

NOTARIELLE HANDLUNGEN WÄHREND DES ALARMZUSTANDS

Nach der Proklamation durch spanische Regierung des Alarmzustandes im Zusammenhang mit der durch COVID-19 verursachten Pandemie im königlichen Dekret 463/2020 vom 14. März veröffentlichte die Generaldirektion für Rechtssicherheit und öffentlichen Glauben in Abstimmung mit dem Generalrat der Notare am 15. März die entsprechende Anweisung zum Ergreifen von Maßnahmen, welche die angemessene Bereitstellung des notariellen öffentlichen Dienstes für die Bewältigung der durch COVID-19 verursachten Sanitärkrise gewährleisten (im Folgenden: Die Anweisung).

Unter Hervorhebung der Tatsache, dass der Notariatsdienst ein öffentlicher Dienst ist und daher die Notarbüros während des Alarmzustandes, mit Ausnahme der Krankheit des Notars und sonstiger gesetzlich vorgesehener Fälle, geöffnet bleiben müssen, sieht die Anweisung bestimmte Vorkehrungen vor, welche die Notare treffen müssen, um das Ansteckungsrisiko für sich selbst, ihre Mitarbeiter und Kunden zu minimieren. Diese Vorkehrungen betreffen sowohl die interne Organisation der Arbeit in Büros, wie z.B. die Einrichtung von Schichtwechsel für Mitarbeiter, als auch Maßnahmen, die für den Zugang zu Büros oder bei der Beurkundung eines öffentlichen Dokuments angewendet werden müssen.

An erster Stelle legt die Anweisung den Filter der "Dringlichkeit" der notariellen Handlung fest und verleht ihr unter den gegebenen Umständen einen absolut außergewöhnlichen Charakter. Es ist der Notar, der auf Ersuchen der interessierten Partei die Dringlichkeit der Angelegenheit in jedem Einzelfall beurteilen muss. Lediglich bei Vorgängen mit Kreditunternehmen muss diese Dringlichkeit nicht gesondert nachgewiesen werden.

Aus unseren Büros in Bilbao, Denia, Madrid, Palma de Mallorca und Valencia haben wir mehrere Notariate kontaktiert, um zu klären, welche Kriterien Notare bei der Bewertung der Dringlichkeit ihres Handelns anwenden. Die Notare verlangen, dass eine wirtschaftliche, persönliche, familiäre oder vertragliche Ursache von ausreichender Bedeutung vorliegen muss, die verhindert, dass die Beurkundung eines öffentlichen Dokuments verschoben wird, ohne ernsthafte Vermögensschäden zu verursachen. Das Vorhandensein von auflösenden Fristen wird ebenfalls bewertet. Hierzu muss der Interessent in seinem Ersuchen an den Notar die Gründe angeben und Nachweise erbringen, die eine solche Dringlichkeit im Einzelfall rechtfertigen. Die Notare sind verpflichtet, ein Register darüber zu führen und es innerhalb von 4 Jahren für mögliche Nachprüfungen aufzubewahren.

Auf diese Weise, zum Beispiel, könnte es möglich sein, eine Kaufurkunde zu beurkunden, wenn eine hochschwängere Käuferin zuvor ihre Wohnung verkauft hat und vor der Geburt Zugang zu der neuen Wohnung bekommen muss, um die notwendigen Vorbereitungen für die Ankunft des Neugeborenen zu treffen. In Fällen jedoch, in denen die in einem privaten Vertrag vorgesehene Frist für die Beurkundung eines Immobilienkaufs innerhalb der Gültigkeitsdauer des Alarmzustands liegt, empfehlen die Notare den Parteien in der Regel, eine Einigung über die Verlängerung dieser Frist zu erzielen, es sei denn, es gibt sonstige Gründe, welche die Dringlichkeit der Beurkundung rechtfertigen. Darüber hinaus gibt es gesetzlich gültige Alternativen, die kein Intervenieren der Notare bedürfen. So wie das handschriftliche Testament oder das Testament bei naher Todesgefahr, jeweils gemäß Art. 688 und Art. 700 des spanischen Zivilgesetzbuches. Sobald die Beurteilung der Dringlichkeit vorgenommen und die Notwendigkeit einer notariellen Handlung bestätigt wurde, wird die interessierte Partei zu einem bestimmten Datum und einer bestimmten Uhrzeit vorgeladen, um nicht zuletzt sicherzustellen, dass sich unnötig Gruppen von Personen innerhalb der Büros bilden. Notare warnen auch davor, dass offenbar Personen, die Symptome einer COVID-19-Infektion wie Husten, Fieber oder Atembeschwerden vorweisen, Zugang zu Büros verweigert wird.

Aufgrund der Notwendigkeit, den Zugang zu den Notarbüros einzuschränken, dürfen nur interessierte Parteien und für die Beurkundung unverzichtbare Personen, wie beispielsweise Dolmetscher oder Zeugen, hinzugezogen werden. Diese Personen müssen zu ihrem eigenen Schutz Maßnahmen ergreifen, wie z.B. das Tragen von medizinischen Schutzmasken, Handschuhen und sogar Mitbringen ihrer eigenen Stifte. Die Beurkundungszeit wird nicht über die unbedingt notwendige hinausgehen.

Die Notare warnen im demselben öffentlichen Dokument, das Gegenstand der Beurkundung ist, vor Konsequenzen für die Falschheit der Aussagen über die Dringlichkeit der Angelegenheit und das Sanktionsregime, das durch das königliche Dekret 463/2020 festgelegt wurde.

Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen, falls Sie eine notarielle Beurkundung während der Dauer des Alarmzustands benötigen sollten.



Fernando Lozano

Rechtsanwalt, Steuerberater

Valencia

Madrid

T +34 963 28 77 93

f.lozano@schindhelm.com



Carlos Fernández

Rechtsanwalt

Valencia

T +34 963 28 77 93

c.fernandez@schindhelm.com



David Ramírez Becker

Rechtsanwalt

Valencia

T +34 963 28 77 93

d.ramirez@schindhelm.com



Elena Stern

Rechtsanwältin

Valencia

T +34 963 28 77 93

e.stern@schindhelm.com