



Sachstand

Erfassung und Dokumentation von Eigentumstiteln bei Immobilien Beispiele aus dem Ausland

Erfassung und Dokumentation von Eigentumstiteln bei Immobilien

Beispiele aus dem Ausland

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 033/22
Abschluss der Arbeit: 10.06.2022
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Einleitung | 4 |
| 2. | Beispiele aus dem Ausland | 5 |
| 2.1. | Belgien | 5 |
| 2.2. | Estland | 5 |
| 2.3. | Frankreich | 7 |
| 2.4. | Kanada | 8 |
| 2.5. | Österreich | 8 |
| 2.6. | Schweiz | 9 |
| 2.7. | Spanien | 10 |
| 2.8. | Vereinigtes Königreich (England und Wales) | 12 |

1. Einleitung

Über den dinglichen Rechtszustand in Bezug auf Grundstücke gibt in Deutschland das Grundbuch Auskunft: Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist nach § 873 Absatz 1 BGB¹ die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

Das Grundbuch wird gemäß § 1 GBO² vom Amtsgericht als Grundbuchamt für die in seinem Bezirk liegenden Grundstücke geführt. Gemäß § 3 Absatz 1 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch „eine besondere Stelle“, das Grundbuchblatt. Die auf einem Grundbuchblatt wiederzugebenden Inhalte ergeben sich im einzelnen aus den §§ 4 – 12 GBV³.

Gemäß § 126 GBO können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchem Umfang das Grundbuch in maschineller Form als automatisiertes Dateisystem geführt wird; sie können dabei auch bestimmen, dass das Grundbuch in strukturierter Form mit logischer Verknüpfung der Inhalte als Datenbankgrundbuch geführt wird. Die Führung des Grundbuchs in maschineller Form umfasst auch die Einrichtung und Führung eines Verzeichnisses der Eigentümer und der Grundstücke sowie weitere, für die Führung des Grundbuchs in maschineller Form erforderliche Verzeichnisse.

Die Einsicht des Grundbuchs ist nach § 12 GBO jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Für Behörden resultiert ein solches berechtigtes Interesse bereits aus ihrer Tätigkeit in Ausübung ihrer Amtspflichten. Insoweit sind Beauftragte inländischer Behörden gemäß § 43 Absatz 1 GBV befugt, das Grundbuch einzusehen und eine Abschrift zu verlangen, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf.

Fraglich ist und nachfolgend überblicksartig dargestellt werden soll, wie Eigentumsverhältnisse und sonstige dingliche Rechte bezüglich Immobilien in anderen Staaten erfasst und dokumentiert werden.⁴

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist.

2 Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607) geändert worden ist.

3 Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607) geändert worden ist.

4 Nicht Gegenstand des vorliegenden Sachstands ist damit die in Deutschland durch das Transparenzregisterrecht adressierte Frage des wirtschaftlich Berechtigten – vergleiche hierzu etwa Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Möglichkeit des Transparenzregisters bei der Ermittlung wirtschaftlich Berechtigter von Vermögenswerten, Sachstand WD 4 - 3000 - 044/22 vom 28.04.2022 (abrufbar unter <https://www.bundes-tag.de/resource/blob/897284/16a004538ae82efae45d100ab86c8955/WD-4-044-22-pdf-data.pdf>). Stand dieser und nachfolgender Internet-Quellen: 10.06.2022.

2. Beispiele aus dem Ausland⁵

2.1. Belgien

In Belgien wird die Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Immobilien betreffend bei der Generalverwaltung für Eigentumsdokumentation geführt, die zum Geschäftsbereich des Finanzministeriums zählt.

Gemäß Artikel 3.30 § 1 belgisches Zivilgesetzbuch⁶ werden notarielle Urkunden und Urteile über die Übertragung oder Errichtung von Grundeigentumsrechten sowie Erbrechtsurkunden, die die Übertragung eines Grundeigentumsrechts belegen, in ein entsprechendes Register bei der „Dokumentationsabteilung“ des zuständigen „Amtes für Rechtssicherheit“ eingetragen. Das Register gewährleistet eine allgemeine Publizität von Immobilien, durch die die Übertragung oder Begründung eines Immobiliarrechts auch Dritten, die nicht an seiner Übertragung oder Errichtung beteiligt waren, entgegengehalten werden kann.

