

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

Frankreich

Aus historischen Gründen gibt es in Frankreich für die Eintragung von Grund und Boden zwei Systeme: das allgemeine Eintragungssystem und das in den Departements Bas-Rhin, Haut-Rhin und Moselle angewandte System.

In diesen drei Departements erfolgt die Eintragung von Immobilien bei den Grundbuchämtern (bureaux fonciers), während sie in den anderen Landesteilen bei den für das Immobilienregister (fichier immobilier) zuständigen Dienststellen (services de publicité foncière (SPF)) erfolgt.

Welche Informationen finden sich im Immobilienregister und im Grundbuch?

Im Immobilienregister werden Vorgänge eingetragen.

Eingetragen werden beispielsweise Vorgänge, mit denen das Eigentum an einer Immobilie übertragen wird (z. B. ein Kauf- oder Teilungsvertrag), selbst wenn sie bedingt sind, Vorgänge, durch die ein dingliches Recht begründet oder übertragen wird (z. B. Schenkung oder Nießbrauchsübertragung an einem Grundstück), gerichtliche Entscheidungen über eine Immobilie, Entscheidungen von Verwaltungsbehörden, die das Verfügungsrecht einschränken, langfristige Mietverträge, Klauseln, die das Eigentumsrecht an einer Immobilie beschränken (z. B. eine Unveräußerlichkeitsklausel), an einem Grundstück bestellte Sicherheiten (z. B. Hypotheken oder auch die meisten der sogenannten Privilegien).

Im Grundbuch von Alsace-Moselle hingegen werden Rechte eingetragen.

Im Grundbuch eingetragen werden Eigentumsrechte an einem Grundstück, die sich aus einem Rechtsgeschäft, aber auch aus einer tatsächlichen Situation ergeben (z. B. ein durch Ersitzung oder Zuwachs (accession) entstandenes Eigentumsrecht). Eingetragen werden auch die Fläche sowie andere dingliche Rechte aus einem Pachtvertrag, Nießbrauch, Nutzung, Wohnung, Dienstbarkeiten, Privilegien, Hypotheken, Miet- und Pachtrechte für 12-jährige Pachtverträge, Rechte aus bestimmten gerichtlichen Entscheidungen usw.

Einsichtnahme im Immobilienregister und im Grundbuch

Abgesehen von den drei Departements Bas-Rhin, Haut-Rhin und Moselle wird das Grundbuch in Frankreich (Immobilienregister) von den SPF (services de la publicité foncière) geführt. Diese Stellen sind voneinander unabhängig. Frankreich ist dabei, die Zahl der SPF nach und nach zu reduzieren. Während es vor Kurzem noch 354 solcher Stellen gab, sind es nur noch 120.

Wer Informationen über die Rechtsstellung einer Immobilie einholen möchte, muss dies bei dem SPF beantragen, das für die betreffende Immobilie zuständig ist. Auskunft wird z. B. erteilt über die Namen aller bisherigen Eigentümer und den jeweiligen Kaufpreis. Jede Dienststelle erteilt Auskünfte und stellt Kopien der Urkunden aus, die im Immobilienregister zu einer Immobilie oder einer Person enthalten sind, der eine Immobilie in ihrem Zuständigkeitsbereich gehört. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig. Die Kosten unterscheiden sich je nach Art und Anzahl der Anträge. Diese Informationen werden derzeit nicht zentral erfasst. Um Auskünfte über in verschiedenen Gebieten belegenen Immobilien einzuholen, muss daher ein Antrag bei den jeweils zuständigen SPF gestellt werden.

Das Immobilienregister ist inzwischen vollständig digitalisiert und wird elektronisch geführt. Im Zuge der Einführung eines IT-Systems hat ein Teil der französischen Notare über einen Server, der vom Conseil supérieur du notariat betrieben wird, Zugang zu allen Daten, die von den SPF in Frankreich verwaltet werden. Dieser direkte Zugang zu den Daten des Immobilienregisters steht anderen Angehörigen der Rechtsberufe oder Privatpersonen nicht offen. In den Departements Bas-Rhin, Haut-Rhin und Moselle wird das Grundbuch seit 2008 vollständig elektronisch geführt. Die Einsichtnahme in das Grundbuch und das Register der Grundbuchanmeldungen (registre des dépôts) vor Ort oder Online ist frei. Jede Person, die in diese Daten Einsicht nimmt, kann von der Grundbuch- bzw. Registerführung eine Kopie erhalten. Die Kopie wird nur zu Informationszwecken ausgestellt. Diese Leistung ist gebührenpflichtig. Das Recht auf Einsichtnahme ist je nach Antragsteller unterschiedlich ausgestaltet. Die Angehörigen bestimmter Berufe wie Notare haben ein umfassenderes Recht auf Einsichtnahme (Möglichkeit der Suche im gesamten Grundbuch sowohl nach Personen als auch nach Immobilien). Die Suche anhand des Namens steht Angehörigen anderer Berufsgruppen wie Rechtsanwälten oder auch Personen offen, die über einen vollstreckbaren Titel oder eine richterliche Genehmigung verfügen. Die Suche nach Immobilien steht allen offen.

Letzte Aktualisierung: 01/03/2023

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.