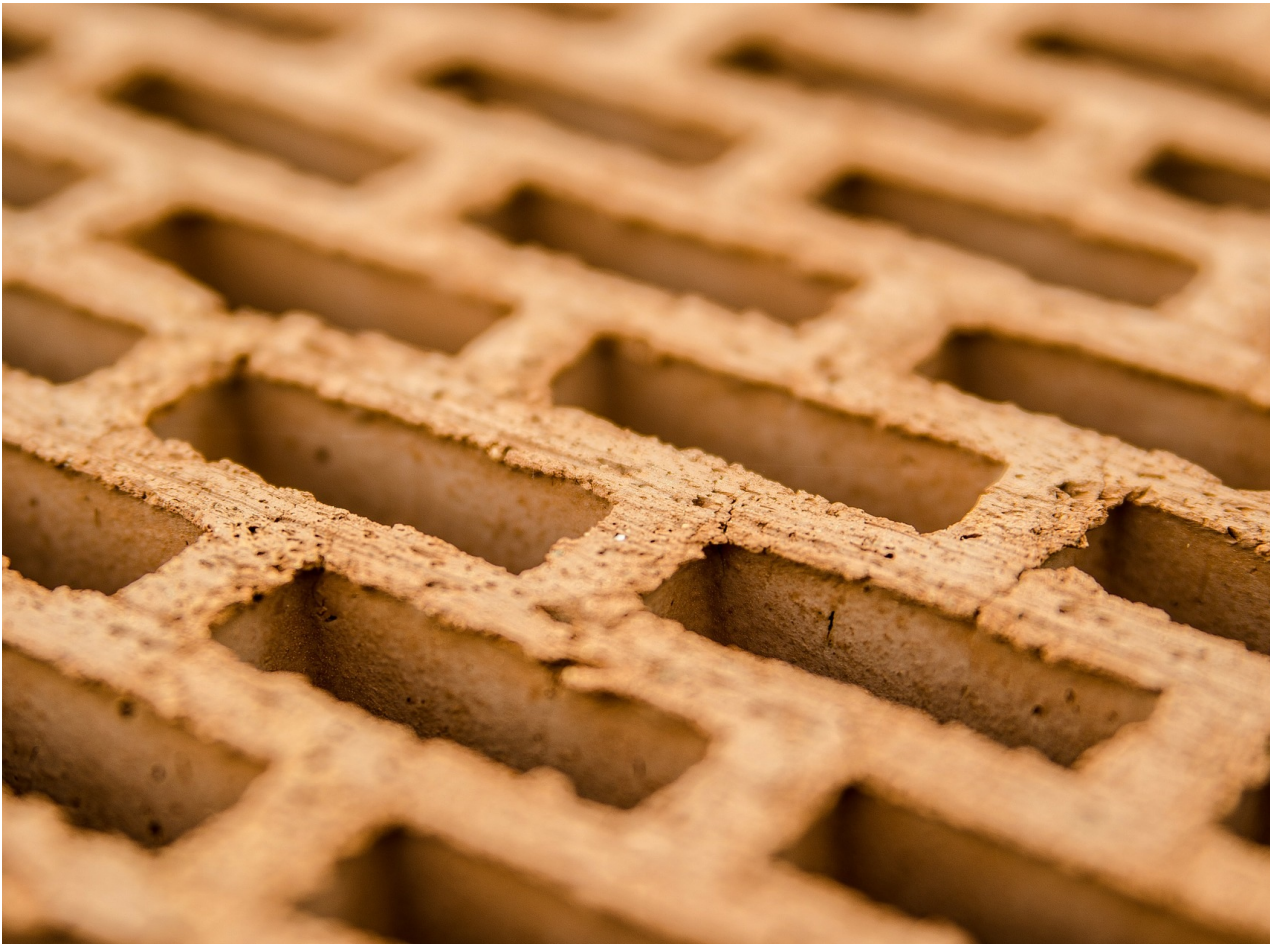

NOTICIAS

Einfacherer Immobilienverkauf nach Erbschaft



Mit dem Gesetz 8/2021 vom 02. Juni erleichtert der spanische Gesetzgeber den Immobilienverkauf nach einer Erbschaft und hebt die anachronistische Vorschrift des Artikels 28 des spanischen Hypothekengesetzes auf.

**Spanischer
Gesetzgeber schafft
Artikel 28 des
Hypothekengesetzes
ab**

Was bestimmte Artikel 28 LH?

