 8 de marzo de 2004, pp. 10137-10154.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2004-4163
- LH** Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. «BOE» núm. 58, de 27 de febrero de 1946, pp. 1518-1532.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1946-2453
- LPH** Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. «BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960, pp. 10299-10303.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1960-10906
- LRHL** Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. «BOE» núm. 59, de 9 de marzo de 2004, pp. 10284-10342.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2004-4214
- RH** Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. «BOE» núm. 106, de 16 de abril de 1947, pp. 2238-2239.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1947-3843

- RN** Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado. «BOE» núm. 189, de 7 de julio de 1944, pp. 5225-5282.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1944-6578
- Decreto 3248/1969** Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, regulando el ejercicio de la profesión. «BOE» núm. 306, de 23 de diciembre de 1969, pp. 19942-19949.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1969-1480
- Real Decreto 1426/1989** Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios. «BOE» núm. 285, de 28 de noviembre de 1989, pp.37169-37171.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1989-28111
- Real Decreto 1427/1989** Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. «BOE» núm. 285, de 28 de noviembre de 1989, pp. 37171-37173.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1989-28112
- Real Decreto-ley 4/2000** Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. «BOE» núm. 151, de 24 de junio de 2000, pp. 22436-22438.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2000-11834
- Real Decreto 5/2004** Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes. «BOE» núm. 62, de 12 de marzo de 2004, pp. 11176-11192.
http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2004-4527
- Real Decreto 1294/2007** Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General. «BOE» núm. 237, de 3 de octubre de 2007, pp. 40196-40207.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-17283
- Real Decreto 235/2013** Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. «BOE» núm. 89, de 13 de abril de 2013, pp. 27548-27562.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-3904

7.2.3 England & Wales

- CLRA 2002** Commonhold and Leasehold Reform Act 2002
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/15/contents>
- LCA 1972** Land Charges Act 1972
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1972/61/contents>
- LRA 2002** Land Registration Act 2002
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>
- LRR 2003** Land Registration Rules 2003
<http://www.legislation.gov.uk/uksi/2003/1417/contents/made>
- LPA 1925** Law of Property Act 1925
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents>
- LRA 1967** Leasehold Reform Act 1967
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1967/88/contents>
- LRA 1993** Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1993/28/contents>

7.3 Pdf-Dokumente

Agencia Tributaria de España. 2014. *Nuevos Tipos Impositivos de IVA.*

http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Segmentos_Usuarios/Empresas_y_profesionales/Novedades_IVA_2014/Nuevos_tipos_IVA.pdf

abgerufen am 26.08.2015

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. 2014. *Kataster.*

http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1943657&_dad=portal&_schema=PORTAL

abgerufen am 03.08.2015

Colegio de Registradores de España. 2015. *Guía informativa para comprar vivienda.*

http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp

abgerufen am 04.07.2015

Conway, Lorraine / House of Commons. 2014. *Regulation of Estate Agents.*

<http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06900/SN06900.pdf>

abgerufen am 10.09.2015

Department for Communities and Local Government - Llywodraeth Cynulliad Cymru/Welsh Assembly Government. 2005. *Residential Long Leaseholders. A guide to your rights and responsibilities.*

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/9432/leaflet.pdf

abgerufen am 26.08.2015

Gibernau Asesores. 2013. *Adquisición de vivienda en España por no residentes.*

<http://www.gibernauasesores.com/wp-content/uploads/2013/10/Adquisici%C3%B3n-de-bienes-inmuebles-en-Espa%C3%B1a-por-no-residentes.pdf>

abgerufen am 11.08.2015

Green Street Advisors, LLC. 2009. *Foundation Report: Comparing U.K. and U.S. Property Terms.*

http://www.greenstreetadvisors.com/pdf/sample_research/LondonTerm0209.pdf

abgerufen am 26.08.2015

Hazelvine Limited & Leasehold Advisory Service. Sine anno. *Commonhold. What it is and how it works.*

http://www.hazelvine.com/edit/files/InformationCentre/LA_Commonhold.pdf

abgerufen am 15.08.2015

Holt, David. Sine anno. *Einführung in das englische Recht.*

http://mittelstands-anwaelte.de/images/rechtaz/Einfhrung_in_das_englische_Recht.pdf

abgerufen am 03.09.2015

HM Treasury. 2014. *Stamp Duty reforms on residential property.*

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/382324/Stamp_Duty_1_5.pdf

abgerufen am 03.09.2015

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (AK Wien) (Hrsg.). 2013. *Wohnrecht für Wohnungseigentümer.*

http://www.arbeiterkammer.at/service/broschueren/Wohnen/Wohnrecht_fuer_Wohnungseigentuemmer.html

abgerufen am 20.06.2015

Leasehold Advisory Service (LEASE) & The Association of Retirement Housing Managers (ARHM) & Association of Residential Managing Agents (ARMA). 2013. *Living in Leasehold Flats. A guide to how it works, your rights and responsibilities.*
http://www.lease-advice.org/documents/Living_in_Leasehold_Flats.pdf
abgerufen am 03.08.2015

7.4 Internetquellen

- [w1](#) Bundesministerium für Justiz.
<https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/8ab4ac8322985dd501229ce6783300e3.de.html>
- [w2](#) Em. Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Rumpler (Universität Klagenfurt; Österreichische Akademie der Wissenschaften).
<http://www.franziseischerkataster.at/index1.html>
- [w3](#) Wirtschaftskammer Österreich.
https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege/Immobilien-A-Z/Reallast.html
- [w4](#) Kempf Maier Rechtsanwaltssozietät (GesbR).
<http://www.rechtsanwaelte-kempf-maier.com/service/informationen-zur-treuhand-einrichtung-der-ooe-rechtsanwaltskammer-bei-uebernahme-einer-treuhandschaft-durch-unsere-rechtsanwaltssozietat/>
- [w5](#) Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (OVI).
<http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Makler>
- [w6](#) Bundeskanzleramt Österreich.
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991072.html>
- [w7](#) Valcap Servicios Inmobiliarios SL. Spanien.
<http://www.valcap.es/html/Comunidades%20de%20propietarios/ley%20de%20propiedad%20horizontal/elementos%20comunes%20y%20elementos.htm?ObjectID=1186>
- [w8](#) Mundojuridico.info - Inmaculada Castillo Jiménez. Spanien.
<http://www.mundojuridico.info/titulo-constitutivo-de-la-propiedad-horizontal/>
- [w9](#) Ministerio de Justicia de España.
<http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/servicios-ciudadano/empleo-publico/acceso-convocatorias-perfiles/cuerpo-registradores>
- [w10](#) Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
http://www.catastro.meh.es/esp/usuarios_utilidades.asp
- [w11](#) Fundación de Derechos Civiles. Spanien.
<http://www.civilia.es/vivienda/registradores/registradores.html>
- [w12](#) Löber & Steinmetz, Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB. Deutschland.
<http://www.loeber-steinmetz.de/beitraege/das-spanische-grundbuch-el-registro-de-la-propiedad>
- [w13](#) Consejo General del Notariado. Spanien.
<http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/compraventa-de-vivienda>
- [w14](#) Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Spanien.
<https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=38005&IDTIPO=100&RASTRO=c>

