

# Das griechische Immobilienrecht

## I. RECHTSQUELLEN

Folgender Beitrag soll eine kurze, übersichtliche Anleitung zum Immobilienkauf in Griechenland geben.

Griechenland gehört zu den beliebtesten Urlaubsländern Südeuropas. Nicht wenige investieren in den Erwerb einer Immobilie, sei es als Feriendomizil oder als Altersruhesitz.

Der griechische Immobilienmarkt ist inzwischen auch von der Wirtschaftskrise stark erfasst worden. In acht Jahren Finanz- und Wirtschaftskrise sind die Immobilienpreise in Griechenland in vielen Regionen bis um die Hälfte gefallen. Dies führte zur Steigerung des Interesses ausländischer Investoren insb aus dem deutschsprachigen Raum.

Das griechische Immobilienrecht ist nicht einheitlich kodifiziert, sondern in verschiedenen Gesetzen geregelt.

Die wichtigsten Rechtsquellen sind in den Art 947 – 1345 des griechischen Zivilgesetzbuches (grZGB) geregelt und entsprechen weitestgehend den gesetzlichen Regelungen des deutschen Sachenrechts über Grundstücke. Wichtige Gesetze sind darüber hinaus das Gesetz 3741 von 1929 „über das Stockwerkseigentum“, die Gesetzesverordnung 1024 von 1971 „über das vertikale Eigentum“, das Gesetz 2308 von 1995 „über die Einführung des Nationalen Katasters“ und das Gesetz 1577/1985 „über die allgemeine Bauordnung“.

## II. RECHTSGESCHÄFTLICHER IMMOBILIENERWERB

Der Eigentumserwerb an Grundstücken kann sich nach griechischem Recht auf verschiedene Art und Weise vollziehen.

Ein Eigentumserwerb ist möglich kraft Gesetzes, zB im Rahmen der Erbfolge, durch Hoheitsakt, etwa bei der Zwangsversteigerung, oder durch Rechtsgeschäft.

Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Grundstücken stellt die häufigste Art des Eigentumserwerbs dar, auf ihn wird im Folgenden näher eingegangen.

Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb einer Immobilie sind erforderlich:

- der Abschluss eines notariellen Kaufvertrags (Art 513 iVm Art 369 grZGB) als kausales Verpflichtungsgeschäft;
- die dingliche Einigung zwischen Eigentümer und Erwerber über den Eigentumsübergang (Art 1033 grZGB); auch dieser dingliche Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung und wird in der Regel in den notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen. Verpflichtungsgeschäfte können zB Kauf, Tausch oder Schenkung sein;
- schließlich muss das Eigentum im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung ist für den Eigentumsübergang an Grundstücken von konstitutiver Bedeutung; erst

mit der Eintragung ist der Eigentumserwerb gem Art 1033 II grZGB vollzogen.

## III. ERWERBSBESCHRÄNKUNGEN

Grundsätzlich können Ausländer in Griechenland unter denselben Bedingungen wie inländische Personen Grundeigentum erwerben. In einigen bestimmten Grenzgebieten von großer militärischer und sicherheitspolitischer Bedeutung können Ausländer wie Griechen nur nach Erteilung einer Genehmigung Eigentum erwerben. Zuständig für die Erteilung der Erwerbsgenehmigung für Griechen und EU-Staatsangehörige (Privatpersonen sowie Gesellschaften) ist die Präfektur des Belegenheitsortes des Grundstücks und für Angehörige von Drittstaaten das griechische Verteidigungsministerium.

Ferner ergeben sich Beschränkungen für Grundstückseigentümer zum Schutze des Gemeinwohls und des öffentlichen Interesses (zB Natur- und Denkmalschutz) aus dem griechischen Baurecht. Diese baurechtlichen Normen sind hauptsächlich im Gesetz 1577/1985 „über die allgemeine Bauordnung“, aber auch in anderen Gesetzen (vgl etwa Gesetz 947/1979 über Wohngebiete) sowie in weiteren von der jeweiligen Gemeinde erlassenen Vorschriften enthalten. Unterschieden wird zwischen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes (Stadt- und Dorfgemeinden) und Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes.

## IV. DER GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG UND DESSEN AUSGESTALTUNG

Die Vertragsparteien müssen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht in Griechenland anwesend sein. Durch Vollmacht kann man einer Drittperson – üblicherweise ist es der Rechtsanwalt – die Befugnis zur Stellvertretung erteilen.