Gemäß Artikel 19 des belgischen Registrierungs-, Hypotheken- und Gerichtssteuergesetzbuchs werden notarielle Urkunden und Urteile über die Übertragung oder Errichtung eines Grundeigentumsrechts bei der „Registrierungsabteilung“ des „Amtes für Rechtssicherheit“ eingetragen. Die Eintragung bedingt die Erhebung einer so genannten Registrierungssteuer auf die Übertragung oder Errichtung eines Eigentumsrechts. Nach Artikel 38 des belgischen Erbschaftsteuergesetzbuches müssen Erberklärungen, mit denen festgestellt wird, dass ein Grundeigentumsrecht übertragen wurde, ebenfalls bei dieser „Registrierungsabteilung“ eingereicht werden – was zur Erhebung einer Erbschaftsteuer führt.

Nach Artikel 5 des königlichen Erlasses vom 30. Juli 2018 über die Erstellung und Führung der Grundbuchdokumentation und zur Festlegung der Verfahren für die Ausstellung von Grundbuchauszügen⁷ wird ebenfalls seitens der Generalverwaltung für Eigentumsdokumentation ein Grundbuch geführt, das eine katasterartige Übersicht der in Belgien belegenen Grundstücke und der dort belegenen Gebäude enthält. Das Grundbuch enthält Pläne für diese Immobilien und andere einschlägige Grundbuchinformationen. Die Grundbuchdokumentation wird auf der Grundlage von Daten aktualisiert, die ihr von den „Ämtern für Rechtssicherheit“ zugehen sowie basierend auf Qualitätsverbesserungsmaßnahmen, die eigeninitiativ durchgeführt werden. Grundbuchauskünfte sind zwar kein Eigentumsnachweis, können jedoch eine Eigentumsvermutung begründen, insbesondere wenn diese Informationen durch andere Daten bestätigt werden.

2.2. Estland

In Estland werden Immobilien im Grundbuch eingetragen, das als Datenbank geführt wird, die darauf abzielt, Informationen über die Schaffung, Übertragung und Belastung von Immobilien

5 Die in diesem Gliederungspunkt aufgeführten Angaben zur Rechtslage im Ausland beruhen auf Auskünften der jeweiligen Parlamentsverwaltungen.

6 Abrufbar unter <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/loi/2020/02/04/2020A20347/justel#top>.

7 Abrufbar unter <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2018/07/30/2018013235/justel>.

mit realen Rechten sowie über die Übertragung, Belastung, Änderung oder Beendigung eines unbeweglichen Rechts zu sammeln, zu speichern und offenzulegen. Jedes Grundstück erhält einen eigenen Eintrag und eine eigene Nummer (eingetragene Grundstücksnummer). Das Grundbuch besteht aus vier Teilen⁸:

Teil 1 enthält zu jedem eingetragenen Grundstück folgende Angaben:

- Grundbuchnummer
- Nutzung
- Lage
- auf das Grundstück eingetragene Belastungen
- Fläche (Größe)
- Zusammenlegungen und Teilungen
- Zusammenlegung mit anderem eingetragenen Grundbesitz oder Abtrennung eines Teils des Grundbesitzes

Teil 2 enthält zu jedem eingetragenen Grundstück folgende Angaben:

- den Eigentümer
- bei Miteigentum: Einzelheiten zum Miteigentum; Angabe, ob sich der Grundbesitz in Miteigentum oder Gesamthandseigentum befindet; Namen der Eigentümer
- rechnerische Größe der Anteile der Miteigentümer (bei Gesamthandseigentum)

Teil 3 enthält zu jedem eingetragenen Grundstück folgende Angaben:

- Belastungen (außer Hypotheken)
- Eigentumsbeschränkungen
- Vermerke zu derartigen Beschränkungen
- Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers

8 Vergleiche zum Folgenden: https://e-justice.europa.eu/109/DE/land_registers_in_eu_countries?ESTONIA&member=1.

-
- sonstige Vermerke zu Eigentumsverhältnissen (auch zu Beschränkungen des Verfügungsrechts der betreffenden Personen) sowie Änderungen und Streichungen der oben genannten Einträge