193\$m37451,37375

- [w15](#) Consejo General del Notariado. Spanien.
<http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/el-notario/que-hace#>
- [w16](#) Idealista S.A., Spanien.
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2012/03/21/421455-espana-es-el-unico-pais-de-europa-donde-cualquier-persona-con-un-movil-puede-vender>
- [w17](#) Junta de Andalucía. Spanien.
<http://www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo/web/websae/export/sites/sae/es/empleo/buscarTrabajo/eligeProfesion/galeriaPDFs/Detalle/018005AgeInm.pdf>
- [w18](#) Idealista S.A., Spanien.
<http://www.idealista.com/news/foro/254787-quien-debe-pagar-la-comision-a-la-inmobiliaria-en-una-adquisicion-de-piso-el-vendedor-o-el>
- [w19](#) Idealista S.A., Spanien.
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2010/09/17/255422-comisiones-de-las-agencias-inmobiliarias-puntos-a-tener-en-cuenta>
- [w20](#) Abogados Pérez Llorca. Spanien.
<http://www.perezllorca.com/es/actualidadPublicaciones/ArticuloJuridico/Documents/140506%20ECONOMISTJURIST%20Tabla%20Fiscal.pdf>
- [w21](#) Colegio de Registradores de España.
<http://www.registradores.org/wp-content/revista/comocomprarunavivienda/>
- [w22](#) Strong Abogados, Spanien.
<http://www.strongabogados.com/impuestos-no-residentes.php>
- [w23](#) Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya. Spanien.
<http://www.api.cat/noticias/comisiones-de-las-agencias-inmobiliarias-que-puedes-esperar/>
- [w24](#) Bernd Klein. Deutschland.
<http://www.geistiges-eigentum.eu/grenzen-dingliches-eigentum-geistiges-eigentum.php>
- [w25](#) De lege lata. Studentischer Jurablog aus München – von Roman Kaiser und Simon Lackerbauer. Deutschland.
<http://www.jurablogs.com/go/latein-recht-xxiv>
- [w26](#) The Leasehold Advisory Service. UK.
<http://www.lease-advice.org/publications/documents/document.asp?item=11>
- [w27](#) Gov.uk.
<https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about>
- [w28](#) Gov.uk.
<https://www.gov.uk/government/publications/notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register/practice-guide-19-notices-restrictions-and-the-protection-of-third-party-interests-in-the-register>
- [w29](#) Rightmove PLC. UK.
<http://www.rightmove.co.uk/resources/property-guides/buying-guide/negotiating-making-an-offer.html>

- [w30](#) Homeward Legal (a trading name of Fitzalan Partners Limited). UK.
<http://www.homewardlegal.co.uk/blog/diy-conveyancing-fact-you-can-do-it-yourself>
- [w31](#) The Guardian. UK.
<http://www.theguardian.com/money/2007/may/04/yourrights.legal2>
- [w32](#) FindLaw, Thomson Reuters (Professional) UK Limited.
http://findlaw.co.uk/law/property/buying_property/500446.html
- [w33](#) Graf & Partner Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB. Deutschland.
<http://www.cross-channel-lawyers.de/solicitors-barristers-und-solicitor-advocates-wer-darf-was/>
- [w34](#) The Guardian. UK.
<http://www.theguardian.com/money/2001/aug/07/timetable.factsheetsonmovinghome1>
- [w35](#) HomeOwnersAlliance. UK.
<http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-buying/conveyancing-made-easy-for-buyers/>
- [w36](#) The Law Society of England and Wales.
<http://www.lawsociety.org.uk/support-services/advice/articles/ta-form-specimens/>
- [w37](#) DGPS Partnership LLP. UK.
<http://freeconveyancingadvice.co.uk/sale-purchase/exchange-contracts>
- [w38](#) DGPS Partnership LLP. UK.
<http://freeconveyancingadvice.co.uk/sale-purchase/property-transfer-tr1#>
- [w39](#) Nationwide Building Society. UK.
<http://www.nationwide.co.uk/support/payments-and-transfers/specialist-payments/chaps-payments>
- [w40](#) HomeOwnersAlliance. UK.
<http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-selling/how-many-estate-agents-should-i-use/>
- [w41](#) Gov.uk
<https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/overview>

7.5 Internetquellen: Terminologie

- [t1](http://www.enzyklo.de/lokal/40180) <http://www.enzyklo.de/lokal/40180>
- [t2](http://www.financescout24.de/lexikon/Alleineigentum.aspx) www.financescout24.de/lexikon/Alleineigentum.aspx
- [t3](http://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0019/23473/Relationship20breakdown20EW3202D20Cohabiting20couples202D20sole20legal20owner.pdf) http://england.shelter.org.uk/__data/assets/pdf_file/0019/23473/Relationship20breakdown20EW3202D20Cohabiting20couples202D20sole20legal20owner.pdf
- [t4](http://www.roskelldavies.co.uk/legal-news/transferring-a-house-into-sole-ownership/) <http://www.roskelldavies.co.uk/legal-news/transferring-a-house-into-sole-ownership/>
- [t5](http://www.investorguide.com/definicion/propiedad-individual.html) <http://www.investorguide.com/definicion/propiedad-individual.html>
- [t6](http://abogados.lawinfo.com/recursos/propiedades-inmobiliarias/escrituras-de-traspaso-de-propiedad.html) <http://abogados.lawinfo.com/recursos/propiedades-inmobiliarias/escrituras-de-traspaso-de-propiedad.html>
- [t7](http://www.liegenschaftsvertrag.at/wohnungseigentum/wohnungseigentum-was-ist-das/) <http://www.liegenschaftsvertrag.at/wohnungseigentum/wohnungseigentum-was-ist-das/>
- [t8](http://www.dieimmobilienkanzlei.info/downloads/immobilienverwaltung/) <http://www.dieimmobilienkanzlei.info/downloads/immobilienverwaltung/>
- [t9](http://www.hazelvine.com/edit/files/InformationCentre/LA_Commonhold.pdf) www.hazelvine.com/edit/files/InformationCentre/LA_Commonhold.pdf
- [t10](http://www.sampsonandco.co.uk/site/buyersGuide.php) <http://www.sampsonandco.co.uk/site/buyersGuide.php>
- [t11](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/elementos-comunes/elementos-comunes.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/elementos-comunes/elementos-comunes.htm>
- [t12](http://www.pisos.com/noticias/blogs/casalegal/tag/pago-de-elementos-comunes/) <http://www.pisos.com/noticias/blogs/casalegal/tag/pago-de-elementos-comunes/>
- [t13](http://www.jusline.at/14_Alleinvermittlungsauftrag_MaklerG.html) http://www.jusline.at/14_Alleinvermittlungsauftrag_MaklerG.html
- [t14](http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Makler.php) <http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Makler.php>
- [t15](http://www.merrickbinch.co.uk/long-coventry-estate-agents-tie/) <http://www.merrickbinch.co.uk/long-coventry-estate-agents-tie/>
- [t16](http://uk.practicallaw.com/3-509-4370) <http://uk.practicallaw.com/3-509-4370>
- [t17](http://urbalexinmoblog.com/index.php/2015/07/16/contrato-de-gestion-de-venta-en-exclusiva/) <http://urbalexinmoblog.com/index.php/2015/07/16/contrato-de-gestion-de-venta-en-exclusiva/>
- [t18](http://revista.consumer.es/web/es/20010501/practico/consultorio/73551.php) <http://revista.consumer.es/web/es/20010501/practico/consultorio/73551.php>
- [t19](http://www.sem-immo.at/immobilienABC) <http://www.sem-immo.at/immobilienABC>
- [t20](http://www.liegenschaftsvertrag.at/kaufanbot/kaufanbot-fur-hauskauf/) <http://www.liegenschaftsvertrag.at/kaufanbot/kaufanbot-fur-hauskauf/>
- [t21](http://www.businessdictionary.com/definition/offer.html) <http://www.businessdictionary.com/definition/offer.html>
- [t22](https://www.gov.uk/buy-sell-your-home/offers) <https://www.gov.uk/buy-sell-your-home/offers>
- [t23](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/oferta/oferta.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/oferta/oferta.htm>
- [t24](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2013-09-10/diez-consejos-para-negociar-a-la-baja-el-precio-de-compra-de-una-vivienda_26325/) http://www.elconfidencial.com/vivienda/2013-09-10/diez-consejos-para-negociar-a-la-baja-el-precio-de-compra-de-una-vivienda_26325/
- [t25](http://www.meingrundstueck.at/wohnen_im_eigentum/wohnung/Wohnungskauf/Angeld.html) http://www.meingrundstueck.at/wohnen_im_eigentum/wohnung/Wohnungskauf/Angeld.html
- [t26](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/arras-penitenciales/arras-penitenciales.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/arras-penitenciales/arras-penitenciales.htm>
- [t27](http://www.elmundo.es/suvivienda/sv/documentos/guias/comprador/3_contrato_de_arras.html) http://www.elmundo.es/suvivienda/sv/documentos/guias/comprador/3_contrato_de_arras.html

