



schriftenreihe

DES VERBANDES DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Grundeigentum und Sicherheiten in Tschechien



CENTER OF LEGAL COMPETENCE

HERAUSGEGEBEN

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM CENTER
OF LEGAL COMPETENCE (CLC), WIEN

von Wolfgang Ebner

2. aktualisierte Auflage

BAND 45

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN · BERLIN

vdp

Schriftenreihe
des Verbandes deutscher
Pfandbriefbanken

Band 45

2. aktualisierte Auflage
Berlin 2010

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	8
I Schuld- und sachenrechtliche Aspekte des Liegenschaftsrechts	10
A Rechtsquellen	10
1 Materieellrechtliche Bestimmungen des Immobilienrechts	10
2 Verfahrensrechtliche Bestimmungen	11
B Liegenschaftseigentum	12
1 Die Liegenschaft als unbewegliche Sache	12
a Sachen (<i>věci</i>)	12
b Liegenschaften (<i>nemovitosti</i>)	13
c Sachverbindungen	13
2 Die rechtliche Trennung von Grundstück und Bauwerk	15
3 Veränderung der Liegenschaft	17
4 Liegenschaftseigentum	18
a Allgemeines	18
b Schutz des Eigentums	18
c Beschränkungen des Eigentums	19
aa Eigentumsimmanente Beschränkungen	19
bb Beschränkte dingliche Rechte	20
cc Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	25
d Formen des Miteigentums	29
aa Anteiliges Miteigentum (<i>podílové spoluvlastnictví</i> ; §§ 137 – 142 BGB)	29
bb Gesamthandvermögen der Ehegatten (<i>společené jmění</i> <i>manželi</i> ; §§ 143 – 151 BGB)	31
cc Wohnungseigentum (<i>bytové vlastnictví</i>)	32
C Begründung und Übertragung von Liegenschaftseigentum	34
1 Allgemeines	34
2 Der Vertragsabschluss	35
a Vertragsinhalt	35
b Bestandteile des Vertrags und der Vertragsurkunde	35
aa Vertragsparteien	35
bb Kaufgegenstand und Kaufpreis	35
cc Nebenvereinbarungen	36
dd Intabulationsklausel	37
ee Vorvertrag	37
c Formvorschriften	38
3 Gefahrtragung	38
4 Mängel bei der Übertragung dinglicher Rechte	39
a Willensmängel	39
b Rechts- und Sachmängel	39
D Abwicklung der Kaufpreiszahlung und Sicherungsmechanismen	40

II	Liegenschaftskataster	42
A	Charakteristik und historischer Überblick	42
1	Charakteristik des tschechischen Liegenschaftskatasters	42
2	Historischer Überblick	44
B	Aufbau des Liegenschaftskatasters	45
1	Eintragungsfähige Liegenschaften	45
a	Grundstücke und Parzellen	46
b	Gebäude	47
c	Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume nach dem WEG	48
d	In Bau befindliche Gebäude und Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume	48
e	Eintragungen aufgrund von Sondervorschriften	48
2	Katastraloperat	49
a	Übersicht	49
b	Die geodätischen Informationen	49
c	Die Beschreibungsinformationen	49
d	Übersichten über den Bodenfonds	50
e	Dokumentation der Untersuchungs- und Messergebnisse	50
f	Urkundensammlung	50
3	Liegenschaftskatasterauszug	50
C	Grundprinzipien des Liegenschaftskatasters	52
1	Intabulationsprinzip (<i>zásada intabulační</i>)	52
2	Antragsprinzip (<i>zásada oficiality</i>) und Dispositionsgrundsatz (<i>zásada dispoziční</i>)	53
3	Legalitätsprinzip (<i>zásada legality</i>)	53
4	Spezialitätsprinzip	53
5	Prinzip des bücherlichen Vormanns	54
6	Formeller Publizitätsgrundsatz bzw. Öffentlichkeitsgrundsatz (<i>zásada formální publicity bzw. zásada veřejnosti</i>)	54
7	Vertrauensgrundsatz – Grundsatz der materiellen Publizität (<i>zásada veřejné víry</i>)	55
8	Prioritätsprinzip	57
D	Eintragungen in den Liegenschaftskataster	58
1	Eintragungsfähige Rechte	58
2	Eintragungsarten	58
a	Einverleibung (<i>vkład</i>)	58
b	Vormerkung (<i>záznam</i>)	60
c	Anmerkung (<i>poznámka</i>)	60
E	Berichtigung von Fehlern im Katastraloperat	61
F	Eintragungsverfahren	62
1	Behördenzuständigkeit	63
a	Katasterämter (<i>katastrální úřady</i>)	63
b	Vermessungs- und Katasterinspektorate (<i>zeměměřičské a katastrální inspektoráty</i>)	64
c	Vermessungsamt (<i>zeměměřičský úřad</i>)	64
d	Tschechisches Vermessungs- und Katasteramt (<i>Český úřad zeměměřičský a katastrální</i>)	64

2	Eröffnung des Eintragungsverfahrens	65
a	Antrag auf Bewilligung der Einverleibung in den Liegenschaftskataster	65
b	Eröffnung des Verfahrens bei Vormerkungen und Anmerkungen	67
3	Durchführung des Einverleibungsverfahrens	68
a	Plombe	68
b	Prüfung der Voraussetzungen	68
c	Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens	70
d	Entscheidung über den Einverleibungsantrag	71
4	Durchführung von Vormerkungen und Anmerkungen	71
5	Rechtsmittel	72
a	Bewilligung der Einverleibung	72
b	Abweisung des Einverleibungsantrags	72
c	Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens	73
6	Eintragungs- und Rechtsgeschäftsgebühren	73
III	Kreditsicherheiten	74
A	Kredit und Darlehen	74
1	Kreditvertrag (<i>smlouva o úvěru</i>)	74
a	Vertragsinhalt	74
b	Kreditzinsen	75
c	Nebenpflichten des Kreditnehmers	75
d	Kündigung und Rücktritt	76
2	Darlehensvertrag	76
3	Hypothekarkredit (<i>hypoteční úvěr</i>)	77
4	Andere Formen der Kreditierung	78
a	Immobilienleasing (<i>leasing nemovitostí</i>)	78
b	Genossenschaftsfinanzierung (<i>družstevní financování</i>)	78
B	Formen der Kreditsicherung	78
1	Pfandrecht (<i>zástavní právo</i>)	78
2	Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts (<i>zajištění závazků převodem práva</i>)	78
3	Sicherungszession (<i>zajištění postoupení pohledavky, fiduciární cese</i>)	80
4	Zurückbehaltungsrecht (<i>zadržovací právo; retenční právo</i>)	82
5	Eigentumsvorbehalt (<i>vyhrada vlastnictví</i>)	82
6	Vorkaufsrecht (<i>předkupní právo</i>)	83
7	Wiederkaufsrecht (<i>právo zpětně koupě</i>)	84
8	Bürgschaft (<i>ručení</i>)	84
a	Allgemeines	84
b	Bürgschaft nach dem BGB	84
aa	Anwendungsbereich und Gegenstand der Bürgschaft nach dem BGB	84
bb	Akzessorietät der Bürgschaft	85
cc	Subsidiarität der Bürgschaft	85
dd	Entstehung der Bürgschaft	86
ee	Pflichten des Gläubigers	86
ff	Rechte und Pflichten des Bürgen	86
gg	Erlöschen der Bürgschaft	87

c	Bürgschaft nach dem HGB	88
aa	Anwendungsbereich und Gegenstand der Bürgschaft nach dem BGB	88
bb	Entstehung der Bürgschaft	89
cc	Die Pflichten des Gläubigers	89
dd	Rechte und Pflichten des Bürgen	89
9	Schuldübernahme (<i>převzetí dluhu</i>)	90
10	Schuldbeitritt (<i>přistoupení závazku</i>)	91
11	Garantie (<i>garance</i>)	91
12	Akkreditiv (<i>akreditiv</i>)	92
IV	Pfandrecht	94
A	Allgemeines zum Pfandrecht	94
1	Entwicklung des Pfandrechts in Tschechien seit 1945	94
2	Das Register der Pfandgegenstände (<i>rejstřík zástav</i>)	95
a	Allgemeines	95
b	Inhalt des Pfandrechtsregisters	96
c	Prinzipien des Pfandrechtsregisters	97
d	Eintragungsarten	99
e	Eintragungsverfahren	99
f	Löschung und Änderung von Eintragungen	99
B	Hypothekenrecht	100
1	Die Hypothek als Pfandrecht an Liegenschaften	100
2	Prinzipien des Hypothekenrechts	101
a	Akzessorietätsprinzip	101
b	Recht an einer fremden Sache	103
c	Spezialitätsprinzip	103
d	Prinzip der ungeteilten Sachhaftung	103
e	Eintragungsprinzip	103
f	Rangprinzip	103
g	Vorrückungsprinzip	104
3	Besicherte Forderung	104
4	Gegenstand der Hypothek	105
a	Hypotheken an Alleineigentum	105
b	Hypothek am Miteigentum	105
c	Hypothek an Bestandrechten	105
d	Afterhypothek	105
5	Entstehung und Arten von Hypotheken	106
a	Vertragliche Hypothek	106
aa	Titel	106
bb	Modus	108
b	Gesetzliche Hypothek	108
c	Verwaltungsbehördliche Hypothek	109
d	Richterliche Hypothek	109
e	Höchstbetragshypothek	109
f	Simultanhypothek	110
6	Schutz der Hypothek	110
7	Verwertung von verpfändeten Liegenschaften in der Zwangsvollstreckung	111

8	Hypothek und Insolvenz – Insolvenzrecht im Überblick	113
a	Insolvenztatbestände	113
b	Insolvenzantrag	113
c	Einleitung des Insolvenzverfahrens	114
d	Rechtswirkungen der Einleitung des Insolvenzverfahrens.	114
e	Forderungsanmeldung	115
f	Insolvenzmasse	116
g	Befriedigungsrangfolge	116
h	Stellung der Gläubiger im Einzelnen	117
	aa Aussonderungsgläubiger	117
	bb Massegläubiger.	117
	cc Gesicherte Gläubiger (Absonderungsgläubiger)	117
i	Arten des Insolvenzverfahrens	118
	aa Konkurs (§§ 244 ff. InsG)	118
	bb Geringfügiger Konkurs (§§ 314 f. InsG).	118
	cc Reorgansiation (§§ 316 f. InsG).	118
	dd Entschuldung	119
9	Erlöschen der Hypothek	119
C	Pfandrecht an beweglichen Sachen	120
1	Pfandrechtsfähige Gegenstände	120
2	Entstehung des Mobiliarpfandrechts	120
a	Titel	120
b	Modus	120
D	Pfandrecht an Forderungen	121
	Anhang 1: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	122
	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	125
	Anhang 2: Kaufvertrag und Antrag auf Einverleibung des Eigentums	136
	KUPNÍ SMLOUVA	136
	KAUFVERTRAG	137
	NÁVRH NA VKLAD	138
	ANTRAG AUF EINVERLEIBUNG	139
	Anhang 3: Pfandbestellungsvertrag	140
	SMLOUVA O ZRÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	
	K NEMOVITOSTEM	140
	VERTRAG ÜBER DIE BEGRÜNDUNG	
	EINES PFANDRECHTS AN EINER LIEGENSCHAFT.	142
	Literaturverzeichnis	144

Vorwort

Die Bedeutung der grenzüberschreitenden Immobilienfinanzierung für die deutschen Hypothekenbanken ist nach wie vor sehr hoch und nimmt in einigen Märkten sogar weiter zu. Auf die 36 im Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Kreditinstitute entfällt ein Gewerbeimmobilienfinanzierungsvolumen in Höhe von etwa 320 Mrd. Euro. Davon wiederum waren zur Jahresmitte 2010 mehr als die Hälfte (51 %) Finanzierungen ausländischer Immobilien. Das entspricht einem Gesamtvolumen von 162 Mrd. Euro.

Im zweiten Quartal des Jahres 2010 befanden sich Forderungen aus Hypothekarkrediten an in Tschechien belegenen Immobilien in Höhe von 1,03 Mrd. Euro in der Deckung für Hypothekenspfandbriefe. Damit ist der tschechische Markt nach Polen derzeit der zweitwichtigste Markt für deutsche Pfandbriefbanken in Mitteleuropa.

Seit über zwanzig Jahren untersucht der vdp systematisch das Hypotheken- und Grundbuchrecht in Europa sowie seit einiger Zeit auch in den USA, Kanada und Japan, um den Mitgliedsinstituten fundierte Informationen zu den Rechtssystemen in diesem Sektor zukommen lassen zu können. Zur Analyse der Rechtsordnungen Mitteleuropas kooperiert der vdp hierbei seit vielen Jahren erfolgreich mit dem Center of Legal Competence (CLC), Wien; in Zusammenarbeit mit dem CLC wurde auch die vorliegende Publikation erarbeitet. Das Center of Legal Competence (CLC) ist eine österreichische Forschungs- und Beratungseinrichtung unter der Trägerschaft des Bundesministers für Justiz, der Vereinigung der österreichischen Richterinnen und Richter, der Kammern der Rechtsanwälte und Notare, der Wirtschaftskammer Österreich und der Industriellenvereinigung, die durch ihre Einbringung in die Rechts- und Institutionenreformen der Transformationsstaaten einen wachsenden Beitrag beim Aufbau und bei der Festigung von Rechtsstaatlichkeit in marktwirtschaftlichen Strukturen leistet. Die Forschungsschwerpunkte des CLC umfassen die Bereiche a) Bodenrecht, Grundbuch- und Katasterwesen, b) Insolvenzrecht und Kreditsicherheiten, c) Zivilprozess, Exekutionsrecht und Schiedsgerichtswesen sowie d) Justizmanagement.

Im erstgenannten Forschungsschwerpunkt hat die vorliegende aktualisierte Untersuchung das Liegenschaftsrecht in Tschechien zum Gegenstand und stellt somit zugleich die Neuauflage von Band 21 der Schriftenreihe dar. Ähnliche Darstellungen sind auch für Ungarn und Rumänien in Vorbereitung.

Das Werk „Grundeigentum und Sicherheiten in Tschechien“ bietet eine Untersuchung der rechtlichen Regelungen über Immobilien und deren praktische Anwendung mit besonderem Augenmerk für die Funktionsweise des Liegenschaftskatastersystems und für das Pfandrecht. In der nun vorliegenden zweiten Auflage wird insbesondere auf die geänderten Rechtsvorschriften zum Liegenschaftskataster und auf das neue Insolvenzgesetz Nr. 182/2006 Slg. über den Vermögensverfall und dessen Lösungsmöglichkeiten (*zákon o úpadku a zpusobech jeho rešení*) eingegangen. Auf die für das Immobiliarsachenrecht grundlegenden Änderungen im Zuge der geplanten Neukodifizierung des tschechischen Zivilrechts wird ebenfalls hingewiesen.

Der Aufbau des Werkes entspricht – in gewohnter Weise – der Gliederung der immobilienrechtlichen Länderberichte: Abschnitt I der Darstellung bietet einen Überblick über jene Aspekte des Schuld- und Sachenrechts, die auf Immobilien anwendbar sind. Der Schwerpunkt liegt hier bei Fragen der rechtlichen Regelung des Eigentums. Abschnitt II behandelt das Liegenschaftskatastersystem aus rechtlicher und praktischer Sicht. Prinzipien und Eintragungsverfahren werden im Detail dargestellt. Abschnitt III beschreibt die Rechtsbeziehungen bei Krediten. Hier werden Kreditvereinbarungen, Darlehensvereinbarungen und Formen der Kreditsicherung hinsichtlich verschiedener Aspekte beleuchtet. Zuletzt gewährt Abschnitt IV einen Einblick in das Pfandrecht. Seine Grundprinzipien und rechtliche Bedeutung werden erläutert und praktische Fragen, wie etwa im Zusammenhang mit der Begründung oder Verwertung einer Hypothek hervorgehoben. Dem Pfandrechtsregister ist ein eigenes Kapitel zu Beginn dieses Abschnittes gewidmet.

Der Autor des Werkes, Rechtsanwalt Wolfgang Ebner, Wildmoser/Koch & Partner Rechtsanwälte GmbH, Wien, beschäftigt sich seit Jahren mit Kreditsicherheiten und hat aufgrund seiner tschechischen Sprachkenntnisse auch Zugang zur tschechischen Fachliteratur. Bei der Bearbeitung haben tschechische Experten wertvolle Hinweise zur praktischen Handhabung der Kreditsicherung beigetragen.

Wien/Berlin, Dezember 2010

Für die Herausgeber:

vdp

Andreas Luckow

CLC

Dr. Otto Oberhammer

Mario Thurner

I Schuld- und sachenrechtliche Aspekte des Liegenschaftsrechts

A Rechtsquellen

1 Materiellrechtliche Bestimmungen des Immobilienrechts

Das Grundrecht auf Eigentum ist in Art. 11 der **Charta der Grundrechte und Freiheiten** Nr. 23/1991 Slg. (*Listiny základních práv a svobod*) statuiert, die durch den Beschluss des Präsidiums des Tschechischen Nationalrats Nr. 1/1993 Slg. zu einem Bestandteil der tschechischen Verfassung erklärt wurde (*Usnesení předsednictva ČNR. č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR*).

Die grundlegenden materiellrechtlichen Regelungen zum tschechischen Immobilienrecht finden sich im **Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)** Nr. 40/1965 i.d.g.F. (*Občanský zákoník*). Das Sachenrecht ist in den §§ 120 – 180 BGB geregelt. Bereits seit mehreren Jahren ist die vollständige Neukodifizierung des tschechischen Privatrechts geplant. Eine entsprechende Regierungsvorlage wurde am 27.04.2009 zur Begutachtung vorgelegt. Tiefgreifende, das Immobiliarsachenrecht betreffende Änderungen im materiellen Zivilrecht werden in den betreffenden Kapiteln angeführt.

Ein besonderes Gesetz ist für das Wohnungseigentum einschlägig, nämlich das Gesetz Nr. 72/1994 Slg., mit dem die miteigentumsrechtlichen Verhältnisse an Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen geregelt werden (**Wohnungseigentumsgesetz; WEG**); *Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytových prostorů a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)*.

Die Arten der Eintragungen in den Liegenschaftskataster und deren rechtliche Wirkungen sind im Gesetz Nr. 265/1992 i.d.g.F. über die Eintragungen von Eigentumsrechten und anderen dinglichen Rechten an Liegenschaften geregelt (**EintrG**); *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*.

Die grundlegenden Bestimmungen zum Liegenschaftskataster finden sich im Gesetz Nr. 344/1992 Slg. i.d.g.F. über den Liegenschaftskataster der Tschechischen Republik (**Liegenschaftskatastergesetz; LKatG**); *Zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*. Die näheren Vorschriften finden sich in der Verordnung des Tschechischen Vermessungs- und Katasteramtes Nr. 26/2007, womit das Gesetz Nr. 265/1992 Slg. über die Eintragungen von Eigentumsrechten und anderen Rechten an Liegenschaften und das Gesetz Nr. 344/1992 Slg. über den Liegenschaftskataster (Liegenschaftskatastergesetz) ausgeführt wird (**DVLKatG**); *Vyhláška, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)*.¹

¹ Diese Verordnung ersetzt die Verordnung des Tschechischen Vermessungs- und Katasteramtes Nr. 190/1996, womit das Gesetz Nr. 265/1992 Slg. über die Eintragungen von Eigentumsrechten und anderen Rechten an Liegenschaften und das Gesetz Nr. 344/1992 Slg. über den Liegenschaftskataster (Liegenschaftskatastergesetz) ausgeführt wird; *Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Slg., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*.

Weiters steht in diesem Zusammenhang das Gesetz Nr. 359 Slg. über die **Vermessungs- und Katasterorgane**; *Zákon o zeměřických a katastrálních organech*. Zu erwähnen ist die Verordnung Nr. 97/1961 Slg. i.d.g.F. über Bezeichnungen der Gemeinden, der Straßen und Nummerierungen der Häuser; *Vyhlaška o názvech obcí, označování ulic a číslování domů*.

Regelungen zum Ausländergrundverkehr enthalten das Gesetz Nr. 219/1995 Slg. i.d.g.F., **Devisengesetz (DevisenG)**; *Devizový zákon* sowie das Gesetz Nr. 229/1991 über die Regelung der Eigentumsverhältnisse an landwirtschaftlichen Flächen und sonstigem landwirtschaftlichem Vermögen (**Bodengesetz; BodenG**); *Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku*.

Erwähnt sei auch das Gesetz Nr. 50/1976 Slg. i.d.g.F. Gesetz über Gebietsplanung und Bauordnung (**Baugesetz; BauG**); *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*.

Für das Bank- und Kreditwesen sind insb. folgende Rechtsnormen einschlägig: Gesetz Nr. 513/1991 Slg., **Handelsgesetzbuch (HGB)**; *Obchodní zákoník*, das Gesetz Nr. 21/1992 Slg. i.d.g.F. über Banken (**BankenG**); *Zákon o bankách*, das Gesetz Nr. 591/1992 Slg. i.d.g.F. **über Wertpapiere (WPG)**; *Zákon o cenných papírech*, das Gesetz Nr. 6/1993 Slg. i.d.g.F. über die **Tschechische Nationalbank**; *Zákon o České národní bance* sowie das Gesetz Nr. 87/1995 Slg. i.d.g.F. über **Spar- und Kreditgenossenschaften**; *Zákon o spořitelních a úvěrních družstvech*.

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen finden sich im Gesetz Nr. 101/2000 Slg. i.d.g.F. über den Schutz von persönlichen Angaben; *Zákon o ochraně osobních údajů*.

2 Verfahrensrechtliche Bestimmungen

Das Katasterverfahren steht unter dem Regime des Gesetzes Nr. 71/1967 Slg. i.d.g.F. über das Verwaltungsverfahren (**Verwaltungsordnung; VO**); *Zákon o správním řízení (správní řád)*. Daneben kommt in manchen Fällen das Gesetz Nr. 99/1963 Slg. i.d.g.F., **Zivilprozessordnung (ZPO)**; *Občanský soudní řád* zur Anwendung. Beide Gesetze werden jedoch vielfach von den Anordnungen im LKatG und im EintrG als *leges speciales* überlagert.

Speziell im Katasterverfahren sind folgende Rechtsnormen von Bedeutung: das Gesetz Nr. 41/1993 Slg. i.d.g.F. über Beglaubigung der Übereinstimmung von Abschriften oder Kopien mit der Urkunde und über Beglaubigung der Echtheit der Unterschriften durch die Bezirks- und Gemeindeämter und über die Herausgabe von Bestätigungen durch die Organe der Gemeinden und der Bezirksämter; *Zákon o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu okresními a obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady*, das Gesetz Nr. 358/1992 Slg. i.d.g.F. über Notare und ihre Tätigkeit (**Notariatsordnung, NotO**); *Zákon o notářích a jejich činnosti (notářský řád)* das Gesetz Nr. 139/2002 Slg. i.d.g.F. über **Grundstücksrevisionen und Grundstücksämter**; *Zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech*, das Gesetz Nr. 634/2004 Slg. über die **Verwaltungsgebühren**, *Zákon o správních poplatcích*.

Die exekutive Verwertung bzw. die Verwertung in der Insolvenz von Immobilien regeln neben der ZPO und der EO auch das Gesetz Nr. 26/2000 Slg. i.d.g.F. über **öffentliche Versteigerungen**; *Zákon o veřejných dražbách* sowie das Gesetz Nr. 182/2006 Slg. i.d.g.F. über **den Vermögensverfall und dessen Lösungsmöglichkeiten (Insolvenzgesetz)**; *Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)*.

B Liegenschaftseigentum

1 Die Liegenschaft als unbewegliche Sache

a Sachen (*věci*)

Im Vergleich zu dem sehr weiten Sachbegriff des österreichischen Privatrechts ist der **Sachbegriff des tschechischen Privatrechts** wesentlich **enger gefasst**. Nach **österreichischem Verständnis** wird im rechtlichen Sinn eine Sache genannt, „was von der Person unterschieden ist und zum Gebrauche der Menschen dient“ (§ 285 öABGB). Eingeschränkt ist der österreichische Sachbegriff – die Frage nach der rechtlichen Qualifikation von Tieren und Leichen(-teilen) sei hier ausgeklammert – nur durch das Kriterium der Beherrschbarkeit. Demnach ist keine Sache, was nicht beherrschbar ist, etwa die Luft oder das offene Meer. Man spricht in diesem Zusammenhang von Gemeingut, weil deren Benutzung allen gestattet ist.² Nach **tschechischem Verständnis** wird vorerst unterschieden zwischen der Person als Subjekt von Privatrechtsverhältnissen und all dem, was **Gegenstand** (Objekt) von Privatrechtsverhältnissen sein kann. Gem. § 118 Abs. 1 BGB kommen als Gegenstand von Privatrechtsverhältnissen **Sachen** (*věci*) und – soweit es deren Natur zulässt – **Rechte** (*práva*) oder **andere Vermögenswerte** (*jiné majetkové hodnoty*) in Frage. Somit sind nach diesem Verständnis Objekte von Rechtsverhältnissen nicht Sachen schlechthin, sondern lediglich eine bestimmte Kategorie von Rechtsobjekten, nämlich die – nach österreichischer Terminologie – körperlichen Sachen, sofern sie Gegenstand von Vertragsverhältnissen sein können, also *res intra commercium*. Keine Sachen sind aus diesem Grund insb. Forderungen und Immaterialgüterrechte oder auch Sachen, die erst in Zukunft entstehen werden.³

Eine Legaldefinition für den Begriff Sache kennt das BGB nicht. Lehre und Rsp. definieren Sache als einen beherrschbaren materiellen Gegenstand einschließlich (beherrschbarer) Energie (Wasserkraft, Kernkraft etc.), der den Bedürfnissen der Menschen dient.⁴ Tiere gelten als Sache, nicht jedoch der menschliche Körper und Leichen bzw. Teile davon.⁵

Gegenstand von Privatrechtsverhältnissen können auch Gesamtsachen sein. Eine **Gesamtsache** bilden mehrere besondere Sachen, die als eine Sache angesehen werden und einem gemeinsamen Zweck dienen (z.B. eine Bibliothek oder eine Warenlager). Es handelt sich um eine Gesamtheit von **gleichgeordneten Sachen**, sodass nicht eine Sache (Nebensache) der anderen Sache (Hauptsache) dient. **Unternehmen** werden seit der HGB-Novelle aus dem Jahr 2000 (Gesetz Nr. 370/2000 Slg.) als Gesamtsache qualifiziert (§ 5 Abs. 2 HGB).⁶

2 *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht¹³ I (2006) 242.

3 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵, Band I (2009) 238; *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 118 Rz. 3 ff.

4 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník. Komentář⁹ 397 (2004) 401.

5 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 239.

6 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 240; *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 118 Rz. 16 f.

Die Regierungsvorlage zur geplanten **Neukodifizierung** des tschechischen Privatrechts sieht jedoch vor, dass von diesem engen Sachbegriff abgegangen wird. Stattdessen sollte ein weiterer Sachbegriff eingeführt werden, der – wie in Österreich – sämtliche Objekte von Rechtsverhältnissen umfasst, also auch unkörperliche Sachen: „Eine Sache im Rechtssinn ist alles, was von der Person unterschieden ist und dem Gebrauch der Menschen dient“ (§ 461 Abs. 2).⁷

b Liegenschaften (*nemovitosti*)

§ 119 Abs. 1 BGB trifft die Unterscheidung zwischen **beweglichen Sachen** (*movité věci*) und **unbeweglichen Sachen** (*nemovité věci*). Die beweglichen Sachen werden – im Gegensatz zu den unbeweglichen Sachen – durch das Gesetz nicht näher bestimmt. Lehre und Rsp. definieren bewegliche Sachen als solche, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einem Ort zu einem anderen versetzt werden können.⁸

Unter den Begriff der **Liegenschaft** (*nemovitost*) – gleichbedeutend mit „Immobilie“ und „unbewegliche Sache“ – fallen gem. § 119 Abs. 2 BGB Grundstücke (*pozemky*) und solche **Bauwerke** (*stavby*), die durch ein festes Fundament mit dem Boden verbunden sind.⁹ Gem. § 3 Abs. 2 WEG gelten auch Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume (*byty a nebytové prostory*), an denen **Wohnungseigentum** begründet wurde, als Liegenschaften.