Teil 4 enthält zu jedem eingetragenen Grundstück folgende Angaben:

- Inhaber einer Hypothekenforderung
- Geldwert der Hypothek (offener Betrag)
- Vermerke zur jeweiligen Hypothek
- Eintragsänderungen
- Eintragsstreichungen

Die einzelnen Teile des Grundbuchs sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Angaben zu einem bestimmten eingetragenen Grundstück können von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Grundstückseigentümer, Notare, Gerichtsvollzieher, Gerichte und Aufsichtsbehörden brauchen kein berechtigtes Interesse nachzuweisen. Die Dokumentation von Immobilien ist im Detail kompliziert und ergibt sich aus den §§ 23 – 52 Grundbuchgesetz⁹.

2.3. Frankreich

In Frankreich ist das Amt für Grundbucheintragungen (Service de la publicité foncière) als Verwaltungs- und Steuerbehörde für die Eintragung von Vorgängen zuständig, die das Kataster und die Immobilien betreffen. Es gibt je nach Departement mehrere solcher Ämter. Ihr Ziel ist es, den Grundbesitz und die Rechte, mit denen er belastet ist, zeitlich und räumlich zu erfassen.¹⁰

Auf diesem Wege ist es möglich, alle Verkaufs-, Erwerbs- oder Übertragungsakte, die mit einer Immobilie verbunden sind, sowie ihre aufeinanderfolgenden Eigentümer nachzuvollziehen. Die jeweilige Eintragung wird dabei von einem mit der Transaktion beauftragten Notar vorgenommen; er übermittelt eine Kopie der Urkunde an das räumlich zuständige Amt für Grundbucheintragungen zum Zwecke der Aufbewahrung.

Dem Eigentümer einer Immobilie wird vom Notar auch eine Eigentumsurkunde über diese Immobilie ausgehändigt. Dabei handelt es sich um eine Urkunde, die das Eigentumsrecht feststellt. Im Falle eines Verkaufs ist dies eine vom Notar unterzeichnete Kopie des Kaufvertrags, auf der die Steuerbehörde ihre Stempel aufgebracht hat. Im Erbfall gilt die Immobilienbescheinigung als Ei-

9 Abrufbar unter <https://www.riigiteataja.ee/akt/108122021006>.

10 Vergleiche <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>.

gentumstitel. Diese Urkunde wird dem Eigentümer der Immobilie mehrere Monate nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar per Post zugesandt. Die Originalurkunde wird beim Notar 100 Jahre lang aufbewahrt.

2.4. Kanada

Alle Immobilien in Kanada werden in einem öffentlichen Grundbuchsystem registriert und jede Provinz und jedes Territorium verfügt über ein eigenes derartiges System. In Kanada gibt es hierbei zwei unterschiedliche Systeme: das Registrierungssystem und das Landtitelsystem (letzteres basiert auf dem australischen Landtitelsystem „Torrens“). Je nach Provinz werden die Grundstücke in einem der beiden Systeme oder in einer Kombination aus beiden registriert.¹¹

Der Unterschied zwischen diesen beiden Systemen ist folgender:

- Das ältere, traditionellere Registrierungssystem ist ein „Urkundenregistrierungssystem“, das nur die öffentliche Registrierung von Urkunden vorsieht, die Grundstücke betreffen, und selbst keine qualitative Aussage über den Status des Eigentums macht.
- Das System der Landtitel hingegen wird von der Provinz betrieben und die Eigentumsrechte an Grundstücken innerhalb des Systems werden von der Provinz vorbehaltlich bestimmter gesetzlicher Grenzen effektiv garantiert.¹²

Der Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen, die in einem kanadischen Grundbuch enthalten sind, ist nicht eingeschränkt. Die meisten Informationen über Belastungen und andere Rechte, die Grundstücke betreffen, können von einem Käufer oder einer anderen interessierten Partei abgerufen werden.¹³

2.5. Österreich

In Österreich werden Rechtsverhältnisse an unbeweglichem Vermögen, also an Grund und Boden, nach dem Allgemeinen Grundbuchsgesetz 1955 (GBG)¹⁴ im Grundbuch eingetragen. Dabei gelten die folgenden wichtigsten Grundsätze: Nach dem Vertrauensgrundsatz darf der gutgläubig

11 Vergleiche Bale/Brierley, Property Law, in: The Canadian Encyclopedia, (abrufbar unter: <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/property-law#DeedsandLandTitles>); Stikeman Elliot LLP, Canada: Real Estate Law Overview, 2017, p. L3 (abrufbar unter <https://www.stikeman.com/-/media/files/kh-guides/dbic/dbic-real-estate-law.ashx>).