- [t28](https://de.wikipedia.org/wiki/Grundbuchprinzipien#Antragsprinzip_.28.C2.A7.C2.A013_GBO.29) https://de.wikipedia.org/wiki/Grundbuchprinzipien#Antragsprinzip_.28.C2.A7.C2.A013_GBO.29
- [t29](http://www.jus24.at/a/prinzipien-bei-grundbucheintragung) <http://www.jus24.at/a/prinzipien-bei-grundbucheintragung>
- [t30](http://www.infoderechocivil.es/2015/02/procedimiento-registral-principio-rogacion.html) <http://www.infoderechocivil.es/2015/02/procedimiento-registral-principio-rogacion.html>
- [t31](http://www.duden.de/rechtschreibung/Anzahlung) <http://www.duden.de/rechtschreibung/Anzahlung>
- [t32](http://www.apex-immo.at/seite.mv?30-80-00-00+&ch=A) <http://www.apex-immo.at/seite.mv?30-80-00-00+&ch=A>
- [t33](http://www.thisismoney.co.uk/money/mortgageshome/article-2656455/What-expect-exchanging-How-complete-property-purchase.html) <http://www.thisismoney.co.uk/money/mortgageshome/article-2656455/What-expect-exchanging-How-complete-property-purchase.html>
- [t34](http://www.walkermorris.co.uk/sale-and-purchase-property-%E2%80%93-when-are-deposits-recoverable) <http://www.walkermorris.co.uk/sale-and-purchase-property-%E2%80%93-when-are-deposits-recoverable>
- [t35](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/arras/arras.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/arras/arras.htm>
- [t36](http://www.provienda.org/wp-content/uploads/2012/10/Entrega-de-arras-ose% C3% B1al.pdf) <http://www.provienda.org/wp-content/uploads/2012/10/Entrega-de-arras-ose% C3% B1al.pdf>
- [t37](https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege n-Immobilie n-A-Z/Aufsandungserklaerung.html) https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege n-Immobilie n-A-Z/Aufsandungserklaerung.html
- [t38](http://alle-gemeinsam.at/_aufsandungserklaerung) http://alle-gemeinsam.at/_aufsandungserklaerung
- [t39](http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Transfer+Deed) <http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Transfer+Deed>
- [t40](http://www.boundary-problems.co.uk/boundary-problems/deedsandplans.html) <http://www.boundary-problems.co.uk/boundary-problems/deedsandplans.html>
- [t41](http://darlehen.tv/g/grundstucksbelastung.html) <http://darlehen.tv/g/grundstucksbelastung.html>
- [t42](http://www.forderungseintreibung.at/grundbuch.htm) <http://www.forderungseintreibung.at/grundbuch.htm>
- [t43](http://www.inbrief.co.uk/land-law/interests-and-estates-in-land.htm) <http://www.inbrief.co.uk/land-law/interests-and-estates-in-land.htm>
- [t44](https://www.oxbridgenotes.co.uk/revision_notes/law-land-law/samples/introduction-and-registration) https://www.oxbridgenotes.co.uk/revision_notes/law-land-law/samples/introduction-and-registration
- [t45](http://www.bayonuba.com/consultas-de-interes/diccionario-inmobiliario/c) <http://www.bayonuba.com/consultas-de-interes/diccionario-inmobiliario/c>
- [t46](http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/cargas.htm) <http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/cargas.htm>
- [t47](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990099.html) <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990099.html>
- [t48](https://de.wikipedia.org/wiki/Dingliches_Recht_(% C3% 96sterreich)) [https://de.wikipedia.org/wiki/Dingliches_Recht_\(% C3% 96sterreich\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Dingliches_Recht_(% C3% 96sterreich))
- [t49](http://www.inbrief.co.uk/land-law/interests-and-estates-in-land.htm) <http://www.inbrief.co.uk/land-law/interests-and-estates-in-land.htm>
- [t50](https://books.google.at/books?id=ro78AgAAQBAJ&pg=PA23&lpg=PA23&dq=%22run+with+the+land%22+proprietary&source=bl&ots=EwejBp6wgm&sig=ZhtxUN6Vtnoi6kQVJqaDNI78Wx0&hl=en&sa=X&ved=0CDIQ6AEwBWoVChMluYbom4euyAIVKtVyCh16IQgt#v=onepage&q=%22run%20with%20the%20land%22%20proprietary&f=false) <https://books.google.at/books?id=ro78AgAAQBAJ&pg=PA23&lpg=PA23&dq=%22run+with+the+land%22+proprietary&source=bl&ots=EwejBp6wgm&sig=ZhtxUN6Vtnoi6kQVJqaDNI78Wx0&hl=en&sa=X&ved=0CDIQ6AEwBWoVChMluYbom4euyAIVKtVyCh16IQgt#v=onepage&q=%22run%20with%20the%20land%22%20proprietary&f=false>
- [t51](http://www.ic-abogados.com/diccionario-juridico/derechos-reales/7) <http://www.ic-abogados.com/diccionario-juridico/derechos-reales/7>
- [t52](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho-real/derecho-real.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/derecho-real/derecho-real.htm>
- [t53](http://www.sessionnet.at/50324/vo0050.asp?__kvonr=759) http://www.sessionnet.at/50324/vo0050.asp?__kvonr=759

