

[Startseite](#) > ... > [Register – Unternehmensregister, Insolvenzregister Und Grundbücher](#) > [Grundbücher In Den Mitgliedstaaten](#) > [Spain](#)

Inhalt bereitgestellt von
Spanien

Grundbücher in den Mitgliedstaaten

Spanien



Das Grundbuch (Registro de la Propiedad) ist ein dem Ministerium für Justiz unterstelltes Register; mit seinen Aufgaben ist die Generaldirektion für das Register- und Notariatswesen (Dirección General de los Registros y del Notariado) betraut. Im Grundbuch werden das Eigentum an Immobilien und die damit zusammenhängenden Rechte sowie die sie betreffenden Gerichts- oder Verwaltungsentscheidungen eingetragen und bekannt gegeben.

Was bietet das Grundbuch in Spanien?

Rechtssicherheit und wirtschaftliche Sicherheit. Und in den meisten Fällen ist diese Sicherheit unantastbar.

Nachfolgend wird das spanische Grundbuchsystem in seinen wichtigsten Grundzügen beschrieben.

1. Zweck des Grundbuchs

In das Grundbuch werden Eigentumsrechte und andere dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen eingetragen.

1.1. Eintragungsfähige dingliche Rechte

Eintragungsfähige dingliche Rechte sind: Eigentum, Nießbrauch, Nutzungs- und Wohnrechte, Dienstbarkeiten, Erbbaurechte, Hypotheken, Rückkaufrechte und andere dingliche Rechte.

Das spanische Grundbuch ist kein erschöpfendes Verzeichnis dinglicher Rechte, sondern ein offenes System, in dem dingliche Rechte begründet werden können. In der Praxis ist es allerdings schwierig, neue Arten von Rechten zu begründen, weil sie die strukturellen Voraussetzungen dinglicher Rechte erfüllen, also unmittelbar wirken und absolute Rechte sein müssten.

1.2. Andere eintragungsfähige Rechte

Es können auch andere Rechte im Grundbuch eingetragen werden, wenngleich sich ihr Charakter nicht immer eindeutig bestimmen lässt. Hierzu zählen unter anderem Teilungserklärungen, Miet- und Untermietverträge, Übertragungen und Überlassungen von Mietverträgen für unbewegliche Sachen, Herausgabe von Mieteigentum, behördliche Konzessionen und Hypotheken darauf, Rechtshandlungen im Zusammenhang mit Enteignungen oder Verwaltungsverfahren, gesetzlich zulässige Verfügungsverbote oder Gründe für die Löschung eingetragener Rechte.

Im Bereich der Stadtplanung: endgültige Plandurchführungsmaßnahmen, die bestehende Gebäude betreffen, Veräußerung an kommunale Behörden, Übertragung städtischer Flächennutzungsrechte, Auflagen für Baugenehmigungen, Verfahren im Bereich der Stadtplanung, eingelegte Rechtsmittel und Gerichtsentscheidungen.

1.3. Andere Maßnahmen

Eintragungsfähig sind auch Gerichtsentscheidungen, die die Geschäftsfähigkeit natürlicher oder juristischer Personen betreffen oder denen Vereinbarungen mit Gläubigern zugrunde liegen, sofern sie das Grundeigentum und damit zusammenhängende dingliche Rechte berühren.

Darüber hinaus können mithilfe von Vormerkungen Ankündigungen eingetragen werden, die sich auf dingliche Rechte im Zusammenhang mit Grundbesitz auswirken. Beispiele: gerichtlich geltend gemachte Ansprüche in Bezug auf eintragungsfähige Rechte, Pfändungen, noch nicht rechtskräftige Entscheidungen, gerichtlich angeordnete Verfügungsverbote, Erbsprüche und ähnliche Maßnahmen.

2. Rechtssicherheit im spanischen Grundbuch

Das spanische Grundbuchsystem ist zweifellos eines der sichersten der Welt.

Es ist ein Rechteregister. Die im Grundbuch eingetragenen Rechte sind gerichtlich geschützt. Das bedeutet, dass diese Rechte dem Rechteinhaber nur in einem kontradiktorischen Gerichtsverfahren entzogen werden können.

