
Großbritannien

Literatur: *Abbey/Richards*, A Practical Approach to Conveyancing, 2006; *Bell*, Land: The Law of Real Property, 2005; *Birks*, English Private Law, 2004; *Bradshaw*, House Buying, Selling and Conveyancing, 2007; *Dixon*, Modern Land Law, 2005; *Duddington*, Land Law, 2007; *Haley*, Land Law, 2007; *Henrich/Huber*, Einführung in das englische Privatrecht, 2003; *Kopp/Waldner*, England in Frank/Wachter, Handbuch Immobilienrecht in Europa, 2004; *Stewart*, Guide to Conveyancing Residential Property, 2007.

A. Grundstücksrecht in Großbritannien	1	3. Registrierung von Grundstücksbelastungen ..	29
I. Mehrrechtsstaat	1	a) Eintragungspflichtige Rechte	30
II. Grundlagen des englischen Grundstücksrechts	2	b) Eintragungsfähige Rechte	31
B. Grundstückskauf in England	4	c) Overriding Interests	34
I. Rechte an Grundstücken	4	d) Grundsatz des Overreaching	37
1. Eigentumsformen	4	III. Grundstückskauf in England	39
a) freehold estate	5	1. Abwicklung eines Grundstückskaufs	39
b) leasehold estate	6	a) Vorbereitung des Kaufvertrages	40
c) commonhold	10	b) Vertragsabschluss	45
2. Grundstücksbelastungen	12	c) Erfüllung	48
a) Übersicht über häufige Grundstücks-		2. Sicherung des Käufers	51
belastungen	12	IV. Mehrheit von Eigentümern	53
b) Hypothek	18	1. Berechtigungsarten	53
II. Land-Register	20	2. Registrierung von Miteigentümern	56
1. Registrierungspflicht	20	V. Zwingendes Recht	58
2. Aufbau des Registers	23	C. Steuern	60
a) Grundbesitzregister	24	1. Grunderwerbsteuer	60
b) Eigentümerregister	25	2. Spekulationssteuer	62
c) Belastungsregister	28		

A. Grundstücksrecht in Großbritannien

I. Mehrrechtsstaat

- 1 Großbritannien ist ein Mehrrechtsstaat, der sich in die Rechtsordnungen von **England und Wales** einerseits und **Schottland** andererseits gliedert. Aufgrund der historischen Entwicklung gibt es insbesondere im Sachenrecht erhebliche Unterschiede des schottischen Rechts zu dem von England und Wales. Die nachfolgende Darstellung kann sich vom Umfang her nur auf Letzteres beziehen. Soweit dabei zur Vereinfachung von England gesprochen wird, ist dabei aber auch immer der walisische Landesteil mitumfasst.

II. Grundlagen des englischen Grundstücksrechts

- 2 Das englische Immobiliarsachenrecht (*land law*) erscheint kontinentaleuropäischen Juristen häufig unübersichtlich, da die Unterscheidung der Rechte in *common law* (sog. *legal interests*) und der *in equity* (sog. *equitable interests*) noch eine große Rolle spielt. Der Unterschied dieser formalen **Rechtsarten**, die inhaltlich die gleichen Sachverhalte regeln können, lässt sich nur historisch erklären:¹ Das *common law* basierte auf einer begrenzten Anzahl von Rechten, die sich gegen jedermann richteten (*in rem*). Daneben entwickelte sich zunächst eine Billigkeitsrechtsprechung des königlichen Kanzlers, die in einem eigenen Gerichtszweig systematisiert wurde. Kennzeichen der Rechte *in equity*, die keinem Typenzwang unterliegen, war, dass diese ursprünglich nur zwischen den beteiligten Personen wirkten (*in personam*). Dieser Grundsatz wurde im Lauf der Zeit immer weiter gelockert, so dass nun auch *equitable interests* Sonderrechtsnachfolger binden können und im Land-Register eintragungsfähig sind.²
- 3 Das Richterrecht wurde v.a. im 20. Jahrhundert durch zahlreiche Gesetze ergänzt und vereinfacht.³ Zuletzt wurde die für den Grundstückskauf wichtige **Registrierung** durch den *Land Registration Act* (LRA) 2002,⁴ der zum 13.10.2003 in Kraft trat, neu geregelt. Ziel des LRA 2002 ist die Erfassung aller Grundstücksrechte in England, so dass sich der Grundstückskauf aus Sicht des deutschen Juristen in der Praxis – trotz der „dahinterliegenden“, ungewohnten *equitable interests* – nicht mehr sehr von kontinentaleuropäischen Abwicklungsmethoden unterscheidet. Ferner wurden in dem Gesetz die rechtlichen Grundlagen für den elektronischen Registerverkehr (sog. *electronic conveyancing*) gelegt, dessen konkrete Umsetzung aber wohl nicht vor 2009 erfolgt.

1 Vgl. *Henrich/Huber*, § 1 II, III; *Bell*, Abschnitt 5; *Haley*, 1.1–4.

2 Die Unterscheidung des deutschen Rechts zwischen dinglichen Rechten und schuldrechtlichen Ansprüchen sollte damit für diese Rechtsarten keinesfalls verwendet werden, da auch die *equitable interests* wie deutsche Sachenrechte wirken können.

3 V.a. die sog. „1925-Gesetze“ haben die Grundstrukturen des *land-* und *trust-*Rechts geprägt; dazu zählen insb. der *Law of Property Act* (LPA) 1925, der *Land Charges Act* (LCA) 1925, der *Land Registration Act* 1925 und der *Trustee Act* 1925.

4 Alle neueren Gesetze sind unter www.opsi.gov.uk abrufbar.

B. Grundstückskauf in England

I. Rechte an Grundstücken

1. Eigentumsformen. Als Folge des historischen Feudalsystems gehört alles Land formal der Krone. Den einzelnen Personen stehen demgemäß als „Eigentumsformen“ nur **Besitzrechte** an diesem Land (sog. *legal estates*) zu. Seit 1925 sind diese Besitzrechte auf das zeitlich unbeschränkte *freehold estate* und das zeitlich begrenzte *leasehold estate* beschränkt.⁵ Sonstige Rechte, wie z.B. auf Lebenszeit bedingte Nutzungsrechte, können seitdem nur noch in der Form eines *trust* (d.h. als *equitable right*) begründet werden.⁶

a) freehold estate. Als *freehold* werden die umfassenden und zeitlich unbefristeten Rechte an Grundstücken bezeichnet.⁷ Praktisch unterscheidet sich damit ein solches Besitzrecht nicht vom (deutschen) **Eigentum**. Sofern im Folgenden daher der Einfachheit halber von Eigentümer gesprochen wird, ist damit der Inhaber eines *freehold estate* gemeint.

b) leasehold estate. Eine Besonderheit des englischen rechts sind die *lease*-Rechte. Eine *lease* ist ein Vertrag, mit dem der *landlord* als Grundstücksberechtigter dem *tenant* den unbeschränkten Besitz an seinem Grundstück oder an einem klar bestimmten Teil davon für eine festbestimmte Zeit (*a term of years absolute*, vgl. s. 1 (1) (b) LPA 1925) gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts (*rent*) gewährt.⁸ Innerhalb dieses Rahmens können die wechselseitigen Rechte flexibel ausgestaltet werden. Wirtschaftlich umfasst damit die *lease* einen Bereich, der im deutschen Recht sowohl einem einfachen, zeitlich befristeten **Mietvertrag** als auch einem **Erbbaurecht** entsprechen würde.⁹ Zum Teil gibt es sogar *leaseholds* mit extrem langen Laufzeiten (z.B. 999 Jahre) und einem bloß nominalen jährliche Zins, so dass der *tenant* eine eigentumsähnliche Position erhält. Zweck solcher Vereinbarungen kann z.B. sein, dass sich der Eigentümer gewisse Mitspracherechte (z.B. bei der einheitlichen Fassadengestaltung) vorbehalten will, oder dass dem *tenant* die Beteiligung an bestimmten Kosten (z.B. Gemeinschaftswegen) auferlegt werden soll.¹⁰