- [t54](http://www.boundary-problems.co.uk/boundary-problems/easements.html#What%20is%20an%20easement?) http://www.boundary-problems.co.uk/boundary-problems/easements.html#What%20is%20an%20easement?
- [t55](http://www.homebuilding.co.uk/2012/10/10/restrictive-covenants-wayleaves-and-easements/) http://www.homebuilding.co.uk/2012/10/10/restrictive-covenants-wayleaves-and-easements/
- [t56](https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1889-4763) https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1889-4763
- [t57](http://www.informaley.com/normativa/correccion-errores-materiales-plan-reforma-interior-del-suelo-urbano-clave-5at-atalaya-park-benijofa_0_5610257.html) http://www.informaley.com/normativa/correccion-errores-materiales-plan-reforma-interior-del-suelo-urbano-clave-5at-atalaya-park-benijofa_0_5610257.html
- [t58](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622) https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622
- [t59](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/163/Seite.1630001.html) https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/163/Seite.1630001.html
- [t60](http://www.britannica.com/topic/legal-ownership) http://www.britannica.com/topic/legal-ownership
- [t61](http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-buying/leasehold-v-freehold-whats-the-difference/) http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-buying/leasehold-v-freehold-whats-the-difference/
- [t62](http://www.notasimple.es/diferencia_pleno_dominio_nuda_propiedad_usufructo/) http://www.notasimple.es/diferencia_pleno_dominio_nuda_propiedad_usufructo/
- [t63](http://www.abogadoarrendamientos.com/2015/09/15/las-partes-de-un-contrato-de-alquiler-de-vivienda-arrendador-y-arrendatario/) http://www.abogadoarrendamientos.com/2015/09/15/las-partes-de-un-contrato-de-alquiler-de-vivienda-arrendador-y-arrendatario/
- [t64](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600110.html#A1) https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600110.html#A1
- [t65](http://www.lawpartners.at/de/thema/53-vorsicht-bei-reihenhausern.html) http://www.lawpartners.at/de/thema/53-vorsicht-bei-reihenhausern.html
- [t66](https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf) https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf
- [t67](https://www.whatdotheyknow.com/request/title_register_proprietor) https://www.whatdotheyknow.com/request/title_register_proprietor
- [t68](http://www.duden.de/rechtschreibung/Eigentuermer) http://www.duden.de/rechtschreibung/Eigentuermer
- [t69](http://www.rapg.de/artikel2/artikel1.html) http://www.rapg.de/artikel2/artikel1.html
- [t70](https://eprints.usq.edu.au/8400/1/Mulliss_2009.pdf) https://eprints.usq.edu.au/8400/1/Mulliss_2009.pdf
- [t71](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/28199/HOUSINGMATTERS93SCREEN.pdf) https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/28199/HOUSINGMATTERS93SCREEN.pdf
- [t72](http://lema.rae.es/drae/?val=propietario) http://lema.rae.es/drae/?val=propietario
- [t73](http://www.actibva.com/magazine/vivienda/compraventas-de-inmuebles-que-no-se-inscriben-en-el-registro-de-la-propiedad-como-podemos-solucionarlo) http://www.actibva.com/magazine/vivienda/compraventas-de-inmuebles-que-no-se-inscriben-en-el-registro-de-la-propiedad-como-podemos-solucionarlo
- [t74](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921) https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921
- [t75](http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Wohnungseigentum.php#) http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Wohnungseigentum.php#
- [t76](http://www.hazelvine.com/edit/files/InformationCentre/LA_Commonhold.pdf) http://www.hazelvine.com/edit/files/InformationCentre/LA_Commonhold.pdf
- [t77](http://www.practicalconveyancing.co.uk/public/lawguides/commonholdsample.pdf) http://www.practicalconveyancing.co.uk/public/lawguides/commonholdsample.pdf
- [t78](http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/) http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/
- [t79](http://www.regmurcia.com/servlet/s.S1?sit=c,98,m,2093&r=ReP-22091-DETALLE_REPORTAJESPADRE) http://www.regmurcia.com/servlet/s.S1?sit=c,98,m,2093&r=ReP-22091-DETALLE_REPORTAJESPADRE
- [t80](https://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/etw_eigentuemerversammlung.html) https://www.wohnen-im-eigentum.de/eigentumswohnung/etw_eigentuemerversammlung.html

- [t81](http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Wohnungseigentum.php) <http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Wohnungseigentum.php>
- [t82](http://www.practicalconveyancing.co.uk/protected/lawguides/commonholdii.pdf) <http://www.practicalconveyancing.co.uk/protected/lawguides/commonholdii.pdf>
- [t83](http://global.oup.com/booksites/content/0199272247/commonholdregs/commonholdregs) <http://global.oup.com/booksites/content/0199272247/commonholdregs/commonholdregs>
- [t84](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/junta-de-propietarios/junta-de-propietarios.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/junta-de-propietarios/junta-de-propietarios.htm>
- [t85](http://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/articulo-16/) <http://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/articulo-16/>
- [t86](http://www.salzburg.gv.at/energieausweis) <http://www.salzburg.gv.at/energieausweis>
- [t87](http://www.wohnet.at/bauen/bauvorbereitung/energieausweis-17125) <http://www.wohnet.at/bauen/bauvorbereitung/energieausweis-17125>
- [t88](http://www.energysavingtrust.org.uk/domestic/energy-performance-certificates) <http://www.energysavingtrust.org.uk/domestic/energy-performance-certificates>
- [t89](http://www.moneysupermarket.com/gas-and-electricity/energy-performance-certificate/) <http://www.moneysupermarket.com/gas-and-electricity/energy-performance-certificate/>
- [t90](http://certificadodeeficienciaenergetica.com/que-es-certificado-eficiencia-energetica-definicion) <http://certificadodeeficienciaenergetica.com/que-es-certificado-eficiencia-energetica-definicion>
- [t91](https://www.euskadi.eus/r44-in0100/es/contenidos/informacion/eficacia_energetica/es_eficacia/eficiencia_energetica.html) https://www.euskadi.eus/r44-in0100/es/contenidos/informacion/eficacia_energetica/es_eficacia/eficiencia_energetica.html
- [t92](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991114.html) <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991114.html>
- [t93](http://www.vol.at/fruchtgenuss-oder-wohnrecht/3343131) <http://www.vol.at/fruchtgenuss-oder-wohnrecht/3343131>
- [t94](http://www.notasimple.es/diferencia_pleno_dominio_nuda_propiedad_usufructo/) http://www.notasimple.es/diferencia_pleno_dominio_nuda_propiedad_usufructo/
- [t95](http://www.elblogsalmon.com/conceptos-de-economia/que-es-el-usufructo) <http://www.elblogsalmon.com/conceptos-de-economia/que-es-el-usufructo>
- [t96](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991241.html) <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991241.html>
- [t97](http://www.vavrovsky.at/2008/09/fruchtgenus-gebrauchsrecht-und-wohnrecht/) <http://www.vavrovsky.at/2008/09/fruchtgenus-gebrauchsrecht-und-wohnrecht/>
- [t98](http://definicionlegal.blogspot.co.at/2012/07/derecho-de-uso.html) <http://definicionlegal.blogspot.co.at/2012/07/derecho-de-uso.html>
- [t99](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/uso/uso.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/uso/uso.htm>
- [t100](http://www.immovation.at/?main=4&content=3&sub=G&detail=grundbuch&PHPSESSID=02298f771eaf700c463e878902116411) <http://www.immovation.at/?main=4&content=3&sub=G&detail=grundbuch&PHPSESSID=02298f771eaf700c463e878902116411>
- [t101](http://www.kanzlei-ludwig.at/rechts-news/45-vertragsrecht-und-gestaltung/86-grundbuch) <http://www.kanzlei-ludwig.at/rechts-news/45-vertragsrecht-und-gestaltung/86-grundbuch>
- [t102](https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf) https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf
- [t103](https://www.insolvencydirect.bis.gov.uk/technicalmanual/Ch49-60/Chapter%2050/annexes/annex_1.htm) https://www.insolvencydirect.bis.gov.uk/technicalmanual/Ch49-60/Chapter%2050/annexes/annex_1.htm
- [t104](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990072.html) <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990072.html>
- [t105](http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/grundbuch.html) <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/grundbuch.html>
- [t106](http://www.oxforddictionaries.com/definition/english/Land-Registry) <http://www.oxforddictionaries.com/definition/english/Land-Registry>
- [t107](http://www.telegraph.co.uk/finance/property/11767445/Home-ownership-is-an-empty-promise-as-house-prices-in-England-and-Wales-hit-record-highs.html) <http://www.telegraph.co.uk/finance/property/11767445/Home-ownership-is-an-empty-promise-as-house-prices-in-England-and-Wales-hit-record-highs.html>