Von eminenter Bedeutung für die Struktur des tschechischen Immobiliarsachenrechts ist die Regelung des § 120 Abs. 2 BGB, derzufolge **Bauwerke keine Bestandteile von Liegenschaften** sind. **Bauwerke** sind demzufolge selbstständige Sachen, der römisch-rechtliche Grundsatz *superficies solo cedit* gilt demnach in Tschechien nicht (Näheres s. sogleich unten I.B.I.c).

Grundstücke (*pozemek*) sind gesetzlich definiert als Teil der Erdoberfläche, der von anderen Teilen der Erdoberfläche abgeteilt ist. Sofern ein Grundstück im Liegenschaftskataster verzeichnet und bestimmt ist, handelt es sich um eine **Parzelle** (*parcela*).

Unter den **Bauwerken** (*stavby*) haben naturgemäß **Gebäude** (*budovy*) die größte Bedeutung: Ein **Gebäude** ist ein oberirdisches Bauwerk, das räumlich zusammenhängt, äußerlich durch Wände abgeschlossen und mit einem Dach versehen ist (§ 27 lit. k LKatG). Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei Bauwerken um selbstständige Liegenschaften. Selbstständige Liegenschaften sind jedoch auch bereits **in Bau befindliche Gebäude** (*rozestavěné budovy*) (Näheres s. unten II.B.2).

c Sachverbindungen

Sachen können in **einfache Sachen** und Sachverbindungen eingeteilt werden. Unter einer einfachen Sache versteht man eine Einheit, die ohne vollkommene Zerstörung nicht zerlegt werden kann (eine Vase, ein Gemälde). Bei den **Sachverbindungen** wird wieder zwischen **zusammengesetzte Sachen** und **Zubehör** untergeteilt.

Zusammengesetzte Sachen bestehen aus **Bestandteilen** (*součástí věci*).

Als Bestandteil einer Sache gilt gem. § 120 Abs. 1 BGB alles, was zum Wesen der Sache gehört und nicht von ihr abgetrennt werden kann, ohne dass sie dadurch entwertet würde. Die Entwertung kann nicht nur in wirtschaftlicher, technischer und

⁷ Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ I, 240.

⁸ Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 406.

⁹ Bauwerke können demnach auch als bewegliche Sache bestehen, sofern sie nicht fest mit dem Boden verbunden sind, etwa Garagen in Form eines Blechcontainers (*Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 406). Ein kleines Wochenendhäuschen ist dann eine Liegenschaft, wenn es durch ein festes Fundament mit dem Boden verbunden ist (Rc 27/65).

funktionaler Hinsicht erfolgen, sondern auch nach ästhetischen Gesichtspunkten.^{10, 11} Bestandteile sind keine selbständigen Sachen, sie bilden mit der Hauptsache eine Einheit und teilen deren rechtliches Schicksal.¹²

Bestandteile eines Grundstücks sind die (dauerhaft) darauf wachsenden Pflanzenbestände (Bäume, Sträucher). Zudem zählen zu den Bestandteilen von Grundstücken Stützmauern, Pflasterungen, Leitungen zur Gartenbewässerung, Einfriedungen sowie Zäune mit einer Höhe von höchstens 100 cm. Als Bestandteil des Grundstücks gelten auch Verbesserungsmaßnahmen unter der Oberfläche des Grundstücks, sofern diese nicht ohne Entwertung des Grundstücks entfernt werden können.¹³

Keine Bestandteile eines Grundstücks sind Wasser- und Kanalanschlüsse. Sie gelten als selbständige Hauptsachen.

Zubehör (*příslušenství*) sind gem. § 121 Abs. 1 BGB Sachen, die dem Eigentümer der Hauptsache gehören und die durch ihn dazu bestimmt sind, mit der Hauptsache dauerhaft benutzt zu werden. Zubehör ist also nicht Teil der Hauptsache, ist jedoch dieser zugeordnet und dient ihrem Gebrauch. Hauptsache und Zubehör müssen den gleichen wirtschaftlichen Zweck verfolgen. Im Gegensatz zum Bestandteil handelt es sich beim Zubehör stets um eine selbständige Sache. Entscheidend für die Eigenschaft als Zubehör ist zudem die Identität der Eigentümer der Hauptsache und der Eigentümer des Zubehörs.¹⁴

Um von Zubehör sprechen zu können müssen nach *Hurdík*¹⁵ folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es müssen mindestens zwei Sachen vorliegen, von denen eine die Hauptsache ist, die andere Zubehör.¹⁶
- Das Zubehör – obwohl grundsätzlich der Hauptsache zugeordnet – muss dem Eigentümer der Hauptsache dienen.
- Das Zubehör muss durch den Eigentümer zur fortwährenden Nutzung mit der Hauptsache bestimmt sein, kann jedoch vorübergehend von der Hauptsache getrennt sein. Rechtsgeschäfte, die sich auf die Hauptsache beziehen, erstrecken sich auch auf das Zubehör.

Grundsätzlich teilt das Zubehör dasselbe rechtliche Schicksal wie die Hauptsache. Allerdings fehlt im tschechischen Recht eine explizite Regelung, dass Rechthandlungen, die die Hauptsache betreffen, sich ohne weiteres auch auf das Zubehör erstrecken. Nach einigen Judikaturdivergenzen vertritt das Oberste Gericht nun in seiner neueren Rechtsprechung, dass das Zubehör im Falle der Übertragung der

¹⁰ *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 247.

¹¹ Das tschechische Sachenrecht kennt die Unterscheidung zwischen (sonderrechtsfähigen) selbständigen Bestandteilen (die auf eine wirtschaftlich vernünftige Weise von der Hauptsache getrennt werden können) und unselbständigen Bestandteilen (bei denen eine Absonderung entweder ganz unmöglich oder zumindest unwirtschaftlich wäre) nicht. Nach tschechischem Verständnis ist ein Bestandteil stets unselbständig.

¹² *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 408; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 247.

¹³ E des Obersten Gerichts Nr. R 4/1992.

¹⁴ *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 413 ff.

¹⁵ *Fiala et al.*, Občanské právo hmotné (3/2002) 99; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 244.

¹⁶ Zubehör einer Liegenschaft ist etwa ein aus Betonringen bestehender Brunnen (E des Obersten Gerichts Nr. PR 6/2002). Jedoch hat das Gericht in Verfahren betreffend das Eigentum an Brunnen oder Bohrlöchern stets im Einzelfall zu prüfen, ob es sich um eine selbständige Sache handelt (E des Obersten Gerichts Nr. SR 5/2003).

Hauptsache nicht ohne weiteres auf den Erwerber übergeht.¹⁷ Dies gilt insbesondere auch bei Liegenschaften. Besteht das Zubehör der Hauptsache in einer Liegenschaft, so muss die Mitübertragung der – identifizierten – Liegenschaft in einem notwendigerweise schriftlichen Vertrag zum Ausdruck kommen.¹⁸

Gem. § 121 Abs. 2 BGB gelten Nebenräume und die zum Gebrauch der Wohnung bestimmten Räume als **Zubehör von (Eigentums-)Wohnungen**. Nicht jedoch als Zubehör einer Wohnung gilt eine Garage, selbst wenn sie im selben Gebäude liegt wie die Wohnung.¹⁹ Allerdings gilt das Zubehör einer Wohnung i.S.d. § 121 Abs. 2 BGB nicht als selbständige Sache.²⁰

Nicht nur auf Sachen, sondern auch auf Forderungsrechte kann sich Zubehör beziehen. § 121 Abs. 3 BGB qualifiziert als Zubehör von Forderungen die **Zinsen**, Verzugszinsen, Verzugsgebühren und die mit der Geltendmachung der Forderung verbundenen Kosten. Nicht als Zubehör einer Forderung gelten Konventionalstrafen.²¹

2 Die rechtliche Trennung von Grundstück und Bauwerk

Der wichtigste Unterschied zwischen dem tschechischen und österreichischen Immobiliarsachenrecht liegt zweifellos im **Verhältnis des Bauwerks zu dem auf ihm errichteten Grundstück**. In **Österreich** sind auf Dauer angelegte **Gebäude** Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie errichtet wurden (§ 297 öABGB, vgl. §§ 417 – 419 und 435 öABGB). Grundstück und Bauwerk haben somit das gleiche rechtliche Schicksal. Es gilt der römisch-rechtliche Grundsatz „*superficies solo cedit*“. Grundsätzlich kann man in Österreich davon ausgehen, dass der Grundstückseigentümer auch Eigentümer des Bauwerks ist. Für die Übertragung eines Grundstücks samt einem darauf befindlichen **Gebäude** ist demnach nur ein einziger Übertragungsakt erforderlich.²²

In Tschechien bilden Bauwerke mit dem darunter liegenden Grundstück keine rechtliche Einheit. Grundstück und Bauwerk haben somit nicht dasselbe rechtliche Schicksal. **In Tschechien gilt der römisch-rechtliche Grundsatz „*superficies solo cedit*“ nicht**. Dieses grundlegende und mit vielerlei praktischen Konsequenzen verbundene Strukturprinzip des tschechischen Immobiliarsachenrechts findet seine rechtliche Grundlage in § 120 Abs. 2 BGB, in dem es heißt: „*Ein Bauwerk ist nicht Bestandteil des Grundstücks.*“

Darin ist auch der Grund zu sehen, dass Erbbaurechte in Tschechien nicht vorgesehen sind.

Diese Eigenheit des tschechischen Immobiliarsachenrechts folgt keinen rechtsdogmatischen oder wirtschaftlichen Überlegungen, sondern ist lediglich **historisch begründet** und geht auf die sozialistische Eigentumsordnung zurück. Dahinter stand die Idee von *Marx*, dass Boden nicht hergestellt werden könne, folglich also weder Ware noch Gegenstand des privaten Eigentums sei. Ein Gebäude hingegen kann durch Arbeit hergestellt werden und damit auch persönliches Eigentum sein. Zur Umsetzung dieses Dogmas war es demnach für den sozialistischen Gesetzgeber

17 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 244; *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 118 Rz. 9 ff.

18 E des Obersten Gerichts Nr. R 75/04 (31 Cdo 2772/2000); *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 245.

19 E des Obersten Gerichts Nr. PR 6/1998.

20 E des Obersten Gerichts R NS č. 25 – C 2045.

21 *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 118 Abs. 3 Rz. 2.

22 Vgl. *Jaksch-Ratajczak* in *Rechberger* (Hrsg.), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster (1999) 95 ff.

erforderlich, die rechtliche Trennung von Grundstück und Gebäude zu normieren.²³ Diese Trennung war in den sozialistischen Staaten allgemein ein entscheidendes Strukturprinzip des Immobiliarsachenrechts. Nach der Wende wurde jedoch in den meisten ehemals sozialistischen Ländern der Grundsatz „*superficies solo cedit*“ (wieder) in Geltung gesetzt. In Tschechien (wie auch in der Slowakei) hat man jedoch davon Abstand genommen, weil diese Frage erst mit einer generellen Sachenrechtsreform im Rahmen einer Neukodifizierung des Privatrechts neu geregelt werden sollte.

Die **Regierungsvorlage zum neu gefassten BGB** sieht in diesem Sinne vor, dass der Grundsatz „*superficies solo cedit*“ in Tschechien (wieder) gelten soll. § 478 der Regierungsvorlage lautet demnach:

„Bestandteil eines Grundstücks ist der Raum unterhalb und oberhalb der Erdoberfläche, auf dem Grundstück errichtete Gebäude und andere Anlagen (im Folgenden nur „Gebäude“) mit Ausnahme nur vorübergehend errichteter Gebäude, einschließlich derer, die unterirdisch ausgeführt oder an den Wänden befestigt sind.“²⁴

Nach der **derzeit gültigen Rechtslage** hingegen ergeben sich für die **Praxis** aus der rechtlichen Trennung von Grundstück und Bauwerk **vielerlei Probleme**. Insb. muss die Übertragung von einem Grundstück und einem darauf errichteten Gebäude in einem zweigleisigen Akt erfolgen. Dieses Erfordernis wird selbst von tschechischen Vertragsparteien immer wieder übersehen, vor allem auch deshalb, weil die Einschaltung von Notaren oder Rechtsanwälten bei Liegenschaftstransaktionen nicht zwingend vorgesehen ist (s. unten I.C.2.c).

Schwierigkeiten treten regelmäßig auf, wenn zu beurteilen ist, ob es sich etwa bei Bauwerken wie einer Garage, einem Geräteschuppen oder einem Gartenhäuschen um eine selbständige Liegenschaft, um einen – notwendigerweise unselbständigen – Bestandteil der Liegenschaft oder um Zubehör der Liegenschaft handelt. Die Qualität einer Liegenschaft kommt – wie bereits oben in Abschnitt I.B.1.b ausgeführt – Bauwerken nämlich nur dann zu, wenn sie durch ein festes Fundament mit dem Boden verbunden sind. So ist es bei kleinen Hütten oder Garagen nicht immer von vornherein klar, ob die Verbindung mit dem Boden in Form eines festen Fundaments besteht. Besteht die Verbindung in einem Fundament, so handelt es sich bei der Hütte bzw. Garage um eine selbständige Liegenschaft, andernfalls ist die Hütte bzw. Garage Zubehör des Grundstücks. Oftmals ist die Abgrenzung nicht eindeutig. In anderen Fällen könnte es fraglich sein, ob etwa ein Geräteschuppen Bestandteil eines Hauses ist oder ob er ein selbständiges – durch ein Fundament mit dem Boden verbundenen – Bauwerk darstellt. Das rechtliche Schicksal des Geräteschuppens wäre in beiden Fällen unterschiedlich zu beurteilen. Im Zuge dessen kommt es wiederholt zu Zweifelsfällen, die oft „absurde Ausmaße annehmen“²⁵ und erst von den Gerichten entschieden werden können.²⁶ Das Ausmaß der damit verbundenen Rechtsunsicherheit liegt auf der Hand.

23 Brosta, Der vertragliche Erwerb von Grundeigentum in Tschechien (2000) 32.

24 In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage wird die Rückkehr zum Grundsatz „*superficies solo cedit*“ nicht ausführlich begründet. Dazu heißt es lediglich, dass die überwiegende Anzahl der Rechtsordnungen diesen Grundsatz kennt und dass man diesen Umstand durch dessen Einführung in das tschechische Privatrecht respektiert (Erl., 124 f.).

25 Nevídek in Rechberger (Hrsg.), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster, 182.

26 So hatte etwa das Oberste Gericht zu entscheiden, ob Fischteiche (R 23/1999; PR č. 11/2003), Tennisplätze oder Parkplätze, die nur in der Asphaltierung des Bodens bestehen (PR č. 1/2000), selbständige bauliche Anlagen sind oder nur Bestandteil des Grundstücks.

Verschärft wird dieses Problem dadurch, dass nicht alle Liegenschaften im Liegenschaftskataster verzeichnet sind, sondern nur solche, für die das KatG die Eintragung vorsieht (Näheres zum Liegenschaftskataster s. II). Nun erfolgt die Übertragung von Liegenschaften, die im Liegenschaftskataster eingetragen sind, durch die Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 133 Abs. 2 BGB), die Übertragung von Liegenschaften hingegen, die nicht in den Liegenschaftskataster eingetragen sind, erfolgt jedoch bereits durch den Vertragsabschluss (§ 133 Abs. 3 BGB). Somit gehen beim gemeinsamen Verkauf eines Grundstücks und eines nicht im Liegenschaftskataster eingetragenen Bauwerks das Eigentum am Grundstück und das Eigentum am Bauwerk notwendigerweise zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt auf den Erwerber über. Beispielhaft für die sonderbaren Konsequenzen sei der Kauf eines Grundstücks samt eines nicht im Liegenschaftskataster evidierten Gebäudes, das eine selbständige Liegenschaft ist, angeführt.²⁷ Für den Eigentumsübergang am Grundstück ist die Einverleibung in den Liegenschaftskataster als Modus erforderlich. Das Eigentum geht erst mit der Einverleibung in den Liegenschaftskataster auf den Erwerber über. Bei dem Gebäude als Liegenschaft, die nicht im Liegenschaftskataster eingetragen ist, erfolgt der Übergang des Eigentums bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrags. Weist nun das Katasteramt den Antrag auf Einverleibung ab, so ist das Eigentum an dem Gebäude auf den Käufer übergegangen, nicht jedoch das Gebäude und das Grundstück. Dieses Ergebnis widerspricht in vielen Fällen dem Parteiwillen und erfordert regelmäßig die Rückabwicklung der Übertragung des Eigentums an dem nicht im Liegenschaftskataster evidierten Gebäude.

3 Veränderung der Liegenschaft

Bei der Veränderung bzw. Entstehung von Liegenschaften muss hinsichtlich Bauwerken und Grundstücken unterschieden werden.

Grundstücke (Parzellen) können durch **Abschreibung**, **Zuschreibung** oder **Teilung** neu entstehen bzw. sich verändern. Dies geschieht dadurch, dass das Katastraloperat (Näheres zum Katastraloperat s. unten Abschnitt II.B.2) durch Einreichung eines beglaubigten geometrischen Plans beim Katasteramt erneuert wird. Der daraufhin gerichtete Antrag wird regelmäßig gemeinsam mit dem Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts zu Gunsten eines neuen Eigentümers beim Katasteramt eingebracht.

Bauwerke (*budovy*) und bereits **in Bau befindliche Bauwerke** (*rozestavěné budovy*) entstehen mit **ihrer Errichtung**. Haben sie die Qualität eines in Bau befindlichen Bauwerks und später die Qualität eines (fertig gestellten) Bauwerks erreicht, so sind sie in den Liegenschaftskataster einzutragen (Näheres s. unten II.B.2).

Ein neues Bauwerk kann auch dadurch entstehen, dass ein **bestehendes Bauwerk geteilt** wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein Bauwerk stets eine selbständige Sache und nur als solche in den Liegenschaftskataster eintragungsfähig ist. Die Entstehung eines neuen Gebäudes durch Abtrennung eines Teils eines bestehenden Gebäudes unterliegt nicht ausschließlich dem Willen des Gebäudeeigentümers. Der Gebäudeteil muss auch entsprechend seiner Bauweise und technischen Ausführung alle Voraussetzungen eines selbständigen Gebäudes erfüllen.²⁸ Daher ist für eine solche Abteilung eines Gebäudeteiles zur Begründung eines neuen Gebäudes eine

²⁷ Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 77.

²⁸ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí České republiky (2004) 84.

Bewilligung des zuständigen Bauamtes gem. § 85 BauO erforderlich. Zu beachten ist, dass ein Gebäude – im Zuge einer Liegenschaftsteilung – nur vertikal, niemals jedoch horizontal geteilt werden kann.²⁹ Zwei selbständige Bauwerke können demnach nicht übereinander liegen, sondern müssen mit dem Erdboden fest verbunden sein. (Zur Aufteilung eines Gebäudes nach dem WEG s. I.B.4.d.cc). Für die Eintragung des neu entstandenen Gebäudes ist es zudem erforderlich, dass ihm eine eigene Konstruktionsnummer zugewiesen wird. Überdies ist regelmäßig eine Teilung des darunter liegenden Grundstücks erforderlich, sodass die beiden nunmehr selbständigen Bauwerke auf selbständigen Bauparzellen stehen.³⁰

4 Liegenschaftseigentum

a Allgemeines

Die grundlegende Regelung der **Eigentumsordnung** findet sich einerseits in Art. 11 der Charta der **Grundrechte und Freiheiten**, der einen Teil der Verfassung der Tschechischen Republik bildet, andererseits in den allgemeinen Bestimmungen zum Eigentumsrecht in §§ 123 – 128 BGB. Diese Regelungen sind für die gesamte tschechische Rechtsordnung bestimmend.³¹

Die Charta der Grundrechte und Freiheiten garantiert das **Recht auf Eigentum** (Art. 11 Abs. 1), das jedoch unter einem materiellen Gesetzesvorbehalt steht (s. unten I.B.4.b). Die tschechische Eigentumsordnung hat mit der Transformation hin zu einem marktwirtschaftlichen System den früheren differenzierten Eigentumsbegriff³², der zwischen Privateigentum, persönlichem Eigentum, und sozialistischem (genossenschaftlichem und staatlichem) Eigentum unterschieden hat, aufgegeben. Damit ist auch die privilegierte Stellung des staatlichen Eigentums weggefallen. Diese Entwicklung spiegelt sich in § 124 BGB wider, wonach **sämtliche Eigentümer die gleichen Rechte und Pflichten** haben und auch sämtlichen Eigentümern **der gleiche rechtliche Schutz** gewährt wird.³³

Unter dem Begriff **Eigentum** (*vlastnictví*) versteht das BGB im Wesentlichen das **Eigentumsrecht**, das Eigentum im subjektiven Sinn, vergleichbar mit dem Eigentumsrecht gem. § 354 öABGB.³⁴ So erfolgt die grundlegende Definition des Eigentums in § 123 BGB über die Bestimmung der Rechte des Eigentümers: „*Der Eigentümer ist innerhalb der Grenzen des Gesetzes berechtigt, den Gegenstand seines Eigentums zu besitzen, zu benutzen, Früchte und Nutzungen zu ziehen und über ihn zu verfügen.*“ Diese Definition schließt auch das Recht mit ein, die Sache zu zerstören oder zu derelinquieren.

Gem. § 102 Abs. 2 BGB kann das Eigentumsrecht **nicht verjähren**.

b Schutz des Eigentums

Da es sich beim Eigentum um ein **absolutes Recht** handelt, ist der Eigentümer berechtigt, mit der **Eigentumsklage** (*žaloba na vydání věci; žaloba reivindikační*) gem. § 126 Abs. 1 BGB die Herausgabe der Sache von demjenigen zu verlangen, der sie ihm widerrechtlich vorenthält. Beim Liegenschaftseigentum ist die Eigen-

29 E des Obersten Gerichts Nr. R 16/1130.

30 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 85.

31 *Fiala et al.*, Občanské právo, 105.

32 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 28 ff.

33 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 425; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 278.

34 Vgl. *Kletečka* in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 36; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 283 f.

tumsklage in Form der **Räumungsklage** (*žaloba na vyklizení věci*) von großer Bedeutung.

Neben der Herausgabe der Sache bzw. der Räumung der Liegenschaft kann der Eigentümer nach § 131 Abs. 1 BGB vom unredlichen Besitzer die Früchte und Nutzungen herausverlangen³⁵ und Schadenersatz für Schäden aus dem unrechtmäßigen Besitz begehren.³⁶ Der gutgläubige Besitzer hingegen ist zur Herausgabe der Früchte und Nutzungen nicht verpflichtet.³⁷ **Aktiv legitimiert** ist der Eigentümer. Steht die Sache im Miteigentum, so ist jeder Miteigentümer legitimiert, die Eigentumsklage zu erheben. Die Eigentümereigenschaft muss zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung noch andauern. **Passiv legitimiert** ist derjenige, der den Eigentümer unberechtigt an der Ausübung seines Eigentumsrechts hindert.³⁸

Ebenfalls gem. § 126 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer (bzw. im Falle des Miteigentums jeder Miteigentümer) einer Sache mit der **Eigentumsfreiheitsklage** (*žaloba záprávčí; žaloba negatorní*) gegen denjenigen vorgehen, der sein Eigentum auf andere Weise als durch unrechtmäßigen Besitz widerrechtlich beeinträchtigt. Die Eigentumsfreiheitsklage kann auf Unterlassung der widerrechtlichen Handlung oder auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gerichtet sein. Vor allem im Nachbarrecht ist die Eigentumsfreiheitsklage von großer Bedeutung.³⁹

Zum Schutz des Eigentums kann auch eine **Feststellungsklage** eingebracht werden, die auf die Feststellung eines bestimmten Eigentumsrechts gerichtet ist. Voraussetzung ist jedoch der Nachweis des rechtlichen Interesses an der Feststellung (etwa der dringende Bedarf nach einer gerichtlichen Entscheidung als Urkunde, die als Grundlage für die Eintragung des Eigentumsrechts des Klägers in den Liegenschaftskataster dienen kann).

Sämtliche Rechtsbehelfe zum Schutz des Eigentums können *per analogiam* auch zum Zweck des Besitzschutzes herangezogen werden.⁴⁰

c Beschränkungen des Eigentums

aa Eigentumsimmanente Beschränkungen

Da durch eine hemmungslose Ausübung des Eigentumsrechts regelmäßig in Eigentumsrechte anderer eingegriffen wird, ist das Eigentum bereits um seiner selbst Willen eingeschränkt. Es bestehen also bereits **eigentumsimmanente Beschränkungen**.⁴¹

Daraus ergeben sich insb. die nachbarrechtlichen Bestimmungen des § 127 BGB, wonach der Eigentümer einer Sache alles zu unterlassen hat, wodurch er einen anderen unverhältnismäßig beeinträchtigen oder ihn in der Ausübung seiner Rechte ernsthaft gefährden würde. § 127 Abs. 1 BGB führt demonstrativ mehrere Tatbestände dieser Generalklausel an:⁴²

Der Liegenschaftseigentümer darf insb. nicht

- das Bauwerk oder Grundstück des Nachbarn durch Maßnahmen an seinem eigenen Grundstück oder an dem darauf errichteten Bauwerk einer Gefahr aussetzen, indem er nicht ausreichende Maßnahmen zu deren Befestigung vornimmt;

35 E des Obersten Gerichts Nr. R 53/73.

36 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ I, 324.

37 Fiala et al., Občanské právo, 119 f.

38 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ I, 324.

39 Fiala et al., Občanské právo, 120.; Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ I, 325 f.

40 Fiala et al., Občanské právo, 120.

41 Kletečka in Rechberger/Kletečka (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 36 f.

42 Fiala et al., Občanské právo, 109 ff.; Fiala/Kindl, Občanský zákonník. Komentář § 127 Abs. 1 Rz. 1 ff.

- die Nachbarn unverhältnismäßig durch Lärm, Staub, Schatten oder Erschütterungen beeinträchtigen;
- Haustiere auf das Nachbargrundstück eindringen lassen;
- rücksichtslos, vor allem in einer ungünstigen Jahreszeit Baumwurzeln aus seinem Boden entfernen oder auf sein Grundstück ragende Baumzweige beseitigen.

Zudem sind gem. § 127 Abs. 2 BGB die Eigentümer von Nachbargrundstücken verpflichtet, im notwendigen Ausmaß den Nachbarn die Liegenschaft betreten zu lassen, soweit dies für die Erhaltung der Nachbargrundstücke und -bauwerke erforderlich ist.⁴³

bb Beschränkte dingliche Rechte

Pfandrecht (*zástavní právo*)

Zum Pfandrecht, insb. zum Hypothekenrecht sei auf die Ausführungen in Teil IV verwiesen.

Dingliche Lasten (*večná břemena*)

Das tschechische Sachenrecht kennt die Unterscheidung zwischen Servituten (§§ 472 ff. öABGB, § 12 öGBG) und Reallasten (§§ 485 und 530 öABGB, § 12 öGBG) nicht. Stattdessen wurde bereits 1950 mit dem sozialistischen Zivilgesetzbuch (Gesetz Nr. 141/1950 Slg.) das einheitliche Rechtsinstitut der dinglichen Lasten eingeführt, das in das BGB (§§ 151n – 151p) übernommen wurde.⁴⁴

Dingliche Lasten beschränken den Eigentümer einer unbeweglichen Sache zu Gunsten eines anderen in der Weise, dass er verpflichtet ist, etwas zu **dulden**, zu **unterlassen** oder zu **tun** (§ 151n Abs. 1 BGB).⁴⁵ Dingliche Lasten können entweder zu Gunsten einer Person (*večná břemena in personam*; **Personallasten**) oder zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers einer bestimmten Liegenschaft (*večná břemena in rem*; **Grundlasten**) bestehen. Anders als bei den Personallasten gehen die Grundlasten zu Gunsten des Eigentümers einer Liegenschaft mit dem Eigentumserwerb der herrschenden Liegenschaft auf seine Rechtsnachfolger über.