Eine wichtige wirtschaftliche Bedeutung kommt der *leasehold* ferner dadurch zu, dass sie bisher die einzige rechtliche Form darstellte, um **Wohnungseigentum** zu bilden. Grund dafür ist, dass das englische Recht keine Möglichkeit kennt, die Kostenbeteiligungspflicht von Eigentümern wie bei einer deutschen Reallast zu verdinglichen. Nur wenn solche *positive covenants* Bestandteil einer *lease* sind, binden sie Rechtsnachfolger im Eigentum. Um dabei den Rückfall der Wohnungen an den Eigentümer zu verhindern, gibt es in der Praxis Gestaltungen, dass die *leasehold*-Eigentümer in Gemeinschaft (z.B. als eingetragene *limited partnership* oder einfache Mehrheit von Eigentümern) auch den *freehold estate* an dem Grundstück erwerben. Zu beachten ist dabei aber, dass damit nicht Miteigentumsanteile mit Sondereigentum verbunden werden, sondern dass beim Kauf einer Wohnung auch der rechtlich unabhängige Anteil am *freehold* mitverkauft und gesondert übertragen werden muss.

Bei der rechtlichen Begründung der *leases* unterscheidet man zwischen den *leasehold estates*, die als *legal interest* einen echten dinglichen Besitztitel vermitteln, und aller sonstigen *leases*, die lediglich *in equity* entstehen:¹¹

- Zur Begründung eines *leasehold estate* muss die Laufzeit mindestens drei Jahre betragen und die Vereinbarung in der Form einer *deed* erfolgen.¹² Dies war ursprünglich eine besonders förmliche und vom Aussteller gesiegelte Urkunde. Seit dem 31.7.1990 sind für deren Wirksamkeit aber nur noch die Schriftform mit Unterschriften des Ausstellers und eines Zeugen und die wörtliche Bezeichnung als „*deed*“ erforderlich.¹³

5 Vgl. s. 1 (1) LPA 1925.

6 Der *trust* ist eine Art „gespaltenes Eigentum“, der mit einem deutschen Treuhandverhältnis nur unzureichend umschrieben wäre. Während die *trustees* Inhaber des *legal estate* sind und im Register eingetragen werden, steht der Nutzen, Besitz oder Ertrag je nach Ausgestaltung dem *beneficiary* als Berechtigtem *in equity* zu. Im Register-system kann dies als Grundstücksbelastung (vgl. dazu Rn 25, 37) vermerkt werden, vgl. *Henrich/Huber*, § 2, 4. und § 7.

7 Rechtlich als *fee simple absolute in possession* bezeichnet, s. 1 (1) (a) LPA 1925; *fee* – von lat. feodorum (Lehen) – bezeichnet dabei das vererbare Recht, *simple* das an jedermann übertragbare Recht.

8 Vgl. *Street v. Mountford* [1985] 2 All ER 289 zur Abgrenzung zum sog. *licence*-Vertrag, der alle sonstigen Nutzungsarten (wie z.B. die Ausübung nur einzelner Nutzungsrechte oder bedingte Verträge) umfasst, aber nach h.M. nicht als Grundstücksrecht zu behandeln ist; vgl. *Bell*, S. 271 ff.

9 Bei Laufzeiten ab 21 Jahren (sog. *long leases*) gilt eine Reihe gesetzlicher Schutzrechte für *tenants*, wie z.B. Vorkaufs- und Erwerbsrechte bezüglich des *freehold estate* und Verlängerungsrechte bei Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer; vgl. dazu im Einzelnen z.B. *Bell*, S. 201–204.

10 Zur *lease* vgl. im Übrigen umfassend *Bell*, Kapitel 10.

11 Zur Unterscheidung der *legal interest* und der *equitable interests* vgl. Rn 2. Von dieser rechtlichen Einordnung zu unterscheiden ist die Eintragungsfähigkeit im Register. Nur wenn die (Rest-)Laufzeit mindestens 7 Jahre beträgt, kann ein *leasehold estate* als eigener Besitztitel – vergleichbar dem deutschen Erbbaurecht – im Grundbuch angelegt werden. Ein solcher Titel kann dann seinerseits mit weiteren Grundstücksrechten, wie z.B. Hypotheken (*mortgages*) belastet werden.

12 Vgl. ss. 53, 54 LPA 1925.

13 Vgl. s 1 (2) (3) *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act* 1989.

- Alle übrigen *leases*, also insb. solche mit kürzerer Laufzeit oder einfacher mündlicher (bei Laufzeiten bis drei Jahre) oder schriftlicher Vereinbarung, wirken nur *in equity*. Sie können zum Teil jedoch als Grundstücksbelastung eines anderen Rechts eingetragen werden.¹⁴
- 9 Der Inhaber einer *leasehold estate* ist grundsätzlich zur **Übertragung** seines Rechts befugt. Dies kann zum einen durch die Einräumung von **Unterrechten** (sog. *subtenancies*) mit kürzerer Laufzeit oder eingeschränktem Ausübungsbereich erfolgen. So kann z.B. der Eigentümer des *freehold estate* eine *leasehold* am ganzen Grundstück begründen, und der *tenant* dieses Rechts Unter-*leases* für einzelne Wohnungen vergeben. Zum anderen kann ein *leasehold* insgesamt verkauft oder übertragen werden (sog. *assignment*). Die Abwicklung eines solchen Kaufvertrages erfolgt praktisch wie beim Verkauf eines *freeholds* mit der Besonderheit, dass in vielen *lease*-Verträgen das Zustimmungserfordernis des Eigentümers vorgesehen ist.¹⁵ Gesetzlich darf die Zustimmung jedoch nicht ohne vernünftigen Grund verweigert werden.¹⁶
- 10 **c) commonhold.** Mit Wirkung vom 27.9.2004 wurde durch den *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* eine weitere, dem deutschen Wohnungseigentum vergleichbare Eigentumsform, das sog. *commonhold*, eingeführt. Damit soll ermöglicht werden, dass künftig **Wohnungseigentümer** zeitlich unbeschränktes und damit besser beleihbares Eigentum erwerben können, und die Eigentümergemeinschaften nicht mehr von der – zum Teil schlechten – Verwaltung eines fremden *landlords* abhängig sind.¹⁷
- 11 Vom rechtlichen Charakter stellt das *commonhold* eine besondere Form des *freehold estate* dar. Dabei halten die Wohnungseigentümer neben ihrem Eigentum an der jeweiligen Wohnung (*unit*) einen Anteil an der *commonhold association*, die rechtlich Eigentümer aller gemeinsamen Grundstücks- und Gebäudeteile ist. Die Ausgestaltung dieser Gemeinschaft und die wechselseitigen Pflichten der Wohnungseigentümer erfolgt durch *articles of association* und ein *commonhold community statement*. Im Grundbuch registriert wird sowohl das Eigentum an der einzelnen Wohnung als auch – unter einer eigenen Titelnummer – das Eigentum der *commonhold association* am gemeinschaftlichen Vermögen.
- 12 **2. Grundstücksbelastungen. a) Übersicht über häufige Grundstücksbelastungen.** Auch bei den Grundstücksbelastungen (sog. *interests in land*) wird zwischen den **dinglichen Rechten** (*legal interests*) und den *equitable interests* unterschieden.¹⁸ Die Zahl der *legal interests* wurde durch s. 1(2) LPA 1925 beschränkt, so dass heute nur noch folgende Rechte von Bedeutung sind:
 - **Hypotheken** (*mortgages*);
 - **Grunddienstbarkeiten** (*easements*) in Form einer Duldungsdienstbarkeit, z.B. in Form eines Wege- oder Leitungsrechts, oder einer Unterlassungsdienstbarkeit. Als *legal interest* können diese aber nur begründet werden, wenn sie zum Nutzen eines anderen Grundstücks (*dominant tenement*) bestellt werden, und wenn sie für unbestimmte Dauer oder eine festbestimmte Zeit gelten. Insbesondere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und bedingte Rechte können daher nur *in equity* entstehen.
 - sog. *profits à prendre*, die das Recht gewähren, Erträge aus einem Grundstück zu ziehen (z.B. als Fischerei-, Holzeinschlag- oder Weiderecht).
- 13 Voraussetzung für die Begründung eines *legal interests* ist ferner, dass sie in der Form einer *deed* erfolgte.¹⁹ Ist dies nicht der Fall, weil die Rechte lediglich schriftlich vereinbart wurden (oder sich zum Teil sogar nur aus dem Verhalten der Beteiligten ableiten), führt dies aber nicht zur Unwirksamkeit, sondern dazu, dass sie *in equity* begründet sind.
- 14 Die wichtigsten *equitable interests* können drei Formen zugerechnet werden:
- 15 – Alle Rechte, die sich aus einem *trust* mit dem Grundstücksberechtigten ergeben. *Trusts* können, ohne einem sachenrechtlichen *numerus clausus* zu unterliegen, verschiedenste Zwecke erfüllen. Beispielsweise können Gestaltungen erreicht werden, die einer deutschen Treuhand ähneln, oder bei denen dem Begünstigten die Erträge oder Nutzungen des Grundbesitzes wie bei einem Nießbrauch oder Wohnungsrecht zustehen. *Trusts* können ausdrücklich vereinbart sein, sich aber auch nur aus den Umständen des Einzelfalls ergeben. Bei Immobilien kann insbesondere eine Mitberechtigung *in equity* entstehen, wenn sich eine Person (z.B. der Ehegatte oder nichteheliche Partner) mit finanziellen Beiträgen beim Kauf oder der Renovierung der Immobilie beteiligt.²⁰