Der öffentliche Glaube schützt das Vertrauen des Rechtsverkehrs in die Richtigkeit des Eigentumsregisters. Dies bedeutet, dass die Öffentlichkeit davon ausgehen darf, dass der als Grundstückseigentümer eingetragene Erbe auch tatsächlich der Grundstückseigentümer ist. Manchmal ist das Eigentumsregister allerdings unrichtig. Gehört die

Immobilie daher tatsächlich einem Dritten, wird der Erwerber in seinem guten Glauben geschützt und kann die Immobilie trotzdem vom Nichtberechtigten wirksam erwerben.

Gemäss Artikel 28 des spanischen Hypothekengesetzes galt dies allerdings bei einer Erbschaft oder Vermächtnis nicht, sofern der Erwerber die Immobilie innerhalb von zwei Jahren ab dem Ableben des Erblassers von einem nicht pflichtteilsberechtigten Erben oder Vermächtnisnehmer erwarb. Dies galt auch falls ausländisches Recht auf die Erbfolge Anwendung fand. Damit sollte der Kreis der Pflichtteilsberechtigten geschützt werden. Dazu gehören abhängig vom auf die Erbschaft anwendbaren Recht in aller Regel die Abkömmlinge, die Eltern und der Ehegatte des Erblassers.

Welche Folgen hatte dies auf den Immobilienverkauf?

Wurde die Immobilie von einem nicht pflichtteilsberechtigten Erben oder Vermächtnisnehmer veräussert, konnte sich der Erwerber während des genannten Zeitraums nicht sicher sein, dass er diese im Ernstfall auch tatsächlich behalten konnte, falls sich später herausstellen sollte, dass die Erbfolge tatsächlich nicht richtig war. Dies erschwerte den Immobilienverkauf und die Finanzierung des Erwerbes, da für den genannten Zeitraum praktisch keine Darlehen zu erhalten waren.

“Der Arzt für alle notwendigen Übel ist die Zeit” Was wurde geändert?

- *MENANDER (342 - 290 A.C.)*

Artikel 28 des spanischen Hypothekengesetzes wurde ersatzlos gestrichen. Damit gilt nun der öffentliche Glaube beim Erwerb der Immobilie von allen Erben und Vermächtnisnehmern, unabhängig davon ob diese pflichtteilsberechtigt sind oder nicht. Die macht den Immobilienverkauf für den Erwerber übersichtlicher und sicherer.

Ab wann gelten die Änderungen?

Die Änderungen gelten ab dem 03. September 2021.



Einfacherer Immobilienverkauf, da der öffentliche Glaube des Eigentumsregisters nun für alle Erben ab Eintragung gilt

Die Aufhebung dieser anachronistischen Vorschrift war längst überfällig. Dies gilt nicht zuletzt für Erbfälle, auf die deutsches Recht Anwendung fand. In diesem Fall besteht der Pflichtteilsanspruch von vornherein nur in einem Geldanspruch und hat keine Auswirkung auf die Eigentumssituation, was zu nicht wenigen Diskussionen führte. Mit der Reform wird dieser Situation ein Ende gesetzt und der Immobilienverkauf nach einer Erbschaft erleichtert, was zu begrüßen ist.

© Andreas Fuss Advocat & Rechtsanwalt

Dieser Beitrag ist die PDF-Version eines Beitrages, der auf dem Blog leywerkblog.com veröffentlicht wurde. Es gelten die Rechtlichen Hinweise zur Nutzung dieses Blogs und der dort veröffentlichten Inhalte.

Der Inhalt dieses Beitrags stellt lediglich eine unverbindliche Information dar, gibt den Stand im Zeitpunkt seiner Veröffentlichung wieder und kann Änderungen unterliegen. Der Beitrag kann daher eine fachliche Beratung nicht ersetzen und stellt keine Rechtsberatung dar. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität des zur Verfügung gestellten Inhaltes übernommen und jegliche Haftung ist insoweit ausgeschlossen. Vor der Einleitung oder Rücknahme rechtlicher Maßnahmen wird dringend empfohlen, in jedem Einzelfall vorab die individuelle Beratung eines Rechtsanwalts einzuholen.

Der Beitrag und der zur Verfügung gestellte Inhalt (z.B. der Text, Fotos, Lichtbildwerke, Grafiken etc.) sind soweit nicht anders angegeben geistiges Eigentum von Andreas Fuss und/oder urheberrechtlich geschützt.

Das verwendete Foto ist von [Michael Jarmoluk](#) von [Pixabay](#). Es gelten die Lizenzbedingungen der [Pixabay Lizenz](#).



Sofern nicht anders angegeben, steht der Beitrag (nur der Text, nicht dagegen enthaltene Fotos, Bilder, Lichtbildwerke, Grafiken und sonstige Inhalte) im Übrigen unter einer Creative Commons Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International