Das Gesetz kennt keine abschließende Regelung über den möglichen Inhalt von dinglichen Lasten. Eine dingliche Last darf lediglich nicht gegen zwingende Rechtsnormen oder gegen die guten Sitten verstoßen. Unwirksam ist die Vereinbarung einer dinglichen Last, welche dem Verpflichteten die gänzliche Disposition über die Liegenschaft unmöglich macht (z.B. ein Veräußerungsverbot). Darüber hinaus kann ein Vorkaufsrecht nicht Gegenstand einer dinglichen Last sein. Das Vorkaufsrecht sowie dessen Verdinglichung ist an anderer Stelle (§ 603 BGB) geregelt.⁴⁶ In der Praxis werden folgende dinglichen Lasten begründet, die auch miteinander kombiniert und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden können:⁴⁷

- Wegerecht⁴⁸;
- Fahrrecht;
- Wasserentnahmerecht;

43 *Fiala et al.*, Občanské právo, 111.

44 *Bradáč et al.*, Večná břemena od A do Z (2009) 24 ff.

45 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 75 f.; *Fiala et al.*, Občanské právo, 164 f.; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 409.

46 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 73 f.

47 *Rombach/Adam*, Tschechien In: *Frank/Wachter*, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004) 1486 f.

48 Die Begründung eines Wegerechts durch ein Gebäude ist unzulässig (E des Obersten Gerichts 22 Cdo 1274/2003).

- Wasser- und Abwasserleitungsrecht;
- Versorgungsleistungsrecht;
- dingliche Last, bei der Bauführung einen bestimmten Abstand einzuhalten oder eine bestimmte Gebäudehöhe nicht zu überschreiten;
- Wohnrecht;
- Recht auf lebenslange Naturalleistungen.

Nach der dispositiven Regelung des § 151n Abs. 3 BGB ist der aufgrund einer dinglichen Last an einer Sache Nutzungsberechtigte verpflichtet, **angemessene Kosten** für die Erhaltung und Reparatur der Sache zu tragen. Im Falle der gemeinsamen Nutzung durch den dinglich Berechtigten und den Liegenschaftseigentümer sind die Kosten für die Erhaltung und Reparatur anteilig zu tragen. Die Erhaltung und Reparatur der Sache ist jedoch vom Eigentümer der Liegenschaft durchzuführen.⁴⁹

Für die Begründung von dinglichen Lasten sind **Titel** und Modus erforderlich. Als Titel kommen in der abschließenden Regelung des § 151o Abs. 1 BGB folgende Möglichkeiten in Betracht:⁵⁰

- schriftlicher **Vertrag**: Vertragsparteien sind der Eigentümer der dienenden Liegenschaft (als Verpflichteter) sowie der Eigentümer der herrschenden Liegenschaft⁵¹ bzw. die durch die dingliche Last berechtigte Person. Stehen von der dinglichen Last betroffene Liegenschaften im Miteigentum, so ist der Vertrag von allen Miteigentümern abzuschließen, da es sich bei der Begründung einer dinglichen Last nicht um einen Fall ordentlicher Verwaltung des Miteigentums handelt.⁵² Die Rechtsverhältnisse zwischen den Miteigentümern einer Liegenschaft können nicht durch Begründung einer dinglichen Last geregelt werden. Diese Verhältnisse sind Gegenstand des Vertrages über das Miteigentum selbst.

Der Vertrag hat den allgemeinen Erfordernissen über die Bestimmtheit von Willenserklärungen zu genügen. Aus dem Vertragstext müssen die Berechtigten, Verpflichteten sowie die Art und der Umfang der dinglichen Last genau identifiziert werden können. Eine Formulierung im Vertrag etwa wie „...der Berechtigte darf die Liegenschaft im selben Ausmaß wie schon bisher nutzen...“ genügt diesem Erfordernis nicht und führt zur Unwirksamkeit des Vertrages gemäß § 37 Abs. 1 BGB.⁵³

Bezieht sich die dingliche Last nur auf einen Teil der Liegenschaft, so ist dieser Liegenschaftsteil im geometrischen Plan, der nach der Rsp. als Bestandteil der Vertragsurkunde anzusehen ist, einzuzeichnen.⁵⁴ Manche Gerichte erachten es jedoch als ausreichend, wenn die dingliche Last, die sich auf einen Teil einer Liegenschaft bezieht, mit Worten genau beschrieben wird, sofern diese mit ausreichender Bestimmtheit bezeichnet wird.⁵⁵

Es ist zulässig, dingliche Lasten zu befristen sowie an auflösende oder aufschiebende Bedingungen zu knüpfen. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung muss

49 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 74.

50 *Rombach/Adam*, Tschechien, 1487.

51 § 151o Abs. 2 BGB sieht zwar auch vor, dass im Falle einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung auch andere Personen als der Eigentümer eine Liegenschaft mit einer dinglichen Last belasten können. Eine derartige gesetzliche Regelung existiert jedoch derzeit nicht (*Bradáč et al.*, Večná břemena, 47 ff.).

52 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 49.

53 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 44; E des Obersten Gerichts 22 Cdo 507/2001.

54 E des Obersten Gerichts Nr. R 28/86; Kreisgericht Ústí nad Labem 9 Co 415/1995.

55 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 44.

für die Einverleibung der dinglichen Last in den Liegenschaftskataster deren Eintritt nachgewiesen werden.⁵⁶

In formaler Hinsicht genügt für die Wirksamkeit des Vertrages und die Durchführung im Liegenschaftskataster die Schriftform. Die Unterschriften der Vertragsparteien müssen nicht auf einer Urkunde enthalten sein (kein Erfordernis der Urkundenidentität gemäß § 39 BGB). Eine notarielle Beurkundung ist ebenfalls nicht erforderlich.⁵⁷

Die Vorlage eines wirksamen Vertrages über die Begründung eines dinglichen Rechts kann für die Erlangung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen Voraussetzung sein. So ist ein solcher Vertrag einem Antrag auf Baubewilligung beizulegen, wenn die Bauführung die Liegenschaft eines anderen unmittelbar berührt.⁵⁸

- **Testament;** unter Berücksichtigung des Ausgangs des Verlassenschaftsverfahrens;
- **Erbenvereinbarung;**
- **gerichtliche Entscheidung;** insb. in folgenden Fällen ist das Gericht zur Bestellung einer dinglichen Last ermächtigt: Das Gericht kann gem. § 142 Abs. 3 BGB im Zuge der Aufhebung und **Auseinandersetzung des anteiligen Miteigentums** an einer Liegenschaft (s. unten I.B.4.d.aa) zu Gunsten einer dadurch neu entstandenen Liegenschaft eine dingliche Last begründen, um dadurch eine Realteilung zu erleichtern bzw. erst zu ermöglichen. Aus der Natur der Sache ergibt sich, dass in diesem Fall nur eine Grundlast, niemals eine Personallast begründet werden kann. Aus diesem Grund scheidet die Begründung eines lebenslangen Wohnrechts aus. Der Inhalt einer solchen dinglichen Last hat in Form des Erduldens zu bestehen (z.B. Wegerecht, Fahrtrecht).⁵⁹

Zudem kann das Gericht im Falle einer **unrechtmäßigen Errichtung eines Bauwerks auf fremdem Grund**, wodurch der Bauführer (Bauherr) originär Eigentum erwirbt, eine dingliche Last bestellen. Vorrangig hat es in solchen Fällen den Abbruch des Bauwerks zu verfügen oder es dem Grundstückseigentümer zu übertragen. Ist jedoch der Abbruch des Bauwerks nicht zweckmäßig – etwa, weil die durch den Abbruch verursachten Kosten in keiner Relation zum Schaden des Grundstückseigentümers aus der unrechtmäßigen Bauführung stehen – und stimmt der Grundstückseigentümer der Übertragung des Bauwerks in sein Eigentum nicht zu, so kann das Gericht gem. § 135c Abs. 3 BGB die Verhältnisse zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Eigentümer des Bauwerks so regeln, dass gegen angemessenen Ersatz zu Lasten des Grundstücks, auf dem das Bauwerk errichtet wurde, eine dingliche Last errichtet wird, die für die Ausübung des Eigentumsrechts am Bauwerk erforderlich ist.⁶⁰

Weiters kann das Gericht gem. § 151o Abs. 3 BGB an einem Grundstück eine dingliche Last in Form eines **Notwegerechts** errichten, um dadurch dem Eigentümer eines angrenzenden Bauwerks den **Zutritt zu seinem Bauwerk** sicherzustellen, wenn dies auf andere Weise nicht möglich ist. Dies ist insb. dann der Fall, wenn der Eigentümer eines Gebäudes nicht gleichzeitig Eigentümer der umliegenden Grundstücke bzw. des Grundstücks ist, auf dem das Gebäude errichtet

56 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 50.

57 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 45.

58 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 51.

59 Das Gericht kann eine dingliche Last nur im Fall einer Realteilung begründen, nicht in den anderen Fällen der Auseinandersetzung von anteiligem Miteigentum (*Bradáč et al.*, Večná břemena, 57 f.).

60 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 58 f.

wurde. Diese Regelung ist vor dem Hintergrund dessen, dass in Tschechien der Grundsatz „*superficies solo cedit*“ nicht gilt (siehe oben Abschnitt I.B.2), von besonderer praktischer Bedeutung.⁶¹

- **verwaltungsbehördliche Entscheidung;** ein staatliches Organ kann im Falle der ausdrücklichen Ermächtigung durch ein Gesetz eine dingliche Last an einem Grundstück begründen.⁶²
- **Gesetz;** aufgrund einiger (Verwaltungs)gesetze entstehen dingliche Lasten bereits *ex lege*. Insb. ist § 21 Abs. 5 WEG zu nennen, wonach zu Gunsten der Wohnungseigentümer eine dingliche Last (*večné břemen*) am Grundstück, worauf sich das Haus befindet, eingeräumt wird. Gegenstand der dinglichen Last ist das Recht auf Mitnutzung des Grundstücks.⁶³ Kommt es zur Veräußerung des Wohnungseigentums, geht die Berechtigung aus der dinglichen Last auf den Erwerber über (Näheres zum Wohnungseigentum s. unten I.B.4.c.cc).⁶⁴
- **Ersitzung;** Wenn jemand im guten Glauben, er sei aus einer dinglichen Last berechtigt, dieses Recht während 10 Jahre (§ 134 Abs. 1 BGB) fortwährend ausübt, entsteht an der betreffenden Liegenschaft eine dingliche Last.⁶⁵ (Zur Ersitzung des Eigentums an einer Liegenschaft vgl. unten II.C.7).

Im Falle der **vertraglichen Begründung** einer dinglichen Last ist als **Modus** die – konstitutive – Einverleibung in den Liegenschaftskataster (*vkład*; Näheres zu den Eintragungen in den Liegenschaftskataster s. unten II.C.2) erforderlich. Ist die Liegenschaft nicht im Liegenschaftskataster evidiert, so entsteht die dingliche Last bereits mit Abschluss des Vertrages.⁶⁶ Nicht restlos geklärt ist die Frage nach der Entstehung der dinglichen Last in Fällen, in denen eine der beteiligten Liegenschaften im Liegenschaftskataster eingetragen ist, nicht jedoch die andere Liegenschaft. Es ist wohl davon auszugehen, dass die dingliche Last auch mit Bezug auf die nicht evidierte Liegenschaft erst dann entsteht, wenn sie bei der evidierten Liegenschaft im Liegenschaftskataster eingetragen ist.⁶⁷

In allen anderen Fällen entsteht die dingliche Last durch die entsprechende Rechts-handlung (z.B. rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts oder einer Verwaltungsbehörde). Sie wird in den Liegenschaftskataster durch Vormerkung (*záznam*; s. unten II.D.2.b) mit lediglich deklarativer Wirkung eingetragen.⁶⁸

Die Begründung einer dinglichen Last durch einen gerichtlich genehmigten (prätorischen) Vergleich wird von der Rechtsprechung als Begründung durch eine Ge-

61 *Bradáč et al.*, *Večná břemena*, 59.

62 Insb. folgende Verwaltungsvorschriften enthalten Ermächtigungen zur Begründung dinglicher Lasten: § 6 des Gesetzes über den Torfgrund (Nr. 61/1956 Slg.), § 17 Denkmalschutzgesetz (Nr. 20/1987 Slg.), § 31 Gesetz über den Schutz und die Nutzung von Bodenschätzen (Nr. 44/1988 Slg.), § 60 Umwelt- und Landschaftsschutzgesetz (Nr. 114/1992 Slg.), § 45 Abs. 2 Straßengesetz (Nr. 13/1997 Slg.), § 45 Gesetz über die Sicherstellung der Verteidigung der Tschechischen Republik (Nr. 222/1999 Slg.), § 31 Gesetz über den Schutz der Volksgesundheit (Nr. 258/2000), § 91 Telekommunikationsgesetz (Nr. 151/2000), § 68 Wassergesetz (Nr. 254/2001).

63 Diese Regelung gilt nur für Wohnungseigentum, das bis zum 31. 5. 2000 begründet wurde. *Bradáč et al.*, *Večná břemena*, 66)

64 Weitere Bestimmungen, die dingliche Lasten *ex lege* entstehen lassen, finden sich bspw. in: § 7 f. Vermessungsgesetz (Nr. 200/1994), § 9 Abs. 2 Eisenbahngesetz (Nr. 266/1994) §§ 34 und 42 Straßengesetz (Nr. 13/1997 Slg.), §§ 24 Abs. 3, 25 Abs. 4, 58 ff., 76 Abs. 5 Elektrizitätsgesetz (Nr. 458/2000 Slg.).

65 *Bradáč et al.*, *Večná břemena*, 70 f.

66 *Bradáč et al.*, *Večná břemena*, 46; E des MS Praha 33 Ca 42/1997.

67 *Bradáč et al.*, *Večná břemena*, 44.

68 *Bradáč et al.*, *Večná břemena*, 45.

richtsentscheidung angesehen. Obwohl es sich bei einem Vergleich um einen Vertrag handelt, entsteht die dingliche Last in diesem Fall mit Vergleichsabschluss und nicht erst durch Einverleibung in den Liegenschaftskataster.⁶⁹

Eine dingliche Last *erlischt* gem. § 151p BGB in folgenden Fällen:

- aufgrund eines (notwendig) **schriftlichen Vertrags** zwischen dem aus der dinglichen Last Berechtigten und Verpflichteten. Wenn dem keine gesetzlichen Regelungen entgegenstehen, können durch eine vertragliche Vereinbarung auch dingliche Lasten aufgehoben werden, die auf andere Weise als durch einen Vertrag entstanden sind.⁷⁰
- aufgrund einer **gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung**: Das Gericht kann insb. gem. § 151p Abs. 3 BGB gegen angemessenen Ersatz die dingliche Last beschränken oder ganz aufheben, wenn durch Änderung der Verhältnisse ein großes Missverhältnis zwischen der Belastung aus der dinglichen Last und dem Vorteil des Berechtigten entsteht. Ebenfalls aufgrund einer Änderung in den Umständen kann das Gericht Sachleistungen in Geldleistungen umwandeln, wenn billigerweise nicht mehr auf die Erbringung der Sachleistung bestanden werden kann.⁷¹
- **unmittelbar aufgrund einer gesetzlichen Regelung**: Kraft Gesetzes erlischt eine dingliche Last etwa dann, wenn sich die **Umstände dauerhaft derart ändern**, dass sie den Bedürfnissen des Berechtigten oder dem vorteilhafteren Gebrauch der herrschenden Liegenschaft nicht mehr dienen kann (§ 151p Abs. 2 BGB). Zudem erlischt die dingliche Last dann, wenn sie in Form einer Personallast begründet wurde und der Berechtigte **verstirbt** bzw. – im Falle einer juristischen Person – **erlischt** (§ 151p Abs. 4 BGB). Im Zuge eines Insolvenzverfahrens werden dingliche Lasten, welche die Vermögenssubstanz der Masse belasten und deren Begründung in einem auffallendem Zusammenhang mit der Insolvenz stehen, mit der Konkurseröffnung unwirksam (§ 248 Abs. 3 InsG). Die somit unwirksame dingliche Last erlischt mit der Verwertung der Masse (§ 285 Abs. 1 InsG). Weiters erlischt sie in Fällen der **Konfusion**⁷² der verpflichteten und berechtigten Personen, durch **Zeitablauf** oder **Bedingungseintritt** in Fällen der befristeten oder bedingt eingeräumten dinglichen Last.
- **Verjährung**: Durch Verjährung erlischt nicht das Rechtsverhältnis, das durch eine dingliche Last begründet wurde, sondern der daraus Verpflichtete hat die Möglichkeit, den Einwand der Verjährung von Rechten aus der dinglichen Last geltend zu machen. Der aus der dinglichen Last Berechtigte kann dadurch seine Rechtsansprüche nicht mehr geltend machen. Rechte und Pflichten aus der dinglichen Last bleiben jedoch weiter als Naturalobligation bestehen.⁷³ Die Verjährungsfrist dauert gem. § 109 BGB **zehn Jahre**. Besteht die dingliche Last in einem positiven Tun, so beginnt sie mit dem Augenblick zu laufen, zu dem der

69 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 50.

70 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 91 f.

71 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 89 f.

72 Auch wenn § 584 BGB („Wenn sich durch irgendeinen Umstand ein Recht mit einer Pflicht in einer Person vereinigen, erlischt das Recht oder die Pflicht [Verbindlichkeit], es sei denn, das Gesetz bestimmt etwas anderes.“) nur von Pflichten bzw. Verbindlichkeiten spricht, ist entsprechend der Definition der dinglichen Last in § 151n Abs. 1 BGB („die dinglichen Lasten beschränken den Eigentümer einer Liegenschaft zum Vorteil **eines anderen**...“) auch davon auszugehen, dass § 584 BGB auch das Erlöschen einer dinglichen Last betrifft. Im Falle etwa einer neuerlichen Teilung der Eigentumsverhältnisse in zwei Liegenschaften lebt die dingliche Last nicht wieder auf. (*Bradáč et al.*, Večná břemena, 92 f.)

73 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 95.

Verpflichtete seine Leistung hätte erbringen müssen (ist der Zeitpunkt genau bestimmt, beginnt sie mit dem folgenden Tag). Besteht die dingliche Last in einem Unterlassen, so beginnt die Verjährungsfrist mit der Verletzung dieser Pflicht zu laufen. Beinhaltet die dingliche Last ein Dulden, so beginnt der Lauf der Verjährungsfrist mit dem Tag, an dem der Berechtigte sein Recht hätte erstmal ausüben können.⁷⁴

Im Falle der vertraglichen Vereinbarung wird das Erlöschen erst durch die Einverleibung (*vkład*) der Löschung im Liegenschaftskataster rechtswirksam, sofern die Liegenschaft im Liegenschaftskataster evidiert ist. In den anderen Fällen ist das Erlöschen der dinglichen Last lediglich deklaratorisch durch Vormerkung (*záznam*) im Liegenschaftskataster ersichtlich zu machen.⁷⁵

Spezielle Instrumentarien zum **Schutz von dinglichen Lasten** (etwa die *actio confessoria*) kennt das BGB nicht. Aus diesem Grund wendet die Rsp. die allgemeinen Normen zum Schutz von Zivilrechtsverhältnissen (§§ 4 – 6 BGB) an.⁷⁶

Nach § 4 BGB können die Gerichte angerufen werden, wenn Rechte aus einer dinglichen Last bedroht oder verletzt werden. In diesem Fall sind die Vorschriften zur **Eigentumsfreiheitsklage** (*žaloba zápisůřčí; žaloba negatorní*) anzuwenden. § 5 BGB gewährt **vorläufigen Rechtsschutz**. Die Entscheidung darüber fällt in die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden, näherhin in die des zuständigen Bezirksamts (§ 11 Gesetz Nr. 102/1992 Slg.). Sofern unmittelbar eine Verletzung des Rechts aus einer dinglichen Last droht, ist gem. § 6 BGB die Anwendung von **Selbsthilfe** zulässig.⁷⁷

cc Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Das Grundrecht auf Eigentum (Art. 11 der Charta der Grundrechte und Freiheiten) steht unter einem materiellen **Gesetzesvorbehalt**. Eingriffe in das Eigentumsrecht (sei es eine **Enteignung** [Art. 11 Abs. 4] oder eine **zwangsweise Beschränkung des Eigentumsrechts**) sind nur aufgrund eines Gesetzes **gegen Ersatz** zulässig. Zudem muss die Beschränkung des Eigentumsrechts bzw. die Enteignung zur Erreichung eines Ziels im **öffentlichen Interesse erforderlich** sein.

Die Voraussetzungen für die Enteignung werden nochmals in § 128 Abs. 2 BGB formuliert: Eine Enteignung bzw. Beschränkung des Eigentumsrechts ist nur zulässig, soweit der dadurch verfolgte Zweck nicht anders erreicht werden kann, gegen Entschädigung und nur aufgrund eines Gesetzes. Die entsprechenden Beschränkungen sind in den unterschiedlichsten Verwaltungsgesetzen geregelt, z.B. in der BauO.⁷⁸

Das Recht auf Eigentum steht zudem unter dem Vorbehalt des Art. 11 Abs. 2 der Charta der Grundrechte und Freiheiten, wonach ein Gesetz vorsehen kann, dass **bestimmte Eigentumsrechte dem Staat, den Gemeinden** oder bestimmten juristischen Personen⁷⁹ (so auch § 125 Abs. 2 BGB) oder tschechischen Staatsbürgern bzw. juristischen Personen mit Sitz in Tschechien vorbehalten bleiben. Dieser Vorbehalt ist an die Bedingung geknüpft, dass die betreffenden Sachen für die Gewährleistung der Bedürfnisse der Allgemeinheit, der Entwicklung der Volkswirtschaft oder öffentlicher Interessen unentbehrlich sind.

74 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 96.

75 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 85.

76 E des Obersten Gerichts Nr. R 65/72 und R 37/85.

77 *Bradáč et al.*, Večná břemena, 76 f.

78 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 294.

79 Solche Einschränkungen kennt etwa das Gesetz Nr. 114/1992 Slg. (Umwelt- und Landschaftsschutzgesetz).

Wirtschaftlich höchst bedeutsam und gleichzeitig und – nicht nur in Tschechien – politisch äußerst heftig diskutiert ist die Regelung des **Ausländergrundverkehrs**.

Gem. Art. 56 EG⁸⁰ sind alle Beschränkungen des **Kapitalverkehrs** zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und Drittländern verboten. Der Verkehr von Liegenschaften stellt als Immobilieninvestition ein Kapitalverkehrsgeschäft dar. Art. 56 EG normiert ein Beschränkungsverbot. Verboten sind sämtliche unmittelbaren und mittelbaren, aktuellen und potentiellen Behinderungen, Begrenzungen und Untersagungen für den Zufluss, Abfluss oder Durchfluss von Kapital.⁸¹ Ausschlaggebend für das Vorliegen einer Beschränkung kann auch sein, dass die mitgliedstaatliche Regelung den Marktteilnehmern zusätzliche Kosten verursacht.⁸² So qualifiziert der EuGH eine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht beim Erwerb von Rechten an Liegenschaften als Beschränkung des Kapitalverkehrs.⁸³

Keine Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit sind bloß mittelbare Behinderungen von Kapitalflüssen, die auf inländisches und ausländisches Kapital unterschiedslos anwendbar sind und das Ergebnis allgemeiner Beschränkungen eines kapitalverkehrsrelevanten Vorgangs darstellen. Solche „Handelsmodalitäten“ können Grundbuchvorschriften, Formvorschriften für Kaufverträge, Vorschriften der Raumplanung und Raumordnung oder Mieterschutzbestimmungen sein.

Der Grundverkehr, insb. der Ausländergrundverkehr, ist mit dem EU-Beitritt Tschechiens mit 1. 5. 2004 an Art. 56 EG zu messen. Allerdings konnte die Tschechische Republik Übergangsfristen ausverhandeln, die den freien Kapitalverkehr betreffen.⁸⁴

- betreffend den Erwerb von **Zweitwohnungen** durften fünf Jahre nach dem Beitritt (also bis 1. 5. 2009) die bisherigen Bestimmungen des DevisenG für EU-Bürger ohne Wohnsitz (*residence*) in Tschechien bestehen bleiben. Demnach konnten EU-Ausländer nur unter den sehr einschränkenden Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 DevG (Zweit-)Wohnimmobilien erwerben (siehe Punkt 6 der nachfolgenden Tabelle). Diese Übergangsfrist ist inzwischen abgelaufen. Zwar hat die tschechische Regierung einen entsprechenden Entwurf zur Änderung des Devisengesetzes ausgearbeitet, dieser wurde jedoch vom Parlament abgelehnt. Die Beschränkung des Erwerbs von Wohnimmobilien durch EU-Ausländer nach § 17 DevG verstößt somit nunmehr gegen geltendes Gemeinschaftsrecht. Aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts gegenüber dem innerstaatlichen Recht müssen jedoch die staatlichen Organe bereits jetzt EU-Ausländern den unbeschränkten Erwerb von Wohnimmobilien (auch zur Begründung eines Zweitwohnsitzes) ermöglichen. Zu diesem Zweck erging vom tschechischen Finanzminister eine Weisung an die Katasterämter, dass für den Erwerb einer Liegenschaft als Zweitwohnsitz durch einen EU-Ausländer die Bestimmung des § 17 Abs. 2 DevG nicht mehr anzuwenden ist.⁸⁵

80 Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. des Vertrags von Amsterdam.

81 Vgl. *Hanslik*, Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik, eastlex 2004, 88.

82 EuGH, Urteil vom 16. 3. 1999, Rs C222/97, *Trummer und Mayer*, Slg. 1999, I-1661, Rn 26.

83 EuGH, Urteil vom 5. 3. 2002, C-515/99, C-302/97, *Reisch*, Slg. 2002, I-2156, Rn 32; EuGH, Urteil vom 1 6. 1999, C-302/97, *Konle*, Slg. 1999, I-3099, Rn 23.

84 Anhang V zur Akte über die Bedingungen des Beitritts der Tschechischen Republik, der Republik Estland, der Republik Zypern, der Republik Lettland, der Republik Litauen, der Republik Ungarn, der Republik Malta, der Republik Slowenien und der Slowakischen Republik und die Anpassungen der die EU begründenden Verträge. Anhang V regelt die Übergangsbestimmungen für die Tschechische Republik nach Art. 24 des Beitrittsvertrags.

85 *Citbor*, Erwerb von Immobilien durch Ausländer in der Tschechischen Republik, In: MELN-Newsletter 2010, 21.

- betreffend **Gesellschaften**, die nach den Gesetzen eines anderen Mitgliedstaats gegründet wurden und im Hoheitsgebiet der Tschechischen Republik weder niedergelassen sind noch eine Niederlassung oder eine Vertretung haben, konnten die bisherigen restriktiven Bestimmungen des DevisenG (siehe Punkt 6 der nachfolgenden Tabelle) fünf Jahre nach dem Beitritt – also bis 1. 5. 2009 – bestehen bleiben. Im Devisengesetz wurde diese inzwischen gemeinschaftsrechtswidrige Situation nicht bereinigt, sodass diese Beschränkung aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts (auch in der Verwaltungspraxis der Katasterämter) weggefallen ist.
- betreffend **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** dürfen Beschränkungen des DevisenG, des BodenG und des Gesetzes Nr. 95/1999 Slg. über die Bedingungen für die Übertragung landwirtschaftlicher Flächen und Wälder vom Staatseigentum in das Eigentum anderer Stellen noch sieben Jahre nach Beitritt bestehen bleiben: Der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch Staatsangehörige der Mitgliedstaaten und durch Gesellschaften, die nach den Gesetzen eines anderen Mitgliedstaats gegründet wurden und in der Tschechischen Republik weder niedergelassen noch eingetragen sind, darf während der Übergangszeit weiterhin ausgeschlossen bleiben. Diese Regelung gilt jedoch nicht für selbständige Landwirte mit der Staatsangehörigkeit eines anderen Mitgliedstaats, die sich in der Tschechischen Republik niederlassen und dort einen Wohnsitz anmelden wollen. Sie dürfen weder devisenrechtlichen Beschränkungen noch anderen Verfahren unterworfen werden, als denjenigen, die für tschechische Staatsangehörige gelten.