Darüber hinaus sind eingetragene Rechte mit bestimmten Rechtsvermutungen verbunden, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs ableiten.

Im Falle eines Konflikts zwischen der tatsächlichen Situation und im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnissen gelten aufgrund des Publizitätsprinzips die Grundbucheintragungen als richtig.

Das Publizitätsprinzip hat zwei Kernelemente:

Das prozessuale Element: Wird ein eingetragenes Recht vor Gericht angefochten, kann der Rechteinhaber durch einen Grundbuchauszug, der die Gültigkeit des betreffenden Rechtsverhältnisses zweifelsfrei belegt, sein Recht verteidigen. Die Beweislast liegt daher bei derjenigen Person, die das eingetragene Recht bestreitet.

Das inhaltliche Element: Dieses hat zwei verschiedene Dimensionen:

1. Negative Dimension: Was nicht eingetragen ist, hat keine Rechtswirkungen auf Personen, die im Vertrauen auf den Inhalt des Grundbuchs einen Vertrag schließen.
2. Positive Dimension: Hinsichtlich des Inhalts des Grundbuchs besteht eine doppelte Rechtsvermutung:
 - Rechtmäßigkeitsprinzip: die widerlegbare Rechtsvermutung, dass die im Grundbuch enthaltenen Angaben richtig sind.
 - Öffentlicher Glaube des Grundbuchs: die unwiderlegbare Rechtsvermutung, dass die im Grundbuch enthaltenen Angaben richtig und vollständig sind, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 1. Der übertragende Eigentümer ist eingetragen.
 2. Erwerb gegen Entgelt.
 3. Dem Erwerber sind keine Umstände bekannt, aufgrund deren die im Grundbuch enthaltenen Angaben ungültig sind (grundsätzliche Vermutung des gutgläubigen Erwerbs).
 4. Eintragung durch den Erwerber: hat die Rechtswirkung, dass der neue Eigentümer durch das spanische Grundbuchsystem vollständig geschützt ist, auch wenn der eingetragene Eigentümer, der das Recht auf den neuen Eigentümer übertragen hat, nicht der wirkliche Eigentümer ist.

3. Eintragungsverfahren

Grundsätzlich ist für Eintragungen in das Grundbuch eine öffentliche Beglaubigung erforderlich. Öffentliche Urkunden können von Notaren, Gerichten oder Verwaltungsbehörden beglaubigt werden. Privaturkunden sind in Ausnahmefällen zulässig, etwa bei Antrag auf Eintragung der Erbschaft eines Alleinerben, zur Behebung bestimmter Mängel oder zur vorläufigen Eintragung von Bau- oder Renovierungsdarlehen.

Das Verfahren muss beantragt werden. Das heißt, abgesehen von Ausnahmefällen, wird es von der Person eingeleitet, die die Eintragung vornehmen lassen will.

Die Urkunde ist beim Grundbuchamt einzureichen, woraufhin der Eintragungsantrag im Journal vermerkt wird.

Der Vermerk ist 60 Arbeitstage gültig.

Es gibt fünf verschiedene Möglichkeiten, die Urkunde einzureichen: auf elektronischem Wege, persönlich, per Post, per Fax oder über ein anderes Grundbuchamt. In den beiden letzten Fällen muss die Urkunde innerhalb von 10 Arbeitstagen persönlich vorgelegt werden.

Der Registerführer stuft die Urkunde innerhalb von 15 Arbeitstagen eigenverantwortlich ein.

Beschließt er die Urkunde einzutragen, wird die Eintragung vorgenommen. Anschließend erhält der Antragsteller die Urkunde mit einem vom Registerführer unterzeichneten Bearbeitungsvermerk zurück.

Stellt der Registerführer fest, dass die Urkunde Mängel aufweist, lehnt er die Eintragung ab. Die Ablehnung der Eintragung wird im Abschnitt „Tatsachen und Rechtsgrundlagen“ des Bescheids begründet. Der Bescheid wird dem Antragsteller sowie dem beurkundenden Notar bzw. dem ausstellenden Gericht oder der ausstellenden Verwaltungsbehörde zugestellt. Der Registerführer verlängert den Eingangsvermerk automatisch um 60 Tage ab dem Datum der letzten Zustellung.