- [t108](http://www.registradores.org/registro-de-la-propiedad/) http://www.registradores.org/registro-de-la-propiedad/
- [t109](http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad) http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad
- [t110](https://www.inmobilia360.de/lexikon/) https://www.inmobilia360.de/lexikon/
- [t111](http://kurier.at/immo/service/der-weg-zum-liegenschaftsbesitz-geht-ueber-das-grundbuch/48.745.335) http://kurier.at/immo/service/der-weg-zum-liegenschaftsbesitz-geht-ueber-das-grundbuch/48.745.335
- [t112](http://www.findmaps.co.uk/packages/LandRegistry1/LandRegistry7) http://www.findmaps.co.uk/packages/LandRegistry1/LandRegistry7
- [t113](https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf) https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf
- [t114](http://www.registrodirecto.es/registro-de-la-propiedad/certificados-registrales/) http://www.registrodirecto.es/registro-de-la-propiedad/certificados-registrales/
- [t115](https://es.over-blog.com/Certificado_de_dominio_y_cargas_tramites_para_su_solicitud-1228321767-art172965.html) https://es.over-blog.com/Certificado_de_dominio_y_cargas_tramites_para_su_solicitud-1228321767-art172965.html
- [t116](http://architektur-informatik.scix.net/data/works/att/ce14.content.08479.pdf) http://architektur-informatik.scix.net/data/works/att/ce14.content.08479.pdf
- [t117](http://www.realwert-immobilien.at/immobilien_abc.html) http://www.realwert-immobilien.at/immobilien_abc.html
- [t118](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/finca-registral/finca-registral.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/finca-registral/finca-registral.htm
- [t119](http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad) http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad
- [t120](http://www.buchhaltung.at/fib-disp-det.asp?Parm=408&qx=) http://www.buchhaltung.at/fib-disp-det.asp?Parm=408&qx=
- [t121](http://www.engelhartstetten.at/de/content.php?ber=22&sber=44) http://www.engelhartstetten.at/de/content.php?ber=22&sber=44
- [t122](https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf) https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/QDMPS-Portlet/resources/example_register.pdf
- [t123](http://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/portal!/ut/p/b1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOKNjSxMDA1NjDwsjM3MDTxN3dyNDUNMjQ1MjIEKIvEocDckpD84NU8_XD8KTZm_m6OBp7GTv7e7caCRgYEZhgJUcyyMCCgAuQOswAAHcDTQ9_PiZ03VL8iNqPDMDEgHAAAbIRA0!/dl4/d5/L0IDU0IKSmdrS0NsRUpDZ3BSQ2dwUkNTQS9ZSVVJQUFJSUIJTU1JS0VFQUFDR09HT0NHSUJKRkpGQkpORE5EQk5ISUVBTExBISEvNEczYUQyZ2p2eWhDa3lGTU5RaWt5RktOUmprS2NhZ21Rb2dnL1o3XzMyODQxMTQySDgzNjcwSTVGRzmxVDUzOFY0LzAvaWJtLmludi8yNjUwMjg1MjU2Mzcvc3BmX0FjdGlvbk5hbWUvc3BmX0FjdGlvbkxpc3RlbnVyL3NwZ19zdHJ1dHNBY3Rpb24vITJmRGV0YWlsZWRFbnF1aXJ5S5W5pdC5kbw!!) http://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/portal!/ut/p/b1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOKNjSxMDA1NjDwsjM3MDTxN3dyNDUNMjQ1MjIEKIvEocDckpD84NU8_XD8KTZm_m6OBp7GTv7e7caCRgYEZhgJUcyyMCCgAuQOswAAHcDTQ9_PiZ03VL8iNqPDMDEgHAAAbIRA0!/dl4/d5/L0IDU0IKSmdrS0NsRUpDZ3BSQ2dwUkNTQS9ZSVVJQUFJSUIJTU1JS0VFQUFDR09HT0NHSUJKRkpGQkpORE5EQk5ISUVBTExBISEvNEczYUQyZ2p2eWhDa3lGTU5RaWt5RktOUmprS2NhZ21Rb2dnL1o3XzMyODQxMTQySDgzNjcwSTVGRzmxVDUzOFY0LzAvaWJtLmludi8yNjUwMjg1MjU2Mzcvc3BmX0FjdGlvbk5hbWUvc3BmX0FjdGlvbkxpc3RlbnVyL3NwZ19zdHJ1dHNBY3Rpb24vITJmRGV0YWlsZWRFbnF1aXJ5S5W5pdC5kbw!!
- [t124](http://www.nota-simple.es/ejemplo-nota-simple-registro.html) http://www.nota-simple.es/ejemplo-nota-simple-registro.html
- [t125](http://www.actibva.com/magazine/vivienda/como-leer-una-nota-simple-registral) http://www.actibva.com/magazine/vivienda/como-leer-una-nota-simple-registral
- [t126](http://ooe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/geld/kredite/Kredit_-_Sicherheiten.html) http://ooe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/geld/kredite/Kredit_-_Sicherheiten.html
- [t127](researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN04837/SN04837.pdf) researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN04837/SN04837.pdf
- [t128](http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/legal-charge) http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/legal-charge
- [t129](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/hipoteca/hipoteca.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/hipoteca/hipoteca.htm
- [t130](http://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/2684135-que-pasa-si-no-puedo-pagar-hipoteca-proceso-embargo-subasta) http://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/2684135-que-pasa-si-no-puedo-pagar-hipoteca-proceso-embargo-subasta