12 Sedgewick, „Canada – Real Estate Law“, in: Baker McKenzie, Global Corporate Real Estate Guide, abrufbar unter <https://resourcehub.bakermckenzie.com/en/resources/global-corporate-real-estate-guide/north-america/canada/topics/real-estate-law>.

13 Vergleiche McKean/Di Cresce, „Canada“, in: The International Comparative Legal Guide to Real Estate 2018, 13. Auflage 2018, S. 32 (abrufbar unter <https://www.osler.com/osler/media/Osler/reports/real-estate/Real-Estate-Law-in-Canada-2018.pdf>).

14 Abrufbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941>.

Einsichtnehmende darauf vertrauen, dass die Eintragungen des Grundbuchs vollständig und richtig sind. Nach dem Eintragungsgrundsatz können Rechte an unbeweglichem Vermögen nur durch die Eintragung ins Grundbuch erworben, beschränkt, übertragen oder aufgehoben werden. Der Publizitätsgrundsatz erlaubt es jedermann, ohne Angabe von Gründen in das Grundbuch Einsicht zu nehmen. Aus Datenschutzgründen ist das Personenverzeichnis vom Öffentlichkeitsgrundsatz ausgenommen, allerdings ist eine Einsichtnahme unter Darlegung eines rechtlichen Interesses auch in dieses möglich.

2.6. Schweiz

Das Eigentum an Immobilien wird in der Schweiz im Grundbuch eingetragen. Das Grundbuch ist eine offizielle Aufzeichnung der Rechte an Grundstücken.¹⁵ Die Begründung, Änderung, Übertragung und Aufhebung solcher Rechte erfolgt grundsätzlich durch Eintragung im Grundbuch. Durch die Publizität des Grundbuchs – verschiedenste Informationen über ein Grundstück sind ohne Nachweis eines Interesses erhältlich – wird der Grundstücksmarkt transparent. Der Einwand, einen Grundbucheintrag nicht zu kennen, ist ausgeschlossen. Die einschlägigen Regelungen ergeben sich aus dem Schweizer Bürgerlichen Gesetzbuch (SR 210; Titel 25: das Grundbuch)¹⁶ sowie der Verordnung zum Grundbuch (SR 211.432.1)¹⁷. Im Einzelnen gilt:

„Die Oberaufsicht über das Grundbuchwesen übt der Bund aus. Es besteht jedoch kein gesamtschweizerisches, zentrales Grundbuch. Für die Einrichtung der Grundbuchämter, die Umschreibung der Grundbuchkreise und die Führung des Grundbuchs sind die Kantone zuständig. Sie können für die Eintragungen in das Grundbuch Gebühren erheben. Zudem unterliegen in den meisten Kantonen die Übertragung von Eigentum und die Errichtung von Grundpfandrechten einer Rechtsverkehrsteuer.

Das Grundbuch wird je nach Kanton entweder noch in Papierform oder zunehmend mittels Informatik geführt. Es ist grundstücksbezogen aufgebaut und umfasst

- das Hauptbuch, in welchem jedes Grundstück eine eigene Nummer und ein eigenes Blatt erhält (Realfoliensystem),
- das Tagebuch,
- die auf der amtlichen Vermessung beruhenden Pläne,
- die Hilfsregister (Eigentümerregister, Gläubigerregister) und
- die Belege.

Die Aufnahme von Grundstücken gemäß den bundesrechtlichen Bestimmungen zum Grundbuch – oft kurz als ‚eidgenössisches Grundbuch‘ bezeichnet – erfolgt gestützt auf Pläne der amtlichen

15 Vergleiche <https://www.cadastre.ch/de/gb.html>.

16 Abrufbar unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de.

17 Abrufbar unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2011/667/de>.

Vermessung. Als Grundstücke gelten neben den Liegenschaften auch selbständige und dauernde Rechte (zum Beispiel Baurechte, Quellenrechte), Bergwerke und Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Die erwähnten bundesrechtlichen Bestimmungen betreffend Grundbuch sind noch nicht in allen Kantonen umgesetzt. Es bestehen immer noch kantonale Registereinrichtungen, denen nicht alle Wirkungen des eidgenössischen Grundbuchs zukommen.