Falls der Registerführer die Eintragung einer Urkunde ablehnt, kann der Betroffene entweder den Mangel beseitigen, sofern dies möglich ist, oder gegen den Bescheid des Registerführers Rechtsmittel einlegen. Es sind drei verschiedene Arten von Rechtsmitteln möglich:

- Antrag auf Einstufung durch einen anderen Registerführer
- Beschwerde gegen den Bescheid bei der Generaldirektion für das Register- und Notariatswesen. In der Regel wird innerhalb von drei Monaten über die Beschwerde entschieden, andernfalls gilt die Beschwerde als abgewiesen. Gegen die Entscheidung oder mutmaßliche Entscheidung kann Beschwerde bei Gericht eingelegt werden.
- Antrag auf eine mündliche Verhandlung vor dem Gericht erster Instanz der Provinzhauptstadt, in der das Grundbuchamt seinen Sitz hat

Ist die Einsichtnahme in das Grundbuch kostenlos?

Die Einsichtnahme in das spanische Grundbuch ist nicht kostenlos. Dies ist unter anderem in folgenden Rechtsakten festgelegt: Dritte Zusatzbestimmung des Gesetzes 8/1989 über die Gebühren, Artikel 294 des Hypothekengesetzes und Artikel 589–619 der Hypothekenverordnung.

Die Grundbuchgebührenordnung wurde durch den Königlichen Erlass Nr. 1427/1989 genehmigt. Diese Gebühren sind öffentlich zugänglich, das heißt, sie werden in einem Rechtsakt im Staatsanzeiger veröffentlicht. Außerdem liegt in jedem Grundbuchamt ein vollständiges Gebührenverzeichnis aus. [Grundbuchgebührenordnung](#)

Einsichtnahme in das spanische Grundbuch

1. Berechtigtes Interesse

Zur Einsichtnahme in das Grundbuch sind diejenigen berechtigt, die ein berechtigtes Interesse an Auskünften über eingetragenen Grundbesitz oder eingetragene dingliche Rechte haben.

Ein berechtigtes Interesse wird bei Behörden, Angestellten im öffentlichen Dienst und Beamten, die aufgrund ihres Amtes bzw. Dienstverhältnisses tätig sind, angenommen.

2. Grundbuchauszug

Ein Grundbuchauszug („nota simple“) hat rein informativen Charakter und gibt den Inhalt der Eintragung, ungeachtet der Haftung des Registerführers, nicht verbindlich wieder.

Einholung eines Registerauszugs. Es gibt zwei Möglichkeiten:

- Schriftlich: durch persönlichen Antrag beim betreffenden Grundbuchamt. Gebühr: 3,01 EUR zzgl. MwSt. für jede Immobilie.

- Online: über den ersten Link am Ende dieser Seite. Gebühr: 9,02 EUR zzgl. MwSt. für jede Immobilie.

3. Bescheinigungen

Eine Bescheinigung ist eine vollständige oder zusammengefasste Kopie, Abschrift oder Übertragung eines Grundbucheintrags, die nach ihrer Anfertigung durch den Registerführer die mit einer Immobilie verbundenen Lasten und Rechte verbindlich nachweist.

Einholung einer Bescheinigung: Bescheinigungen werden nur auf schriftlichen Antrag ausgestellt. Sie müssen den Antrag persönlich beim zuständigen Grundbuchamt stellen. Gebühr: 30,01 EUR zzgl. MwSt. für jede Immobilie.

Einige (jedoch nicht alle) Grundbuchämter führen gegenwärtig die elektronische Beantragung und Ausstellung von Bescheinigungen unter Verwendung einer vom Registerführer anerkannten elektronischen Signatur ein.

4. Grundbucheinsicht über das Internet

Das Verfahren ist sehr einfach – folgen Sie einfach den Anweisungen auf der nachstehenden Website:

Link: <https://opendata.registradores.org/en/>

- Wenn Sie kein abonnierter Benutzer sind und kein Zertifikat des Verbandes der Registerführer besitzen, können Sie auf der Website mit Ihrer Kreditkarte bezahlen: „Zahlung per Kreditkarte“: Geben Sie die geforderten Angaben zu Ihrer Kreditkarte ein und klicken Sie dann auf „Zugreifen“.
- Auf dieser Seite können Sie zwischen dem Grundbuch, dem Handelsregister, dem Güterregister und dem Register der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählen. Sie sollten „Öffentliche Eintragungen im Grundbuch“ auswählen.
- Wählen Sie anschließend die Rubrik, die Sie interessiert.