14 Vgl. dazu Rn 31.

15 Soweit nachfolgend der Grundstückskauf dargestellt ist, gilt die Darstellung damit entsprechend für den Kauf eines *leasehold estate* mit der Besonderheit, dass der Käufer natürlich genau die Bedingungen der *lease*-Vereinbarung kennen sollte, da deren Verpflichtungen auf ihn übergehen.

16 Vgl. s. 19 (1) *Landlord and Tenant Act 1927* und s. 1 *Landlord and Tenant Act 1988*.

17 Da die Umwandlung eines bisherigen *leasehold*-Hauses in *commonhold* aber den Erwerb des *freehold*-Titels und die

Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraussetzt, wird bislang die neue Eigentumsform praktisch nur bei Neubauvorhaben verwendet.

18 Zur Unterscheidung dieser Rechtsarten vgl. allgemein Rn 2.

19 Zum Begriff der *deed* vgl. Rn 8; wenn diese Rechte neu bestellt werden, kann seit 2003 ferner eine Registrierungspflicht bestehen, vgl. dazu Rn 30.

20 Vgl. z.B. *Sekhon v Aliisa* [1989] 2 FLR 94; *Odersky*, Eherecht in Europa: England und Wales Rn 15.

- **Dienstbarkeiten** (sog. *convenants*), die im Unterschied zu den *easements* auch nur – wie eine beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im deutschen Recht – zugunsten eines Berechtigten (*convenantee*) bestellt werden können. Sog. *positive convenants*, die das belastete Grundstück zur Erbringung einer Leistung verpflichten, können zwar vertraglich vereinbart werden, binden aber – außer als Bestandteil einer *leasehold* – nicht die Sonderrechtsnachfolger des Verpflichteten. 16
- Die Rechte, die zwar als *legal right* begründet werden könnten (insb. *leases* und die vorstehend dargestellten Grundstücksbelastungen), deren jeweilige formale Voraussetzungen (z.B. Bedingungsfeindlichkeit) aber nicht eingehalten sind, oder die nicht in der Form einer *deed* begründet wurden. Zu diesem Bereich kann man auch den Anspruch eines Käufers auf Eigentumsverschaffung nach Vertragsabschluss bis zur Erfüllung des Kaufvertrages zählen. 17

b) Hypothek. Zur Darlehenssicherung wird üblicherweise eine **Hypothek** (*charge by way of legal mortgage*) bestellt, die **akzessorisch** zum jeweiligen Kredit ist. Eine der Grundschuld vergleichbare abstrakte Sicherheit gibt es dagegen nicht.²¹ In ihren Wirkungen ist die *mortgage* eher mit einer Sicherungsübereignung vergleichbar, da der Hypothekar das Recht erwirbt, bei Fälligkeit den verpfändeten Grundbesitz freihändig zu veräußern. Ferner ist er ab Bestellung der Hypothek berechtigt, die Immobilie in Besitz zu nehmen. Die Ausübung dieses Rechts wird lediglich im Kreditvertrag abgedungen, solange der Verpflichtete das Darlehen ordnungsgemäß zurückzahlt. 18

Wie bei allen Grundstücksbelastungen könnte auch die Hypothek nur *in equity* entstehen (sog. *equitable mortgage*), z.B. wenn sie nicht in Form einer *deed* (und mit obligatorischer Eintragung in das Register) bestellt wird. Früher wurde dies häufig als ausreichende Sicherheit akzeptiert, wenn zugleich die Eigentumsdokumente (*title deeds* bzw. *land certificate*) beim Hypothekengläubiger hinterlegt wurden, da dann der Verkauf ohne Zustimmung des Hypothekengläubigers praktisch ausgeschlossen war. Da aber seit Einführung des LRA 2002 die Übergabe der Eigentumsdokumente nicht mehr für den gutgläubigen Erwerb registrierter Grundstücke erforderlich ist, hat die *equitable mortgage* für die Kreditwirtschaft an Bedeutung verloren.²² 19

II. Land-Register

1. Registrierungsspflicht. Das englische Grundbuch (*land register*) besteht zwar schon seit fast 125 Jahren. Eine **Registrierungsspflicht** wurde jedoch nur schrittweise für verschiedenen Besitzrechte und Regionen in England eingeführt. Mit dem *Land Registration Act* 2002 wurde diese Pflicht nochmals erheblich erweitert, so dass nun nach jedem Eigentumswechsel (d.h. auch im Fall der Schenkung oder einer Erbschaft) bisher nicht registrierte *freehold estates* und *leasehold estates* mit einer (Rest-)Laufzeit von über sieben Jahren einzutragen sind.²³ Mittlerweile dürfen ca. 80–90 % der Eigentumstitel erfasst sein. 20

Da die Registrierungsspflicht beim Erwerb noch nicht registrierter Eigentumsrechte erst den Käufer trifft, unterscheidet man in der Praxis des Grundstückskaufs (sog. *conveyancing*) die Abwicklung von *registered* und *unregistered land*. Bei letzterer muss der Käufer selbst prüfen, ob sich das Eigentumsrecht des Verkäufers aus der Kette der früheren Übertragungsurkunden (sog. *title deeds*) zweifelsfrei ergibt. Nur wenn der Verkäufer oder dessen Vorbesitzer seit mindestens 15 Jahren wirksam im Besitz des Grundstücks sind, ist der Käufer geschützt. Belastungen des nicht-registrierten Grundstücks sind zudem aus dem *Land Charges Register* zu ermitteln.²⁴ Da die Zahl der nichtregistrierten Rechte stetig sinkt, und die Überprüfung der *title deeds* wohl nur durch erfahrene Anwälte in England erfolgen kann, bezieht sich die nachfolgende Darstellung nur auf den Kauf registrierter Grundstücke.²⁵ 21

21 Die sog. *demise*, d.h. eine einem Gläubiger zur Sicherheit bestellte *lease*, spielt heute keine Rolle mehr. Eingetragene Gesellschaften haben jedoch die Möglichkeit eine *floating charge* zu bestellen, die auch das jeweilige Immobilienvermögen umfassen kann. Diese wandelt sich erst im Zeitpunkt der sog. Kristallisation, d.h. bei Liquidation oder Insolvenz der Gesellschaft, in eine *fixed charge* an dem dann noch vorhandenen Vermögen um. Die *floating charge* wird nur im Register der Gesellschaft (*Companies House*) eingetragen, bei dem zusätzlich auch die normalen Hypotheken vermerkt werden müssen.