Die Grundstücksvollmacht muss notariell beurkundet werden. Alternativ zum griechischen Notar kann sie von einem ausländischen Notar oder bei einer griechischen Konsularbehörde im Ausland erteilt werden. Die Vollmacht kann jederzeit unter Einhaltung der notariellen Form widerrufen werden.

Ferner müssen Käufer und Verkäufer in Griechenland steuerlich erfasst sein. Dies bedeutet, dass beide Vertragsparteien im Besitz einer Steuernummer sein müssen.

Wenn sich die Parteien über die wesentlichen Punkte des Grundstücksgeschäfts geeinigt haben, die Aufklärung von weiteren Punkten wie die Überprüfung der Rechtsverhältnisse am Grundstück und die Erteilung von bestimmten behördlichen Genehmigungen aber noch aussteht, ist es sinnvoll, einen Vorvertrag abzuschließen (mehr dazu unter: VI. Sicherungsmöglichkeiten für den Erwerber).



**EPAMEINONDAS KALAGIAKOS**

*Der Autor ist Rechtsanwalt/Mediator in Griechenland.  
[www.kalagiakos-partner.eu](http://www.kalagiakos-partner.eu)*

2018/177

Der Vorvertrag bedarf, wie der Grundstücksvertrag, der notariellen Beurkundung (Art 166 grZGB). Allerdings werden derartige Vorverträge in die Grundstücksbücher nicht eingetragen.

Bei der Vertragsgestaltung sind zunächst die wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrages in bestimmbarer Weise zu regeln. Die Vertragsparteien, der Verkäufer und der Käufer, sind genau zu bezeichnen. Für beteiligte Gesellschaften gilt dies insb hinsichtlich der Rechtsformbezeichnung.

Eine selbst nicht handlungsfähige Gesellschaft muss durch ihre mit gesetzlicher Vertretungsmacht ausgestatteten Organe vertreten werden.

Zum Mindestinhalt des Kaufvertrages gehören auch die exakte Bezeichnung des Kaufgrundstücks, ein topografisches Diagramm, der Kaufpreis und dessen Fälligkeit, Rücktrittsrechte, Bedingungsklauseln und individuelle Vereinbarungen, zB Vertragsstrafen bei Zahlungsverzug.

Der vereinbarte Kaufpreis wird bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages entrichtet. Bei späteren Zahlungen – etwa im Fall der Kauffinanzierung durch Kredit – kann sich der Verkäufer dadurch absichern, dass er das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises zurückbehält.

Art 534 ff grZGB regeln die Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel des Grundstücks und sehen insb einen Anspruch auf Nacherfüllung sowie ein Rücktritts- oder Minderungsrecht vor.

## V. NOTARIELLE BEURKUNDUNG UND EINTRAGUNG IN DAS GRUNDBUCH

Wie oben schon erwähnt worden ist, bedarf der Grundstücksvertrag der notariellen Beurkundung. Der Formzwang gilt auch für spätere Änderungen eines abgeschlossenen Immobilienvertrags. Verträge, die ohne Einhaltung der Formvorschriften abgeschlossen sind, sind unheilbar nichtig.

Eine weitere Voraussetzung der notariellen Beurkundung ist der Nachweis, dass der Käufer die Grunderwerbs- bzw Umsatzsteuer entrichtet hat (mehr dazu unter: VII. Besteuerung von Immobilien).

Der Notar prüft die Eigentumsverhältnisse nicht. Da die Vorbereitung und Gestaltung der Verträge Aufgabe der Rechtsanwälte ist, findet in der Praxis keine allgemeine Rechtsberatung durch den Notar statt. Sowohl die Notargebühren bei einem Grundstückskaufvertrag als auch die Eintragungskosten in das Grundbuch werden vom Käufer getragen. Die Notargebühren betragen derzeit 1,2% und die Eintragungskosten 0,0045% des Kaufpreises des zu übertragenden Grundstücks. Das griechische Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem alle Rechtspositionen einer Person betreffend Immobilien (Eigentumsrechte, Erbannahmeerklärungen, Nießbrauchrechte usw) aufgelistet sind. Die geführten Grundbücher sind

nicht nach Grundstücken, sondern alphabetisch nach Personen angelegt (Art 1192–1208 grZGB). Darüber hinaus existieren noch ein Hypothekenbuch, ein Beschlagnahmebuch sowie ein Vindikationenbuch.