- [t131](http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1568695&_dad=portal&_schema=PORTAL) http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1568695&_dad=portal&_schema=PORTAL
- [t132](https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c9484852308c2a601240b49a3e5083a.de.html) https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c9484852308c2a601240b49a3e5083a.de.html
- [t133](https://es.wikipedia.org/wiki/Catastro) https://es.wikipedia.org/wiki/Catastro
- [t134](http://www.mjusticia.gob.es/.../es/gabinete-comunicacion/noticias-ministerio/gobierno-aprueba-intercambio1) www.mjusticia.gob.es/.../es/gabinete-comunicacion/noticias-ministerio/gobierno-aprueba-intercambio1
- [t135](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991420.html) https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991420.html
- [t136](http://www.immobilienscout24.de/eigentuemmer/eigentuemmer-werden/tipps/moegliche-probleme.html) http://www.immobilienscout24.de/eigentuemmer/eigentuemmer-werden/tipps/moegliche-probleme.html
- [t137](http://freeconveyancingadvice.co.uk/sale-purchase/conveyancing-contracts) http://freeconveyancingadvice.co.uk/sale-purchase/conveyancing-contracts
- [t138](https://www.moneyadvice.service.org.uk/en/articles/what-you-need-to-know-about-contract-exchange-and-completion) https://www.moneyadvice.service.org.uk/en/articles/what-you-need-to-know-about-contract-exchange-and-completion
- [t139](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/compraventa/compraventa.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/compraventa/compraventa.htm
- [t140](http://agreement24.es/preguntas-frecuentes-sobre-el-contrato-de-compraventa) http://agreement24.es/preguntas-frecuentes-sobre-el-contrato-de-compraventa
- [t141](http://www.bankkonditionen.at/service/lexikon.cfm?buchstabe=G&id=1101) http://www.bankkonditionen.at/service/lexikon.cfm?buchstabe=G&id=1101
- [t142](http://www.buchhaltung.at/fib-disp-det.asp?Parm=408&qx=) http://www.buchhaltung.at/fib-disp-det.asp?Parm=408&qx=
- [t143](http://www.land-registry-documents.co.uk/information/charges-register/) http://www.land-registry-documents.co.uk/information/charges-register/
- [t144](http://www.diyconveyance.co.uk/mortgages-other-charges-registered-against-land.html) http://www.diyconveyance.co.uk/mortgages-other-charges-registered-against-land.html
- [t145](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-legalidad/principio-de-legalidad.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-legalidad/principio-de-legalidad.htm
- [t146](http://www.infoderechocivil.es/2013/08/calificacion-registral-principio-de-legalidad.html) http://www.infoderechocivil.es/2013/08/calificacion-registral-principio-de-legalidad.html
- [t147](https://www.gov.uk/government/publications/commonhold/practice-guide-60-commonhold) https://www.gov.uk/government/publications/commonhold/practice-guide-60-commonhold
- [t148](http://www.lease-advice.org/documents/Living_in_Leasehold_Flats.pdf) http://www.lease-advice.org/documents/Living_in_Leasehold_Flats.pdf
- [t149](http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/propiedad-horizontal/elementos-comunes-uso-privativo.php) http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/propiedad-horizontal/elementos-comunes-uso-privativo.php
- [t150](http://www.nuevosvecinos.com/comunidad/4058678-jardines-comunitarios-de-uso-privativo) http://www.nuevosvecinos.com/comunidad/4058678-jardines-comunitarios-de-uso-privativo
- [t151](http://www.kuenz-baumanagement.at/sachverstaendigenaetigkeit/nutzwertgutachten-parifizierung.html) http://www.kuenz-baumanagement.at/sachverstaendigenaetigkeit/nutzwertgutachten-parifizierung.html
- [t152](http://www.lambertsurv.co.uk/downloads/RICS%20Code%20of%20Measuring%20Practice.pdf) http://www.lambertsurv.co.uk/downloads/RICS%20Code%20of%20Measuring%20Practice.pdf
- [t153](http://www.berkeleygroup.co.uk/media/pdf/2/b/st-james-brewery-wharf-the-apartments-floorplan-brochure.pdf) http://www.berkeleygroup.co.uk/media/pdf/2/b/st-james-brewery-wharf-the-apartments-floorplan-brochure.pdf
- [t154](http://www.stvalora.com/es/te-ayudamos/glosario/478-superficie-util-definicion-eco.html) http://www.stvalora.com/es/te-ayudamos/glosario/478-superficie-util-definicion-eco.html
- [t155](http://blog.foroprovivienda.com/metros-utiles-y-construidos-esos-grandes-desconocidos-i/) http://blog.foroprovivienda.com/metros-utiles-y-construidos-esos-grandes-desconocidos-i/
- [t156](https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege/Immobilien-A-Z/Option.html) https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege/Immobilien-A-Z/Option.html
- [t157](http://www.raiffeisen.at/eBusiness/01_template1/1006637000974-468973089527917137_657766054361272045-1083909855195374879-NA-30-NA.html) http://www.raiffeisen.at/eBusiness/01_template1/1006637000974-468973089527917137_657766054361272045-1083909855195374879-NA-30-NA.html

- [t158](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/opci%C3%B3n/opci%C3%B3n.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/opci%C3%B3n/opci%C3%B3n.htm>
- [t159](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142482725895&page name=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico) http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142482725895&page name=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico
- [t160](http://www.sem-immo.at/immobilienABC?page=6) <http://www.sem-immo.at/immobilienABC?page=6>
- [t161](http://kurier.at/immo/service/wenn-ein-haus-mehrere-eigentuerer-hat/84.777.193) <http://kurier.at/immo/service/wenn-ein-haus-mehrere-eigentuerer-hat/84.777.193>
- [t162](http://www.inbrief.co.uk/land-law/coownership-land-law.htm) <http://www.inbrief.co.uk/land-law/coownership-land-law.htm>
- [t163](http://lawnotesh1.blogspot.co.at/2012/06/co-ownership.html) <http://lawnotesh1.blogspot.co.at/2012/06/co-ownership.html>
- [t164](http://www.rankia.com/blog/echevarri/420336-proindiviso-como-oportunidad-negocio) <http://www.rankia.com/blog/echevarri/420336-proindiviso-como-oportunidad-negocio>
- [t165](http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.g/g867609.htm) <http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.g/g867609.htm>
- [t166](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453) <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>
- [t167](http://www.monografias.com/trabajos20/derecho-registral/derecho-registral.shtml) <http://www.monografias.com/trabajos20/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- [t168](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941) <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941>
- [t169](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-tracto-sucesivo/principio-de-tracto-sucesivo.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-tracto-sucesivo/principio-de-tracto-sucesivo.htm>
- [t170](https://www.arag.es/resource/Guia/GUIA%20REGISTRO%20PROPIEDAD.pdf) <https://www.arag.es/resource/Guia/GUIA%20REGISTRO%20PROPIEDAD.pdf>
- [t171](http://www.sem-immo.at/immobilienABC?page=7) <http://www.sem-immo.at/immobilienABC?page=7>
- [t172](http://www.bauernzeitung.at/?+Pfandrecht++Grundlegendes+zur+Forderungsbesicherung+&id=2500%2C1007718%2C%2C%2C%2C%2C1F1PSUyMCZjdD0xMSZtb2RIPW5leHQmcGFnaW5nPXllc19fMTAmYmFjaz0x) <http://www.bauernzeitung.at/?+Pfandrecht++Grundlegendes+zur+Forderungsbesicherung+&id=2500%2C1007718%2C%2C%2C%2C%2C1F1PSUyMCZjdD0xMSZtb2RIPW5leHQmcGFnaW5nPXllc19fMTAmYmFjaz0x>
- [t173](http://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-Carmen-de-Grado-Sanz.aspx) <http://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-Carmen-de-Grado-Sanz.aspx>
- [t174](http://www.grundbuchverwalter.ch/deu/gbw.asp) <http://www.grundbuchverwalter.ch/deu/gbw.asp>
- [t175](http://www.daniel-hagelskamp.de/wp-content/uploads/2013/07/immobilien-in-europa.pdf) <http://www.daniel-hagelskamp.de/wp-content/uploads/2013/07/immobilien-in-europa.pdf>
- [t176](http://www.registradors.cat/seccion.php?pag_id=14&idioma=es) http://www.registradors.cat/seccion.php?pag_id=14&idioma=es
- [t177](http://de.scribd.com/doc/54897524/Folio-Real#scribd) <http://de.scribd.com/doc/54897524/Folio-Real#scribd>
- [t178](http://www.immobilierring.at/de/content/immobilien-abc) <http://www.immobilierring.at/de/content/immobilien-abc>
- [t179](https://www.gov.uk/guidance/rentcharges) <https://www.gov.uk/guidance/rentcharges>
- [t180](http://www.practicalconveyancing.co.uk/content/view/8720/1130/) <http://www.practicalconveyancing.co.uk/content/view/8720/1130/>
- [t181](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/censo/censo.htm) <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/censo/censo.htm>
- [t182](http://elpais.com/diario/2010/02/07/domingo/1265518356_850215.html) http://elpais.com/diario/2010/02/07/domingo/1265518356_850215.html
- [t183](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf) <http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf>
- [t184](http://www.registradoresdemadrid.org/resoluciones/PRINCIPIO-DE-ESPECIALIDAD-RESOLUCION-DE-14-01-2013-BOE-14-02-2013.aspx) <http://www.registradoresdemadrid.org/resoluciones/PRINCIPIO-DE-ESPECIALIDAD-RESOLUCION-DE-14-01-2013-BOE-14-02-2013.aspx>