22 Zur Beleihbarkeit von Grundstücksrechten und zu allen wirtschaftlichen Fragen im Zusammenhang mit Hypotheken gibt das *lender's handbook* des Verbandes der Hypothekengläubiger umfassende Vorgaben unter www.cml.org.uk.

23 Vgl. s. 4 LRA 2002. Bis dahin galt die Eintragungspflicht für *leaseholds* nur ab 21 Jahren; mittelfristig sollen sogar alle *leases* mit einer Laufzeit ab drei Jahren erfasst werden.

24 Dabei handelt es sich um ein gesondert geführtes Belastungsregister, das nur für nichtregistrierte Grundstücke gemäß *Land Charges Act* 1972 geführt wird. Der Aufbau des Registers unterscheidet sich von dem *Land Register*; vgl. im Einzelnen *Bell*, 6.4.-10.

25 Zum Kauf nichtregistrierter Grundstücke vgl. z.B. *Stewart*, S. 30 ff. Zu beachten ist, dass der Antrag auf Registrierung vom Käufer innerhalb von zwei Monaten nach der Grundstücksübertragung gestellt werden muss, da diese sonst unwirksam wird, vgl. s. 7 LRA 2002; das Register kann jedoch auch verspätete Anträge zulassen.

- 22** Alle **Anträge** müssen an die jeweils örtliche *District Land Registry* gerichtet werden. Ferner dürfen sie ausschließlich auf den jeweils vorgegebenen Formularen unter Übersendung der jeweils anfallenden Gebühr eingereicht werden.²⁶ Das Register ist vollständig öffentlich, so dass jedermann ohne nähere Begründung Abschriften von einzelnen Blättern und Dokumenten erhalten kann.
- 23** **2. Aufbau des Registers.** Das Register ist in **drei Abteilungen** aufgebaut: ein Grundbesitzregister (*property register*), das Eigentümerregister (*proprietorship register*) und das Belastungsregister (*charges register*):
- 24** **a) Grundbesitzregister.** Im *property register* werden die *freehold estates* und die *leasehold estates* mit einer Laufzeit von mindestens sieben Jahren geführt.²⁷ Für jeden dieser **Besitztitel** wird eine eigene Registernummer geführt, so dass sich – wie bei einem deutschen Erbbaurecht – mehrere Registernummern auf das gleiche Grundstück beziehen können. Eingetragen wird nur der Besitztitel mit der Adresse des Grundbesitzes. Zur näheren Kennzeichnung enthält das Register ferner den Auszug einer – meist großmaßstäbigen – topografischen Karte und bei *leasehold estates* eine kurze Beschreibung des Rechts. Das Register gibt aber keine Auskunft zur Größe des Grundstücks und dessen genauen Grenzen. Da es auch keine Katasterbehörde gibt, können diese Angaben in der Regel nur aus den früheren *title deeds* ermittelt werden.²⁸
- 25** **b) Eigentümerregister.** Im *proprietorship register* wird der Namen des Eigentümers mit postalischer Anschrift angegeben. Sofern dessen **Verfügbarmacht** eingeschränkt ist, z.B. im Fall einer Insolvenz, oder weil er als *trustee* handelt, kann dies durch eine sog. *restriction* publik gemacht sein.
- 26** Im Eigentümerregister wird ferner der **Eigentumstitel** (*type of title*) klassifiziert. Dabei handelt es sich nicht um sachenrechtlich unterschiedliche Besitzrechte, sondern um eine Festlegung, in welchem Umfang der gute Glaube an das Register geschützt ist. Der LRA 2002 unterscheidet vier Titelarten:²⁹
- Der *absolute title* kennzeichnet das unbeschränkte Eigentumsrecht; mit erstmaliger Registrierung eines solchen Titels gilt der eingetragene Berechtigte als Eigentümer.³⁰
 - Mit dem *possessory title* werden Rechte bezeichnet, bei denen (theoretisch) noch ein besseres Eigentumsrecht bestehen kann, z.B. weil sich der Eigentümer oder ein Vorbesitzer nur auf Ersitzung beruft.
 - Mit einem *qualified title* weist das Register auf sonstige mögliche Mängel im Besitztitel hin. In der Praxis sind diese beiden Titelarten sehr selten.
 - Bei dem *good leasehold title* erklärt das Register, dass zwar die *leasehold* selbst mangelfrei erscheint, dass es aber den Eigentumstitel des (ursprünglichen) *landlords* als Inhaber des *freehold estate* (noch) nicht abschließend geprüft hat.
- 27** Aus deutscher Sicht überraschend ist, dass seit 2001 im Register auch der jeweilige **Kaufpreis**, den ein Käufer gezahlt hat, eingetragen wird.³¹ Da der Eigentümer bei einem späteren Verkauf den Wertzuwachs versteuern muss (*Capital Gains Tax*), wird – insbesondere im Hinblick auf diese Eintragung – eine „Unterverbriefung“ zum Zwecke der Ersparnis der Grunderwerbsteuer praktisch ausgeschlossen sein.
- 28** **c) Belastungsregister.** Im *charges register* werden alle **eintragungsfähigen Belastungen** mit einer kurzen Beschreibung ihres Inhalts eingetragen.³² Die Höhe der Hypothek ist jedoch nicht aus dem Register zu ersehen. Die Rangfolge der Rechte ergibt sich grundsätzlich aus der Reihenfolge der Eintragungen.
- 29** **3. Registrierung von Grundstücksbelastungen.** Ziel des LRA 2002 ist, dass das Register ein **Spiegelbild** des tatsächlichen Rechtsinhaber- und Belastungsstandes sein soll (sog. *mirror principle*). Da aber das englische Recht historisch nicht dem Grundsatz folgt, dass Sachenrechte ausschließlich durch Einigung und Eintragung entstehen, versucht das Gesetz dieses Prinzip durch eine Mischung aus eintragungspflichtigen oder -fähigen Rechten und nicht

26 Umfassende Informationen zur *Land Registry*, deren Formulare, Gebühren usw. sind über www.landreg.gov.uk erhältlich. Das Registerverfahren wird durch die *Land Registration Rules 2003* (SI 2003 Nr. 1417) ergänzt.

27 Bei *easements* und *profits* muss im Grundbesitzregister des berechtigten Grundstücks ferner eine Art „Herrschervermerk“ eingetragen sein.

28 Auf Antrag können die Grenzen aber auch von der *Land Registry* kostenpflichtig festgelegt werden; vgl. *Land Registration Rules 2003* Nr. 118.

29 Diese Klassifizierung hat erhebliche Bedeutung für die Beleihungsfähigkeit. Beim Kauf eines schlechteren Titels als dem *absolute title* wird daher in der Regel vom Verkäufer der Abschluss einer Versicherung (sog. *title in-*

demnity insurance) verlangt, die etwaige spätere Nachteile des Käufers und seines Hypothekengläubigers ausgleichen soll.

30 Vgl. ss. 11, 12 LRA 2002. Besteht die Gefahr, dass bei erstmaliger Registrierung eines Grundstücks Rechte Dritter übersehen oder nicht angegeben werden, kann der Berechtigte vorab eine Schutzschrift (*caution*) beim Register einreichen; vgl. ss. 15–19 LRA 2002.