Die Beschränkung des Ausländergrunderwerbs mit Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften wurde im Zuge des Beitritts Tschechiens zur Europäischen Union bis 1. 5. 2011 zugestanden, wobei diese Übergangsregelung um weitere drei Jahre verlängert werden könnte. Sollte die Übergangsfrist verstreichen, ohne dass das Devisengesetz mit Hinblick auf land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften nach den Vorgaben des Art. 56 EG angepasst würde, muss aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts EU-Ausländern dennoch der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften uneingeschränkt ermöglicht werden.

§ 17 DevisenG unterscheidet zwischen dem Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (Abs. 1) und dem Erwerb sonstiger Grundstücke (Abs. 2) durch Ausländer. Die Bestimmungen über die Voraussetzungen für den Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer lassen sich nach der derzeit geltenden tschechischen Rechtslage wie folgt tabellarisch darstellen:

Erwerb von	land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	sonstigen Grundstücken
1 Deviseninländer	unbeschränkt zulässig (Abs. 1 lit. a)	unbeschränkt zulässig (Abs. 2 lit. a)
2 Devisenausländer mit tschechischer Staatsbürgerschaft	unbeschränkt zulässig (Abs. 1 lit. b)	unbeschränkt zulässig (Abs. 2 lit. b)
3 Devisenausländer mit Aufenthaltsgenehmigung nach den Aufenthaltsbestimmungen für EU-Bürger ⁸⁶	zulässig unter den in Pkt. 6 angeführten Voraussetzungen.	unbeschränkt zulässig (Abs. 2 lit. c)
4 Ausländische juristische Personen, die in Tschechien zulässigerweise ein Unternehmen oder Organisationseinheit eines Unternehmens betreiben ⁸⁷	zulässig unter den in Pkt. 6 angeführten Voraussetzungen	unbeschränkt zulässig (Abs. 2 lit. d)
5 EU-Bürger mit einer Aufenthaltsgenehmigung für mindestens 3 Jahre, die in der Evidenz der landwirtschaftlichen Unternehmer (<i>evidence zemědělských podnikatelů</i>) registriert sind ⁸⁸	zulässig (Abs. 1 lit. c)	zulässig

86 Die Übergangsbestimmungen im Beitrittsvertrag sehen vor, dass nur EU-Bürger ohne Aufenthalt „*non residents*“ im Erwerb von Zweitwohnungen beschränkt werden können. Daraus folgt, dass „*residents*“ mit dem Beitritt keiner Beschränkung unterliegen dürfen. Dieser Begriff ist als Terminus des Gemeinschaftsrechts autonom auszulegen, weswegen bereits ein vorübergehender Aufenthalt ab 3 Monaten genügt. Das tschechische Fremdenrecht (Gesetz Nr. 326/1999 Slg. i.d.g.F. über den Aufenthalt von Ausländern auf dem Staatsgebiet der Tschechischen Republik) hat eine solche spezielle Aufenthaltsgenehmigung für EU-Bürger geschaffen, die – im Falle des vorübergehenden Aufenthalts – bis zu 5 Jahre gilt. EU-Bürger mit einer vorübergehenden Aufenthaltsgenehmigung gelten als „*residents*“. Voraussetzung für eine solche Aufenthaltsgenehmigung ist ein Reisepass, eine Bestätigung über den Zweck des Aufenthalts und eine Erklärung, dass der Antragsteller keine Sozialleistungen in der Tschechischen Republik in Anspruch nehmen will.

87 Die Berechtigung der ausländischen juristischen Person entsteht gem. § 21 Abs. 4 HGB am dem Tag, an dem der Betrieb bzw. die Organisationseinheit sowie der Umfang der Tätigkeit in das Firmenbuch eingetragen wurde.

88 Nach dem Gesetz Nr. 252/1997 Slg. i.d.g.F. über die Landwirtschaft können Ausländer als Land- bzw. Forstwirt unternehmerisch tätig sein. Es bedarf einer Registrierung beim Kreisamt als der zuständigen Agrarbehörde. Für die Registrierung ist insb. der Nachweis der entsprechenden Ausbildung und Praxis erforderlich. Weiters muss der ausländische Landwirt eine natürliche Person sein, sich dauernd im Staatsgebiet aufhalten und die tschechische Sprache beherrschen. Eine Vertretung etwa durch einen Geschäftsführer ist unzulässig (vgl. Regierungsvorlage 474/2004, Anm. zu § 17 Abs. 1 lit. c). Es ist schwer einzusehen, dass Kenntnisse der tschechischen Sprache zur Verwirklichung legitimer Ziele – als gelindestes Mittel – erforderlich sind. Die verpflichtenden Kenntnisse der tschechischen Sprache – im Zusammenhang mit der Unzulässigkeit, einen Vertreter (Geschäftsführer) einzusetzen – ist für ausländische Landwirte, die sich in Tschechien niederlassen wollen, nicht nur diskriminierend, sondern verstößt auch gegen Art. 56 EG (Kapitalverkehrsfreiheit), weil dadurch Transaktionen von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften an Ausländer (EU-Bürger) deutlich erschwert bzw. überhaupt verunmöglicht werden.

Erwerb von	land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	sonstigen Grundstücken
6 übrige Devisenausländer	durch Erbschaft	durch Erbschaft
	für diplomatische Vertretungen	für diplomatische Vertretungen
	im Miteigentum von Ehegatten, wenn nur ein Ehegatte Inländer ist	im Miteigentum von Ehegatten, wenn nur ein Ehegatte Inländer ist
	von Verwandten in gerader Linie, Geschwister oder Ehegatten	von Verwandten in gerader Linie, Geschwister oder Ehegatten
	durch den Tausch einer inländischen landwirtschaftlichen Liegenschaft, die sich im Eigentum eines Ausländers befindet, mit einer anderen inländischen landwirtschaftlichen Liegenschaft, wobei deren Verkehrswert die der ursprünglichen Liegenschaft nicht übersteigen darf	durch den Tausch einer inländischen Liegenschaft, die sich im Eigentum eines Ausländers befindet, mit einer anderen inländischen Immobilie, wobei deren Verkehrswert die der ursprünglichen Liegenschaft nicht übersteigen darf
	bei einem Vorkaufsrecht aufgrund des Miteigentums an der Liegenschaft	bei einem Vorkaufsrecht aufgrund des Miteigentums an der Liegenschaft
		durch Bauen auf eigenem Grundstück ⁸⁹
	das landwirtschaftliche Grundstück bildet eine funktionale Einheit mit einem Gebäude im Eigentum des Erwerbers	das Grundstück bildet eine funktionale Einheit mit einem Gebäude im Eigentum des Erwerbers
nach (wenigen) besonderen Rechtsnormen	nach (wenigen) besonderen Rechtsnormen	

d Formen des Miteigentums

aa Anteiliges Miteigentum (*podílové spoluvlastnictví*; §§ 137 – 142 BGB)

Beim **anteiligen Miteigentum** handelt es sich um **schlichtes Miteigentum** in Form des Bruchteils Eigentums. Die Miteigentümer haben Eigentum nach einem **ideellen Anteil**⁹⁰, der den Umfang ausdrückt, in dem sich die Miteigentümer an den mit dem gemeinsamen Eigentum an einer Sache verbundenen Rechten und Pflichten beteiligen (§ 137 Abs. 1 BGB). Gem. § 139 Abs. 1 BGB sind aus den die gemeinsame Sache betreffenden Rechtsgeschäften alle Miteigentümer als **Gesamtgläubiger** und **Gesamtschuldner** berechtigt und verpflichtet.

In Angelegenheiten der **Verwaltung** (Bewirtschaftung) der gemeinsamen Sache entscheiden die Miteigentümer durch **einfache Stimmenmehrheit** entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Bei Stimmengleichheit hat das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers über die Verwaltungsangelegenheit zu entscheiden. Im Falle einer **„wichtigen Änderung der gemeinsamen Sache“**⁹¹ sieht § 139 Abs. 2 BGB zum Schutz

89 Diese Bestimmung steht damit im Zusammenhang, dass der Grundsatz „*superficies cedit solo*“ nicht gilt. Somit sind Fälle, in denen ein Ausländer auf seinem Grundstück ein Gebäude errichtet, gesondert zu regeln, weil mit der Errichtung des Gebäudes eine neue Liegenschaft entsteht, die der Ausländer damit originär erwirbt.

90 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 327 ff.

91 Als wichtige Änderungen der gemeinsamen Sache gelten etwa die Renovierung eines Gebäudes oder dessen Vermietung.

der überstimmten Minderheit die Möglichkeit vor, bei Gericht die Abänderung der Mehrheitsentscheidung zu beantragen.⁹²

Jeder Miteigentümer kann über seinen Miteigentumsanteil grundsätzlich frei verfügen und ihn auch **verpfänden**.⁹³ Einschränkungen bestehen jedoch bei der **Veräußerung** eines Miteigentumsanteils. Soll die Sache entgeltlich (etwa aufgrund eines Kaufvertrags) veräußert werden, so kommt den anderen Miteigentümern ein **gesetzliches Vorkaufsrecht** zu.⁹⁴ Wenn mehrere Miteigentümer von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch machen wollen und zu keiner Einigung gelangen, haben sie das Recht, Teile des betreffenden Anteils im Verhältnis ihres eigenen Miteigentumsanteils zu erwerben. Das Vorkaufsrecht kann – entsprechend der allgemeinen Regelung zum Vorkaufsrecht – innerhalb von acht Tagen bei beweglichen Sachen, innerhalb von zwei Monaten bei unbeweglichen Sachen ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Verkaufsangebot zu laufen.⁹⁵ Wird der Anteil ohne Einräumung des Vorkaufsrechts einem Dritten übertragen, so ist dieses Rechtsgeschäft mit **relativer Nichtigkeit** gem. § 40a BGB behaftet: Das Rechtsgeschäft bleibt so lange wirksam, bis ein Vorkaufsberechtigter die Nichtigkeit geltend macht. Erst in diesem Fall ist das Rechtsgeschäft – gegenüber jedermann – nichtig. Nach der Rechtsprechung ist nicht eindeutig, ob der Miteigentümer – entsprechend der allgemeinen Regelung zum Vorkaufsrecht gem. § 603 BGB – auch vom Erwerber oder einer dritten Person den Verkauf des Miteigentumsanteils verlangen kann. Nach der Lehre⁹⁶ ist diese Vorgangsweise zulässig. Es ist deshalb ratsam, dass die Miteigentümer dem Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil zustimmen oder bestätigen, dass sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichten.⁹⁷

Das Miteigentumsverhältnis wird entweder durch **Vereinbarung** der Miteigentümer oder durch eine **gerichtliche Entscheidung aufgehoben**. Jeder Miteigentümer kann jederzeit die Aufhebung und Auseinandersetzung der gemeinsamen Sache fordern. Die vertragliche Vereinbarung über die Aufhebung des Miteigentums und die Auseinandersetzung bedürfen bei unbeweglichen Sachen – bei sonstiger absoluter Nichtigkeit gem. § 40 BGB – der Schriftform (§ 141 BGB).⁹⁸ Zudem muss die Aufhebung des Miteigentums an Liegenschaften als Voraussetzung ihrer Rechtswirksamkeit im Liegenschaftskataster eingetragen werden.

Kommt es zu keiner Einigung der Miteigentümer über die Beendigung des Miteigentums, so hat das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers das Miteigentum aufzuheben und auseinander zu setzen. Das Gesetz räumt dafür dem Gericht drei Möglichkeiten ein:

92 Damit ist in Tschechien der Minderheitenschutz weniger ausgeprägt als etwa in Österreich, wo es nach den Regelungen der §§ 834 ff. öABGB der Mehrheit zukommt, die Durchführung ihres Beschlusses über eine wichtige Veränderung der gemeinsamen Sache bei Gericht zu beantragen. In Tschechien hingegen muss die überstimmte Minderheit die Initiative ergreifen, wenn sie eine solche Maßnahme verhindern will.

93 *Fiala et al.*, Občanské právo, 128. Nach der E des Obersten Gerichts Nr. R 4/1999 ist für die Verpfändung eines Miteigentumsanteils nicht die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich.

94 Das Vorkaufsrecht kommt nur bei entgeltlicher Übertragung zu Anwendung, nicht bei unentgeltlicher Übertragung (etwa durch eine Schenkung). Entsprechend der allgemeinen Regel über das Vorkaufsrecht kann jedoch gem. § 603 Abs. 2 BGB für das Vorkaufsrecht dingliche Wirkung vereinbart werden, sodass auch der Rechtsnachfolger das Vorkaufsrecht gegen sich gelten lassen muss, wenn er die Sache unentgeltlich übertragen will (*Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 482).

95 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 482.

96 *Fiala et al.*, Občanské právo, 128.

97 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 104.

98 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 483.

- **Realteilung** entsprechend der Größe der Miteigentumsanteile: Die Realteilung ist in der gerichtlichen Praxis am weitesten verbreitet. Diese Art der Auseinandersetzung muss im Einzelfall **möglich** sein, was bei Grundstücken häufig der Fall ist. Als unmöglich gilt die Realteilung dann, wenn die dadurch entstehenden – neuen – Sachen den Eigentümern nicht der Sache entsprechend von Nutzen sind. Entscheidend ist dabei vor allem, dass die neu entstandenen Sachen selbständig existieren können. Real geteilte Liegenschaften müssen den Anforderungen der Raumplanung, real geteilte Bauwerke den Bauvorschriften entsprechen.⁹⁹ Bauwerke können nur „vertikal“ geteilt werden.¹⁰⁰ Bei der Realteilung kann das Gericht **dingliche Lasten** zu Gunsten des Eigentümers einer anderen neu entstanden Liegenschaft bestellen (§ 143 Abs. 3 BGB). Darüber hinaus ist es auch möglich, die Realteilung einer Liegenschaft in der Weise vorzunehmen, dass im Ergebnis Wohnungseigentum entsteht (§ 5 WEG).¹⁰¹
- **Übertragung der Sache an einen oder mehrere Miteigentümer:** Diese Art der Auseinandersetzung kann das Gericht anwenden, wenn die Realteilung nicht möglich ist und wenigstens ein Miteigentümer Interesse an der Sache hat. Voraussetzung für die Übertragung der Sache an einen Miteigentümer ist jedoch, dass die Sache voraussichtlich zweckmäßig genützt wird. Haben mehrere Miteigentümer an der Übertragung der Sache Interesse, so weist das Gericht sie demjenigen zu, durch den die zweckmäßige Nutzung am besten gegeben erscheint. So hat etwa das Gericht bei einer Liegenschaft, die einem Unternehmen dient, darauf zu achten, wer von den Miteigentümern unternehmerisch tätig ist, die Liegenschaft bearbeitet, instand hält oder in sie investiert hat.¹⁰² Der Miteigentümer, dem die Sache zugewiesen wurde, hat den anderen Miteigentümern **angemessenen Ersatz** in Geld zu leisten. Die Frage nach der Angemessenheit ist im Gesetz nicht geregelt. Die Gerichte gehen bei der Festsetzung der Ersatzleistung vom Marktwert der gesamten Sache aus (und nicht vom Wert der einzelnen Miteigentumsanteile). Die anderen Miteigentümer haben also Anspruch auf den ihrem Miteigentum entsprechenden Anteil am Wert der ganzen, ungeteilten Sache.¹⁰³
- **Verkauf der Sache durch das Gericht:** Das Gericht verfügt den Verkauf der Sache und die Verteilung des Erlöses an die Miteigentümer im Verhältnis zur Größe ihres Miteigentumsanteils, wenn eine Realteilung nicht möglich ist und keiner der Miteigentümer Interesse an einer Nutzung der Sache hat oder die Mittel zur Entschädigung seiner Miteigentümer nicht aufbringen kann.¹⁰⁴

bb Gesamthandvermögen der Ehegatten (*společené jmění manželů*; §§ 143 – 151 BGB)

Das Gesamthandvermögen der Ehegatten beruht auf dem **gesetzlichen Güterstand** der Eheleute. Demnach ist das gesamte Vermögen, das während aufrechter Ehe erworben wurde, gemeinschaftliches Vermögen der Ehegatten.¹⁰⁵ Davon ausgenommen sind durch Erbschaft oder Schenkung erworbenes Vermögen (bzw. Surrogate aus diesem Vermögen¹⁰⁶) sowie Gegenstände, die ein Ehegatte zu seinem ausschließlichen Vermögen erworben hat, und Gegenstände, die dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten dienen. Weiters Gegenstand des Gesamthandvermögens sind Verbindlich-

99 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 486; E des Obersten Gerichts Nr. R 108/67.

100 E des Obersten Gerichts Nr. R 16/1130.

101 *Fiala et al.*, Občanské právo, 130.

102 E des Obersten Gerichts Nr. R 25/1940.

103 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 483; E des Obersten Gerichts Nr. R 11/1225.

104 E des Obersten Gerichts Nr. 22 Cdo 1563/99.

105 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné³ I, 336 ff.

106 *Fiala et al.*, Občanské právo, 138.

keiten, die mit dem gemeinsamen Vermögen in Zusammenhang stehen (§ 143 Abs. 1 BGB). Während der Ehe erworbene Gesellschaftsanteile und Aktien werden nicht Teil des gemeinschaftlichen Vermögens (§143 Abs. 2 BGB). Im Zweifel gilt das während der Ehe erworbene Vermögen als Gesamthandeigentum (§ 144 BGB). Das Gesamthandeigentum kann durch einen notariatsaktpflichtigen¹⁰⁷ Vertrag **erweitert** oder auch **beschränkt** werden¹⁰⁸, die Vereinbarung einer vollständigen **Gütertrennung** ist jedoch unzulässig (§ 143a BGB).

Hinsichtlich des Gesamthandvermögens haben beide Ehegatten dieselben Rechte und Pflichten. Sie sind sowohl **Gesamtschuldner** als auch **Gesamtgläubiger** und haften somit für Verbindlichkeiten solidarisch.¹⁰⁹ Die übliche **Verwaltung** kann jeder Ehegatte besorgen. Die Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung bedürfen der – zumindest konkludenten – Zustimmung des anderen Ehegatten. Fehlt die Zustimmung, so führt dies zur relativen Nichtigkeit des Vertrages gem. § 40a BGB.¹¹⁰ Verträge über Liegenschaften zählen stets zur außerordentlichen Verwaltung.¹¹¹

Befindet sich eine Liegenschaft im Gesamthandvermögen von Ehegatten, so wird dieser Umstand im Eigentumsblatt des Liegenschaftskataster durch das Kürzel „*SJM*“ ersichtlich gemacht.

cc Wohnungseigentum (*bytové vlastnictví*)

Das **Wohnungseigentum** ist – vergleichbar mit der deutschen Rechtslage – als echtes **Raumeigentum** konzipiert.¹¹² Das Wohnungseigentum ist als realer Gebäudeteil definiert und nicht als ideeller Anteil an einer gemeinsamen Sache.¹¹³ Gegenstand des Wohnungseigentums sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten (etwa Betriebsstätten oder Geschäftslokale). Beide Objekte bezeichnet das Gesetz zusammenfassend als **Einheiten** (*jednotky*).¹¹⁴

Mit dem Wohnungseigentum sind folgende Rechte verbunden:¹¹⁵

- (Allein-)Eigentum an der **Wohnung** bzw. an der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeit;
- **Miteigentum** an den **gemeinsamen Teilen** des Hauses;
- **Rechte** (Miteigentum, Nutzungsrechte) an dem **Grundstück**, auf dem das Gebäude errichtet wurde;
- **verdinglichte Mitgliedschaft an der Wohnungseigentümergeinschaft**: Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine **juristische Person** und entsteht *ex lege* an einem Haus mit zumindest fünf Einheiten, von denen sich mindestens drei im Eigentum dreier verschiedener Personen befinden müssen.¹¹⁶ Sie ist in einem dafür vorgesehen Register der Wohnungseigentümergeinschaften gem. § 18 Abs. 2 lit. d WEG, das von den Kreisgerichten geführt wird, einzutragen.

107 Nicht in Form eines Notariatsakts geschlossene Verträge dieser Art sind absolut unwirksam (*Fiala et al.*, Občanské právo, 138.)

108 Sofern davon Liegenschaften betroffen sind, wird der Vertrag erst durch Einverleibung in den Liegenschaftskataster wirksam (§ 143a Abs. 1 BGB).

109 *Fiala et al.*, Občanské právo, 138.

110 *Fiala et al.*, Občanské právo, 139.

111 *Rombach/Adam*, Tschechien, 1486.

112 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ I, 361 ff. *Janek/Vávra*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik, eastlex 2005, 83.

113 *Fiala et al.*, Občanské právo, 149.

114 Aus diesem Grund verwendet das WEG für das Wohnungseigentum den Begriff Einheitseigentum.

115 *Fiala et al.*, Občanské právo, 149.

116 *Fiala et al.*, Občanské právo, 158; *Janek/Vávra*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik, 84.

Als **Organe** sind die Versammlung der Gemeinschaft und der Ausschuss der Gemeinschaft vorgesehen; wird kein Ausschuss gewählt, so vertritt ein von der Versammlung bevollmächtigter Eigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft nach außen.¹¹⁷

Das WEG verbindet die einzelnen Elemente des Wohnungseigentums derart miteinander, dass sie wechselseitig in einem Verhältnis der **Akzessorietät** stehen: Sie haben somit dasselbe rechtliche Schicksal.¹¹⁸

Die Festsetzung des Werts der einzelnen Einheiten wird allein nach dem Gesamtwert der Liegenschaft im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Einheiten zueinander bestimmt. Dieses Verhältnis wird nicht weiter modifiziert.

Wohnungseigentum kann **nur an Gebäuden begründet werden**, die zumindest aus zwei Einheiten bestehen. Als Gebäude gilt jedoch bereits ein Gebäudesegment mit eigenem Eingang, wenn es eine eigene Konstruktionsnummer hat und bautechnisch so beschaffen ist, dass es elementare Funktionen eines selbständigen Gebäudes hat.

Das WEG sieht folgende Möglichkeiten der **Begründung von Wohnungseigentum** vor:

- durch **Errichtung von Einheiten durch mehrere Eigentümer aufgrund eines Bauvertrags** (*smlouva o výstavbě*):¹¹⁹ Vereinbaren mehrere Personen in einem Bauvertrag (§ 5 WEG) die gemeinsame Errichtung eines Gebäudes und die Begründung von Einheiten, so entsteht das Wohnungseigentum bereits mit der Fertigstellung des Gebäudes.^{120, 121} Bis zur Fertigstellung sind die Vertragsparteien Miteigentümer des in Bau befindlichen Hauses. Die Errichtung des Wohnungseigentums ist in den Liegenschaftskataster durch Vormerkung (*poznámka*) einzutragen. Der Eintragung kommt jedoch nur deklaratorische Wirkung zu.
- durch Teilung **eines Gebäudes in Einheiten durch den Alleineigentümer** (Vorratsteilung):¹²² In diesem Fall entsteht das Wohnungseigentum in zwei Schritten: Erstens muss der Gebäudeeigentümer beim Katasteramt eine **Erklärung über die Errichtung von Einheiten** abgeben (§ 4 WEG). Dabei muss das gesamte Gebäude in Einheiten aufgeteilt werden. Die Parifizierung lediglich eines Gebäudeteiles ist unzulässig¹²³ (sog. gemischte Häuser können also nicht entstehen). Durch die Teilungserklärung wird der Alleineigentümer des Gebäudes zum Eigentümer sämtlicher Einheiten. Damit vollständiges Wohnungseigentum entsteht, bedarf es noch eines zweiten Schritts, nämlich der **Übertragung von Einheiten** an weitere Personen. Als Titel ist hierfür ein spezieller **Wohnungsübertragungsvertrag** (*smlouva o převodu bytu*)¹²⁴ gem. § 6 WEG, der in Form eines Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrags bzw. in Form eines Vertrags über die Aufhebung eines anteiligen Miteigentums abgeschlossen werden kann, als Modus ist die **Einverleibung des Wohnungseigentums** in den Liegenschaftskataster erforderlich¹²⁵.

117 *Janek/Vávra*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik, 85.

118 *Fiala et al.*, Občanské právo, 149; *Janek/Vávra*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik, 83 f.

119 Näheres bei *Janek*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik (2003) 42 f.

120 Errichten mehrere Personen ohne Abschluss eines Bauvertrags gem. § 5 WEG ein Gebäude, so entsteht durch die Bauführung lediglich anteiliges Miteigentum gem. § 137 ff. BGB.

121 *Fiala et al.*, Občanské právo, 153 f.; *Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů (2005) 47 ff.

122 Näheres bei *Janek*, Wohnungseigentum, 38 ff.

123 *Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů (2005) 17.

124 *Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů, 26 ff.

125 *Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů, 34 ff.

- aufgrund einer **Vereinbarung der (schlichten) Miteigentümer** des Gebäudes:¹²⁶ Schlichtes Miteigentum kann aufgrund einer Aufteilungsvereinbarung in Wohnungseigentum umgewandelt werden. Das Wohnungseigentum entsteht jedoch erst durch seine Einverleibung in den Liegenschaftskataster.
- aufgrund einer **gerichtlichen Entscheidung** im Zuge der Beendigung und Auseinandersetzung des anteiligen Miteigentums an einem Gebäude¹²⁷ (s. oben I.B.4.d.aa) oder des ehelichen Gesamthand Eigentums¹²⁸.

Die **Verwaltung der gemeinsamen Teile des Hauses** und allenfalls des Grundstückes, auf dem das Haus errichtet wurde, erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft, die durch einen Ausschuss von Wohnungseigentümern, einen bevollmächtigten Eigentümer oder auch durch einen Verwalter vertreten wird. Hinsichtlich der Willensbildung wird zwischen Angelegenheiten der laufenden Verwaltungsübertretung und besonderen Angelegenheiten unterschieden. Für deren Durchführung sind jeweils unterschiedliche Konsensquoren (Einstimmigkeit, Dreiviertelmehrheit oder einfache Mehrheit) erforderlich.

Zur Besicherung bestimmter Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einem Wohnungseigentümer (etwa auf Bezahlung des Anteils für eine Reparaturmaßnahme) normiert das WEG zu Gunsten der Gemeinschaft ein gesetzliches Pfandrecht an der Einheit sowie ein Pfandrecht an den in die Einheit eingebrachten beweglichen Sachen. Ein **gesetzliches Pfandrecht** an einer Einheit zugunsten des Verwalters (als Gläubiger der Gemeinschaft) ist im WEG nicht vorgesehen.¹²⁹

C Begründung und Übertragung von Liegenschaftseigentum

1 Allgemeines

Bei der Übertragung von Liegenschaften herrscht in Tschechien weitgehend **Vertragsfreiheit**. Gem. § 51 BGB können die Vertragsparteien auch einen Vertrag schließen, der im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt ist, sofern er dem Inhalt und dem Zweck des Gesetzes nicht widerspricht. Liegenschaften können demnach grundsätzlich aufgrund **jedes Vertrags** übertragen werden. So kann gem. § 132 Abs. 1 BGB Eigentum an einer Sache durch Kauf-, Schenkungs- oder einen anderen Vertrag, aber auch durch Erbschaft, Entscheidung eines staatlichen Organs oder aufgrund anderer durch das Gesetz bestimmter Umstände erworben werden.

Im Folgenden soll der in der Praxis häufigste Titel für den Übergang des Eigentumsrechts an Liegenschaften, nämlich der **Kaufvertrag** behandelt werden.