- [t185](https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege n-A-Z/Verkehrswert.html) https://www.wko.at/Content.Node/branchen/oe/sparte_iuc/ImmoVermoege n-A-Z/Verkehrswert.html
- [t186](https://www.wien.gv.at/rk/msg/2001/0320/015.html) https://www.wien.gv.at/rk/msg/2001/0320/015.html
- [t187](http://www.ivsc.org/glossary#letter_m) http://www.ivsc.org/glossary#letter_m
- [t188](http://www.theguardian.com/society/2015/sep/11/council-houses-have-been-sold-at-70-under-their-market-value) http://www.theguardian.com/society/2015/sep/11/council-houses-have-been-sold-at-70-under-their-market-value
- [t189](https://efxto.com/diccionario/valor-de-mercado) https://efxto.com/diccionario/valor-de-mercado
- [t190](http://www.20minutos.es/noticia/2562779/0/vivienda-mal-estado/puede-perder-25/valor-mercado/) http://www.20minutos.es/noticia/2562779/0/vivienda-mal-estado/puede-perder-25/valor-mercado/
- [t191](https://de.wikipedia.org/wiki/Grundbuch#B.C3.BCcherlicher_Vertrauensgrundsatz) https://de.wikipedia.org/wiki/Grundbuch#B.C3.BCcherlicher_Vertrauensgrundsatz
- [t192](https://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20040324_OGH0002_0020OB00012_03H0000_000&IncludeSelf=True) https://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20040324_OGH0002_0020OB00012_03H0000_000&IncludeSelf=True
- [t193](http://www.grin.com/en/e-book/232882/the-torrens-system-indefeasibility-and-the-fraud-exception) http://www.grin.com/en/e-book/232882/the-torrens-system-indefeasibility-and-the-fraud-exception
- [t194](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/228733/0269.pdf) https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/228733/0269.pdf
- [t195](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-legitimaci%C3%B3n-registral/principio-de-legitimaci%C3%B3n-registral.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-legitimaci%C3%B3n-registral/principio-de-legitimaci%C3%B3n-registral.htm
- [t196](http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Verwalter.php) http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Verwalter.php
- [t197](http://www.format.at/service/recht/welches-mitspracherecht-wohnungseigentuemers-haus-367261) http://www.format.at/service/recht/welches-mitspracherecht-wohnungseigentuemers-haus-367261
- [t198](http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/managing-agent) http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/managing-agent
- [t199](http://www.raynerspropertymanagement.co.uk/propertymanagement/what/) http://www.raynerspropertymanagement.co.uk/propertymanagement/what/
- [t200](https://www.cafbl.cat/ESP/01_SobreElColegio/Administrador-Fincas.aspx?m=3) https://www.cafbl.cat/ESP/01_SobreElColegio/Administrador-Fincas.aspx?m=3
- [t201](http://www.administracionesvimar.es/es/paginas/el-administrador-de-fincas/) http://www.administracionesvimar.es/es/paginas/el-administrador-de-fincas/
- [t202](http://www.notariat-schoeffmann.at/bauen-wohnen/das-vorkaufsrecht/) http://www.notariat-schoeffmann.at/bauen-wohnen/das-vorkaufsrecht/
- [t203](https://www.lexisnexis.com/uk/lexispl/property/document/393788/55KG-P261-F18C-430P-00000-00/Options-and-pre-emption-rights) https://www.lexisnexis.com/uk/lexispl/property/document/393788/55KG-P261-F18C-430P-00000-00/Options-and-pre-emption-rights
- [t204](http://www.netlawman.co.uk/ia/options-pre-emption-rights) http://www.netlawman.co.uk/ia/options-pre-emption-rights
- [t205](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/tanteo/tanteo.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/tanteo/tanteo.htm
- [t206](http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2011/03/21/307858-que-es-el-derecho-de-tanteo-y-retracto-sobre-una-vivienda-video) http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2011/03/21/307858-que-es-el-derecho-de-tanteo-y-retracto-sobre-una-vivienda-video
- [t207](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990071.html) https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990071.html
- [t208](http://weltkulturerbe-grinzing.at/leopoldsberg-petition.php) http://weltkulturerbe-grinzing.at/leopoldsberg-petition.php
- [t209](http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Right+of+Way) http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Right+of+Way
- [t210](http://www.telegraph.co.uk/finance/property/advice/propertyclinic/8568033/Property-advice-Right-of-way.html) http://www.telegraph.co.uk/finance/property/advice/propertyclinic/8568033/Property-advice-Right-of-way.html
- [t211](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/servidumbre-de-paso/servidumbre-de-paso.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/servidumbre-de-paso/servidumbre-de-paso.htm

- [t212](http://www.forulege.com/dokumentuak/SAP%20de%20Bizkaia%20de%209%20de%20septiembre%20de%202013.pdf) http://www.forulege.com/dokumentuak/SAP%20de%20Bizkaia%20de%209%20de%20septiembre%20de%202013.pdf
- [t213](http://files.justimmo.at/public/doc/ALUJtLaaDD.pdf) http://files.justimmo.at/public/doc/ALUJtLaaDD.pdf
- [t214](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/retracto-convencional/retracto-convencional.htm) http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/retracto-convencional/retracto-convencional.htm
- [t215](http://sevilla.abc.es/andalucia/20150619/sevi-junta-ejercera-derecho-retracto-201506191319.html) http://sevilla.abc.es/andalucia/20150619/sevi-junta-ejercera-derecho-retracto-201506191319.html
- [t216](http://www.hausbesitzer.at/index.php?article_id=972) http://www.hausbesitzer.at/index.php?article_id=972
- [t217](http://www.wien-steuerberater.at/1052-Schenkung-Wohnung-mit-Ausgleichsverpflichtung.html?kat_nr=1) http://www.wien-steuerberater.at/1052-Schenkung-Wohnung-mit-Ausgleichsverpflichtung.html?kat_nr=1
- [t218](http://definicionlegal.blogspot.co.at/2012/07/derecho-de-uso_13.html) http://definicionlegal.blogspot.co.at/2012/07/derecho-de-uso_13.html
- [t219](http://www.gerencie.com/derecho-real-de-uso-y-habitacion.html) http://www.gerencie.com/derecho-real-de-uso-y-habitacion.html
- [t220](http://www.raiffeisen.at/eBusiness/01_template1/1007665792534-657761252050957840-934450845909135866-NA-30-NA.html) http://www.raiffeisen.at/eBusiness/01_template1/1007665792534-657761252050957840-934450845909135866-NA-30-NA.html
- [t221](https://en.wikipedia.org/wiki/Commonhold) https://en.wikipedia.org/wiki/Commonhold
- [t222](http://news.bbc.co.uk/2/hi/business/3675612.stm) http://news.bbc.co.uk/2/hi/business/3675612.stm
- [t223](http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/propiedad-horizontal/) http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/propiedad-horizontal/
- [t224](http://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Casos-Propiedad/PROPIEDAD-HORINZONTAL.aspx) http://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Casos-Propiedad/PROPIEDAD-HORINZONTAL.aspx
- [t225](http://www.ggw.at/service/wohnrecht/weg-wohnungseigentumsgesetz.html) http://www.ggw.at/service/wohnrecht/weg-wohnungseigentumsgesetz.html
- [t226](http://www.liegenschaftsvertrag.at/category/wohnungseigentum/) http://www.liegenschaftsvertrag.at/category/wohnungseigentum/
- [t227](http://www.landlordzone.co.uk/content/commonhold) http://www.landlordzone.co.uk/content/commonhold
- [t228](https://www.uclm.es/profesorado/mcgonzalez/pdf/ConstruccionVivienda/Capitulo33.pdf) https://www.uclm.es/profesorado/mcgonzalez/pdf/ConstruccionVivienda/Capitulo33.pdf
- [t229](http://www.nuevosvecinos.com/blog/16-los-10-mandamientos-de-una-buena-comunidad#3) http://www.nuevosvecinos.com/blog/16-los-10-mandamientos-de-una-buena-comunidad#3
- [t230](http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/Themen/Wohnen/Wohnungseigentum#1) http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/Themen/Wohnen/Wohnungseigentum#1
- [t231](http://www.meingrundstueck.at/wohnen_im_eigentum/wohnung/wohnungseigentum/Wohnungseigentumsvertrag.html) http://www.meingrundstueck.at/wohnen_im_eigentum/wohnung/wohnungseigentum/Wohnungseigentumsvertrag.html
- [t232](http://www.pinsentmasons.com/mediafiles/268397217.pdf) http://www.pinsentmasons.com/mediafiles/268397217.pdf
- [t233](https://www.gov.uk/government/publications/commonhold/practice-guide-60-commonhold) https://www.gov.uk/government/publications/commonhold/practice-guide-60-commonhold
- [t234](http://www.notariaballester.es/modificaciones-hipotecarias/declaracion-de-division-horizontal/) http://www.notariaballester.es/modificaciones-hipotecarias/declaracion-de-division-horizontal/
- [t235](http://www.mundojuridico.info/titulo-constitutivo-de-la-propiedad-horizontal/) http://www.mundojuridico.info/titulo-constitutivo-de-la-propiedad-horizontal/
- [t236](http://www.weka.at/verlag/Recht/Wohnrecht/Wohnungseigentumsgesetz-und-Nebengesetze-40850) http://www.weka.at/verlag/Recht/Wohnrecht/Wohnungseigentumsgesetz-und-Nebengesetze-40850
- [t237](http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/propiedad-horizontal/elementos-privativos-anejos-propiedad-horizontal.php) http://comunidadhorizontal.com/comunidades-de-propietarios/propiedad-horizontal/elementos-privativos-anejos-propiedad-horizontal.php
- [t238](http://www.wohnet.at/business/marketing/makler-aufgaben-39091) http://www.wohnet.at/business/marketing/makler-aufgaben-39091