31 Für einen Käufer kann dies eine wichtige Informationsquelle sein, da er für den Fall, dass der Voreigentümer die Immobilie geschenkt erhalten hat, später aber insolvent wird, bis zu 5 Jahre lang mit einer Anfechtung der Schenkung und damit auch dem Verlust seiner Eigentumstitels rechnen muss.

32 Vgl. dazu nachfolgend Rn 30 ff.

eintragungsfähigen Rechten, vor denen aber ein gutgläubiger Käufer unter bestimmten Umständen geschützt ist, umzusetzen.

a) Eintragungspflichtige Rechte. Eintragungspflichtig sind – neben den unter Rn 24 beschriebenen Eigentumstiteln – nur wenige Grundstücksrechte. Dazu zählen insbesondere die Hypotheken (die als sog. *charge* im Register vermerkt werden) und die Grunddienstbarkeiten (*easements* und *profits*).³³ Solange eine Eintragung nicht erfolgt, sind diese Rechte nicht als unbeschränkt geltende *legal interests* begründet, sondern wirken nur zwischen den Beteiligten.

b) Eintragungsfähige Rechte. Die meisten sonstige Rechte, insbesondere Belastungen *in equity*, sind dagegen nur **eintragungsfähig** (sog. *minor interests*). Dazu zählen insbesondere *leases* mit einer Laufzeit zwischen drei und sieben Jahren,³⁴ sonstige Dienstbarkeiten (*convenants*) und wirksam begründete Eigentumsverschaffungsansprüche (z.B. nach Abschluss eines Kaufvertrages, Vorkaufrecht usw.). Solange eine Eintragung im Register nicht erfolgt ist, wirken diese Rechte nicht gegenüber einem Erwerber des Eigentumstitels oder einen neuen dinglich Berechtigten (z.B. Hypothekengläubiger),³⁵ und zwar unabhängig davon, ob diese die Belastung kannten oder nicht.³⁶

Die Eintragung dieser Rechte erfolgt in Form einer *notice* im Belastungsregister. Sofern der Eigentümer diese nicht selbst bewilligt, muss die *Land Registry* auf Antrag eines möglicherweise Berechtigten zunächst eine *unilateral notice* eintragen. Diese enthält den Namen des Antragstellers, nicht aber den Inhalt des von ihm behaupteten Rechts. Der Eigentümer wird von dieser Eintragung informiert und kann seinerseits beim Register die Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Eintragung und ggf. die Löschung der *notice* beantragen.

Einige Grundstücksbelastungen sind dagegen gesetzlich **nicht eintragungsfähig**, z.B. die Rechte der Begünstigten eines *trust*, eine *lease* mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren und die *convenants* im Rahmen eines *lease*-Vertrages.³⁷

c) Overriding Interests. Neben den eintragungspflichtigen und -fähigen Rechten, enthält Schedule 3 des LRA 2002 eine Liste von Rechten, die grundsätzlich **jeden Erwerber binden**, auch wenn sie nicht aus dem Register ersichtlich sind (sog. *overriding interests*). Dazu zählen insbesondere – unabhängig davon, ob die Rechte zugleich eintragungsfähig wären oder nicht – *legal leases* mit einer Laufzeit unter sieben Jahren, Grundstücksrechte von solchen Personen, die das Grundstück tatsächlich nutzen (*interests of persons in actual occupation*), alte Gewohnheitsrechte und öffentlich-rechtliche Zahlungspflichten oder Auflagen (sog. *local land charges*).

Besondere Bedeutung haben v.a. die Rechte von Personen *in actual occupation*. Geschützt sind dadurch solche Berechtigten, die ein dingliches Recht an einem fremden Grundstück haben (z.B. *tenants* einer *equitable lease*, Begünstigte eines *trust* oder sonstige Nutzungsberechtigte) und zugleich das Grundstück oder ein Teil davon zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung tatsächlich in Besitz haben.³⁸ Vor diesen Rechten ist der Käufer nur geschützt, wenn die berechtigte Person selbst auf konkrete Nachfrage des Käufers ihre Rechte nicht offengelegt hat, oder wenn er beim Erwerb gutgläubig war und das Besitzrecht bei einer gründlichen Besichtigung vor Ort nicht erkennen konnte (*not obvious on a reasonably careful inspection of the land*).

Diese *overriding interests* stellen natürlich rechtlich eine erhebliche Einschränkung des Spiegelprinzips des Registers dar (von einigen Autoren daher auch als „*crack in the mirror*“ bezeichnet). In der Praxis des Grundstückskaufs kommt es jedoch nur selten zu Streitigkeiten, da die Rechte in der Regel für einen sorgfältigen Käufer erkennbar sind. Im Zweifel wird ferner der Käufer verlangen, dass mögliche Mitberechtigte (z.B. Ehegatten und Familienangehörige, die im Haus wohnen) dem Kauf vorab zustimmen.

d) Grundsatz des Overreaching. Als weiterer Schutz des Erwerbers wurde bereits durch ss. 2 (1), 27 LPA 1925 der Grundsatz des *overreaching* etabliert: sofern ein Käufer von (mindestens) **zwei trustees** gemeinsam oder einer *trust corporation* das Eigentum erwirbt, erlöschen ihm gegenüber alle Rechte der Begünstigten des *trust* – und zwar unabhängig davon, ob der Käufer diese kannte oder nicht. Dementsprechend sind auch die einzelnen *equitable*

33 Ehegatten können nach dem *Family Law Act 1996* gesetzliche Nutzungsrechte am Familienheim haben. Dabei handelt es sich zwar nicht um Sachenrechte, sondern um eherechtliche Schutzbestimmungen, die aber auch nur nach Eintrag im Register gegenüber Dritten wirken; dieser Eintrag kann jederzeit auf einseitigen Antrag eines Ehegatten erfolgen.

34 *Leases* mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren sind dagegen nicht eintragungsfähig. Erfolgt jedoch die Besitzübergabe erst später als drei Monate nach Bestellung, sind sie sogar eintragungspflichtig.

35 Zu beachten ist aber, dass diese Rechte zugleich ein *overriding interest* darstellen können, so dass die ergänzende Prüfung gemäß Rn 34 ff. erfolgen muss.

36 Bei registriertem Land gilt damit der alte *equity*-Grundsatz, dass nur der gutgläubige Erwerber (*purchaser without notice*) geschützt ist, nicht mehr; vgl. *Midland Bank v Green* [1981] All ER 153.

37 Vgl. s. 33 LRA 2002. Die Verfügungsbeschränkung der *trustees* können aber auf Antrag durch eine *restriction* kenntlich gemacht werden, vgl. Rn 25; zum Schutz des Käufers vor den Rechten der Begünstigten durch das sog. *Overreaching* vgl. Rn 37.

38 Vgl. im Einzelnen *Bell*, S. 68 ff., 84 f.

interests, die sich aus dem *trust* ergeben, im Register nicht eintragungsfähig. Es kann lediglich der Hinweis auf das Bestehen des *trust* und die gesetzliche Beschränkung, dass es für einen wirksamen Verkauf mindestens der Zustimmung zweier *trustees* bedarf, als *restriction* eingetragen werden.³⁹

- 38 Ist nur eine Person als Eigentümer eingetragen, gibt es für die Abwicklung eines Kaufvertrages zwei Möglichkeiten: Erkennt der Käufer, das es sich um einen *trust* handelt, sollte er verlangen, dass der Verkauf zwingend durch zwei *trustees* erfolgt. Der Verkäufer hat dann ggf. einen *co-trustee* zu bestellen, der den Vertrag mitunterzeichnet. Der Käufer ist dann vor allen Rechten der *trust*-Begünstigten geschützt, so dass sich die *beneficiaries* auch nicht auf etwaige *overriding interests* berufen können. Geht der Käufer davon aus, dass es sich um unbeschränktes Alleineigentum handelt, weil keine *restriction* eingetragen ist, kann er zwar grundsätzlich lastenfrei erwerben. Sind die Begünstigten aber *in actual occupation* des Grundbesitzes, können sich deren Rechten als *overriding interests* qualifizieren.