Neben dem Erwerbstitel ist auch im tschechischen Recht ein **Modus** erforderlich. Der **Zeitpunkt des Eigentumserwerbs** an einer Liegenschaft erfolgt deshalb – sofern die Liegenschaft im Liegenschaftskataster eingetragen ist (Näheres dazu s. unten II.B.1) – mit der Einverleibung (*vklad*).^{130, 131} Es handelt sich dabei um zwingendes Recht, die Parteien des Eintragungsverfahrens können keinen anderen Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bzw. der Entstehung eines anderen dinglichen Rechts an der betreffenden Liegenschaft vereinbaren. Ist die Liegenschaft nicht Gegenstand von Ein-

126 Näheres bei *Janek*, Wohnungseigentum, 44.

127 *Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů, 56 f.

128 *Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů, 57 f.

129 *Janek/Vávra*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik, 83.

130 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 876.

131 E des Verwaltungsgerichts I. ÚS 331/98.

tragungen im Liegenschaftskataster, so geht das Eigentum gem. § 133 Abs. 2 BGB bereits mit dem Wirksamwerden des Vertrags über (Näheres zu den Eintragungen im Liegenschaftskataster s. unten II.C).

2 Der Vertragsabschluss

a Vertragsinhalt

Die allgemeinen Regelungen zum **Kaufvertrag** (*kupní smlouva*) finden sich in § 588 ff. BGB. Gem. § 588 BGB entsteht aus dem Kaufvertrag dem Verkäufer (*podávající*) die Pflicht, dem Käufer (*kupující*) den Kaufgegenstand zu übergeben. Der Käufer wiederum hat den Kaufgegenstand zu übernehmen und dafür dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen.

b Bestandteile des Vertrags und der Vertragsurkunde

aa Vertragsparteien

Wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages ist die **Bezeichnung der Vertragsparteien**. *Brosta*¹³² empfiehlt, die Vertragsparteien so zu bezeichnen, wie § 4 Abs. 3 lit. b EintrG es beim Antrag auf Einverleibung in den Liegenschaftskataster vorsieht, nämlich

- Vor- und Zuname;
- Ständiger Aufenthalt (bei natürlichen Personen) bzw. Sitz (bei juristischen Personen);
- Geburtsnummer (bei natürlichen Personen)¹³³ bzw. Identifikationsnummer (bei juristischen Personen)¹³⁴.

bb Kaufgegenstand und Kaufpreis

Als weiterer wesentlicher Vertragsbestandteil ist der **Kaufgegenstand** so präzise wie möglich zu bezeichnen. Falls mehrere Liegenschaften veräußert werden sollen – etwa ein Grundstück und das darauf befindliche Gebäude –, ist es besonders wichtig, dass dies im Vertrag auch zum Ausdruck kommt.

In Formuliersammlungen finden sich Beschreibungen des Kaufgegenstandes wie folgende¹³⁵:

„Frau Marie Hrazdířová [die Verkäuferin, Anm.] erklärt hiermit, dass sie ausschließliche Eigentümerin des Gebäudes zu Wohnzwecken Parzellennummer 58 mit der bebauten Fläche Parzellennummer 26/4 im Ausmaß von 114 m² und des Gartens Parzellennummer 44/13 im Ausmaß von 728 m² ist. Alle oben erwähnten Liegenschaften sind im Eigentumsblatt Nr. 14 für die Gemeinde und Katastergebiet Rychtářov, Bezirk Blansko, eingetragen.“

Mitunter kommt es bei der **Übertragung von Zubehör** zu Problemen. Es ist zwar nicht erforderlich, sämtliche Gegenstände im Zubehör einer Liegenschaft im Vertrag im Einzelnen zu spezifizieren; aufgrund der Vielzahl der Gegenstände ist dies in vielen Fällen auch gar nicht möglich. Die Rsp. verlangt jedoch eine gehörige Identifizierung.¹³⁶ Vielfach wird eine Vertragsklausel empfohlen, wonach sämtliches Zubehör

132 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 82 f.

133 Die Geburtsnummer ist eine bei der Geburt eines jeden Menschen vergebene Nummer, die – ähnlich der Sozialversicherungsnummer in Österreich – ein Leben lang unverändert bleibt.

134 Juristische Personen haben die Nummer des Firmenbuchs oder die eines anderen gesetzlich vorgesehenen Registers anzugeben.

135 *Robný*, *Nemovitosti. Vzory smluv a podaní* (2003) 49.

136 E des Obersten Gerichts SJ 2/1997.

mitveräußert wird, sofern im Vertrag nichts anderes bestimmt wird, und die eine demonstrative Aufzählung oder die Aufzählung der wesentlichen Teile des Zubehörs enthält¹³⁷, z.B.:

„Der Verkäufer verkauft und der Käufer kauft den Kaufgegenstand einschließlich der Bestandteile und des gesamten Zubehörs, insb. einschließlich der Einfriedung, der dauerhaften Bepflanzungen und der Außenanlagen.“¹³⁸

Soll etwa ein Grundstücksteil verkauft werden oder führt der Grundstückskauf zu einer Zusammenlegung von Grundstücken, was die Eintragung in die Katastralmappe (Näheres s. unten II.B) erforderlich macht, muss ein geometrischer Plan integraler Bestandteil des Kaufvertrages sein.

Zwingender Vertragsbestandteil ist der **Kaufpreis**.¹³⁹ Die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung unterliegt der Parteiendisposition. Gibt es keine vertragliche Vereinbarung, so wird der Kaufpreis gem. § 563 BGB am Tag der Aufforderung des Gläubigers **fällig**.¹⁴⁰ In der Praxis wird zumeist – jedenfalls bei kleineren Liegenschaftstransaktionen – die Zahlung bereits bei der Unterfertigung des Kaufvertrags verlangt.

Vereinbarungen über die Höhe des Kaufpreises unterliegen grundsätzlich keinerlei Beschränkung. Besonderheiten gelten jedoch z.B. beim Erwerb von Staatseigentum. So sieht das Gesetz Nr. 219/2000 Slg. über das Vermögen der Tschechischen Republik und deren Auftreten in Rechtsverhältnissen vor, dass der Kaufpreis gleich oder höher als der aufgrund der Bewertungsvorschriften ermittelte Preis sein muss.¹⁴¹ Die Verletzung solcher öffentlich-rechtlicher Vorschriften führt zur relativen Nichtigkeit des Vertrages.¹⁴²

cc Nebenvereinbarungen

Der Kaufvertrag kann **aufschiebend bedingt** sein. Die Bedingungen müssen in erster Linie genügend bestimmt formuliert werden, ansonsten ist der Kaufvertrag nichtig. Bei aufschiebenden Bedingungen muss der Nachweis des Eintritts der Bedingung erbracht werden, andernfalls wird der Antrag auf Einverleibung des Grundstücks in den Liegenschaftskataster abgewiesen. Die Einverleibung eines aufschiebend bedingten Eigentums ist also nicht möglich.¹⁴³ Die Vereinbarung einer **auflösenden Bedingung ist zulässig**. Auch gegen die Einverleibung eines auflösend bedingten Eigentumsrechts bestehen keine Bedenken.¹⁴⁴ Ein auflösend bedingtes Eigentumsrecht wird etwa im Falle der Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts gem. § 553 BGB einverleibt (Näheres dazu s. unten III.B.2).

Möglich ist die Vereinbarung eines **Vorkaufsrechts** gem. §§ 602 – 606 BGB, das durch Einverleibung in den Liegenschaftskataster auch mit dinglicher Wirkung gestattet werden kann. Aus diesem Grund kann ein Vorkaufsrecht mit dinglicher Wirkung nur hinsichtlich Liegenschaften vereinbart werden, die auch im Liegenschaftskataster eingetragen sind.¹⁴⁵ Ist vertraglich keine andere Frist vereinbart worden, so muss der Vorkaufsberechtigte den Vorkaufspreis für die Liegenschaft innerhalb von zwei Monaten nach dem Angebot bezahlen. Das Angebot wird derart gelegt, dass dem Vorkaufsberechtigten sämtliche Vertragsbedingungen – im Falle des Liegen-

137 *Rombach/Adam*, Tschechien, 1523.

138 Vgl. *Janků*, *Nemovitosti – kupě a prodej. zákon, komentáře, vzory a judikatura* (2004) 29.

139 *Švestka/Dvořák*, *Občanské právo hmotné*⁵ II, 158.

140 *Fiala et al.*, *Občanské právo*, 261.

141 *Rombach/Adam*, Tschechien, 1496.

142 *Fiala et al.*, *Občanské právo*, 261.

143 *Brosta*, *Erwerb von Grundeigentum*, 104 ff.

144 *Rombach/Adam*, Tschechien, 1496; *Brosta*, *Erwerb von Grundeigentum*, 106 ff.

145 *Fiala et al.*, *Občanské právo*, 261.

schaftskaufs – schriftlich angezeigt werden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Vorkaufsrecht. Wird das Vorkaufsrecht verletzt, so kann gem. § 603 BGB der Berechtigte entweder vom Dritten verlangen, ihm die Sache zum Kauf anzubieten, oder es bleibt ihm das Vorkaufsrecht erhalten. Das Vorkaufsrecht geht jedoch nicht auf die Rechtsnachfolger des Berechtigten über und kann nicht übertragen werden.

§§ 607 – 609 BGB sieht auch die Möglichkeit der Vereinbarung eines **Rückkaufsrechts** vor. Die Vereinbarung eines **Eigentumsvorbehalts** hingegen ist beim Liegenschaftsverkauf unzulässig, weil das Eigentum zwingend mit der Einverleibung in den Liegenschaftskataster erworben wird. Abweichende Vereinbarungen, die zu einem Eigentumsvorbehalt führen würden, sind ausgeschlossen.¹⁴⁶

dd Intabulationsklausel

In der tschechischen Vertragspraxis weit verbreitet ist eine so genannte Intabulationsklausel (*vkladní doložka*), mit der sich die Vertragsparteien mit der Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers in den Liegenschaftskataster einverstanden erklären. Die **Intabulationsklausel** findet keine Rechtsgrundlage und ist auch **nicht erforderlich**. Die Einverleibung darf deshalb vom Katasteramt wegen des Fehlens der Intabulationsklausel nicht verwehrt werden. Historisch handelt es sich um ein Überbleibsel aus dem österreichischen Grundbuchsrecht, nämlich um nichts anderes als die Aufsandungserklärung gem. § 32 Abs. 1 lit. b öGBG (vergleichbar mit der deutschen Auflassungserklärung).¹⁴⁷

Eine Intabulationsklausel könnte z.B. folgenden Wortlaut haben:¹⁴⁸

„Beide Vertragsparteien beantragen im Einvernehmen, das Katasteramt Znojmo möge die Einverleibung des Eigentumsrechts in den Liegenschaftskataster entsprechend diesem Vertrag bewilligen und in das neu anzulegende Eigentumsblatt für die Gemeinde Tasovice, Katastergebiet Tasovice nad Dyji eintragen:

In das A-Blatt: als Eigentümer einzutragen ist Frantisek Novak, Geburtsnummer 53 12 06/077, mit dem Wohnsitz in Znojmo, Hollandská 1.

In das B-Blatt: einzutragen sind die gegenständlichen Liegenschaften, und zwar:

Parzellenummer	Grundstücksart	Größe (m ²)
48	Bebaute Fläche	1000
48	Wohnobjekt	501

In das C- und D-Blatt: – keine Eintragung

In das E-Blatt: – diesen Vertrag.“

ee Vorvertrag

Gem. § 50a BGB und gem. § 289 HGB¹⁴⁹ können sich die Vertragsparteien schriftlich verpflichten, innerhalb einer vereinbarten Zeit einen Vertrag zu schließen. Es handelt sich dabei um einen **Vorvertrag** (*smlouva o smlouvě budoucí*). Nach der Regelung im BGB müssen alle wesentlichen Vertragsbedingungen vereinbart werden, nach der Regelung des HGB müssen die Vertragsbestimmungen „zumindest allgemein konkretisiert sein“. Jedenfalls muss er den Vertragsgegenstand und den Kaufpreis enthalten.¹⁵⁰ Kommt es innerhalb der vereinbarten Zeit zu keinem Vertragsabschluss,

¹⁴⁶ Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 104; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 895.

¹⁴⁷ Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 122 f.

¹⁴⁸ Janků, Nemovitosti, 29.

¹⁴⁹ Die handelsrechtliche Regelung ist bei der Anwendbarkeit des HGB auch bei Vorverträgen über Liegenschaften anzuwenden.

¹⁵⁰ E des Obersten Gerichts Nr. 22 – C 1594.

so kann eine Gerichtsentscheidung beantragt werden, die die Willenserklärung ersetzt. Die Verpflichtung zum Vertragsabschluss erlischt, wenn sich die Umstände, von denen die Parteien beim Abschluss des Vorvertrags ausgegangen sind, derart ändern, dass der Abschluss des Hauptvertrages billigerweise nicht verlangt werden kann.

Beim Liegenschafts Kauf ist es in der Vertragspraxis verbreitet, den Vorvertrag zur Besicherung des künftigen Käufers mit einem **Vorkaufsrecht** mit dinglicher Wirkung zu verbinden¹⁵¹, da in Tschechien kein mit der deutschen Auflassungsvormerkung vergleichbares Rechtsinstitut vorgesehen ist. Das Vorkaufsrecht muss, um dingliche Wirkung zu entfalten, in den Liegenschaftskataster durch Einverleibung eingetragen werden.

c Formvorschriften

Zu beachten sind die **Formvorschriften** des § 46 Abs. 1 BGB, wonach Verträge über die Übertragung von Immobilien der Schriftform bedürfen. Wird die Schriftform nicht eingehalten, so ist der Vertrag gem. § 40 Abs. 1 BGB absolut nichtig, d.h. der Vertrag ist nichtig, ohne dass sich eine Vertragspartei oder ein Dritter auf die Nichtigkeit erst berufen müsste. Eine Heilung ist nicht möglich. Grundsätzlich ist gem. § 40 Abs. 2 BGB die **Schriftform** bereits gewahrt, wenn ein schriftliches Angebot und eine schriftliche Annahme des Vertrags vorliegen. Im Falle eines Kaufvertrags über Liegenschaften müssen sich gem. § 46 Abs. 2 BGB die Erklärungen der Vertragsparteien zudem **in derselben Urkunde** befinden. Dieses Erfordernis wird in Tschechien als **Urkundenidentität** bezeichnet. Die gleichzeitige Anwesenheit der Vertragsparteien bei der Unterfertigung des Vertrags ist jedoch nicht erforderlich. Gem. § 40 Abs. 2 BGB sind die Formerfordernisse auch für etwaige Vertragsänderungen bei ansonsten absoluter Nichtigkeit einzuhalten.

Weitere Formerfordernisse, insb. eine notarielle Beglaubigung der Unterschriften, existieren nicht. Allerdings ist die **Mitwirkung eines Rechtsanwalts oder Notars** in der Praxis sinnvoll, weil dies – abgesehen von der rechtlichen Beratung – für das Verfahren zur Eintragung in den Liegenschaftskataster von Vorteil ist. Gem. § 34 Abs. 7 DVLKatG hat das Katasteramt nämlich zu prüfen, ob die Willenerklärungen auf der Vertragsurkunde tatsächlich von den Vertragsparteien stammen. Der Beweis kann dadurch erbracht werden, dass die Vertragsparteien die Echtheit ihrer Unterschriften vor dem Katasteramt anerkennen (lit. e) oder dass die Unterschriften zuvor behördlich beglaubigt wurden (lit. a). Einfacher für die Abwicklung ist es jedoch, den Vertrag von einem Notar in Form einer notariellen Niederschrift (lit. b) oder von einem Rechtsanwalt, der auf der Vertragsurkunde bestätigt hat, dass er sich von der Identität der Vertragsparteien überzeugt hat (lit. c), errichten zu lassen. Eine von einem Rechtsanwalt oder Notar errichtete Vertragsurkunde genügt den Formvorschriften des Eintragungsverfahrens¹⁵² (Näheres zum Eintragungsverfahren s. unten II.F).

3 Gefahrtragung

Nach der – dispositiven¹⁵³ – Regelung des § 590 BGB geht – sofern die Parteien nichts anders vereinbart haben – die **Gefahr** des **zufälligen Untergangs** und der **zufälligen Verschlechterung** des Kaufgegenstandes einschließlich der Nutzungen mit dem **Erwerb des Eigentums** auf den Käufer über. Ist die Liegenschaft im Liegenschaftskataster eingetragen, so erfolgt der Gefahrenübergang mit der Einverleibung, ist die Liegenschaft nicht eingetragen, so geht die Gefahr bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrags über.

151 Vgl. *Janků*, Nemovitosti, 13 ff.

152 Vgl. *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 80 f.

153 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 158; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský zákoník, 884.

Soll dem Käufer bereits vor der Einverleibung seines Eigentumsrechts in den Liegenschaftskataster Besitz eingeräumt werden, ist es – aus Sicht des Verkäufers – ratsam, vertraglich den Gefahrenübergang vorzuverlegen. Wird – wie in der Praxis üblich – der Kaufpreis bereits mit Vertragsunterzeichnung bezahlt, liegt es nahe, diesen Zeitpunkt auch als Zeitpunkt des Gefahrenübergangs zu vereinbaren.¹⁵⁴

4 Mängel bei der Übertragung dinglicher Rechte

a Willensmängel

Gem. § 37 Abs. 1 BGB ist das Rechtsgeschäft **absolut nichtig**, wenn der Abschluss des Vertrages als solcher nicht frei, ernstlich, bestimmt und unmissverständlich vorgenommen wird. Die **Willensfreiheit** ist dann zu **verneinen**, wenn die Rechtshandlung aufgrund einer physischen oder psychischen Nötigung vorgenommen wurde.¹⁵⁵

Im Falle der **absoluten Nichtigkeit** ist eine Rechtshandlung von Anfang an aufgrund des Gesetzes unwirksam. Diese Nichtigkeit ist von jedermann zu beachten und jedermann kann sich auf die Nichtigkeit berufen. Das Gericht hat gegebenenfalls *ex officio* die Nichtigkeit mit *ex-tunc*-Wirkung festzustellen.¹⁵⁶ Bei der relativen Nichtigkeit hingegen gilt die Rechtshandlung als wirksam, falls sich der Betroffene nicht auf die Nichtigkeit beruft. Auch die relative Nichtigkeit entfaltet *ex-tunc*-Wirkung. Das Recht, die Nichtigkeit eines Vertrages geltend zu machen, verjährt gem. § 101 BGB nach drei Jahren ab Abschluss des Vertrages.¹⁵⁷

Rechtsfolge eines **Irrtums** ist die **relative Nichtigkeit**. Der Irrtum des Erklärenden führt dann zur Nichtigkeit der Rechtshandlung, wenn er auf Tatsachen beruht, die für die Durchführung des Rechtsgeschäftes entscheidend sind, und wenn der andere Teil diesen Irrtum hervorgerufen hat oder den Irrtum kennen musste. Unter den Begriff Irrtum wird auch die **arglistige Täuschung** subsumiert. Der Motivirrtum ist auch im tschechischen Recht unbeachtlich.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach den Rechtsfolgen der Nichtigkeit eines Liegenschafts Kaufvertrags. Aufgrund der *ex-tunc*-Wirkung ist der Titel mit einem anfänglichen Mangel behaftet. Das gilt auch für die relative Nichtigkeit, weil es sich dabei nur um eine Fiktion der Wirksamkeit eines an sich unwirksamen Vertrages handelt. Bei der absoluten Nichtigkeit bleibt der Verkäufer trotz Einverleibung in den Liegenschaftskataster Eigentümer, bei der relativen Nichtigkeit fällt das Eigentum nach der Geltendmachung der Nichtigkeit durch gerichtliche Feststellung wieder in das Eigentum des Verkäufers zurück, ohne dass es dazu eines besonderen Übertragungsaktes bedarf.¹⁵⁸ Dies hängt damit zusammen, dass ein gutgläubiger Eigentumserwerb an Liegenschaften im tschechischen Immobiliarsachenrecht nicht vorgesehen ist (Näheres s. unten II.C.7).

b Rechts- und Sachmängel

Gem. § 499 BGB haftet der Verkäufer lediglich für die **üblichen Eigenschaften** einer Liegenschaft bzw. für diejenigen Eigenschaften, die sich der Käufer **ausdrücklich ausbedungen** hat. Darüber hinaus haftet der Verkäufer dafür, dass die Liegenschaft auf die vereinbarte bzw. auf eine der Natur und dem Zweck des Vertrages entsprechende Weise genutzt werden kann und dass sie **frei von Rechtsmängeln** ist. Gem. § 501 BGB kann die Immobilie auch „wie sie liegt und steht“, also ohne

154 Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 100.

155 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 222.

156 Fiala et al., Občanské právo, 46 f.

157 Fiala et al., Občanské právo, 47 f.

158 Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 100.

Haftung für andere als die ausdrücklich zugesagten oder seitens des Käufer ausbedungenen Eigenschaften, verkauft werden. In der vertraglichen Praxis kommt dies jedoch sehr selten vor.¹⁵⁹

Liegen die ausbedungenen oder zugesagten Eigenschaften nicht vor bzw. verhindern Rechts- oder Sachmängel den üblichen Gebrauch, so steht dem Käufer gem. § 597 Abs. 2 BGB ein **gesetzliches Rücktrittsrecht** zu. Das gesetzliche Rücktrittsrecht entfaltet zwar eine schuldrechtliche, nicht jedoch eine sachenrechtliche *ex-tunc*-Wirkung. Deshalb fällt das Eigentum – anders als bei der Nichtigkeit des Liegenschafts Kaufvertrages – nicht automatisch an den Käufer zurück, sondern muss durch die entsprechende Eintragung in den Liegenschaftskataster rückübertragen werden.¹⁶⁰ Dasselbe Rücktrittsrecht steht darüber hinaus dem Käufer im Falle des Verzugs mit der Kaufpreiszahlung zu.

D Abwicklung der Kaufpreiszahlung und Sicherungsmechanismen

Für die praktische Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen in Tschechien ist vorweg festzuhalten, dass **Notare** als **Treuhänder** nicht die zentrale Rolle spielen, wie es in Österreich und in Deutschland der Fall ist. Die Einbindung eines Notars oder eines Rechtsanwalts als Treuhänder kommt bei insb. kleinen oder mittleren Liegenschaftstransaktionen vor, bei denen auch Immobilienvermittler diese Rolle übernehmen.

Bei **kleineren Liegenschaftskäufen** wird oft eine Anzahlung (oft ohne Sicherheit) geleistet. Der Rest des Kaufpreises ist dann – wiederum ungesichert – nach Eintragung in den Liegenschaftskataster zu zahlen. Regelmäßig wird allerdings ein Einbehalt eines der Grunderwerbsteuer entsprechenden Betrages vereinbart, der erst nach Nachweis der Zahlung der Steuer freigegeben wird. Musterverträge sehen bisweilen jedoch die Bezahlung des gesamten Kaufpreises bereits bei der Vertragsunterzeichnung vor.¹⁶¹ Für *Brosta* liegt die Ursache darin, „dass seitens der Verkäufer großes Misstrauen herrscht und befürchtet wird, dass der Kaufpreis ansonsten nicht vertragsgemäß erbracht wird. Wird der Kaufpreis nicht sofort bei der Vertragsunterzeichnung entrichtet, dann wird der Vertrag nicht selten unter die aufschiebende Bedingung der Kaufpreiszahlung gestellt und das Eigentumsrecht erst nach Bedingungseintritt einverleibt... Erklärt sich ein Kreditinstitut überhaupt bereit, ein Darlehen für einen privaten Immobilienkauf zu gewähren, gibt es die erforderlichen Gelder erst dann frei, wenn das Eigentum im Kataster einverleibt ist und zu seinen Gunsten eine Hypothek eingetragen ist. Bis zur Auszahlung behält es sich jedoch die Dispositionsbefugnis bezüglich des Geldes vor, sodass der Verkäufer sämtliches Risiko trägt, einschließlich des nicht völlig auszuschließenden Konkursrisikos der Bank und damit auch der Gefahr, dass das Darlehen schließlich doch nicht ausbezahlt wird. ... Der Verkäufer sucht sich ... Käufer aus, die den Kaufpreis bar, also grundsätzlich nicht einmal durch Hinterlegung auf ein Anderkonto, beim Vertragsabschluss entrichten. In diesen Fällen bleibe der Käufer völlig ungesichert, ein Verkäufer braucht die Immobilie nur zweimal verkaufen. ... Ist die Finanzierung seitens des Erwerbers mittels einer Belastung der zu erwerbenden Immobilie die einzige Möglichkeit und hat der Verkäufer dennoch Interesse daran, den Kaufvertrag abzuschließen, so ist dies nur mit seiner Vorleistung möglich. In der Praxis werden in diesem Fall die Anträge auf die Einverleibung des Eigentums und auf die Eintragung des Pfandrechts

¹⁵⁹ *Rombach/Adam*, Tschechien, 1496.

¹⁶⁰ *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 164.

¹⁶¹ *Z.B. Janků*, Nemovitosti, 28.

direkt hintereinander gestellt, sodass bei der Eintragung des Pfandrechts der Käufer bereits Eigentümer ist. Die ungesicherte Vorleistung hat in diesem Fall der Verkäufer erbracht, der Gefahr läuft, das Eigentum verloren zu haben, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Eine Abwicklung über ein Anderkonto funktioniert in der Regel nicht, da die Geldmittel von der Bank vor Eintragung eines Pfandrechts nicht zur Verfügung gestellt werden. Je nach Verhandlungsstärke und Interesse, den gewünschten Kaufvertrag abzuschließen, wird daher ... einer der Beteiligten zu einer ungesicherten Vorleistung verpflichtet.“¹⁶²

Bei **größeren Transaktionen** fungieren bisweilen **Banken** als **Treuhänder**. Die Kaufpreiszahlung wird in der tschechischen Praxis von einer Bank auf unterschiedliche Art und Weise vermittelt bzw. gesichert. Oft erfolgt die Kaufpreiszahlung durch ein **Dokumentenakkreditiv**. In diesen Fällen leistet die Bank die Kaufpreiszahlung. In der Urkunde zum Dokumentenakkreditiv müssen die Auszahlungskriterien genau spezifiziert werden. Dies ist bei Transaktionen, bei denen die Auszahlung von der Überprüfung und Auswertung diverser Unterlagen (z.B. einer Baugenehmigung) abhängt, problematisch. In diesen Fällen sollte von der Verwendung eines Dokumentenakkreditivs abgesehen und stattdessen die Treuhandschaft zu Sicherung der Kaufsumme verwendet werden. Die Banksicherung der Kaufpreiszahlung erfolgt in der Regel in der Form einer **Bankgarantie**.¹⁶³

162 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 88 ff.

163 *Rombach/Adam*, Tschechien, 1497.

II Liegenschaftskataster

A Charakteristik und historischer Überblick

1 Charakteristik des tschechischen Liegenschaftskatasters

Ein effektives und funktionierendes Bodenrecht hat unterschiedliche Aufgaben zu erfüllen. Die im Hinblick auf die Grund- und Freiheitsrechte sensibelste Funktion, die gleichzeitig wirtschaftlich unmittelbar am bedeutsamsten ist, liegt in der **Gewährleistung eines sicheren Grundeigentums** sowie generell in der **Sicherung zivilrechtlicher bodenbezogener Ansprüche**. Diese Funktion des Bodenrechts erfordert stets die Registrierung der einzelnen Liegenschaften. Grundlage jeder Liegenschaftsregistrierung ist die Landvermarkung. Voraussetzung für ein funktionierendes Liegenschaftsregister ist daher ein funktionierendes Vermessungswesen, das – wie etwa in Österreich – seinen Niederschlag in einem Kataster findet.¹⁶⁴ Ein Kataster ist ein Liegenschaftsverzeichnis zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur Ersichtlichmachung der Benützungsarten, Flächenausmaße und öffentlich-rechtlich relevanter Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke (insb. zu steuerlichen Zwecken). Diese zweite wesentliche Aufgabe einer Bodenrechtsordnung ist also die **Vermessung und Evidierung** des Staatsgebiets, der Verwaltungseinheiten und der einzelnen Grundstücke innerhalb des Staatsgebiets.

