

Home>Register – Unternehmensregister, Insolvenzregister und Grundbücher>Grundbücher in den Mitgliedstaaten Grundbücher in den Mitgliedstaaten

Zypern

Welche Informationen bietet das Grundbuch?

Das Grundbuch wird von der [Liegenschaftsabteilung](#) (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) des [Innenministeriums](#) (Υπουργείο Εσωτερικών) geführt. Bei der Einführung des Landinformationssystems (LIS) (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ), mit der im September 1995 begonnen wurde, wurden große Bereiche des Grundbuchs computerisiert. Das LIS umfasst vier Datenbanken: eine Rechtsdatenbank (κτηματολογική βάση), eine Steuerdatenbank (εκπιητική βάση), eine digitale Katasterdatenbank (γεωγραφική/κτηματική βάση) und eine Vermessungsdatenbank (χωρομετρική βάση).

Das zyprische Grundbuch enthält Informationen zur Identifizierung jeder eingetragenen Parzelle oder Immobilieneinheit. Wichtiger ist jedoch, dass es auch die folgenden Daten enthält: die Vermessungsdaten der Parzelle oder Einheit, die Lage, eine Beschreibung, die Fläche, den Steuerwert sowie sämtliche Grundschulden, Belastungen, Besitztitel, Grunddienstbarkeiten, Pachtverträge, einschränkende Bestimmungen und alle damit in Verbindung stehenden Informationen. Es enthält auch Angaben zu dem Eigentümer oder den Eigentümern, den jeweiligen Anteilen sowie darüber wann und wie das Eigentum erworben wurde.

Am 14. Juli 2009 waren insgesamt 1.082.660.000 Immobilien im freien und im besetzten Teil Zyperns (d. h. 85,25%) in der Rechtsdatenbank verzeichnet.

Ist die Einsichtnahme in das Grundbuch kostenlos?

Die Öffentlichkeit hat keinen Zugang zum Grundbuch und zum Landinformationssystem. Nur berechtigte Parteien können einen Antrag auf Informationen zu einer Immobilie stellen, an der sie ein berechtigtes Interesse haben.

Die Gebühren, die für eine Suchbescheinigung der Liegenschaftsabteilung zu bezahlen sind, hängen von den beantragten Informationen ab.

Suchbescheinigung

(a) für Immobilien, die unter dem Namen einer benannten Person registriert sind, für jedes Dorf oder jede Gemeinde	1,71 EUR
(b) für Immobilien, die unter dem Namen einer benannten Person verzeichnet sind, für jedes Dorf oder jede Gemeinde	0,85 EUR
(c) für den Namen des registrierten Eigentümers einer bestimmten, registrierten Immobilie, je Immobilie	0,85 EUR
(d) für Angaben zu der Entwicklung oder dem Vorliegen von Grundschulden bezüglich einer bestimmten Immobilie und für sonstige Angaben, für die keine Gebühr festgesetzt wurde, für jede Stunde Suche	8,54 EUR

Suche im Grundbuch

Nach dem aktuellen zyprischen Recht haben nur berechtigte Parteien Zugang zum Grundbuch. Die Informationen werden unter Ausstellung einer Bescheinigung, der sogenannten „Suchbescheinigung“ (πιστοποιητικό έρευνας) erteilt. Eine Suchbescheinigung wird erst ausgestellt, nachdem der entsprechende Antrag ausgefüllt und die vorschriftsmäßige Gebühr an die Liegenschaftsabteilung bezahlt wurde. Anträge werden auf dem Formular N.50 gestellt. Sie können bei jedem Grundbuchamt (Κτηματολογικό Γραφείο) durch jede berechtigte Partei, ihren Vertreter oder Bevollmächtigten eingereicht werden. Nach Abschnitt 51A Kapitel 224 des Gesetzes über Immobilien (Besitz, Registrierung und Bewertung) (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας [Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση] Νόμος) ist unter „berechtigte Partei“ der Eigentümer zu verstehen sowie seine Gesamtrechtsnachfolger oder seine Rechtsnachfolger in genau bezeichnete Vermögenswerte, die Eigentümer von Bäumen, Gebäuden oder sonstigen Objekten, die einer anderen Person gehören und sich auf dem Gelände befinden und umgekehrt, Personen mit einem Anspruch oder einem Anteil an der Immobilie, eine Person, welche den Leiter der Abteilung davon überzeugt, dass sie der zukünftige Käufer oder Hypothekenschuldner ist, der Kläger in einem Prozess gegen den Eigentümer der Immobilie, ein professioneller Gutachter, der die Informationen für die Bewertung bestimmter Immobilien in Verbindung mit einer Enteignung benötigt und alle sonstigen, noch nicht genannten Antragsteller, bei denen der Leiter der Abteilung die Freigabe der Informationen anordnet.

