

Ratgeber Immobilienrecht

Vermeidbare Fehler in spanischen Immobilienangelegenheiten: Immobilien-schenkung im Kleid eines Kaufvertrages

Autor: Löber & Steinmetz - Kanzlei, verfasst am 15.03.2010

VERMEIDBARE FEHLER
IN SPANISCHEN IMMOBILIENANGELEGENHEITEN

IMMOBILIENSCHENKUNG IM KLEID EINES KAUFVERTRAGES
Spanischer Tribunal Supremo verkündet Nichtigkeit der Transaktion

Von Dr. Burckhardt Löber und Dr. Alexander Steinmetz

Wer als Ausländer eine Spanienimmobilie besitzt, unterliegt insoweit der entsprechenden spanischen Gesetzgebung. Wie in Deutschland und anderswo werden die Gesetze verbindlich durch die Gerichte interpretiert und in Urteilen oder Beschlüssen umgesetzt. Was die oberen Gerichte jeweils verlautbaren, ist nicht zuletzt deshalb von Interesse, weil die Untergerichte an die Entscheidungen gebunden sind. Das jüngst erlassene Urteil des Tribunal Supremo vom 21. Dezember 2009 hat die Rechtmäßigkeit der Übertragung einer Spanienimmobilie zum Gegenstand, ein Fall von allgemeinem Interesse.

Es ging um die Frage, ob der Erwerber eine spanische Immobilie dadurch rechtmäßig erwerben konnte, dass er mit dem Veräußerer einen notariellen Kaufvertrag (Escritura pública de compraventa) unterzeichnete, obwohl Einigkeit darüber bestand, dass der Kaufpreis nicht gezahlt werden sollte. Der Kaufvertrag wurde also nur zum Schein geschlossen. Die Parteien der Transaktion wollten in Wirklichkeit eine unentgeltliche Übertragung des Grundstücks, also eine Schenkung, wählten jedoch aus bestimmten Gründen (z.B. Steuerersparnis, Benachteiligung von Pflichtteilsberechtigten) das „Kleid“ des notariellen Kaufvertrages. Folgendes Beispiel soll das verdeutlichen:

Der Fall:

Gegenstand eines notariellen Kaufvertrages ist ein Bungalow auf Ibiza. Darin wird dieser vom Vater auf seine Tochter aus zweiter Ehe übertragen. Er enthält die Erklärung des Vaters, den Kaufpreis vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages von der Tochter erhalten zu haben. Nach dem Ableben des Vaters erhält seine Tochter aus erster Ehe von der zuvor erfolgten Umschreibung des Eigentums auf ihre Stiefschwester Kenntnis. Ihre Nachforschungen ergeben, dass ihr Pflichtteilsanspruch wegen der zuvor erfolgten Veräußerung des Bungalows und des damit fehlenden Nachlasses ins Leere gehen. Aufgrund ihrer Nachforschungen erfährt sie, dass bei der Immobilientransaktion kein Kaufpreis geflossen ist und in Wirklichkeit eine sie benachteiligende Schenkung des Vaters auf die Tochter aus zweiter Ehe stattgefunden hat.

Der Kommentar:

Das Oberste spanische Gericht kommt in Bestätigung der kürzlich geänderten Rechtsprechung zum Ergebnis, dass eine unentgeltliche Grundstücksschenkung im Rechtskleid eines Kaufvertrages nichtig ist. Im Hinblick auf die Gebräuchlichkeit von privatschriftlichen Immobilienverträgen in Spanien dürfte der Umstand, dass gerade Immobilienschenkungen zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung bedürfen, viele überraschen. Hierbei stützt sich das Gericht vornehmlich auf den Art. 633 CC der in deutscher Übersetzung wie folgt lautet:

„Artikel 633

Damit die Schenkung einer unbeweglichen Sache wirksam ist, muss sie in öffentlicher Urkunde geschehen, wobei in ihr

im einzelnen die geschenkten Güter und der Wert der Lasten aufgeführt werden, die der Beschenkte zahlen muss. ..."

Zwar war die Transaktion im vorliegenden Fall beurkundet. Allerdings war vor dem Notar ein Kaufvertrag erklärt worden und nicht eine Schenkung. Die Beurkundung eines Kaufvertrages ersetzt aber nicht die - für die Wirksamkeit der gewollten Schenkung erforderliche - Beurkundung gerade der Schenkung. Die gewollte Schenkung „im Kleid“ des notariell beurkundeten Kaufvertrages genügt also nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs nicht der Form, die die genannte Gesetzesvorschrift verlangt. Der Vertrag ist deshalb unwirksam und hat somit nicht zum Übergang des Eigentums auf den Erwerber führt. Dies hatte zur Folge, dass das „Rechts“-geschäft zurückgespult werden musste. Aufgrund des nichtigen Kaufvertrages hat die Rückumschreibung auf den ursprünglichen Eigentümer zu erfolgen.

Die Quintessenz:

Wer auf diese Weise übertragen oder erworben hat, sollte sich überlegen, ob aufgrund familiärer oder sonstiger Konflikte Benachteiligte Ansprüche geltend machen können. Dies sollte sorgfältig geprüft werden evt. auch durch Einschaltung eines fachlich versierten Rechtsanwalts, um aus kleinen Problemen kein großes werden zu lassen. Bemerkenswert ist, dass der spanische Gesetzgeber jüngst derartigen Manipulationen dadurch entgegen gewirkt hat, dass er von den Kaufvertragsparteien Zahlungsbelege (Überweisungsaufträge, Bankschecks oder Kontoauszüge etc.) verlangt, Gesetz Nr. 36/2006 vom 29.11.2006. Dies muss in der Escritura dann im Einzelnen vermerkt werden. Der spanische Fiskus hat dies aber letztlich auch deshalb verordnet, um Schwarzgeldgeschäfte, Unterverbriefungen und die Angabe eines falschen Rechtsgrundes zu verhindern.

Das Urteil bedeutet natürlich auch, dass Immobilienschenkungen, die Parteien in der Erwartung, das spanische Recht erlaube die Formfreiheit, lediglich privatschriftlich oder gar mündlich vereinbaren, unwirksam sein können. Der Beschenkte sollte darauf hinwirken, dass die Schenkung notariell beurkundet wird, will er sich nach dem Tod des Schenkers nicht in Rechtsstreitigkeiten mit den Erben um die Wirksamkeit der Schenkung verwickeln.

Das in spanischer Sprache verfasste Urteil v. 21.12.2009 hat das Aktenzeichen 826/2009. Es kann gegen eine Schutzgebühr von 20 Euro angefordert werden bei Löber & Steinmetz, Rechtsanwälte, Kaulbachstraße 1, D-60594 Frankfurt am Main, Tel. 0049-(0)69/96221123, Fax: 0049-(0)69/96221111, Mail: info@loeber-steinmetz.de

Dr. Burckhardt Löber Rechtsanwalt und Abogado/ Dr. Alexander Steinmetz, Mag. iur., Rechtsanwalt

Autor:

Löber & Steinmetz - Kanzlei, Kaulbachstraße 1, 60594 Frankfurt am Main, Deutschland
Telefon: 069/96221123, Telefax: 069/96221111, E-Mail: info@loeber-steinmetz.de

Quelle:

<http://www.experten-branchenbuch.de/ratgeber/vermeidbare-fehler-in-spanischen-immobilienangelegenheiten-immobilienschenkung-im-kleid-eines-kaufvertrages>