III. Grundstückskauf in England

- 39 **1. Abschluss eines Grundstückskaufs.** In England erfolgte der Grundstückskauf traditionell in drei Schritten: dem **Vertragsabschluss** (*contract of sale*), der Nachprüfung der Rechtstitel des Verkäufers (*investigation of title*) und der abschließenden **Eigentumsübertragung** (*conveyance*).⁴⁰ Diese Schritte prägen auch heute noch die Praxis, wobei der vorsichtige Käufer die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen meist schon vor dem Vertragsabschluss prüfen wird. Üblicherweise zieht dabei jede Seite einen Anwalt oder *licensed conveyancer* hinzu.⁴¹
- 40 **a) Vorbereitung des Kaufvertrages.** In England wird der Vorbereitung des Grundstückskaufs ein großes Gewicht beigemessen. Zum einen ergibt sich dies auf der Tatsache, dass eine Vielzahl von Wohngebäuden – Schätzungen gehen von 60–70 % aller Verkäufe aus – in sog. Kettenverkäufen (*chains*) erworben werden, bei denen der Verkäufer selbst sofort wieder eine Immobilie kauft. Die Kombination dieser Verträge, die sowohl bei der Kaufpreiszahlung als auch beim Besitzübergang möglichst am gleichen Tag abgewickelt werden sollen, erfordert im Vorbereitungsstadium natürlich genaue Planungen.
- 41 Zum andern beruht dies auf dem Grundsatz, dass der Käufer selbst alle rechtlichen und tatsächlichen Mängel ermitteln muss (sog. *caveat emptor* bzw. „*let the buyer beware*“-Prinzip). Nur wenn der Verkäufer auf eine ausdrückliche Frage des Käufers falsche Angaben macht, ist eine Haftung wegen vorsätzlicher oder fahrlässiger *misrepresentation* möglich.⁴² Das bloße Verschweigen wesentlicher Mängeln führt dagegen nie zu einer Haftung, auch wenn der Verkäufer arglistig handelte, weil er den Mangel kannte.
- 42 Der Käufer wird daher in der Regel folgende Informationen einholen:
- Einen aktuellen **Auszug des Land-Registers** (*office copy*) sowie die Textdokumente zu allen dort vermerkten Belastungen.⁴³ Dem Verkäufer wird ergänzend auch ein umfassender **Fragenkatalog** vorgelegt, wobei er bei dessen Beantwortung – zur Vermeidung einer Haftung wegen *misrepresentation* – häufig auf seinen beschränkten Kenntnisstand verweisen wird.⁴⁴
 - Vom zuständigen *District Council* und ggf. weiteren Behörden oder Erschließungsträgern werden Auskünfte zur tatsächliche Planungs- und Erschließungssituation des Grundbesitzes sowie die Mitteilung, ob **öffentliche Belastungen** im *Local Land Charges Register* eingetragen sind, eingeholt.⁴⁵
 - Zur Vermeidung etwaiger *overriding interests* muss der Käufer unbedingt eine **Besichtigung** durchführen, um etwaige Hinweise auf weitere Personen mit Besitzrechten zu erhalten. In weit größerem Umfang als in Deutschland ist es auch üblich, dass der Käufer den Bauzustand der Immobilie durch einen Gutachter (*chartered surveyor*) untersuchen lässt.
- 43 Die lange und für jeden Käufer kostenaufwändige Vorbereitung des Vertragsabschlusses wird mittlerweile als Wirtschaftshemmnis angesehen.⁴⁶ Zudem führt sie öfters dazu, dass Verkäufer versuchen, den mündlich vereinbarten

39 Vgl. ss. 33(a), 42 (1) LRA 2002. Dieser Grundsatz wird auch sog. *curtain principle* des Registers bezeichnet, da der Erwerber bei *trusts* nicht hinter den „Vorhang“ des Registers sehen muss. Eine *restriction* kann wie die *unilateral notice* auch auf einseitigen Antrag eines Begünstigten eingetragen werden, vgl. dazu ss. 42–47 LRA 2002.

40 Vgl. *Henrich/Huber*, § 6 IV, S. 103. Der Begriff des *conveyancing* wird häufig auch als Sammelbezeichnung für die Durchführung eines Immobilienkaufs verwendet.

41 Dies ist zwar nicht zwingend, jedoch dürfte die Abwicklung nur schwer ohne Anwalt möglich sein, wenn noch valutierte Hypotheken abgelöst werden müssen, oder eine Neubelastung erfolgt. In diesen Fällen wird der Anwalt zugleich als Treuhänder für die Hypothekengläubiger tätig; vgl. Rn 49.

42 Vgl. dazu allg. *Henrich/Huber*, § 3 VI., S. 61 ff.

43 Zur aufwendigeren Prüfung bei nicht-registrierten Grundstücken vgl. Rn 21.

44 Häufig wird zunächst der von der *Law Society* entwickelte Standard-Fragebogen (*Sellers Property Information Form*) verwendet, der auch eine detaillierte Liste der mitverkauften beweglichen Gegenstände enthält. Alle in diesem Beitrag erwähnten Formulare sind in England bei sog. *legal stationers* erhältlich und im Internet unter www.oyezforms.co.uk (unter Stichwort *conveyancing*) bestellbar. Muster sind z.B. abgedruckt in *Stewart*, S. 73 ff.

45 Die Anfragen müssen in bestimmter Form erfolgen, insb. mit der sog. *Requisition for Official Search* (LLC1) und der sog. *Enquiries of Local Authority* (CON29).

46 Nach Schätzung der Regierung beträgt die durchschnittliche Vorbereitungszeit mittlerweile 12 Wochen.

Preis kurz vor Vertragsabschluss zu steigern, indem sie drohen, an andere Personen zu verkaufen (sog. *gazumping*). Dies wird dadurch erleichtert, dass das englische Recht auch in Extremfällen keine – der c.i.c. vergleichbaren – gesetzlichen oder vertraglichen Ansprüche kennt, mit denen zumindest die Erstattung nutzlosen Aufwands verlangt werden könnte.

Die Regierung will dieser Entwicklung durch die Einführung der *Home Information Packs* (sog. HIPs) entgegensteuern. Ab 1.7.2007 darf der Verkäufer seine Immobilie erst zum Verkauf anbieten, wenn er dieses **Informationspaket** erstellt hat, und jedem Kaufinteressenten zur Verfügung stellt. HIPs müssen insb. den aktuellen Registerauszug, die *Local Land Charges*-Suche und weitere Auskünfte der Behörden, formularmäßige Informationen des Verkäufers zum geplanten Verkauf und einen von einem *Domestic Energy Assessor* erstellten **Energiepass** (*Energy Performance Certificate*) enthalten.⁴⁷ Eigentümer, die Immobilien ohne ein HIP zum Verkauf anbieten, können mit Bußgeldern belegt werden. Zivilrechtliche Ansprüche (z.B. auf Kostenerstattung bei fehlenden Dokumenten) ergeben sich bei Verstößen zwar nicht, jedoch geht man davon aus, dass Verkäufer ohne HIP am Markt nicht mehr konkurrenzfähig sein werden.

b) Vertragsabschluss. Der Kaufvertrag bedarf der **Schriftform**, wobei alle Vertragsbedingungen niedergelegt werden müssen. Dies kann im Vertrag selbst oder durch Verweisung auf andere Dokumente erfolgen.⁴⁸