- [t6](http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/estate-agent) <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/estate-agent>
- [t239](http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-selling/how-should-i-choose-an-estate-agent/) <http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-selling/how-should-i-choose-an-estate-agent/>
- [t240](https://es.wikipedia.org/wiki/Agente_inmobiliario) https://es.wikipedia.org/wiki/Agente_inmobiliario
- [t241](http://blog.anida.es/el-agente-inmobiliario-del-futuro/) <http://blog.anida.es/el-agente-inmobiliario-del-futuro/>
- [t242](https://www.lexisnexis.com/uk/lexispsl/property/document/393788/55KG-P261-F18C-430P-00000-00/Options-and-pre-emption-rights) <https://www.lexisnexis.com/uk/lexispsl/property/document/393788/55KG-P261-F18C-430P-00000-00/Options-and-pre-emption-rights>
- [t243](http://www.netlawman.co.uk/ia/option-agreements-1) <http://www.netlawman.co.uk/ia/option-agreements-1>

Abstract

Die vorliegende Arbeit stellt einen interkulturellen Rechts- und Terminologievergleich im Bereich des Immobilienrechts dar. Ziel dieser Arbeit ist es, den Ablauf und die Modalitäten einer typischen Immobilienkauftransaktion in Österreich, Spanien und dem Vereinigten Königreich zu vergleichen und einen dreisprachigen Terminologiebestand zu diesem Thema zu erfassen. Im angelsächsischen Raum wird dieser Vergleich auf England und Wales beschränkt, da Schottland und Nordirland diesbezüglich jeweils ihre eigene Gesetzgebung haben. Diese Arbeit zielt darauf ab, die Unterschiede und Ähnlichkeiten des Eigentums- und Grundbuchsrechts zwischen den drei Rechtsordnungen zu analysieren um herauszufinden, inwieweit sich die Konzepte von Eigentum sowie die Funktionsweise und Bedeutung des Grundbuchs überschneiden bzw. auseinandergehen und welche Konsequenzen dies für die Abwicklung von Immobilienkauftransaktionen hat. Der Rechtsvergleich dient sogleich als Grundlage für die terminologische Recherche, welche die Frage verfolgt, ob und inwiefern funktionale Äquivalenz zwischen den Termini auf diesem Rechtsgebiet der drei untersuchten Rechtsordnungen besteht. Die systematische Vorgehensweise in der Rechtsvergleichung, bei welcher die drei Rechtsordnungen getrennt voneinander und nach denselben Kriterien analysiert werden, ermöglicht die systematische Erfassung und Erarbeitung der Termini. Nach eingehendem Vergleich der drei Begriffssysteme wurden die Ergebnisse der Terminologiearbeit in einer dreisprachigen Terminologiesammlung präsentiert. Es wurde festgestellt, dass zwischen der österreichischen und der spanischen Rechtsordnung in vielen Bereichen Übereinstimmung herrscht; auch die terminologische Recherche lieferte zahlreiche Äquivalente zwischen diesen beiden Sprachen. Zwischen den kontinentaleuropäischen Rechtsordnungen und der englisch-walisischen besteht teilweise starke Inkongruenz – auch terminologisch – was letztendlich auf die unterschiedlichen Rechtssysteme zurückzuführen ist und in der Praxis von geringer Bedeutung ist, denn allen drei Rechtsordnungen liegt ein gemeinsames Ziel zugrunde: die möglichst transparente, sichere und effiziente Abwicklung von Immobilientransaktionen.

Lebenslauf

Anna Gehmacher

Ausbildung

seit 10/2012	Masterstudium Übersetzen (Englisch, Spanisch) an der Universität Wien
10/2008- 1/2012	Bachelorstudium Transkulturelle Kommunikation (Englisch, Spanisch) an der Universität Wien
1997-2008	El Limonar International School, Murcia, Spanien Unterrichtssprachen: Englisch und Spanisch Absolvierung der spanischen Reifeprüfung mit Auszeichnung

Berufliche Laufbahn

9/2015- 10/2015	Oesterreichische Nationalbank ● Praktikum als Übersetzerin (Englisch <> Deutsch) im Sprachendienst
7/2015- 8/2015	Quality Homes Costa Calida, Murcia, Spanien ● Ferialjob als Übersetzerin (Englisch <> Spanisch)
seit 1/2015	Salzburger Festspiele ● Übersetzerin Deutsch<>Englisch
seit 1/2015	● freiberufliche Übersetzerin
2012-2014	Salzburger Festspiele ● Leitung der Programmverwaltung der Sommer- und Pfingstfestspiele
3/2012- 6/2012	Quality Homes Costa Calida, Murcia, Spanien ● Praktikum als Übersetzerin Englisch <> Spanisch
2009-2011	Salzburger Festspiele ● Programmverkäuferin bei den Sommerfestspielen
2006-2010	diverse Ferialjobs und Praktika im Marketing, im Eventbereich und in der Gastronomie

Fähigkeiten & Kenntnisse

Sprachen	Deutsch, Englisch, Spanisch – fließend in Wort und Schrift
IT	MS Office inkl. MS Access SDL Trados Studio & MultiTerm Linux HTML Adobe InDesign Habitania