Dieses Grundbuchsystem gab keinen Aufschluss darüber, welche Rechtsgeschäfte bezüglich einer bestimmten Immobilie abgeschlossen wurden. Es war lediglich möglich festzustellen, welches Rechtsverhältnis zwischen einer bestimmten Person und einem Grundstück des bestimmten Bezirks besteht.

Das lange Zeit geltende Grundbuchsystem wurde im Jahre 2008 aufgegeben und ein mit dem deutschen vergleichbares katastermäßiges Grundbuchsystem eingeführt.

Das neue Katastersystem wird schon für 60% der gesamten Fläche des Landes angewendet und ermöglicht damit die digitalisierte objektbezogene Erfassung aller Liegenschaften. Das neue Katastersystem wird voraussichtlich bis zum 31. 12. 2020 vollendet sein. Die entsprechenden Informationen sind im Internet unter [www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr) abrufbar. Dank diesem Katastersystem ist nun erstmals ein gutgläubiger Erwerb eines Grundstücks möglich. Dadurch nähert sich das griechische Immobilienrecht insb im Hinblick auf die Rechtssicherheit dem Immobilienrecht der anderen EU-Länder entscheidend an.

Für die Regionen Griechenlands, in denen das neue Katastersystem noch nicht eingeführt worden ist, gilt jedoch noch das alte Grundbuchsystem.

Aus den obigen Gründen sei dem potenziellen Käufer angeraten, vor dem Kauf einen auf das Immobilienrecht spezialisierten Anwalt mit der Überprüfung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück zu beauftragen. Der Anwalt hat insb sorgfältig zu prüfen, ob die baurechtlichen Normen berücksichtigt worden sind und der Veräußerer auch tatsächlich rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks ist bzw ob bezüglich der Immobilie Belastungen, Beschlagnahmungen oder Veräußerungsbeschränkungen bestehen.

## VI. SICHERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DEN ERWERBER

Das griechische Recht sieht keine Auffassungsvormerkung zum Schutz des Käufers vor zwischenzeitlich anderweitiger Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten nach Kaufvertragsabschluss vor.

Um die sich daraus ergebenden Übertragungsrisiken zu minimieren, ist in der Praxis der Abschluss eines Vorvertrages üblich. Es bestehen noch weitere Möglichkeiten, um den endgültigen Grundstückserwerb sicherzustellen:

- Der Käufer kann sich in Höhe seiner geleisteten Anzahlung das Recht auf Eintragung einer Hypothekenvormerkung an dem Grundstück als Sicherungsmaßnahme gem Art 1118–1191 grZGB einräumen lassen, die aber im Falle der Zwangsversteigerung nur eine relative Sicherheit gewährt.

- Im Vorvertrag wird üblicherweise vereinbart, dass der Käufer bei öffentlicher Hinterlegung des Kaufpreises im Wege des Selbstkontrahierens den endgültigen Vertrag abschließen kann.
- Der Käufer kann ein gerichtliches Veräußerungsverbot im Wege der einstweiligen Verfügung beantragen. Dies setzt jedoch eine Veräußerungsgefahr durch den Verkäufer voraus.
- Eine weitere Möglichkeit zur Sicherung des Käufers ist die Vereinbarung beim Abschluss eines Vorvertrages, dass der Käufer eine Vorauszahlung auf den Kaufpreis, meistens in Höhe von ca 10%, leistet. Im Falle des Scheiterns des Erwerbes verliert der Käufer die geleistete Vorauszahlung, wenn er das Scheitern des Erwerbes zu vertreten hat. Hat der Verkäufer das Scheitern des Erwerbes zu vertreten, hat er das Zweifache der geleisteten Vorauszahlung als Vertragsstrafe zu zahlen.

## VII. BESTEUERUNG VON IMMOBILIEN

Steuerrechtlich ist zwischen den Steuern beim Erwerb eines Grundstückes, den laufenden Steuern und den Steuern beim Verkauf zu unterscheiden.