Eine Suchbescheinigung wird auf Formular N.51 durch das Grundbuchamt ausgestellt, das das Register oder Buch führt, in welchem die Information verzeichnet ist. Die Suchbescheinigung wird eingetragen, unterzeichnet und mit dem Siegel der Abteilung versehen und dem Antragsteller überreicht oder per Post zugesandt.

Entstehungsgeschichte

Am 21. April 1858, in den letzten Jahren des Osmanischen Reichs, wurde mit der Annahme des Osmanischen Grund-und-Boden-Gesetzes (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών) die Sammlung des Datenbestands begonnen, die der Vorläufer des aktuellen Grundbuchs ist. Der Hauptzweck des Grundbuchs in jener Zeit war die Verzeichnung des Landes und insbesondere der Grundstücke, die dem Staat gehörten und verpachtet waren, sowie die Erfassung der Verkäufe, Übereignungen und Hypotheken auf Immobilien.

Daraus entwickelten sich die ersten Register, in denen alle täglichen Rechtshandlungen aufgezeichnet wurden.

Im Jahr 1860 wurden neue Gesetze erlassen, welche eine systematische Bewertung und Registrierung aller Arten von Eigentum sowie die Bereitstellung der entsprechenden Eigentumsurkunden (‘Γιοκλάμα’) vorschrieb. In jedem Dorf wurde der Grund und Boden grob vermessen und in gesonderte Register eingetragen. Betroffene Personen mussten eine Gebühr für das Ausstellen einer Eigentumsurkunde bezahlen. Wer die Gebühr nicht bezahlte, erhielt keinen Eigentumstitel und die entsprechenden Einträge in den Registern blieben undatiert und erlöschten ab 1943.

Als die Türken am 4. Juni 1878 ihre Rechte an Zypern an die Briten abtraten, behielten diese das System unverändert bei. Sie nutzten das „Grundbuch“ zur Erhebung und Eintreibung von Steuern.

Aufgrund der Schwierigkeiten, die durch das Vorhandensein so vieler Verzeichnisse entstanden, wurde jedoch im Jahr 1890 entschieden, dass es dringend erforderlich sei, diese Verzeichnisse ins Englische zu übersetzen und zu einem Register zusammenzuführen. Alle Einträge in den alten Verzeichnissen wurden genau so, wie sie am Tag der Übertragung waren, in das neue Register übernommen, das für jedes Dorf gesondert erstellt wurde.

Im Jahr 1904 wurde auf der Grundlage der Bestimmungen des Gesetzes Nr. 5 von 1890 über die Vermessung für Steuerzwecke (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος) mit der Vermessung begonnen, um das Registrierungssystem zuverlässiger und effizienter zu machen.

Während der Durchführung der Vermessung und Kartierung Zyperns (wie sie im Jahr 1904 begonnen wurde) wurde das Gesetz zur Registrierung und Bewertung von Immobilien (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος) Nr. 12 von 1907 erlassen, um Immobilien bis zum Jahr 1929 zu registrieren und zu vermessen.

Nachdem die Vermessung und Kartierung abgeschlossen waren, wurden die Immobilien im Grundbuch bewertet und registriert. Das Register enthielt alle Informationen zur Identifizierung der einzelnen Immobilien und den Namen und Anteil jedes Eigentümers. Nach der Registrierung stellte der Staat dem Eigentümer eine offizielle Eigentumsurkunde aus.

Die Registrierung der Immobilien wurde in Zypern im Jahr 1929 abgeschlossen. Dabei entstanden die folgenden drei Register, die noch in Verwendung sind: eine verbesserte Art Grundbuch (Μητρώο Εγγραφής) mit den Angaben und der Identifizierung des gesamten Grundeigentums

ein Steuerregister (Φορολογικό Μητρώο), in dem die Immobilien jeder Person nach der geographischen Lage sowie der Gesamtwert des Eigentums für Grundsteuerzwecke eingetragen wurden

eine Wertaufstellung (Δελτίο Εκτιμητών), bekannt als Formular N115, in welcher das Grundeigentum nach geographischer Lage und Katasterseite und – plan (Fläche, Lage, Nutznießer und Wert des Eigentums) verzeichnet ist.

Als das Gesetz über Immobilien (Besitz, Registrierung und Bewertung), Kapitel 224 erlassen wurde und am 1. September 1946 in das Gesetzblatt eingetragen wurde, wurden die osmanischen Gesetze und viele der späteren Kolonialgesetze aufgehoben (einschließlich des Gesetzes Nr. 12 von 1907, das noch im Gesetzblatt verzeichnet war). Es wurde eine neue, moderne Grundlage für die Registrierung, den Besitz und die Bewertung von Immobilien eingeführt.

Im Jahr 1995 wurde mit der Computerisierung des Grundbuches begonnen. Sie schreitet gut voran.

Links zum Thema

[Liegenschaftsabteilung](#) (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας)

[Innenministerium](#) (Υπουργείο Εσωτερικών)

Letzte Aktualisierung: 11/04/2022

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.