Der Entwurf des Kaufvertrags wird üblicherweise vom Verkäufer vorgelegt. Bei den Vertragsbedingungen (sog. *conditions of sale*) wird üblicherweise auf **Musterformulierungen** – meist die *Standard Conditions of Sale* der *Law Society*⁴⁹ – Bezug genommen, so dass in individuellen Klauseln nur wenige abweichende Vereinbarungen geregelt werden.⁵⁰ Üblich ist, dass der Käufer bei Vertragsabschluss eine **Anzahlung** (*deposit*) leisten muss, die der Verkäufer als Vertragsstrafe behalten darf, wenn der Käufer den Vertrag nicht erfüllt.⁵¹

Der **Vertragsabschluss** (*exchange of contracts*) erfolgt in der Regel – zusammen mit der Übergabe eines bankbestätigten Schecks für die Anzahlung – im Postweg zwischen den beteiligten Anwälten. Sofern zunächst nur ein Vertragsteil den von ihm unterschriebenen Vertrag versendet, bleibt er nach englischem Recht zum Widerruf berechtigt, solange die Annahme nicht erfolgt ist.⁵² Wenn der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wichtig ist (z.B. bei Kettenverkäufen), werden in der Regel die gleich lautenden, von den Parteien jeweils vorab unterzeichneten Kaufvertrags-exemplare nach mündlicher Absprache der Anwälte gleichzeitig mit der Post versendet. Bereits zu diesem Zeitpunkt tritt die wechselseitige Bindung ein, da es im englischen Recht nur auf die Absendung und nicht auf den Zugang der Willenserklärungen ankommt.⁵³

c) Erfüllung. Als Erfüllung (*completion*) des Vertrages werden die **Besitzübergabe** und die Aushändigung der für die Registerumschreibung erforderlichen Dokumente durch den Verkäufer gegen Zahlung des (restlichen) Kaufpreises bezeichnet.⁵⁴ Der Vollzug der Eigentumsumschreibung im Register obliegt dann allein dem Käufer.

Zur Vorbereitung der Erfüllung übergibt der Verkäufer die von ihm und einem Zeugen unterzeichnete **Übertragungsurkunde**⁵⁵ seinem Anwalt. Sofern Belastungen im Register zu löschen sind, werden auch die **Löschungsurkunden** dem Anwalt ausgehändigt, ggf. mit Ablöseforderungen, die der Anwalt aus dem Kaufpreis erfüllen muss.⁵⁶ Sofern der Käufer den Kaufpreis finanziert, übergibt er seinem Anwalt oder einem Anwalt des Hypothekengläubigers die formwirksame Hypothekenurkunde. Der Darlehensgeber überweist dann den Kreditbetrag einige Tage vor dem *completion date* an den Anwalt unter der Treuhandaufgabe, den Kaufpreis nur dann an den Verkäufer zu zahlen, wenn die Eigentumsumschreibung und die gleichzeitige Eintragung der *mortgage* gesichert sind.

47 Vgl. im Einzelnen *Home Information Pack Regulations* 2006 (SI 2006/1503); die Befügung des von einem *Registered Home Inspector* zu erstellenden Gebäudegutachtens (sog. *Home Condition Report*) wird dagegen zu Beginn noch nicht verpflichtend sein.

48 Vgl. s. 2 *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act* 1989; eine Telefax-Übermittlung ersetzt die Schriftform nicht.

49 Derzeit in 4. Auflage zu beziehen bei *Oyez*, vgl. Anm. 44; Muster abgedruckt z.B. bei *Bradshaw*, S. 84.

50 Vgl. zu sonstigen üblichen Vertragsbedingungen näher *Waldner/Kopp*, Rn 164 ff.; *Stewart*, Kapitel 6.

51 Die *Standard Conditions* sehen 10 % Anzahlung vor. Zu beachten ist, dass gemäß diesen Standardbedingungen der Verkäufer im Fall eines Kettenverkaufs diese Anzahlung wiederum für seinen Kauf verwenden und weitergeben darf.

52 Bindende Angebote sind in England nur in der Form des Optionsvertrages möglich, da jede vertragliche Bindung

die Erbringung einer – ggf. nur nominalen – Gegenleistung (*consideration*) erfordert.

53 Vgl. *Henrich/Huber*, § 3 IV. 1., S. 50.

54 Das beabsichtigte Datum der Erfüllung (*completion date*) wird in der Regel im Kaufvertrag festgelegt (in den *Standard Conditions* mit 20 Werktagen). Das Nichteinhalten dieser Frist führt aber nicht automatisch zum Verzug; vor Rücktritt und Schadensersatz ist vielmehr eine konkrete Fristsetzung unter der Angabe, dass man selbst zur Erfüllung bereit ist (sog. *notice to complete*) erforderlich.

55 Zwingend auf Formular TR 1 oder TP 1 der *Land Registry*; der Entwurf wird dem Verkäufer üblicherweise vom Käufer übergeben.

56 Banken erteilen dagegen häufig nur ein schriftliches Freigabeversprechen. Die Löschung erfolgt dann später schriftlich (auf Formular DS 1) oder elektronisch direkt gegenüber dem Register (künftig im Weg der sog. *electronic discharges*).

- 50 Am Übergabetag überweist der Käufer bzw. dessen Anwalt – ggf. nach Kontrolle der ordnungsgemäßen Räumung des Objekts – den Kaufpreis an den Anwalt des Verkäufers im Wege der unwiderruflichen Blitzüberweisung. Der Anwalt des Verkäufers versendet nach Erhalt des Kaufpreises die Übertragungsurkunde und verteilt den Kaufpreis zwischen abzulösenden Gläubigern und dem Verkäufer.
- 51 **2. Sicherung des Käufers.** Die übliche Sicherung des Käufers gegen Zwischenbelastungen des Verkäufers im Register erfolgt über die sog. *Official Search* bei der *Land Registry*, die eine Art gesetzliche Vormerkungswirkung entfaltet.⁵⁷ Der Käufer stellt diesen **Auskunftsantrag** üblicherweise ca. zwei Wochen vor dem geplanten Erfüllungsdatum und erhält damit automatisch eine **Schutzfrist** von 30 Werktagen, also ca. sechs Wochen (sog. *priority period*). Wenn er innerhalb dieser Frist die Eigentumsumschreibung beantragt, werden alle weiteren in der Frist erfolgten Eintragungen ihm gegenüber unwirksam. Die *Official Search* kann auch wiederholt werden, hat dann aber nur Schutzwirkung gegenüber Anträgen, die nach der letzten Suchanfrage beim Register eingehen.
- 52 Mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages hat der Käufer ferner einen **Eigentumsverschaffungsanspruch**, der als Grundstücksbelastung *in equity* angesehen wird. Dieser bindet im Fall der Insolvenz des Verkäufers dessen Insolvenzverwalter. Ferner hat der Käufer die Möglichkeit, diese Anwartschaft durch eine (ggf. auch einseitig beantragte) *notice* im Land-Register eintragen zu lassen, so dass sie gegen etwaige Dritterwerber wirkt.⁵⁸ In der Praxis wird diese **Vormerkung** jedoch nur selten verwendet, z.B. wenn Zweifel an der Seriosität des Verkäufers aufkommen, oder die Schutzfrist der *Official Search* bis zum eigenen Antrag auf Eigentumsumschreibung nicht ausreicht.