Entstehungsgeschichte des Grundbuchs in Spanien

1. Vorläufer

Historische Vorläufer der gegenwärtig geltenden Rechtsvorschriften zum spanischen Grundbuch sind:

- Erlass von Johanna I. und Karl I. von 1539, der, wenn auch ohne großen Erfolg, Volkszählungen und Grundpfandrechte einführt
- Erlass von Karl III. von 1768: liberaler Erlass, mit dem die Hypothekämter geschaffen wurden, die zwar weit verbreitet waren, aber zwei wesentliche Nachteile aufwiesen: Sie waren lediglich Lastenregister, Eigentumsrechte wurden nicht eingetragen, und sie wurden in chronologischer Reihenfolge geführt.

2. Gegenwärtig geltende Rechtsvorschriften zum Grundbuch

Die wirtschaftlichen Veränderungen im 19. Jahrhundert machten es dringend notwendig, ein System zu schaffen, das Sicherheit im Hinblick auf Eigentumsrechte und die Übertragung von Grundbesitz bot, die Vergabe von Bodenkrediten erleichterte, dem Wucher Einhalt gebot und Klagen verhinderte.

Hypothekengesetz von 1861: Dieses Gesetz wurde aufgrund des Scheiterns der einheitlichen Gesetzbücher als Notstandsgesetz verabschiedet und sollte in das künftige Zivilgesetzbuch einfließen. Doch das Zivilgesetzbuch von 1888 trug dem materiellen Aspekt des Immobilienrechts Rechnung, das noch heute zu einem Großteil im Hypothekengesetz enthalten ist.

Umfassende Reformen: Das Hypothekengesetz wurde 1869, 1909 und 1944–46 umfassend reformiert. Daneben gab es mehrere Teilreformen.

Durchführungsbestimmungen

- Hypothekenverordnung: Erlass vom 14. Februar 1947, größtenteils abgeändert.
- Königlicher Erlass Nr. 1093/1997 vom 4. Juli 1997 über die Eintragung von Raumplanungsunterlagen

3. Organisation

Die spanischen Grundbuchämter sind dem Justizministerium unterstellt. Mit allen damit im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten ist die Generaldirektion für Register- und Notariatswesen betraut.

Spanien ist in sogenannte Grundbuchbezirke (*Distritos Hipotecarios*) unterteilt. In jedem Grundbuchbezirk wird von einem Grundbuchamt ein Grundbuch geführt.

Die Leiter aller spanischen Grundbuchämter gehören dem Verband der Grundbuchamtsleiter, Handels- und Güterregisterführer Spaniens an.

Die Registerführer führen die folgenden Register:

- Grundstücks- und Immobilienregister, zusammenfassend als „Grundbücher“ bezeichnet; diese Seite befasst sich ausschließlich mit dem Grundbuch
- Güterregister
- Handelsregister
- Register der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Nützliche Links

- Direkter Zugang zu den Informationen im Grundbuch: <https://opendata.registradores.org/en/>
- Website der spanischen Registerführer: <https://www.registradores.org/en/inicio>
- Erwerb eines Hauses: <https://www.registradores.org/principal/revista/otros/guideAlpp>
- [Grundbuchgebührenordnung](#)
- Telefonnummer für allgemeine Informationen: +34 912701796

Letzte Aktualisierung: 26/02/2024

Die verschiedenen Sprachfassungen dieser Seite werden von den betreffenden Mitgliedstaaten verwaltet. Die Übersetzung wurde vom Übersetzungsdienst der Europäischen Kommission angefertigt. Es kann sein, dass Änderungen der zuständigen Behörden im Original in den Übersetzungen noch nicht berücksichtigt wurden. Die Kommission übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung für Informationen, die dieses Dokument enthält oder auf die es verweist. Angaben zum Urheberrechtsschutz für EU-Websites sind dem rechtlichen Hinweis zu entnehmen.