Diese Aufgabe ist – als deren Voraussetzung – eng mit der Aufgabe der Sicherung bodenbezogener zivilrechtlicher Ansprüche verknüpft. Beide sind aber voneinander zu unterscheiden. Die Vermessung und Evidierung der Grundstücke dient noch weiteren Zwecken, etwa der Ermittlung von Steuerlasten oder als Grundlage der Raumordnung und Raumplanung. Bedeutsamer ist die Unterscheidung der beiden Aufgaben nach **organisationsrechtlichen Gesichtspunkten**: Die Vermessung und die Registrierung von Grundstücken an sich ist reines Verwaltungshandeln, das zudem von spezialisierten Technikern vollzogen wird. Die Eintragung von Rechten an einem Grundstück wiederum betrifft nach Art. 6 EMRK¹⁶⁵ *civil rights* und erfordert wesentlich stärkere Verfahrensgarantien.

Aus diesem Grund sehen manche Rechtsordnungen die Trennung des Katasters von einem weiteren Register vor, nämlich dem Grundbuch als ein Verzeichnis bodenbezogener Zivilrechte. Man spricht in diesen Fällen von einem **dualistischen System**. So etwa herrscht in Österreich Konsens darüber, dass die mit Grund und Boden verbundenen Rechte – aufgrund der besonderen Bedeutung des Eigentumsrechts und möglicher Eingriffe in Eigentumsrechte – von den Gerichten verwaltet werden sollen, während geodätische und katasterrelevante Daten durch die Vermessungsbehörden erfasst werden. Trotz allem sind Grundbuch und Kataster eng miteinander verknüpft. Auch in Deutschland besteht ein organisatorisch vergleichbares System. In anderen Rechtsordnungen bilden **Grundbuch und Kataster** eine **Einheit** und werden auch von einer einheitlichen Verwaltungsbehörde geführt. Nach diesem System ist das Grundbuch bzw. das Verzeichnis der Eigentümer und anderer dinglich Berechtigter Bestandteil des Katasters. Man spricht in diesem Zusammenhang von einem **einheitlichen System**, dessen großer Vorteil zweifellos im geringeren Aufwand bei der

¹⁶⁴ *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht² (2007), Rz. 24.

¹⁶⁵ Europäische Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950.

Verwaltung von Grundbuch und Kataster liegt. Aus diesem Grund hat sich etwa Norwegen dafür entschieden, die Gerichte von ihrer Aufgabe für die Registrierung von Rechten an Grund und Boden zu befreien und diese den Verwaltungsbehörden zu überantworten.¹⁶⁶

In **Tschechien** wurde – ebenso wie in Ungarn und in der Slowakei – das **einheitliche System** eingeführt. § 1 LKatG bezeichnet den Liegenschaftskataster (*katastr nemovitostí*) als einen „**Komplex von Angaben über Liegenschaften**, der Aussagen über ihre Aufstellung, Bezeichnung, geometrische Bestimmung und Lagebestimmung¹⁶⁷ enthält.“ Gem. § 1 Abs. 3 LKatG dient der Liegenschaftskataster dem Schutz von Rechten an der Liegenschaft, zu steuerlichen und abgabenbezogenen Zwecken, dem Umweltschutz, dem Schutz des landwirtschaftlichen Bodenfonds und des Waldes, der Bodenschätze, Kulturdenkmäler, der Regionalentwicklung, der Liegenschaftsbewertung sowie wissenschaftlichen, volkswirtschaftlichen und statistischen Zwecken.¹⁶⁸ Bestandteil des Katasters bildet auch die Evidenz der Eigentums- und anderen dinglichen Rechte an Liegenschaften.

Für die Liegenschaftsregistrierung ist das Staatsgebiet der Tschechischen Republik in derzeit 13.037 **Katastergebiete** (*katastrální území*) unterteilt. Jedes Katastergebiet ist durch einen sechsstelligen Code bezeichnet. Die Liegenschaften werden im Kataster nach Katastergebieten geordnet ausgewiesen. Nach § 3 LKatG beinhaltet der Kataster:

- die **geometrische und lagemäßige Bestimmung** von Liegenschaften und Katastergebieten (lit. a);
- **Grundstücksarten, Parzellennummern**, die Ausmaße der Parzellen, Konskriptions- und Evidenznummern von Gebäuden, Angaben über die Art des Schutzes (z.B. Denkmalschutz, Landschaftsschutz) und der **Nutzung** der Liegenschaften, Angaben für **steuerliche Zwecke** und Angaben, die die Verbindung zu anderen Informationssystemen, die mit dem Liegenschaftskataster in Zusammenhang stehen, ermöglichen (lit. b);
- Angaben über die **Rechtsverhältnisse** einschließlich Angaben über **Eigentümer** und andere **Berechtigte** und Angaben über weitere Berechtigungen und Beschränkungen **an Liegenschaften** (lit. c);
- Angaben über die genaue Lage von **Punktfeldern** (lit. d);
- die **örtliche Bezeichnungsterminologie** in der Kartographie und Geodäsie (lit. e).

Innerhalb der Katastergebiete sind die Liegenschaften nach Katastraloperaten (*katastrální operáty*) (Näheres s. sogleich unten II.B.2) ausgewiesen. Der Liegenschaftskataster bzw. die Katastraloperate sind nach dem **Personalfoliensystem** aufgebaut, wonach sämtliche Liegenschaften eines Eigentümers innerhalb eines Katastergebietes auf einem Eigentumsblatt (*list vlastnictví*, LV) zusammengefasst sind. Jedes Eigentumsblatt als Bestandteil des Katastraloperats hat eine eigene Einlagezahl und enthält Angaben über den (die) Eigentümer und über die sich in seinem (ihrem) Eigentum befindlichen Liegenschaften (Näheres zum Eigentumsblatt s. unten II.B.3 sowie im Anhang 1).

¹⁶⁶ *Sadjadi* in *Rechberger/Kletečka*, Bodenrecht in Österreich, 12 ff.

¹⁶⁷ Bei der geometrischen Bestimmung einer Liegenschaft oder eines Katastergebietes (*geomerické určení*) handelt es sich gem. § 27 lit. c LKatG um die Bestimmung der Form und des Ausmaßes der Liegenschaft und des Katastergebietes durch ihre Grenzen in der Darstellungsebene. Bei der Lagebestimmung (*polohové určení*) hingegen handelt es sich gem. § 27 lit. d LKatG um eine Bestimmung der Lage der Liegenschaft eines Katastergebietes in Bezug auf andere Liegenschaften und Katastergebiete.

¹⁶⁸ *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí (82008) 19.

2 Historischer Überblick

Die Registrierung von Liegenschaften hat bereits seit dem Mittelalter in Böhmen und Mähren nicht nur eine lange Tradition, sondern war für die Entwicklung des österreichischen und mitteleuropäischen Grundbuchs von entscheidender Bedeutung, sodass Böhmen geradezu als Mutterland des Grundbuchs in Europa bezeichnet werden kann. Von entscheidender Bedeutung waren die im 13. Jhd. in Böhmen entstandenen **Landtafeln** (*zemské desky*), die sich im 14. Jhd. auf Mähren und Oberschlesien ausgebreitet haben. Die **böhmisch-mährischen Landtafeln**, in denen die sog. landtäflichen Güter der größten böhmisch-mährischen Adelsgeschlechter verzeichnet wurden, waren Gerichtsbücher mit vielfältigem Inhalt (sie dienten sowohl vermögensrechtlichen als auch steuerrechtlichen Zwecken, aber z.B. auch der Registrierung von Landtagsbeschlüssen oder gerichtlichen Ladungen), die zunächst in lateinischer, ab 1495 obligatorisch in tschechischer Sprache geführt wurden; ab 1627 konnten die Parteien zwischen Deutsch und Tschechisch wählen. Zur Ersichtlichmachung von Grundstücksgeschäften bestanden die Landtafeln ursprünglich aus „**Instrumentenbüchern**“, in die diese Geschäfte (nämlich der wesentliche Inhalt der darüber errichteten Urkunden), geordnet nach Art und zeitlicher Abfolge, eingeschrieben wurden.¹⁶⁹

Die „Landtafelämter“, die in Böhmen (und auch in den übrigen österreichischen Ländern nach böhmischem Vorbild) die Landtafeln führten, waren Einrichtungen der ständischen Gerichtsbarkeit. Eine wesentliche Neuerung des 18. Jhdts. war die Fortentwicklung der Landtafel von einer Sammlung von Urkundenbüchern zu einem alle adeligen Liegenschaften eines Landes umfassenden „Bodenbuch“, in dem die Eintragungen grundstückswise, also nach dem **Realfoliensystem**, zusammengefasst wurden. Mit dem Landtafelpatent für Böhmen und Mähren 1794 wurde das **Hauptbuchsystem** eingeführt, wonach das Grundbuch aus einem sowohl die Eigentums- als auch die Hypothekeneintragungen übersichtlich ausweisenden „**Hauptbuch**“ und einem als „Hilfsbuch“ fortgeführten Instrumentenbuch zu bestehen hatte. Das böhmisch-mährische Landtafelpatent galt bis zur Erlassung des **Allgemeinen Grundbuchgesetzes** im Jahre 1871.¹⁷⁰

Waren schon die landtäflichen Hauptbücher des 18. Jhdts. Grundstücksverzeichnisse, die bereits auf Grund von Katastern angelegt wurden, fehlte ihnen noch eine eindeutige Verbindung mit den in der Natur sichtbaren Grundstücken. Erst das 19. Jhd. brachte mit einer genauen Beschreibung und Abzeichnung der Wirklichkeit in neuen Katastern (*pozemkové katastry*) die Möglichkeit, den neuen Grundbüchern (*pozemkové knihy*) die notwendige Verbindung mit der Natur zu geben. Dennoch wurden Grundbuch und Kataster entsprechend der **dualistischen Konzeption** getrennt geführt, allerdings war der Kataster als Grundlage für die Erfassung der Liegenschaften in den Grundbüchern mit den Grundbüchern eng verknüpft. Als Konsequenz führten die Gesetze über die Anlegung und Einrichtung der Grundbücher in den österreichischen Ländern des Jahres 1874 das **Gutsbestandsblatt** ein.¹⁷¹

Nach dem zweiten Weltkrieg ist man von den Prinzipien des Grundbuchs und des Katasters immer weiter abgegangen. Vor allem waren die **Eintragungen** ins Grundbuch **nicht mehr konstitutiv**. Dingliche Rechte an Liegenschaften wurden bereits aufgrund des Konsenses der Vertragsparteien (also durch Vertragsabschluss) erworben. Grundbucheintragungen wurden zwar bis zur Einführung des BGB mit 1. 1. 1964 weiter durchgeführt, hatten allerdings nur noch deklarative Wirkung. Anstelle des

169 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 2.

170 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 3.

171 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 5.

Grundstückskatasters wurde im Laufe der zweiten Hälfte der fünfziger Jahre die sog. **einheitliche Bodenevidenz** eingeführt. Sie sollte die notwendige Übersicht über die einzelnen Liegenschaften zu Zwecken der Raumordnung und Lenkung der Wirtschaft gewährleisten. Für diese Evidenz waren nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern vielmehr die Nutzungsverhältnisse an den jeweiligen **Grundstücken** und unbeweglichen Bauten maßgeblich. Mit 1. 1. 1964 – gleichzeitig mit Inkrafttreten des BGB – wurde eine neue **Liegenschaftsevidenz** eingeführt. Auch Eintragungen in diese Evidenz hatten keine konstitutive Wirkung. Da nicht alle Liegenschaften erfasst wurden, gelang es auch nicht, ein geschlossenes Evidenzsystem zu schaffen. Diese Liegenschaftsevidenz wurde bis zum 31. 12. 1992 geführt.¹⁷² Die Rechte, die in die Liegenschaftsevidenz eingetragen wurden, entstanden aufgrund von Verträgen, die von den staatlichen Notariaten registriert wurden, aufgrund der Entscheidungen staatlicher Organe oder anderer Organe oder Organisationen, die berechtigt waren, über Rechte an Liegenschaften zu entscheiden. Für die Eintragung in die Liegenschaftsevidenz waren die Zentralanstalten für Vermessungswesen (*Středisko geodézie*) zuständig.¹⁷³

Zur grundlegenden Änderung der Liegenschaftsregistrierung, die zur **heute geltenden Rechtslage** führte, kam es am 1. 1. 1993 mit dem Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 264/1992, mit dem das Bürgerliche Gesetzbuch geändert, das Gesetz über das staatliche Notariat und über das Verfahren vor dem staatlichen Notariat (Notariatsordnung) aufgehoben sowie weitere Gesetze geändert und ergänzt wurden, nämlich das EintrG, das LKatG und das Gesetz über die Vermessungs- und Katasterorgane. Dadurch ist man von den in den letzten Jahrzehnten geltenden Grundprinzipien abgegangen. Die Katasterämter sind nicht mehr reine Registerbehörden, die entsprechend der vorgelegten Urkunden nur deklaratorische Eintragungen vornehmen. Sie haben – anders als die ehemaligen Zentralanstalten für Vermessungswesen – außer der Evidenz eine Reihe neuer Kompetenzen innerhalb der staatlichen Verwaltung. Die Einverleibung in den Liegenschaftskataster hat seitdem **konstitutive Wirkung**. Weitere Änderungen erfolgten durch das Gesetz Nr. 89/1996 Slg., wodurch das LKatG und das BGB geändert wurden. Aufgrund dieser Novelle werden nunmehr nur noch dingliche Rechte verbüchert, die Liegenschaften betreffen, die auch in den Liegenschaftskataster eingetragen sind (§ 2 Abs. 1 LKatG). Das Eigentumsrecht an nicht eingetragenen Liegenschaften entsteht bereits mit Wirksamwerden des Vertrags (§ 133 Abs. 3 BGB; s. insb. oben I.B.2), ein Pfandrecht an solchen Liegenschaften entsteht durch die Eintragung in das Pfandregister bei der Tschechischen Notariatskammer (§§ 158 und 174 BGB).¹⁷⁴ Eine weitere Novelle des LKatG trat am 1. 9. 2009 in Kraft.¹⁷⁵

B Aufbau des Liegenschaftskatasters

1 Eintragungsfähige Liegenschaften

Gem. § 2 LKatG sind folgende Liegenschaften in den Liegenschaftskataster einzutragen und somit **Gegenstand der Registrierung** (§ 2 LKatG):

- **Grundstücke** in Form von Parzellen;
- mit der Erde fest verbundene **Gebäude** (s. oben I.B.1.b);
- **Wohnungseigentum** nach dem WEG;

¹⁷² *Fiala/Bucková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien (2000), 3 f.

¹⁷³ Vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí České republiky (2004) 60.

¹⁷⁴ *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 45.

¹⁷⁵ Zákon č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

- **in Bau befindliche Gebäude und Wohnungen** und nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume nach dem WEG;
- Eintragungen aufgrund von Sondervorschriften.

a Grundstücke und Parzellen

Grundstücke (*pozemek*) sind gesetzlich definiert als Teil der Erdoberfläche, der von anderen Teilen abgeteilt ist. Die Begrenzungen können in einer Grenze der Gebietsverwaltungseinheit, einer Grenze des Katastergebiets, einer Eigentumsgrenze, einer Grenze des Besitzes (d.h. die Grenze der tatsächlichen Nutzung), einer Grenze entsprechend des Umfangs eines Pfandrechtes oder in einer Grenze, die sich aus der Art der Liegenschaft – insb. aus der Art ihrer Nutzung– ergibt, liegen (§ 27 lit. a LKatG). Grundstücke werden in der Katastralmappe (*katastrální mapa*) geometrisch und lagemäßig erfasst sowie mit einer Parzellenummer und mit der Bezeichnung der Grundstücksart versehen (§ 27 lit. b und lit. i LKatG). Sofern ein Grundstück auf diese Art und Weise verzeichnet und bestimmt ist, handelt es sich um eine **Parzelle** (*parcela*). Parzellen sind im Kataster entweder als **Bauparzelle** (*stavební parcela*) oder **Grundstücksparzelle** (*pozemková parcela*) ausgewiesen.¹⁷⁶ Soll auf einer Grundstücksparzelle ein Bauwerk errichtet werden, so muss es in eine Bauparzelle umgewandelt werden.

Im Liegenschaftskataster wird gem. § 2 Abs. 3 LKatG zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- Ackerland (*orná půda*);
- Hopfenfelder und Weingärten (*chmelnice a vinice*);
- Gärten (*zahrady*);
- Obstgärten (*ovocné sady*);
- Wiesen (*louky*);
- Weiden (*pastviny*);
- Forstgrundstücke (*lesní pozemky*);
- Wasserflächen (*vodní plochy*);
- bebaute Flächen und Höfe (*zastavěné plochy a nádvoří*);
- sonstige Flächen (*ostatní plochy*).

Zu beachten ist, dass noch unbebaute Baugrundstücke nicht eigens ausgewiesen sind.¹⁷⁷

Landwirtschaftliche Grundstücke und Forstgrundstücke, deren Grenzen nicht in der Natur existieren und in größere Bodengesamtheiten zusammengefasst sind, sind vielfach noch nicht neu vermessen worden. Demzufolge ist auch kein Eintrag in der Katastralmappe vorhanden. Daher kommt gem. § 29 Abs. 3 LKatG ein **vereinfachtes Verfahren** zur Anwendung, das die geodätischen Informationen aus der ehemaligen Liegenschaftsevidenz, aus den Grundbüchern und aus anderen Operaten bezieht.

¹⁷⁶ Vgl. *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí (®2008) 22.

¹⁷⁷ *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné I, 425.

b Gebäude

§ 27 lit. k LKatG definiert ein Gebäude als ein **oberirdisches Bauwerk**, das räumlich zusammenhängt, äußerlich durch Wände abgeschlossen und mit einem Dach versehen ist. Eintragungsfähig sind gem. § 2 Abs. 1 lit. b LKatG Gebäude, die mit der Erde durch ein **festes Fundament** verbunden sind.¹⁷⁸ Dies gilt für Gebäude mit einer **Konskriptionsnummer** (*číslo popisné*) oder **Evidenznummer** (*číslo evidenční*) sowie Gebäude ohne Beschreibungs- oder Evidenznummer, sofern sie kein Zubehör eines anderen, auf derselben Parzelle befindlichen Gebäudes sind.

Auch ein **Teil eines Bauwerks** kann nach dem Willen des Eigentümers als Gebäude gelten, wenn es einen selbständigen Eingang hat, durch eine Konskriptionsnummer als selbständiges Bauwerk ausgewiesen ist und bautechnisch derart ausgestaltet ist, dass es selbständig die Grundfunktion eines Gebäudes erfüllen kann.

Gebäude, die Zubehör eines anderen eingetragenen Bauwerks auf derselben Parzelle sind und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, werden nur in der Katastralmappe unter der Bezeichnung *další prvky polohopisu* abgebildet, sofern Hautgebäude, Nebengebäude und Grundstück denselben Eigentümer haben;¹⁷⁹ es handelt sich dabei etwa um außen errichtete Lagerräume. Dies gilt nicht für sog. kleine Bauwerke.

Nicht in den Kataster eingetragen werden gem. § 2 Abs. 2 LKatG **kleine Bauwerke** (*drobné stavby*). Im Wesentlichen handelt es sich um kleine Gebäude nach § 139b BauO), die nur eine ergänzende Funktion am Hauptgebäude erfüllen und ein oberirdisches Geschoß haben, sofern die Grundfläche 16 m² und die Höhe 4,5 m nicht übersteigt. Zu den kleinen Bauwerken zählen auch Bauwerke auf Waldgrundstücken zu Zwecken der Forstwirtschaft, des Betriebs von Baumschulen oder des Jagdwesens, sofern deren Grundfläche 30 m² und deren Höhe 5 m nicht übersteigt.¹⁸⁰

Nicht zu den kleinen Bauwerken gerechnet werden etwa Garagen, Lager für Brennstoffe und Sprengmittel, Bauwerke für den Zivil- und Feuerschutz, Lager für gefährliche Abfälle oder Bauwerke der Wasserversorgung. Diese werden nur in der Katastralmappe unter der Bezeichnung *další prvky polohopisu* abgebildet.¹⁸¹

Zu beachten ist, dass auch die kleinen Bauwerke **selbständige Liegenschaften** sind, an denen das Eigentumsrecht und andere dingliche Rechte unabhängig von anderen Liegenschaften erworben werden können. Der Umstand, dass die kleinen Liegenschaften nicht Gegenstand der Liegenschaftsregistrierung sind, führt jedoch dazu, dass bereits der Abschluss des Kaufvertrags oder ein Vertrag über die Begründung oder Änderung anderer dinglicher Rechte gem. § 133 Abs. 3 BGB der Modus für den Erwerb eines dinglichen Rechts darstellt. Der Rechtserwerb bei kleinen Bauwerken erfolgt also notwendigerweise **außerbücherlich** (Näheres dazu s. oben I.C.1).

Allerdings sieht die **Regierungsvorlage zum neu gefassten § 1037 BGB** vor, dass Eigentum an einer Liegenschaft stets durch Eintragung in ein „öffentliches Register“ (weiterhin der Liegenschaftskataster) entstehen soll. Zudem sieht die Regierungsvorlage vor, dass das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks zu gelten hat (§ 476 BGB). Damit dürfte sich die Evidierung von Gebäuden oder von in Bau befindlichen Gebäuden (siehe unten II.B.1.d) im Liegenschaftskataster erübrigen.¹⁸²

178 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 426.

179 Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 23.

180 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 44 f.; Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 425.

181 Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 23.

182 vgl. Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 428

c Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume nach dem WEG

Einheiten nach dem WEG (Näheres dazu s. oben I.B.4.d.cc) sind Gegenstand der Liegenschaftsregistrierung. Allerdings enthalten die Informationen im Liegenschaftskataster – entsprechend der Natur der Sache – keine geodätischen Informationen. Die Einheiten nach dem WEG sind somit auch nicht in der Katastralmappe verzeichnet. Es wird nur auf die Angaben zum eingetragenen Gebäude, in dem die Einheiten gelegen sind, Bezug genommen. Sehr wohl enthält die Eintragung die entsprechenden beschreibenden Informationen wie insbesondere über die Eigentumsverhältnisse (s. unten II.B.2).¹⁸³

d In Bau befindliche Gebäude und Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume

Die rechtliche Abgrenzung zwischen **in Bau befindlichen Gebäuden** und – fertig gestellten – Gebäuden liegt in der Zuweisung der Konskriptionsnummer (*číslo popisné*) und der Evidenznummer (*číslo evidenční*).¹⁸⁴ Sofern keine solche Zuweisung vorgesehen ist, gilt das Gebäude mit der Kollaudierungsentscheidung (Bauabnahme) nach dem BauG als fertig gestellt.

§ 27 lit. 1 LKatG definiert ein in Bau befindliches Gebäude als ein Gebäude, das zumindest in einem solchen Baustadium ist, dass bereits der **bautechnische und funktionale Aufbau des Erdgeschosses** eindeutig erkennbar ist. Ist dieses Kriterium (noch) nicht erfüllt, so ist die Baustelle Bestandteil des Grundstücks und teilt dessen rechtliches Schicksal.¹⁸⁵ Eine solche bloße Baustelle kann demnach nicht Gegenstand von Eintragungen in den Liegenschaftskataster sein.

e Eintragungen aufgrund von Sondervorschriften

Die einzige bislang existierende Sondervorschrift ist die mit 1. 1. 2007 in Kraft getretene Regelung in § 20 Abs. 1 Wassergesetz¹⁸⁶. Nach dieser Vorschrift sind Wasserbauten wie etwa Talsperren, Dämme, Wehre, Bauwerke, die zu Schifffahrtswegen im Flussbett errichtet wurden, oder Bauwerke zur Nutzung der Wasserkraft in den Liegenschaftskataster einzutragen.

Diese Wasserbauten werden nur in der Katastralmappe unter der Bezeichnung *další prvky polohopisu* abgebildet und sind nicht Gegenstand der Beschreibungsinformationen (*soubor popisných informací*; siehe sogleich B.2.a).¹⁸⁷

183 Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 24.

184 Gem. § 6 der Verordnung über die Bezeichnungen der Gemeinden, der Straßen und Nummerierungen der Häuser muss grundsätzlich jedes Gebäude eine sog. Konskriptionsnummer (*číslo popisné*) haben, es sei denn, dass es sich um Gebäude handelt, die nur vorübergehend zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die sog. Orientierungsnummern (*číslo orientační*) können Gebäuden in Städten und in größeren Gemeinden zur besseren Orientierung zugeteilt werden (§ 7 Abs. 2 leg. cit.). In den Liegenschaftskataster wird nur die Beschreibungsnummer eingetragen.

185 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 405; Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 25; Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 426.

186 Zákon č. 138/1973 o vodach (vodní zákon) [Gesetz Nr. 138/1973 über die Gewässer (Wassergesetz) i.d.g.F.].

187 Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 25; Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 44 f.

2 Katastraloperat

a Übersicht

Die gesamte Dokumentation des Karten- und Urkundenmaterials des Liegenschaftskatasters wird in Form von **Katastraloperaten** geführt, die selbstständig für jedes Katastergebiet angelegt werden. Ein Katastraloperat setzt sich gem. § 4 Abs. 2 LKatG aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- **die geodätischen Informationen** (*soubor geodetických informací, SGI*);
- **die Beschreibungsinformationen** (*soubor popisných informací, SPI*);
- **Zusammenfassende Übersichten über den Bodenfonds** (*souhrnné přehledy o půdním fondu*);
- **Dokumentation der Messungen und Untersuchungen** (*dokumentace výsledků šetření a měření*);
- **Urkundensammlung** (*sbírka listin*).

b Die geodätischen Informationen

Beim den geodätischen Informationen handelt es sich um die **Katastralmappe** (*katastrální mapa*). Nach der Begriffsdefinition in § 27 lit. g LKatG handelt es sich dabei um eine **Lagekarte mit großem Maßstab** samt einer **Beschreibung**, in der sämtliche Liegenschaften und Katastergebiete, die Gegenstand des Liegenschaftskatasters sind, abgebildet sind. Die Grundstücke werden in der Katastralmappe durch Projektion ihrer Grenzen in der Darstellungsebene abgebildet und mit Parzellennummern und Bezeichnungen der Grundstücksart versehen. Die Bauwerke werden durch die Projektion ihres Außenumfangs abgebildet.

Den Gegenstand der Beschreibung bilden die Grenzen des Katastralgebiets, der Verwaltungseinheiten, die Grenzen von Schutzgebieten bzw. Schutzgürtel und die geometrische und lagemäßige Bestimmung der eingetragenen Liegenschaften.

2009 wurden 44,1 % der Katastergebiete in digitaler oder digitalisierter Form erfasst. 2015 soll die **Digitalisierung** der Katastralmappe abgeschlossen sein.¹⁸⁸

c Die Beschreibungsinformationen

Zu den Beschreibungsinformationen gehört gem. § 17 Abs. 2 DVLKatG eine ganze Reihe von Verzeichnissen:

- **Liegenschaftskatasterauszug** (*výpis z katastru nemovitostí*; s. Anhang 1): Näheres s. unten II.B.3.
- Informationen über die **Eigentümer** und sonstigen Berechtigten nach ihrer Geburts- oder Identifikationsnummer¹⁸⁹.
- Informationen über die **Parzellen** des Katasters.
- Informationen über die **Gebäude** und **Verzeichnis der Gebäude** samt Konskriptionsnummer (*číslo popisné*) und Evidenznummer (*číslo evidenční*).
- Informationen über **Wasserbauten**.
- Informationen über **Einheiten nach dem WEG**.
- Informationen über Raumeinheiten bestehend aus Verzeichnissen der Bezirke, Gemeinden, Katastralgebiete und der Gesamtzahl der einzelnen Liegenschaftsarten.