Das Grundbuch ist teilweise öffentlich zugänglich. Ohne Nachweis eines Interesses kann jede Person Auskunft erhalten über die Bezeichnung eines Grundstücks und die Grundstücksbeschreibung,

- den Namen und die Identifikation der Eigentümerschaft,
- die Eigentumsform,
- das Erwerbsdatum,
- die Dienstbarkeiten und Grundlasten
- sowie gewisse Anmerkungen.

Wer ein Interesse glaubhaft macht, hat zudem Anspruch darauf, dass ihm hinsichtlich weiterer Angaben (z.B. Grundpfandrechte) Einsicht in das Grundbuch gewährt oder ihm daraus ein Auszug erstellt wird. Der Einwand, einen Grundbucheintrag nicht zu kennen, ist ausgeschlossen. Die Kantone können den Eigentumserwerb an Grundstücken mit gewissen Einschränkungen veröffentlichen, beispielsweise im Amtsblatt oder auch im Internet.¹⁸

2.7. Spanien

In Spanien stellen das spanische Zivilgesetzbuch¹⁹ und insbesondere das Hypothekengesetz („Ley Hipotecaria“, genehmigt durch Dekret vom 8. Februar 1946 – letzte Änderung vom 16/12/2021-)²⁰ die Referenzgesetze für die Eintragung von Immobilien dar. Beide Gesetze sehen die Einrichtung des spanischen Eigentumsregisters („Registro de la Propiedad“) vor. Gemäß Artikel 605 des spanischen Zivilgesetzbuchs besteht der Zweck des Eigentumsregisters in der Registrierung oder Eintragung von Handlungen und Verträgen im Zusammenhang mit dem Eigentum und anderen dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen. In Artikel 1 des Hypothekengesetzes

18 Siehe <https://www.cadastre.ch/de/gb/objective.html>.

19 Abrufbar unter <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf> (englische Übersetzung mit Stand Oktober 2015 abrufbar unter [https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/DocumentacionPublicaciones/Documents/Spanish_Civil_Code_\(Codigo_Civil_Espanol\).PDF](https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/DocumentacionPublicaciones/Documents/Spanish_Civil_Code_(Codigo_Civil_Espanol).PDF)).

20 Abrufbar unter <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>.

wird festgelegt, dass die Eintragungen oder Vermerke im Register des Gebiets vorgenommen werden, in dem die Immobilie belegen ist. Gemäß Artikel 2 des Hypothekengesetzes sind in den (Eigentums-)Registern folgende Eintragungen vorzunehmen:

- Urkunden, mit denen das Eigentum an einem Grundstück oder die darauf lastenden dinglichen Rechte übertragen oder festgestellt werden.
- Urkunden, durch die Nießbrauchs-, Nutzungs-, Wohn-, Erbbaurechte, Hypotheken, (...) Dienstbarkeiten und sonstige dingliche Rechte begründet, anerkannt, übertragen, geändert oder zum Erlöschen gebracht werden.
- Handlungen und Verträge, durch die einer Person unbewegliches Vermögen oder dingliche Rechte verliehen werden, auch mit der Verpflichtung, sie auf einen anderen zu übertragen oder den Betrag in einen bestimmten Gegenstand zu investieren.
- Gerichtliche Entscheidungen, die das Fehlen oder den Tod einer Person feststellen oder die freie Verfügung über das Vermögen einer Person betreffen, sowie die in Artikel 755 Absatz 2 der Zivilprozessordnung genannten Entscheidungen. Die Eintragung der gerichtlichen Entscheidungen über Unterstützungsmaßnahmen gemäß diesem Abschnitt erfolgt ausschließlich im Buch über die Verwaltung und Verfügung über das unbewegliche Vermögen.
- Verträge über die Vermietung von Immobilien sowie Untervermietungen, Abtretungen und Übertragungen von Immobilien.
- Titel zum Erwerb von Grundstücken und dinglichen Rechten, die dem Staat oder zivilen oder kirchlichen Körperschaften gehören, vorbehaltlich der Bestimmungen der Gesetze oder Verordnungen.