IV. Mehrheit von Eigentümern

- 53 **1. Berechtigungsarten.** Das englische Sachenrecht kennt zwei Formen, in denen mehrere Berechtigte ihr Eigentum halten können: die *joint tenancy*, die mit einer Gesamthandsgemeinschaft des deutschen Rechts vergleichbar ist, und die *tenancy in common*, die als Bruchteilseigentum bezeichnet werden kann.⁵⁹
- 54 Zwingende Voraussetzung der *joint tenancy* ist, dass alle Miteigentümer zu gleichen Teilen am Eigentum und in gleicher Art und Weise am Besitz und Nutzen der Immobilie beteiligt sein müssen. Bedeutung hat die *joint tenancy* v.a. beim Tode eines Miteigentümers, da dessen Anteil dann aufgrund eines Anwachsungsrechts (*right of survivorship*) zwingend auf den oder die längerlebenden Mitberechtigten (*co-tenants*) übergeht, ohne in den Nachlass des Erstversterbenden zu fallen.⁶⁰ Im Unterschied zu echten Gesellschaften kann aber jeder Mitberechtigte zu Lebzeiten durch einseitige schriftliche Erklärung (sog. *words of severance*) oder den Verkauf seines Anteils die *joint tenancy* beenden, so dass wirtschaftlich dann eine Bruchteilsgemeinschaft entsteht.
- 55 Bei der *tenancy in common* können dagegen von Beginn an unterschiedliche Anteile am Eigentum festgelegt werden. Wird beim Kauf keine ausdrückliche Regelung getroffen, welche Eigentumsform gewünscht wird, geht man – insbesondere bei Ehegatten – eher davon aus, dass eine *joint tenancy* begründet wird. Der spätere Übergang von der *tenancy in common* zur *joint tenancy* ist nicht möglich, da letztere nur in Folge eines gemeinsamen Eigentumserwerbs aufgrund eines einheitlichen Rechtstitels gebildet werden kann.
- 56 **2. Registrierung von Miteigentümern.** Von diesen Eigentumsformen zu unterscheiden ist die Registrierung mehrerer Eigentümer im Land-Register. Inhaber des *legal estate* und damit im Register eintragungsfähig sind immer nur bis zu 4 volljährige *co-tenants* einer *joint tenancy* (bzw. *co-trustees* eines sonstigen *trust*). Immer wenn eine Bruchteilsgemeinschaft entsteht oder sonstige Miteigentümer vorhanden sind (z.B. wenn mehr als vier Personen Eigentümer sind, später weitere Miteigentümer dazukommen oder Minderjährige beteiligt sind), entsteht damit automatisch ein *trust of land* zwischen den (eingetragenen) Inhabern des *legal estate* und den wirtschaftlich Berechtigten.⁶¹ Im Register wird dies in der Regel von Amts wegen durch eine *restriction* kenntlich gemacht.⁶²
- 57 Für den Käufer einer Immobilie bedeutet dies, dass er aufgrund des Grundsatzes des *Overreaching* vor etwaigen weiteren wirtschaftlichen Miteigentümern geschützt ist, wenn er von mindestens zwei im Register eingetragenen Eigentümern kauft.⁶³ Ist allerdings nur noch ein Eigentümer eingetragen, der das Eigentum im Wege der Anwachsung als *co-tenant* erworben hat, muss sich der Käufer vergewissern, dass dieser auch wirtschaftlich der einzige Eigentümer ist, und nicht innerhalb eines *trust of land* weitere Mitberechtigte (z.B. Erben der Miteigentümer einer *tenancy in common*) vorhanden sind.

57 Vgl. r. 147–154 *land registration rules* 2003; der Antrag erfolgt auf Formular OS1.

58 Vgl. dazu Rn 31.

59 Vgl. dazu im Einzelnen *Bell*, S. 124 ff.

60 Vgl. dazu und zu dem Vorteil, dass dadurch die Nachlassabwicklung nach englischem Recht an diesen Immobilien vermieden werden kann *Odersky*, ZEV 2000, S. 493.

61 Dies gilt selbst bei Personengleichheit, so dass z.B. zwei Eigentümer im Außenverhältnis immer *joint tenants* sind, wirtschaftlich aber das Eigentum für sich selbst in *trust* als *tenants in common* halten können. Die Rechtsverhältnisse in solchen *trusts* ergeben sich insb. aus dem *Trust of Land and Appointment of Trustees Act* 1996.

62 Gemäß s. 44 LRA 2002; vgl. dazu Rn 25.

63 Vgl. Rn 37 f.; mehrere eingetragene Eigentümer können immer nur einverständlich handeln.

V. Zwingendes Recht

Zwingende gesetzliche Regelungen für die Ausgestaltung eines Grundstückkaufs kennt das englische Recht praktisch nicht.⁶⁴ Aber auch wenn der Grundsatz der Vertragsfreiheit damit weitgehend uneingeschränkt gilt, sind größere Abweichungen von den Formularverträgen der *Law Society* unüblich. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen, insb. gegenüber dem Kauf von Immobilien durch Ausländer bestehen in England nicht.

Auch der Kauf vom **Bauträger** unterliegt keinen speziellen gesetzlichen Vorgaben, da in der Praxis die Vereinbarung von Abschlagszahlungen vor Besitzübergabe absolut unüblich ist. Bei noch nicht errichteten Gebäuden gehören zu den schriftlich niederzulegenden Vertragsbedingungen auch die Pläne und eine Baubeschreibung. Bezüglich der **Gewährleistung** wird praktisch durchgehend verlangt, dass Bauträger eine Versicherung vorlegen. Meist wird dies das *Buildmark-scheme* des *National House Building Council* (NHBC) sein, das die volle Gewährleistung auf die Dauer von zwei Jahren ab Fertigstellung und die Beseitigung schwerer Baumängel für weitere 8 Jahre garantiert.⁶⁵

C. Steuern

1. Grunderwerbsteuer. Beim Kauf von Grundstücksrechten fällt grundsätzlich Grunderwerbsteuer an (sog. *stamp duty land tax*), deren Höhe nach dem jeweiligen Kaufpreis gestaffelt ist: 1 % bei einem Preis bis £ 250.000, 3 % bei bis zu £ 500.000 und 4 % wenn diese Grenze überschritten ist. Kaufverträge bis zu £ 125.000 (bzw. bei Gewerbe £ 150.000) sind jedoch von der Steuer befreit.⁶⁶

Der Käufer muss den Kauf (auf Formular SDTL 1 oder 2) anmelden, und den selbst errechneten Steuerbetrag mit der Anmeldung überweisen. Sofern dies nicht innerhalb von 30 Tagen ab Erfüllung des Kaufvertrages erfolgt, können Zinsen und Zuschläge erhoben werden. Wie in Deutschland erfolgt zudem die Eigentumsumschreibung im Land-Register erst, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

2. Spekulationssteuer. Auf die vom Verkäufer erzielten Wertsteigerungen kann eine Wertzuwachssteuer erhoben werden (sog. *Capital Gains Tax*), die in Großbritannien ohne zeitliche Beschränkung auf bestimmte Spekulationsfristen erhoben wird.⁶⁷ Eine Besonderheit der CGT ist, dass auch unentgeltliche Vermögensübertragungen als Veräußerung gelten und mit ihrem geschätzten Verkehrswert die Steuer auslösen. Dies gilt jedoch nicht für einen Erwerb aufgrund Erbfalls.⁶⁸ Ausgenommen von der CGT ist ferner die vom Verkäufer als *residence* eigengenutzte Wohnimmobilie.

64 Sofern Verbraucher gegenüber Unternehmern beteiligt sind, gilt aber auch beim Grundstückkauf die AGB-Kontrolle der *Unfair Terms in Consumer Contracts Regulations 1999*.

65 Vgl. näher www.nhbc.co.uk.

66 Vgl. Erläuterungen der Finanzverwaltung unter www.hmrc.gov.uk.

67 Vgl. im Einzelnen *Taxation of Chargeable Gains Act 1992* und Erläuterungen unter der vorgenannten Internetadresse.

68 Die Erben setzen dabei auch nicht die beim Erblasser angefallenen Wertsteigerungen fort, sondern es beginnt auf Basis der Verkehrswerte beim Tod des Erblassers ein neuer Bemessungszeitraum.