¹⁸⁸ Český úřad zeměměřický a katastrální, Annual Report 2009, 14 f.

¹⁸⁹ Es handelt sich dabei um die Firmenbuchnummer oder die Nummer innerhalb eines anderen gesetzlich vorgesehen Registers.

d Übersichten über den Bodenfonds

Eine zusammenfassende Übersicht (Wertentwicklung, aktueller Zustand der einzelnen Grundstücksarten) über den Bodenfonds gem. § 18 DVLKatG nach den Angaben des Liegenschaftskatasters wird jährlich im „**Statistischen Jahrbuch zum Bodenfonds**“ veröffentlicht. Zu diesem Zweck werden im Liegenschaftskataster die entsprechenden Angaben gesammelt und bereits aufbereitet.

e Dokumentation der Untersuchungs- und Messergebnisse

Diese Dokumentation beinhaltet die Ergebnisse vermessungstechnischer Tätigkeit im Liegenschaftskataster. In diesem Teil des Katasteroperats finden sich auch die Originale der geometrischen Pläne (§ 19 DVLKatG).¹⁹⁰

f Urkundensammlung

Gem. § 4 Abs. 2 lit. e LKatG beinhaltet die **Urkundensammlung** (*sbírka listin*) folgende Urkunden:

- Entscheidungen staatlicher Organe;
- Verträge;
- sonstige Urkunden, die Grundlage für die Eintragung in den Liegenschaftskataster waren.

Zum Zwecke der Einordnung von Dokumenten in die Urkundensammlung überträgt das Katasteramt gem. § 4a LKatG (nach der Novelle 2009) die jeweiligen Dokumente vor der Behandlung des Antrages in elektronische Form. Sie werden mit einer sicheren elektronischen Signatur versehen und zur Eintragung in den Liegenschaftskataster vorgelegt.

Entsprechend den einschlägigen Skartierungsvorschriften ist der wesentliche Teil der Urkundensammlung über einen Zeitraum von **60 Jahren** zu archivieren.¹⁹¹

3 Liegenschaftskatasterauszug

Der **Liegenschaftskatasterauszug** (*výpis z katastru nemovitostí*; s. Anhang 1) ist Bestandteil der Beschreibungsinformationen im Katastraloperat. Insbesondere beinhaltet der Liegenschaftskatasterauszug das **Eigentumsblatt** (*list vlastnictví*, LV) (§ § 17 Abs. 2 DVLKatG). Jedes Eigentumsblatt hat eine eigene **Einlagezahl** und enthält nähere Angaben über den (die) Eigentümer und über die sich in seinem (ihrem) Eigentum befindlichen Liegenschaften. Das Eigentumsblatt ist nach dem **Personalfoliensystem** aufgebaut.¹⁹² Die einzelnen Blätter knüpfen daher stets an die Person des Eigentümers bzw. der Miteigentümer an.

Falls eine Person Alleineigentümer einer Liegenschaft und zugleich Miteigentümer einer anderen Liegenschaft ist, müssen zwei Eigentumsblätter angelegt werden. Für Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume nach dem WEG (Näheres dazu s. oben I.B.4.d.cc) wird für alle Miteigentümer des Hauses ein eigenes Eigentumsblatt mit den Angaben über die entsprechenden Eigentumsrechte angelegt. Nicht eingetragene sind jedoch andere dingliche Rechte. Diese Rechte werden in das Eigentumsblatt für das jeweilige Gebäude, in dem die Wohnungseigentumseinheit gelegen ist, eingetragen. Davon ausgenommen sind Angaben über dingliche Lasten, die hinsichtlich eines Teiles der im Eigentumsblatt zum Gebäude evidierten

¹⁹⁰ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 57.

¹⁹¹ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 57.

¹⁹² Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 429.

Liegenschaft begründet wurden. Diese dinglichen Lasten sind im Eigentumsblatt zur Einheit nach dem WEG und auch im Eigentumsblatt zum Gebäude eingetragen (§ 17 Abs. 4 DVLKatG).

Der Liegenschaftskatasterauszug besteht aus dem Kopftitel und aus **sechs Blättern** (§ 17 Abs. 4 DVLKatG):

- Der **Kopftitel** enthält Angaben zum Datum (sowie die Stunde und Minute) des Einlangens des Katasterantrags, das zur Anlage des Eigentumsblattes geführt hat, Angaben über den Bezirk, Gemeinde und Katasterg Gebiet und die Nummer des Eigentumsblattes sowie gegebenenfalls Hinweise, ob es sich bei der Liegenschaft um ein Haus mit Wohnungseigentum handelt bzw. ob in das betreffende Eigentumsblatt Wohnungseigentum eingetragen ist. Darüber hinaus findet sich ein Vermerk, ob die Nummerierung der Parzellen in einer Zahlenreihe erfolgt oder – unterschieden nach Bauparzellen und Grundstückspartellen – nach zwei Zahlenreihen.¹⁹³
- Das **A-Blatt** ist das **eigentliche Eigentumsblatt**. Es bezeichnet vorerst die Art des dinglichen Rechts (Eigentumsrecht oder auch ein Nutzungsrecht mit dem Status des Eigentums bei Liegenschaften im Eigentum des Staates). Sodann enthält das A-Blatt den (die) Eigentümer und die sonstigen dinglich Berechtigten. Diese Personen werden in ihrer Reihenfolge mit Namen oder Firma, Adresse bzw. Firmensitz, dem sog. Identifikator¹⁹⁴ und ihrem Anteil an der Liegenschaft eingetragen. Befindet sich eine Liegenschaft im Gesamthandvermögen, so werden Ehegatten als Miteigentümer unter der Abkürzung „SJM“ geführt.
- Das **B-Blatt (Gutbestandsblatt)** besteht aus zwei Teilen: **Teil B** gibt allgemeine Informationen über die betreffende Liegenschaft, nämlich die Parzellenummer, das Ausmaß (Größe) der Parzelle, die Konskriptions- oder Evidenznummer von Gebäuden, den Gemeindeteil, in dem sich das Gebäude befindet, sowie die Art der Liegenschaft und ihre Nutzung. Gegebenenfalls wird im Teil B eingetragen, dass die betreffende Liegenschaft unter Naturschutz oder unter Denkmalschutz steht. Weiters wird im Teil B die **Plombe (plomba)** mit der Kürzel „P“ eingetragen (s. oben II.B.8), wenn zu der betreffenden Liegenschaft ein Katasterantrag eingebracht wurde. **Teil B1** enthält mit der Liegenschaft verbundene Rechte (z.B. dingliche Lasten in herrschender Stellung) sowie Angaben zu den Urkunden, aufgrund derer die dinglichen Lasten in den Liegenschaftskataster eingetragen wurden.
- Das **C-Blatt (Lastenblatt)** enthält Angaben über die Beschränkung(en) des Eigentumsrechts, insb. Pfandrechte oder dingliche Lasten in dienender Stellung. Im Hinblick auf Pfandrechte sind der Pfandgläubiger sowie der Rechtsgrund und die Höhe der Forderung samt Zubehör eingetragen;¹⁹⁵ in das C-Blatt zudem die Anmerkungen (*poznámka*) nach § 9 Abs. 2 lit. a EintrG (s. unten II.C). Darüber hinaus enthält es Angaben über die Urkunden, aufgrund derer die Beschränkungen des Eigentumsrechts eingetragen wurden.
- Das **D-Blatt** enthält Angaben, die rechtliche Bedeutung für andere Eintragungen haben können, z.B. dass die betreffende Liegenschaft streitverfangen ist. Darüber hinaus sind im D-Blatt weitere Angaben eingetragen, z.B. über Berichtigungen von Fehlern im Katastraloperat, Änderungen von Grenzen des Katastergebiets oder über Einwendungen gegen eine Erneuerung des Katastraloperats.

¹⁹³ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 179.

¹⁹⁴ Beim **Identifikator** handelt es sich bei natürlichen Personen um die Geburtsnummer (*rodné číslo*), bei juristischen Personen deren Identifikationsnummer (*identifikační číslo*). Die Geburtsnummer ist eine bei der Geburt eines jeden Menschen vergebene Nummer, die – ähnlich der Sozialversicherungsnummer in Österreich – ein Leben lang unverändert bleibt.

¹⁹⁵ Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 430.

- Das **E-Blatt** enthält Angaben über die Urkunden, aufgrund derer ein Eigentumsrecht oder ein anderes dingliches Recht in die Teile A und B des Liegenschaftskatasters eingetragen wurden, und Aktenvermerke.
- Das **F-Blatt** enthält Angaben über die Bonität der Parzellen, die zur Ermittlung ihres Werts von Bedeutung sind.

C Grundprinzipien des Liegenschaftskatasters

1 Intabulationsprinzip (zásada intabulační)

Das **Intabulationsprinzip** besagt, dass der Erwerb von dinglichen Rechten an Liegenschaften sowie deren Übertragung, deren Erlöschen und deren Änderung stets an die Eintragung in ein dafür vorgesehenes Register geknüpft sind.¹⁹⁶

Das Intabulationsprinzip ist auch für das tschechische Immobiliarsachenrecht bestimmend.¹⁹⁷ Demnach treten die vertragliche Übertragung von Liegenschaften (sofern sie im Liegenschaftskataster eingetragen sind), vertragliche Pfandrechte an solchen Liegenschaften, vertraglich begründete dingliche Lasten, Vorkaufsrechte mit dinglicher Wirkung an Liegenschaften am Tag der Durchführung der der **Einverleibung** des Rechtes im Liegenschaftskataster rückwirkend mit dem Zeitpunkt ein, zu dem der Antrag auf Einverleibung des **Rechts in den Liegenschaftskataster** beim Katasteramt einlangt.

Diese Definition der tschechischen Ausformung des Intabulationsprinzips zeigt, dass es in wesentlichen Bereichen **durchbrochen** wird. So gilt dieses Prinzip generell nicht für Liegenschaften, die nicht im Liegenschaftskataster eingetragen sind. Da der Grundsatz „*superficies solo cedit*“ in Tschechien nicht gilt, ist die Zahl der nicht evidierten Liegenschaften beträchtlich. Es handelt sich insb. um Bauwerke, die nicht als Gebäude zu qualifizieren sind, oder kleine Gebäude. Weiters gilt das Intabulationsprinzip nur für den **vertraglichen Rechtserwerb**. Rechte, die durch gerichtliche oder verwaltungsbehördliche Entscheide entstehen oder erlöschen, entstehen bzw. erlöschen außerbücherlich. Dasselbe gilt für den Rechtserwerb bzw. Rechtsverlust durch Ersitzung oder Verarbeitung oder beim Zuschlag bei einer öffentlichen Versteigerung (etwa im Konkursverfahren). In diesen Fällen werden die entsprechenden Rechte durch Vormerkung (*záznam*) mit bloß deklaratorischer Wirkung in den Liegenschaftskataster eingetragen (Näheres zur Vormerkung s. unten II.D.2b). Aufgrund dieser Durchbrechungen des Intabulationsprinzips wird bisweilen lediglich von einem **Evidenzprinzip** (*evidenční zásada*) gesprochen.¹⁹⁸

Allerdings sieht die **Regierungsvorlage zum neu gefassten BGB (§ 1037)** vor, dass Eigentum an einer Liegenschaft stets durch Eintragung in ein „öffentliches Register“ (weiterhin der Liegenschaftskataster) entstehen soll und erst mit der Eintragung des neuen Eigentümers in den Liegenschaftskataster rechtswirksam übertragen werden kann. Einen außerbücherlichen (vertraglichen) Eigentumserwerb an Liegenschaften sieht die Regierungsvorlage nicht vor. Da zudem der Grundsatz „*superficies solo cedit*“ nach dem Entwurf in Tschechien (wieder) gelten soll (§ 478 BGB) und dadurch Eigentum an zahlreichen Bauwerken nicht gesondert begründet werden muss, würde – sollte die Regierungsvorlage Gesetz werden – ein Großteil der bestehenden Durchbrechungen des Intabulationsprinzips wegfallen.

196 Vgl. *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 165.

197 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné, 436.

198 *Kubal/Olivová*, Katastr nemovitostí, 63.

2 Antragsprinzip (*zásada oficiality*) und Dispositionsgrundsatz (*zásada dispoziční*)

Das **Antragsprinzip** besagt, dass das Verfahren über die Eintragung von Rechten in den Liegenschaftskataster nicht von Amts wegen, sondern stets auf **Antrag aller oder einer der Vertragsparteien** eingeleitet wird. Nach dem **Dispositionsgrundsatz** darf das Katasteramt nur Eintragungen in dem Umfang bewilligen und durchführen, wie sie beantragt wurden. Die Behörde ist also an den Inhalt des Parteiantrags gebunden.¹⁹⁹

3 Legalitätsprinzip (*zásada legality*)

Das Katasteramt ist nach gesetzlichen Vorschriften (insb. nach dem EintrG) verpflichtet, zu prüfen, ob die für die Eintragung notwendigen Urkunden die gesetzlichen Erfordernisse erfüllen, insb. ob sie nicht im Widerspruch zum Gesetz stehen und ob sie eine Grundlage für die Eintragung darstellen können.²⁰⁰ Somit herrscht in Tschechien – ähnlich wie in Österreich²⁰¹ – lediglich ein **beschränktes Legalitätsprinzip**, wonach die Behörde ihr Prüfungsrecht und ihre Prüfungspflicht grundsätzlich nur aufgrund der Aktenlage (Stand des Liegenschaftskatasters, Anträge, Beilagen) auszuüben hat.²⁰² Dabei kommt dem Katasteramt auch ein materielles Prüfungsrecht zu (s. unten II.C.5).

4 Spezialitätsprinzip

Nach der **österreichischen Systematik** des Grundbuchsrechts besagt das (sachenrechtliche) **Spezialitätsprinzip**, dass sich dingliche Rechte stets auf ganz bestimmte Einzelsachen zu beziehen haben. Demnach wirken sich grundbücherliche Rechtsänderungen stets darin aus, dass sie nur einen – und zwar wiederum ganzen – Grundbuchkörper betreffen können.²⁰³

Schon aufgrund des Umstandes, dass in Tschechien die Eigentumsblätter nach dem **Personalfoliensystem** aufgebaut sind (und nicht – wie in Österreich – nach dem Realfoliensystem), kann dem tschechischen Liegenschaftskatasterrecht kein Spezialitätsprinzip nach österreichischem Verständnis zu Grunde liegen. Die eingetragenen Liegenschaften bilden für sich deshalb auch keinen eigenen Grundbuchkörper. Dem Ziel des Spezialitätsgrundsatzes, nämlich die genaue Bestimmung der eingetragenen Rechte und Pflichten, wird jedoch in Tschechien immerhin dadurch Rechnung getragen, dass in jedem Katastergebiet für Liegenschaftseigentümer ein gesondertes Eigentumsblatt geführt wird und dieses bei Rechtsänderungen neu angelegt werden muss.²⁰⁴ In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass in Tschechien gem. § 151b Abs. 4 BGB eine Generalhypothek unzulässig ist. Vielmehr sind sämtliche Pfandgegenstände einzeln genau zu spezifizieren.

199 Vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 63, 70; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné, 436 f.

200 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 64.

201 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 184.

202 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 125.

203 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 173.

204 Vgl. *Fiala/Bucková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 25 f.

5 Prinzip des bücherlichen Vormanns

Dieses Prinzip besagt – nach österreichischem Verständnis (§ 21 öGBG) –, dass Eintragungen nur wider den zulässig sind, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch aufscheint oder zumindest gleichzeitig als solcher eingetragen wird.²⁰⁵

In Tschechien gilt das Prinzip des bücherlichen Vormanns in modifizierter Weise insofern, als es für die Eintragung eines Rechts in den Liegenschaftskatasters nicht ausreicht, wenn der Veräußerer als Eigentümer der Liegenschaft oder als sonstiger dinglich Berechtigter in den Liegenschaftskataster eingetragen ist. Vielmehr hat das Katasteramt gem. § 5 Abs. 1 lit. e EintrG stets anhand der dem Katasteramt beigegebenen Urkunden zu prüfen, ob der Veräußerer tatsächlich zur Übertragung des Rechts – auch materiell – berechtigt ist.²⁰⁶ Umgekehrt jedoch kann ein Recht nicht in den Liegenschaftskataster einverleibt werden, wenn die beantragte Einverleibung dem **Katasterstand entgegensteht** (§ 5 Abs. 1 lit. a EintrG). Das Katasteramt darf also nicht die materielle Berechtigung entgegen dem Katasterstand für nachgewiesen erachten.

Trotz der Einschränkungen beim Prinzip des bücherlichen Vormanns kennt das EintrG – anders als in §§ 40 ff. dGBO und §§ 22 ff. öGBG – keine Durchbrechungen des Prinzips. Es müssen alle Zwischeneintragungen vorgenommen werden. Allerdings ist auch in Tschechien eine Einverleibung möglich, wenn der Veräußerer eintragungsfähige Urkunden (z.B. einen Erbschein) vorlegen kann. Eine Abweisung des Antrags auf Einverleibung wäre in diesen Fällen unzulässig. In diesen Fällen muss aber in Tschechien – anders als in Österreich und in Deutschland – stets die Zwischeneintragung (nämlich ob der Rechte des Veräußerers) durchgeführt werden.²⁰⁷

6 Formeller Publizitätsgrundsatz bzw. Öffentlichkeitsgrundsatz (*zásada formální publicity bzw. zásada veřejnosti*)

Der **Öffentlichkeitsgrundsatz** besagt, dass ein Liegenschaftsregister als öffentliches Buch konzipiert ist, in das jedermann Einsicht nehmen kann. In Tschechien ist der Liegenschaftskataster ein öffentliches Register. Grundsätzlich kann jedermann darin Einsicht nehmen und hat das Recht, sich daraus für den Eigengebrauch Abschriften, Auszüge oder Skizzen zu machen (§§ 9 und 21 LKatG).²⁰⁸

Neben der Möglichkeit, sich in jedem Katasteramt für sämtliche Liegenschaften in der Tschechischen Republik einen Katasterauszug zu besorgen bzw. Einsicht in die geodätischen Informationen zu nehmen, sei auf die besonders benutzerfreundliche Möglichkeit, **auf elektronischem Weg Einsicht in den Liegenschaftskataster** zu nehmen, hingewiesen:

Über die Website des *Český úřad zeměměřický a katastrální*²⁰⁹ steht jedem die Möglichkeit offen, in den Liegenschaftskataster Einsicht zu nehmen. Dieser Service ist kostenlos. Zudem ist es nicht erforderlich, sich vor dem Zugriff zu registrieren. Die Eintragungen über den Liegenschaftskataster können auf diese Weise über den Bestand von Grundstücken, Gebäuden und Einheiten nach dem WEG abgerufen werden. Insbesondere können die Eintragungen über die Eigentumsverhältnisse, andere ding-

205 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 176.

206 Vgl. *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 129.

207 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 127.

208 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 64.; *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí, 177 ff.

209 www.cuzk.cz.

liche Rechte bzw. deren Beschränkungen (Pfandrechte, dingliche Lasten), Anmerkungen über rechtserhebliche Tatsachen und Plomben abgerufen werden. Die elektronische Einsicht in den Kataster bietet außerdem Informationen zum Stand anhängiger Katasterverfahren. Zudem ist die Einsicht in die Katastralmappe möglich.²¹⁰

Seit der Novelle des LKatG 2009 ist diese anonyme Gewährung der Einsicht in den Liegenschaftskataster und in die Urkundensammlung (*sbírka listin*) beschränkt, um den datenschutzrechtlichen Erfordernissen Genüge zu tun. Da es technisch möglich ist, auf die sog. Eigentümerevidenz (*přehled vlastnictví*) zuzugreifen und somit das Liegenschaftsvermögen einer bestimmten Person vollständig zu erfassen, bestand für den Gesetzgeber Bedarf für eine Gesetzesänderung zum Schutz der Vermögensdaten des Einzelnen.

Die *anonyme* Einsicht in die Daten der Eigentümerevidenz ist nun nicht mehr möglich. Einsicht in die Eigentümerevidenz wird nur dann gewährt, wenn die Identität des Einsichtnehmers und der Zweck der Einsichtnahme bescheinigt werden. Dasselbe gilt für die Einsichtnahme in die Urkundensammlung. In diesem Fall kann man einfache oder – auf schriftlichen Antrag – beglaubigte Kopien der Urkunden anfertigen. Das Katasteramt ist verpflichtet, ein Verzeichnis der Personen zu führen, die in das Eigentümerverzeichnis und die Urkundensammlung Einsicht genommen haben.

Zur Überprüfung, wer, wann und zu welchem Zweck Einsicht verlangt, ist das Amt zum Schutz personenbezogener Daten (*Úřad pro ochranu osobních údajů*) berufen. Es hat rechtswidrige Datenbeschaffungen zu untersuchen und kann Strafen verhängen.

7 Vertrauensgrundsatz – Grundsatz der materiellen Publizität (*zásada veřejné víry*)

Eine entscheidende Weichenstellung für jede Grundbuchsordnung ergibt sich aus der Frage, was gelten soll, „wenn **ein Dritter im Vertrauen auf die im Grundbuch unrichtig oder unvollständig dokumentierte Rechtslage** von einem unberechtigten Vormann dingliche Rechte an einer Liegenschaft erwirbt. Soll das Grundbuch seinem Zweck genügen, Rechtssicherheit in den Liegenschaftsverkehr zu bringen, hat es dem Dritten für seine Dispositionen entsprechenden Schutz zu gewähren. Denn auf Grund des Eintragungsgrundsatzes erzeugt das Grundbuch – ähnlich dem Besitz bei beweglichen Sachen – den Anschein einer bestimmten Rechtslage.“²¹¹ Ist in einer Grundbuchsordnung der Vertrauensgrundsatz verwirklicht, so ist das Vertrauen desjenigen, der seine Dispositionen **auf den Rechtsschein des Grundbuchs** gründet, – allenfalls unter bestimmten Voraussetzungen – geschützt, wodurch die „scheinbare“ Rechtslage daher im Interesse der Rechtssicherheit im Liegenschaftsverkehr grundsätzlich Vorrang vor der wirklichen Rechtslage genießt.

Grundsätzlich kann der Vertrauensgrundsatz in zweifacher Hinsicht ausgestaltet werden: Seine „**positive Seite**“ schützt das **Vertrauen auf die Richtigkeit des Buchstands**, nämlich darauf, dass die Eintragungen im Grundbuch ursprünglich, also von Anfang an, richtig sind (Faustregel: „*Was eingetragen ist, gilt*“). Die **negative Seite** schützt das **Vertrauen auf die Vollständigkeit des Buchstandes** (Faustregel: „*Was nicht eingetragen ist, gilt nicht*“ bzw. „*Was eingetragen ist, gilt noch immer*“).“²¹²

210 Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 187.

211 Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht², Rz. 168.

212 Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht², Rz. 170.

Für die Frage nach der Geltung eines Vertrauensgrundsatzes im **tschechischen Immobiliarsachenrecht** ist die Regelung des § 11 EintrG einschlägig:

„Derjenige, der vom Stand der nach dem 1. Jänner 1993 durchgeführten Eintragungen in den Liegenschaftskataster ausgeht, ist im guten Glauben, dass der Stand des Liegenschaftskatasters dem tatsächlichen Stand entspricht, es sei denn, dass er wusste, dass der Stand der Eintragungen im Liegenschaftskataster nicht der Wirklichkeit entspricht.“

Dass § 11 EintrG demjenigen, der auf die Richtigkeit der Eintragungen im Liegenschaftskataster vertraut, guten Glauben zuspricht, darf jedoch nicht zur – vorschnellen – Schlussfolgerung verleiten, dass dadurch dem Stand der Eintragungen im Liegenschaftskataster der Vorrang gegenüber der wirklichen Rechtslage eingeräumt wird. Der Schutz des guten Glaubens in die Richtigkeit der Eintragungen geht nur soweit, als der gutgläubige „Erwerber“ von Rechten an der Liegenschaft als **berechtigter Besitzer** gem. § 130 BGB gilt. Die Vorschrift des § 11 EintrG besagt lediglich, dass für denjenigen, der im guten Glauben auf die Richtigkeit der Angaben im Liegenschaftskataster Liegenschaftseigentum erwirbt, sein guter Glaube Voraussetzung für die Ersitzung der Liegenschaft ist, wenn er während der ganzen 10-jährigen Ersitzungszeit berechtigter Besitzer war. Darüber hinaus kann er gem. § 130 Abs. 2 BGB während der Zeit seines berechtigten Besitzes aus der Liegenschaft Früchte und Nutzungen ziehen.²¹³

Keinesfalls darf aus § 11 EintrG abgeleitet werden, der gute Glaube auf die Richtigkeit der Angaben im Liegenschaftskataster ermögliche den gutgläubigen Rechtserwerb vom nicht berechtigten Vormann. Für den gutgläubigen Erwerb von Eigentum und Pfandrechten müssten sich demnach in der tschechischen Rechtsordnung andere Grundlagen finden lassen.

Gutgläubigen Eigentumserwerb ermöglicht die tschechische Rechtsordnung lediglich im Falle der Ersitzung gem. § 130 Abs. 1 i.V.m. § 134 BGB und im Falle eines Rechtsgeschäfts mit einem unberechtigten Erben gem. § 486 BGB. Die Möglichkeit des gutgläubigen Eigentumserwerbs aufgrund des guten Glaubens in die Richtigkeit der Angaben im Liegenschaftskataster ist nicht vorgesehen.

Nach der derzeit geltenden Rechtslage ist es – abgesehen von der Ersitzung – nicht möglich, Liegenschaftseigentum vom nicht berechtigten Vormann zu erwerben. Dies gilt auch dann, wenn der Vormann selbst gutgläubiger Besitzer der Liegenschaft ist und er als Eigentümer in den Liegenschaftskataster eingetragen ist (etwa aufgrund des Abschlusses eines Kaufvertrages, der aus welchen Gründen auch immer nicht geeignet war, das Eigentum zu übertragen, wobei die Parteien auf seine Wirksamkeit vertraut haben).²¹⁴

In diesem Sinne entschied auch das Oberste Gericht in der E 22 Cdo 536/2000, wonach der berechtigte Besitzer über eine Liegenschaft nur insoweit disponieren darf, als dies nicht zu einer Veränderung des Eigentumsrechts führt. Der Verkauf einer Liegenschaft durch den (berechtigt) besitzenden Nichteigentümer führt zwar zur Übertragung des berechtigten Besitzes, nicht jedoch zu einem gutgläubigen Eigentumserwerb.²¹⁵

Es existiert somit nach der derzeit geltenden Rechtslage kein grundbücherlicher Vertrauensgrundsatz, der die Möglichkeit eines gutgläubigen Eigentumserwerbs schafft. Dies führt dazu, dass vor einem Liegenschaftserwerb die Einsicht in den

213 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 64; Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 441 f.

214 Fiala/Kindl, Občanský zákoník § 132 Rz. 20 f.; Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 64.

215 So auch die E des Obersten Gerichts 22 Cdo 1836/2002.

Liegenschaftskataster nicht ausreichend ist, um sich der materiellen Berechtigung des Veräußerers zum Verkauf der Liegenschaft zu vergewissern. Der Kaufinteressent ist gehalten, sich vom Veräußerer die Titellurkunde (z.B. ein Kaufvertrag) vorlegen zu lassen, aufgrund derer er das Eigentum an der Liegenschaft erworben hat (s. unten II.F.3.b).