Beim Erwerb eines Grundstückes fallen folgende Steuern an:

- Den Käufern von Grundstücken, deren Baugenehmigung bis zum 31. 12. 2005 ausgestellt worden ist, wird die Grunderwerbssteuer (Foros Metavivasis Akinitou) auferlegt. Sie beträgt 3,09% des sog „objektiven Werts“ eines Grundstückes, der vom Finanzamt als unterster Grenzwert für die Steuerbemessung festgelegt wird. Dieser Grenzwert, der anhand von objektiven Kriterien wie Lage und Größe der Immobilie ermittelt wird, war erfahrungsgemäß wesentlich niedriger als der reelle Kaufpreis des Grundstückes. Heutzutage kann der Grenzwert jedoch aufgrund der stark gefallen Immobilienpreise höher als der reelle Kaufpreis liegen. Steuerbefreiungen gibt es allerdings für natürliche Personen, für die das erworbene Eigentum den ersten Wohnsitz darstellen soll.
- Bei Neubauten, deren Baugenehmigung nach dem 1. 1. 2006 ausgestellt wurde, obliegt dem Käufer anstelle der Grunderwerbssteuer eine Umsatzsteuer (Foros Prostithemenis Axias). Der Umsatzsteuersatz beträgt 24% des Wertes der Immobilie. Für Privatpersonen gelten beim Erwerb des ersten Eigenheimes bestimmte Steuerbefreiungen je nach Familienstand.

Bezüglich des Besitzes von Immobilien gilt seit 2014 eine einheitliche Immobilienbesitzsteuer (ENFIA), die sich am

Wert der Immobilie bemisst und aus einer Grund- und einer Zusatzsteuer besteht. Der Basissteuersatz beträgt zwischen € 0,001 und € 13,- pro Quadratmeter. Die Zusatzsteuer fällt für Privatpersonen erst ab einem Immobilienwert von € 200.000,- an, und der Zusatzsteuersatz beträgt zwischen 0,1% bis 1,15% des Wertes der Immobilie. Der Zusatzsteuersatz beträgt für juristische Personen 0,55% des Wertes der Immobilie.

Ferner wird jährlich die Gemeindevermögenssteuer (Dimitiko Telos Akinitis Periousias) von Gemeinden, Stadtgemeinden oder Landkreisen erhoben. Ihre Höhe beläuft sich je nach Beschluss des zuständigen Stadtrates auf 0,25% bis 0,35% des Immobilienwertes.

Beim Verkauf eines Grundstückes muss der Veräußerer, wenn er Privatperson ist, eine Kapitalertragssteuer (Foros Iperaxias) in Höhe von 15% auf die Differenz zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis der Immobilie entrichten. Der Steuersatz liegt allerdings höher, wenn die Privatperson drei oder mehrere Immobilienübertragungen innerhalb von zwei Jahren vornimmt. Wenn der Veräußerer ein Unternehmen ist, wird der Nettogewinn aus dem Verkauf der Immobilie dem Unternehmensgewinn addiert, der mit einem Steuersatz von 29% besteuert wird. Die Erhebung der Kapitalertragssteuer aus Immobilienübertragungen ist allerdings bis zum 31. 12. 2016 ausgesetzt und wird nicht vor dem 31. 12. 2018 in Kraft treten.

Griechisches Immobilienvermögen unterliegt der Erbschaftssteuer, unabhängig davon, ob es einem Griechen oder einem Ausländer gehört. Die Steuer wird aufgrund von Steuerklassen je nach Verwandtschaftsgrad zum Erblasser berechnet. Für Kinder und Enkelkinder sowie Ehepartner gilt ein Freibetrag von € 150.000,-.

Darüber hinausgehende Immobilienwerte der Erbmasse werden mit 1% bis zu € 300.000,- besteuert.

Zu berücksichtigen sind im Übrigen die steuerlichen Belastungen der Einkünfte aus Grundstücken in Griechenland.

Zwischen der Griechischen Republik und Österreich besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen (Gesetzesverordnung 994/1971, Rgbl A 210), das seit dem 5. 1. 1972 in Kraft ist. Nach diesem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) werden Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, das österreichischen natürlichen oder juristischen Personen in Griechenland gehört, in Griechenland besteuert. Hierbei fällt insb eine Sondersteuer auf Mieterträge an. Eigentümer einer Immobilie müssen daher jedes Jahr eine Steuererklärung einreichen.