Die Eigentumsregister werden von Eigentumsregistratoren (Registradores de la Propiedad) geführt. Die Eigentumsregistratoren sind Beamte mit einem Hochschulabschluss in Rechtswissenschaften, die ihr Amt nach einem öffentlichen Prüfungsverfahren antreten. Ihre Aufgabe ist die Verwaltung der in Spanien bestehenden Register für Immobilien, bewegliche Güter und Handelswaren, wie in Titel XI des Hypothekengesetzes geregelt.

In Bezug auf die Öffentlichkeit der Eigentumsregister ist in Artikel 607 des spanischen Zivilgesetzbuchs festgelegt, dass das Eigentumsregister für jeden öffentlich ist, der ein bekanntes Interesse daran hat, sich über den Zustand der darin eingetragenen oder registrierten unbeweglichen Sachen oder dinglichen Rechte zu informieren. Artikel 221 des Hypothekengesetzes sieht vor, dass die Register für diejenigen öffentlich sind, die ein bekanntes Interesse daran haben, den Zustand der eingetragenen Grundstücke oder dinglichen Rechte zu prüfen. Dieses Interesse wird bei jeder Behörde, jedem Angestellten oder Beamten, der aufgrund seines Amtes oder seiner Stellung handelt, vermutet.

Um die Publizität der Register zu gewährleisten, fungieren die Eigentumsregistratoren als Vermittler. Gemäß Artikel 222 des Hypothekengesetzes legen die Eigentumsregistratoren die Bücher des Registers im erforderlichen Umfang gegenüber Personen offen, die ihrer Meinung nach ein Interesse an der Einsichtnahme in diese Bücher haben.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass gemäß Artikel 222 Nr. 10 und Artikel 222bis des Hypothekengesetzes der Antrag auf Einsichtnahme in das Register und die Einsichtnahme in das Register auch auf telematischem Wege erfolgen kann.

2.8. Vereinigtes Königreich (England und Wales)

Im Vereinigten Königreich obliegt es der HM Land Registry²¹, einer nicht-ministeriellen Abteilung der britischen Regierung, das Eigentum an Immobilien und Grundstücken in England und Wales offiziell aufzuzeichnen. Maßgebliche Rechtsgrundlage ist der Land Registration Act 2002²².

Seit 1990 ist beim Kauf von nicht eingetragenen Immobilien oder Grundstücken innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Verkaufs ein Antrag auf Eintragung des Grundstücks zu stellen. Mit dem Land Registration Act 2002 wurde die Palette der Transaktionen, die der obligatorischen Erstregistrierung unterliegen, erweitert und die freiwillige Registrierung gefördert. Das übergeordnete Ziel des Gesetzes von 2002 lautet:

„[...] das Register sollte ein vollständiges und genaues Abbild des Stands der Eigentumsrechte an Grundstücken zu einem bestimmten Zeitpunkt sein, so dass es möglich ist, die Eigentumsrechte an Grundstücken online und mit einem absoluten Minimum an zusätzlichen Nachforschungen und Überprüfungen zu ermitteln.“²³

Andere Transaktionen, die zu einem Eigentümerwechsel führen und daher eine Registrierungspflicht auslösen, umfassen:

- Landgeschenke oder
- Zustimmung durch persönliche Vertreter aufgrund von Verfügungen von Todes wegen.

Grundstücke oder Eigentum müssen auch zum ersten Mal registriert werden, wenn sie verpfändet werden. Der Land Registration Act 2002 zwingt dabei nicht zur Eintragung aller nicht registrierten Grundstücke. Allerdings steht es Eigentümern von nicht registrierten Grundstücken frei, diese eintragen zu lassen, um von den Vorteilen einer Eintragung zu profitieren, namentlich dem Eigentumsnachweis und dem Schutz vor Landbetrug.

Die HM Land Registry führt ein Register aller registrierten Grundstücke, das auf einer Karte indexiert ist. Jedes Grundstück hat seine eigene eindeutige Titelnummer, Titelregister und Titelplan. Das Titelregister besteht aus drei Abschnitten:

- Abschnitt A beschreibt das Eigentum, gibt das Datum an, an dem es erstmals registriert wurde und gibt den Besitzstand an. Der Abschnitt beschreibt auch alle Rechte, die dem Eigentum zugutekommen, wie Wegerechte, Zugriffsrechte usw.

21 <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry>.

22 Abrufbar unter <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>.

23 <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/notes/division/2?view=plain>.

- Abschnitt B gibt den Namen und die Anschrift des Eigentümers, das Datum der Registrierung seines Kaufs, den Kaufpreis, die Eigentumsklasse und alle Mitteilungen oder Einschränkungen an, die sein Eigentumsrecht beeinträchtigen.
- Abschnitt C enthält Einzelheiten zu Lasten und Hypotheken, die das Grundstück belasten, zusammen mit anderen Lasten wie restriktiven Vereinbarungen.

Mitglieder der Öffentlichkeit können Kopien der Immobilienübersicht, des Titelplans und des Titelregisters für ein eingetragenes Eigentum herunterladen, wobei Gebühren anfallen können.

Wenn auch das Eigentum an Grundstücken zunehmend durch Registrierung erfasst ist, sind gleichwohl nicht sämtliche Grundstücke registriert. Derzeit sind schätzungsweise 87,4 % der Flächen in England und Wales registriert (13.216.226 Hektar). Ein Großteil des Landes, das der Krone, der Aristokratie und der Kirche gehört, wurde nicht registriert.

Ein Verkäufer von nicht eingetragenen Grundstücken und Immobilien muss sein Eigentum nachweisen. Das System der nicht eingetragenen Grundstücke beruht auf dem Vorhandensein schriftlicher Dokumente („deeds“), die dem Käufer einen Zeitraum unangefochtenen Eigentums des Verkäufers belegen. Der neue Käufer muss das Grundstück zum ersten Mal registrieren lassen.

Die britische Regierung hat seit 2016 angekündigt, ein öffentliches Register für wirtschaftliches Eigentum an Immobilien im Vereinigten Königreich einrichten zu wollen. „Wirtschaftliches Eigentum“ bezieht sich dabei auf die Person, die letztlich Eigentümer eines Vermögenswerts ist oder diesen kontrolliert (z. B. eine Immobilie oder ein Unternehmen). Das Konzept des wirtschaftlichen Eigentums besteht darin, dass der direkte rechtliche Eigentümer eines Vermögenswerts nicht unbedingt die Person ist, die ihn tatsächlich kontrolliert und davon profitiert. So kann beispielsweise der eingetragene rechtliche Eigentümer einer Wohnimmobilie eine im Ausland registrierte Gesellschaft sein, die von einer natürlichen Person kontrolliert wird. Es gibt sowohl rechtmäßige als auch unrechtmäßige Gründe dafür, die rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümer einer Sache zu trennen. Nichtsdestotrotz sorgen Register des wirtschaftlichen Eigentums für Transparenz und spielen eine wichtige Rolle bei der Bekämpfung von Korruption, Steuerhinterziehung und Geldwäsche.²⁴

Am 1. März 2022 führte die Regierung als Reaktion auf die russische Invasion in der Ukraine ein Gesetz zur Einrichtung eines Registers für ausländische Rechtsträger ein, die Eigentum im Vereinigten Königreich haben.²⁵ Das Gesetz wurde im Schnellverfahren verabschiedet und erhielt am 15. März 2022 die königliche Zustimmung.

* * *

24 In Deutschland dient zur Lösung der entsprechenden Problematik das Transparenzregisterrecht mit seinem Konzept des „wirtschaftlich Berechtigten“, vergleiche hierzu oben Fußnote 4 m.w.N.

25 Zur insoweit aufgeworfenen Frage der Umsetzung von EU-Sanktionen mithilfe von Registern vergleiche Unterabteilung Europa des Deutschen Bundestages, Unionsrechtliche Vorgaben bei der Umsetzung von Wirtschaftssanktionen durch die Mitgliedstaaten, Ausarbeitung PE 6 - 3000 - 022/22 vom 29.04.2022.