Grundsätzlich ermöglicht das BGB den **gutgläubigen Pfandrechtserwerb**. Ein Pfandrecht kann gem. § 161 Abs. 1 BGB entstehen, wenn der Pfandgegenstand vom nicht berechtigten Pfandbesteller übergeben wurde und der Pfandgläubiger im guten Glauben über die Berechtigung des Pfandbestellers ist, die Sache zu verpfänden. Allerdings ist der gutgläubige Pfandrechtserwerb nur bei beweglichen Sachen im Falle des Faustpfandes möglich. Nach § 161 Abs. 2 BGB wird der gutgläubige Pfandrechtserwerb an Liegenschaften ausdrücklich ausgeschlossen. **Somit existiert auch kein grundbücherlicher Vertrauensgrundsatz, der die Möglichkeit eines gutgläubigen Pfandrechtserwerbs an Liegenschaften ermöglicht.**²¹⁶

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass im tschechischen Immobiliarsachenrecht der **Vertrauensgrundsatz nicht verwirklicht ist. Materielle Publizitätswirkung kommt dem Grundbuchstand nicht zu.**

Allerdings sieht die **Regierungsvorlage zum neu gefassten BGB** vor, dass der gutgläubige Erwerber einer Liegenschaft in seinem Vertrauen auf den Grundbuchstand geschützt sein soll. Da im Falle des Liegenschaftskaufs das Eigentum stets durch Eintragung in das Liegenschaftsregister auf den Erwerber übergehen soll, ist die Eintragung in den Liegenschaftskataster entscheidend für den Bestand oder Nichtbestand dinglicher Rechte. Sollte die Regierungsvorlage Gesetz werden, wäre das **materielle Publizitätsprinzip** in Tschechien verwirklicht.²¹⁷

8 Prioritätsprinzip

Das sachenrechtliche **Prioritätsprinzip** für die dingliche Rechtsänderung („*prior tempore, potior iure*“) besagt, dass das zeitliche Zuvorkommen bei der Setzung des Modus für die Rangordnung des dinglichen Rechts entscheidend ist.²¹⁸ Die **Rangordnung** der Eintragungen in den Liegenschaftskataster richtet sich auch in Tschechien nach dem **Zeitpunkt des Einlangens** des Antrags auf Einverleibung (*vkład*), Vermerkung (*záznam*) oder Anmerkung (*poznámka*) beim Katasteramt. Die Einverleibung ist rückwirkend zum Zeitpunkt der Antragstellung wirksam. Die Rangordnung wird dadurch sichergestellt, dass auf jeden Antrag das Jahr, der Monat und der Tag (bei Anträgen auf Einverleibung auch die Stunde und Minute) des Einlangens beim Katasteramt vermerkt wird und dass jeder Antrag in speziellen Verzeichnissen (Protokollen) vermerkt wird (§§ 38 Abs. 1, 46 Abs. 1, 47 Abs. 1 DVLKatG). Zudem wird spätestens am Tag des Einlangens des Antrags beim Katasteramt im Liegenschaftskataster eine **Plombe** (*plomba*) eingetragen. Die Plombe deutet darauf hin, dass hinsichtlich der bestehenden Rechtsverhältnisse eine Änderung zu erwarten ist (§§ 38 Abs. 7, 46 Abs. 3, 47 Abs. 1 DVLKatG).²¹⁹

Langen Anträge auf Einverleibung von Pfandrechten gleichzeitig beim Katasteramt ein, so werden die Pfandrechte im gleichen Rang im Liegenschaftskataster einverleibt.²²⁰ Dies ist vor allem bei **Konsortialfinanzierungen** im Falle eines offenen Konsortiums von Bedeutung. Völlig unproblematisch ist die hypothekarische Besi-

216 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník § 132 Rz. 22.

217 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník § 132 Rz. 19.

218 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 184.

219 vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 64.

220 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 69.

cherung einer Forderung zu Gunsten mehrerer Banken. Die Banken werden als Gesamtgläubiger in den Liegenschaftskataster eingetragen. Gleichfalls verleiben die Katasterämter gesonderte Hypotheken verschiedener Banken im gleichen Rang in den Liegenschaftskataster ein. Soll dies erwirkt werden, sind die – gesonderten – Anträge in ein und demselben Briefumschlag beim Katasteramt einzubringen. Der identische Zeitpunkt des Einlangens der Anträge bewirkt die gleichrangige Einverleibung der Pfandrechte. Hinsichtlich des Verfahrens vor den Katasterämtern ist diese Vorgehensweise in der Praxis erprobt. Ob die gleichrangige Einverleibung mehrerer Hypotheken zu Gunsten mehrerer Banken im Verfahren vor den ordentlichen Gerichten besteht, wurde bislang noch nicht getestet.

Die in Österreich im Zusammenhang mit dem Prioritätsprinzip bedeutsamen Institute der Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 ff. öGBG) und der Vorrangseinräumung (Rangtausch) (§ 30 öGBG) sind im tschechischen Immobiliarsachenrecht nicht vorgesehen.

D Eintragungen in den Liegenschaftskataster

1 Eintragungsfähige Rechte

Die in den Liegenschaftskataster einzutragenden Rechte werden sowohl im LKatG bzw. in der DVLKatG als auch im EintrG geregelt. Die einzelnen Rechte lassen sich folgendermaßen grob unterscheiden:²²¹

- **Sachenrechte** (Eigentumsrecht, Pfandrecht, dingliche Lasten, dingliches Vorkaufsrecht) und
- **sonstige Rechte** (das Recht des Wirtschaftens mit staatlichem Vermögen; das Recht der dauerhaften Nutzung einer Liegenschaft; die Verwaltung von Liegenschaften im Eigentum des Staates; die Berechtigung der Prager Stadtteile, mit dem der Hauptstadt Prag anvertrauten Vermögen zu wirtschaften; das Recht der Stadtteile der Statutarstädte, mit dem den Statutarstädten anvertrauten Vermögen zu wirtschaften).

2 Eintragungsarten

§ 1 Abs. 3 EintrG kennt drei Arten von Eintragungen im Liegenschaftskataster: die Einverleibung (*vkład*), die Vormerkung (*záznam*) und die Anmerkung (*poznámka*).

a Einverleibung (*vkład*)

Die Einverleibung (*vkład*) ist die rechtlich bedeutsamste Eintragungsart. Sie hat **konstitutive Wirkung**, d.h. jede Rechtsänderung (d.h. das Entstehen, die Änderung oder das Erlöschen eines dinglichen Rechts) betreffend Rechte, die Gegenstand der Einverleibung sind, erfolgt durch die Einverleibung. Maßgeblich ist zwar die rechtskräftige Entscheidung des Katasteramtes über die Bewilligung der Einverleibung, allerdings entsteht, ändert sich oder erlischt das Recht seit der Novelle des Eintragungsgesetzes 2009 rückwirkend in dem Augenblick, in dem der Antrag auf Einverleibung beim Katasteramt einlangt. Der Zeitpunkt ist durch den Tag, die Stunde und die Minute definiert.

²²¹ Fiala/Bučková, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 11.

Nach der bisherigen Rechtslage trat die Rechtswirkung der Eintragung mit dem Beginn des Tages ein, an dem der Antrag beim Katasteramt einlangte. Der durch die Novelle 2009 festgelegte Zeitpunkt des Eintritts der Rechtswirkungen erleichtert die Umsetzung von Liegenschaftstransaktionen, die mit Hypothekarkrediten finanziert werden. Nach der bisherigen Regelung nämlich war es erforderlich, dass das Pfandrecht zu Gunsten der Bank an der zu veräußernden Liegenschaft bereits der Verkäufer begründet und erst dann die Liegenschaft an den Käufer übergehen konnte. Sobald der Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes eingebracht wurde, verlor der Verkäufer mit Beginn des Tages, an dem der Antrag eingebracht wurde, sein Eigentumsrecht an der Liegenschaft. Es war somit nicht möglich gleichzeitig mit dem Eigentumsrecht ein Pfandrecht einverleiben zu lassen. Dieser Mangel wurde durch die Novelle 2009 beseitigt.

Wird allerdings die Einverleibung ohne gültigen Titel durchgeführt (z.B. aufgrund eines absolut nichtigen Vertrags), so kommt ihr keine sachenrechtliche Wirkung zu und das Recht gilt als nicht zustande gekommen.²²²

Im Jahr 2009 führten die Katasterämter 689.920 Einverleibungen durch.²²³

Welche dinglichen Rechte Gegenstand der Einverleibung sind, regelt § 36 DVLKatG. Es handelt sich um Rechte aufgrund von:²²⁴

- Verträgen über die **Übertragung von Eigentum an Liegenschaften** (lit. a). Dazu zählen sämtliche Verträge, die den Erwerb oder den Verlust eines Eigentumsrechtes vorsehen, insb. Kauf-, Tausch- und Schenkungsverträge aber auch Verträge über einen Unternehmenskauf gem. §§ 476 ff. HGB;
- Verträgen über ein **Pfandrecht** oder ein **Unterpfandrecht an Liegenschaften** (lit. b);
- Verträgen über **dingliche Lasten** (lit. c);
- Verträgen über ein **Vorkaufsrecht an Liegenschaften** mit dinglicher Wirkung (lit. d);
- Erklärungen eines Gebäudeeigentümers über die Begründung von Wohnungseigentum gem. § 5 WEG (lit. e);
- Verträgen über die **Übertragung von Wohnungen** und nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen und gegebenenfalls von in Bau befindlichen Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen nach dem **WEG** (lit. f.);
- **Vereinbarungen über eine nach Sondergesetzen beantragte Sachherausgabe** (lit. g). Dabei handelt es sich um Vereinbarungen im Zuge der Restitution;
- der Erklärung eines **Gesellschafters** über die Einlage einer Liegenschaft in das **Grund-/Stammkapital einer Handelsgesellschaft** oder in ein ähnliches Vermögen einer juristischen Person gem. § 59 HGB (lit. h);
- Vereinbarungen über die **Auseinandersetzung des Gesamthandvermögens von Ehegatten**, wenn der Gegenstand der Vereinbarung eine Liegenschaft ist gem. § 149a BGB (lit. i);
- Vereinbarungen über den Umfang eines bestehenden **Gesamthandvermögens von Ehegatten**, wenn es eine konkrete Liegenschaft betrifft (lit. j);
- Vereinbarung aller Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten in einem Haus über die Umwandlung des Eigentums in ein anteiliges Miteigentum am Gebäude (lit. k);

²²² Fiala/Bučková, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 12.

²²³ Český úřad zeměměřický a katastrální, Annual Report 2009, 8.

²²⁴ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 67.

- Erklärung des Eigentümers aller Wohnungseigentumseinheiten eines Hauses über die Zusammenziehung der Einheiten im Haus und die Umwandlung in das Eigentum am Gebäude (lit. l);
- Vereinbarungen über die **Auseinandersetzung** des anteiligen **Miteigentums** (lit. m);
- **Bauverträgen** nach dem **WEG**, deren Gegenstand die Übertragung des Miteigentumsanteils am Grundstück ist (lit. n).

b Vormerkung (záznam)

Um möglichen Missverständnissen zu begegnen, sei bereits vorweg darauf hingewiesen, dass die Vormerkung nicht wie in Österreich einem bedingten Rechtserwerb oder -verlust dient.²²⁵ In Tschechien werden mittels Vormerkung grundsätzlich die gleichen Rechte in den Liegenschaftskataster eingetragen wie durch die Einverleibung. Der Hauptunterschied zwischen den beiden Eintragungsarten liegt einerseits in der **Rechtswirkung** und andererseits in der **Art der Entstehung** der betreffenden Rechte: Im Gegensatz zur Einverleibung hat die Vormerkung lediglich **deklarative Wirkung**.²²⁶ Die jeweiligen Rechte sind bereits aufgrund anderer Rechtshandlungen entstanden, weshalb sich ihr Rang nach dem Datum ihres Entstehens richtet.²²⁷ 2009 wurden von den Katasterämtern ca. 1,310.883 Vormerkungen durchgeführt.²²⁸

Gegenstand der Vormerkung (záznam) sind sowohl Sachenrechte, als auch andere Rechte. Mittels Vormerkung wird die Entstehung, die Änderung oder die Aufhebung von Sachenrechten eingetragen, wenn diese Sachenrechte aufgrund folgender Tatsachen entstanden sind (§ 7 EintrG; vgl. § 39 DVLKatG):

- **Gesetz** (insb. bei einem gesetzlichen Pfandrecht [§ 156 Abs. 1 BGB] oder bei einer gesetzlichen dinglichen Last [§ 151o Abs. 1 BGB]);
- **Entscheidung eines Staatsorgans** (Gericht, Organ der staatlichen Verwaltung, Baubehörde, Finanzbehörde);
- **Zuschlag** in einer öffentlichen Versteigerung;
- **Ersitzung** (§ 134 BGB);
- **Zuwachs** (§ 135a BGB);
- **Verarbeitung** (§ 135b BGB);
- **Beendigung einer juristischen Person** ohne Liquidation;
- Eigentumserwerb aufgrund eines **Vertrags** im Zuge der sog. großen Privatisierung.

c Anmerkung (poznámka)

Durch die **Anmerkung (poznámka)** werden bestimmte rechtserhebliche Tatsachen betreffend Liegenschaften oder Personen in den Liegenschaftskataster eingetragen. Die Anmerkung hat bloß **deklarative Wirkung**. Sie hat keinen Einfluss auf das Entstehen, auf eine Änderung oder auf das Erlöschen eines Rechts an einer Liegenschaft. Sie hat lediglich Signalwirkung und macht darauf aufmerksam, dass betreffend eine Liegenschaft ein Verfahren eingeleitet wurde bzw. die Einleitung eines Verfahrens droht oder dass der Eigentümer der Liegenschaft über seine Rechte nur eingeschränkt disponieren kann.²²⁹

²²⁵ *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht² Rz. 147 ff.

²²⁶ *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 112; *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné, 431.

²²⁷ *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 20 ff.

²²⁸ *Český úřad zeměměřický a katastrální*, Annual Report 2009, 8.

²²⁹ *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 136.

Nach § 9 EintrG wird eine Anmerkung aufgrund folgender Tatsachen in den Liegenschaftskataster eingetragen:

- Beschluss über die **Exekution durch Liegenschaftsverkauf** (§§ 335 ff. ZPO);
- Beschluss über die Begründung eines **richterlichen Pfandrechts** an der Liegenschaft (§ 338b ZPO);
- **Anordnung der Exekution** durch den Verkauf einer Liegenschaft (§ 68 ff. EO) bzw. eines Grundstücks (§ 71 EO);
- Beschluss über die **Anordnung der Exekution** durch den Verkauf einer Liegenschaft (§ 335b Abs. 2 und 3 ZPO und § 338k Abs. 1 ZPO);
- Beschluss über die Bekanntmachung der Verwertung einer Liegenschaft durch Verkauf (§ 336c Abs. 1 lit. d ZPO);
- Beschluss über die Eröffnung eines Insolvenzverfahren;
- Verständigung des Insolvenzverwalters von der Inventarisierung der Liegenschaft, wenn entsprechend den Angaben im Liegenschaftskataster eine andere Person als der Gemeinschuldner Liegenschaftseigentümer ist;
- Beschluss über eine **einstweilige Verfügung** im ordentlichen Gerichtsverfahren (§ 74 ZPO) oder im Insolvenzverfahren;
- Bekanntmachung des Vertrages über die Durchführung einer Zwangsversteigerung mit dem Versteigerer (siehe Abschnitt IV.B.7);
- Anordnung der Versteigerung durch den Versteigerer;
- Antrag auf Enteignung eines Grundstücks oder Gebäudes;
- andere Entscheidungen, durch die das Recht des Eigentümers oder eines anderen Berechtigten, über die Liegenschaft zu disponieren, beschränkt wird;
- Klagen, in denen eine Entscheidung begehrt wird, die im Liegenschaftskataster eingetragene Liegenschaften betrifft.

E Berichtigung von Fehlern im Katastraloperat

Weil das tschechische Immobiliarsachenrecht keine materielle Publizitätswirkung von Eintragungen im Liegenschaftskataster kennt, ist die Regelung zur Berichtigung von Fehlern im Katastraloperat (*oprava chyby v katastrálním operátu*) von weit geringerer dogmatischer Bedeutung als bspw. in Österreich, wo die Berichtigung des Grundbuchstandes regelmäßig in einem Spannungsverhältnis zum grundbücherlichen Vertrauensgrundsatz steht. § 8 LKatG regelt aufgrund der einheitlichen Führung von Grundbuch und Kataster sowohl die Berichtigung von Fehlern betreffend die geometrische und lagemäßige Bestimmung des Grundstücks als auch die Berichtigung von unrichtigen Eintragungen im Eigentumsblatt, die materielle Rechte an Liegenschaften betreffen.

Solche fehlerhaften Eintragungen kann das Katasteramt nur aufgrund einer der folgenden Voraussetzungen berichtigen:²³⁰

- Die fehlerhafte Eintragung beruht auf einem **offensichtlichen Irrtum bei der Führung bzw. Erneuerung des Liegenschaftskatasters**.

²³⁰ Vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 170 f.; *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí, 49 ff.

- Die fehlerhafte Eintragung steht im offensichtlichen **Widerspruch zur Eintragungsgrundlage** (insb. den vorgelegten Urkunden) oder ist ohne Eintragungsgrundlage erfolgt.
- Die fehlerhafte Eintragung beruht auf einer **Ungenauigkeit** bei der detaillierten **Messung**, bei der **Darstellung der Liegenschaft in der Katastralmappe** oder bei der **Berechnung des Ausmaßes** einer Parzelle.
- Die fehlerhafte Eintragung beruht auf **offenkundigen Fehlern in einer Urkunde**, aufgrund derer die Eintragung durchgeführt wurde; solche offensichtliche Fehler sind im Wesentlichen bloße Schreib- und Rechenfehler.
- Die fehlerhafte Eintragung beruht auf einer sachlich unrichtigen Urkunde; in diesem Fall müssen die tatsächlichen rechtlichen Tatsachen durch **Urkunden** (insb. in Form einer gerichtlichen Entscheidung) **belegt** werden.

Wurde eine Eintragung in den Liegenschaftskataster etwa aufgrund eines nichtigen Rechtsgeschäfts durchgeführt und hat das Katasteramt diese Nichtigkeit nicht festgestellt, so kann diese Eintragung nur gegen Vorlage einer für die Berichtigung der Eintragung ausreichenden Urkunde (im Fall einer nicht gerechtfertigten Einverleibung eines Eigentumsrechts durch Vorlage eines gerichtlichen Urteils über die Feststellung des Eigentumsrechts oder über die Feststellung des Nichtbestehens eines Pfandrechts) berichtigt werden. Anders als in Österreich ist zu diesem Zweck keine Löschungsklage (§ 61 öGBG) einzubringen, die auf die Wiederherstellung des vorigen Grundbuchstandes gerichtet ist, sondern eine **Feststellungsklage**, in der die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines materiellen Rechts begehrt wird.²³¹

Das Katasteramt hat das Verfahren über die Berichtigung von Amts wegen oder auf schriftlichen Antrag des Eigentümers oder eines anderen Berechtigten an der Liegenschaft einzuleiten. Das Verfahren endet mit dem Beschluss über die Durchführung der Berichtigung des Fehlers bzw. darüber, dass die Berichtigung nicht durchgeführt wird, weil kein Fehler vorliegt. Gegen den Beschluss des Katasteramtes ist das Rechtsmittel der Berufung an das örtlich zuständige Vermessungs- und Katasterinspektorat zulässig. Gegen die Entscheidung der Berufungsbehörde wiederum kann Klage beim örtlich zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden.²³²

F Eintragungsverfahren

Im Gegensatz zur Rechtslage in Österreich und in Deutschland handelt es sich beim Eintragungsverfahren in Tschechien um ein **Verwaltungsverfahren**. Die grundsätzliche Verfahrensordnung bildet das Gesetz Nr. 71/1967 i.d.g.F., **Verwaltungsverfahrensordnung, VO** (*Zákon o správním řízení [správní řád]*), deren Anordnungen vielfach vom EintrG und vom LKatG als *leges speciales* überlagert werden. Das Katasteramt hat im Eintragungsverfahren über die **Bewilligung der Eintragung** zu entscheiden und im Falle einer positiven Entscheidung die Eintragung in den Liegenschaftskataster durchzuführen. Das Verfahren knüpft an das zugrunde liegende Rechtsgeschäft an, dessen Inhalt das Eigentumsrecht oder andere Sachenrechte an Liegenschaften sind, und geht somit der eigentlichen Eintragung des dinglichen Rechts voraus.

²³¹ Fiala/Bučková, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 29 f.

²³² Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 54.

1 Behördenzuständigkeit

Die **örtliche Zuständigkeit** der Katasterbehörden richtet sich nach der Lage der Liegenschaft. Örtlich zuständig ist diejenige Behörde, in deren Sprengel die betreffende Liegenschaft gelegen ist. Geht es bei der Eintragung um Rechte, die mehrere Liegenschaften betreffen und liegen diese Liegenschaften in den Sprengeln von zwei oder mehreren Katasterämtern, so wird das Verfahren über die Bewilligung der Eintragung bei jedem einzelnen der zuständigen Katasterämter durchgeführt (§ 37 Abs. 1 DV-LKatG).²³³

Die Behörden und Einrichtungen auf dem Gebiet des Vermessungs- und Katasterwesens sowie deren **sachliche Zuständigkeit** sind im Gesetz Nr. 359/1992 Slg. i.d.g.F. über die Vermessungs- und Katasterorgane (VKOG) (*Zákon č. 359/1992 o zeměměřických a katastrálních organech*) geregelt. Das VKOG sieht folgende Behörden²³⁴ bei einem **zweigliedrigen Instanzenzug** (erstinstanzliche Behörden: Katasterämter; zweitinstanzliche Behörden: Vermessungs- und Katasterinspektorate) vor:

- die **Katasterämter** (*katastrální úřady*) als Katasterbehörde erster Instanz;
- die **Vermessungs- und Katasterinspektorate** (*zeměměřické a katastrální inspektoráty*) als Katasterbehörde zweiter Instanz (zu den Rechtsmitteln im Katasterverfahren s. unten II.F.5);
- das **Vermessungsamt** (*zeměměřický úřad*);
- das **Tschechische Vermessungs- und Katasteramt** (*Český úřad zeměměřický a katastrální*).

a Katasterämter (*katastrální úřady*)

Die **Katasterämter** sind in jeder Bezirksstadt eingerichtet und fungieren als **Katasterbehörde erster Instanz** mit örtlicher Zuständigkeit für diejenigen Liegenschaften, die in dem betreffenden Bezirk gelegen sind.²³⁵ Die Sprengel der einzelnen Katasterämter umfassen mehrere Katastergebiete. Ihnen obliegt neben der Entscheidung über Anträge, die auf Eintragungen gerichtet sind, ganz allgemein die Führung und Verwaltung des Liegenschaftskatasters in ihrem Sprengel (vgl. § 5 VKOG).

Insb. folgende **Kompetenzen** kommen den Katasterämtern zu:²³⁶

- **Bewilligung der Einverleibung** sowie die **Einverleibung** dinglicher Rechte in den Liegenschaftskataster (und deren Löschung);
- **Eintragung** sonstiger Angaben in den Liegenschaftskataster;
- **Verhängung von Geldstrafen** bei Verwaltungsübertretungen im Bereich des Katasterwesens;
- Überprüfung der Übereinstimmung der Angaben im Kataster mit dem tatsächlichen Stand im Terrain;

²³³ Anders ist die Regelung beim Tausch von Liegenschaften, die sich in den Sprengeln verschiedener Katasterämter befinden. In solchen Fällen wird das Verfahren von demjenigen Katasteramt durchgeführt, bei dem der Antragsteller den Antrag eingebracht hat bzw. das Bewilligungsverfahren zuerst eingeleitet wurde (§ 37 Abs. 1 DV-LKatG).

²³⁴ Zudem ist für den Bereich des Vermessungs- und Katasterwesens das Forschungsinstitut für Geodäsie, Topographie und Kartographie (*Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický*) in Zdíby (www.vugtk.cz) eingerichtet.

²³⁵ Ein Verzeichnis der einzelnen Katasterämter samt deren Adressen, Öffnungszeiten, Angaben zu deren Sprengel etc. findet sich auf der Website des Tschechische Vermessungs- und Katasteramtes: www.cuzk.cz/Dokument.aspx?Akce=GEN:SEZNAM_KU. Auf dieser Seite finden sich auch aktuelle Angaben etwa betreffend die Änderung von Grenzen einzelner Katastergebiete.

²³⁶ Vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 214 ff.; *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí, 171 ff.

- **Berichtigung von Fehlern** im Katastraloperat;
- **Beglaubigung** von Abschriften oder Kopien von Urkunden aus der Urkundensammlung des Liegenschaftskatasters und des ehemaligen Grundbuchs;
- **Erneuerung des Katastraloperats**;
- Gewährung von Informationen aus dem Liegenschaftskataster (Katasterauszüge);
- Genehmigung von Änderungen der **topographischen Bezeichnungen**, Sicherstellung der mit der Standardisierung der topographischen Bezeichnung verbundenen Tätigkeiten;
- Entscheidung über die **Änderung der Grenzen der Katastergebiete**.

Zudem ist es möglich, bei den Katasterämtern Kartenmaterial, Ausgaben von Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften sowie statistisches Material zum Vermessungs- und Katasterwesen käuflich zu erwerben.

b Vermessungs- und Katasterinspektorate (*zeměměřičské a katastrální inspektoráty*)

Die Vermessungs- und Katasterinspektorate sind im Wesentlichen Katasterbehörde zweiter Instanz und üben die Dienstaufsicht über die Katasterämter aus. Vermessungs- und Katasterinspektorate sind in Brno, České Budějovice, Liberec, Opava, Pardubice, Plzeň und Prag eingerichtet.²³⁷

Den Vermessungs- und Katasterinspektoraten kommen insb. folgende Kompetenzen zu (§ 4 VKOG):²³⁸

- **Aufsicht über die Führung des Liegenschaftskatasters** durch die Katasterämter;
- **Entscheidung über Rechtsmittel** gegen Entscheidungen der Katasterämter;
- **Aufsicht über die Beglaubigung von Vermessungsergebnissen**, die für den Liegenschaftskataster verwendet werden;
- Verhängung von Verwaltungsstrafen.

c Vermessungsamt (*zeměměřičský úřad*)

Beim **Vermessungsamt** handelt es sich um eine Verwaltungsbehörde mit der Aufgabe der Koordinierung und Planung der technischen Abwicklung des Vermessungswesens und der Kartographie innerhalb der staatlichen Verwaltung (§ 3a VKOG).

d Tschechisches Vermessungs- und Katasteramt (*Český úřad zeměměřičský a katastrální*)

Das **Tschechische Vermessungs- und Katasteramt** ist ein Zentralorgan der Staatsverwaltung für das Vermessungswesen, Kartographie und den Liegenschaftskataster mit Sitz in Prag. Sein Zuständigkeitsbereich umfasst die gesamte Tschechische Republik und ist dem Landwirtschaftsminister unterstellt.

Das Tschechische Vermessungs- und Katasteramt ist vor allem für die Planung, Koordination, Leitung und die oberste Dienstaufsicht im Bereich des Vermessungs- und Katasterwesens zuständig (§ 3 VKOG).²³⁹

²³⁷ Ein Verzeichnis der einzelnen Vermessungs- und Katasterinspektorate samt deren Adressen, Öffnungszeiten etc. findet sich auf der Website des Tschechische Vermessungs- und Katasteramtes: www.cuzk.cz/Dokument.aspx?Akce=GEN:SEZNAM_ZKI.

²³⁸ Vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 214.

²³⁹ Eine Vielzahl von Angaben über das Vermessungs- und Katasterwesen in Tschechien findet sich auf der Website des Tschechischen Vermessungs- und Katasteramtes: <http://www.cuzk.cz>.

2 Eröffnung des Eintragungsverfahrens

a Antrag auf Bewilligung der Einverleibung in den Liegenschaftskataster

Das Verfahren vor dem Katasteramt betreffend eine Einverleibung von Rechten in den Liegenschaftskataster ist **antragsbedürftig**. Der – notwendigerweise – schriftliche Antrag auf Bewilligung der Eintragung in den Liegenschaftskataster ist von den Verfahrensparteien oder von einer Verfahrenspartei beim Katasteramt einzubringen. In der Praxis wird der Antrag zumeist von allen Verfahrensparteien gemeinsam eingebracht, weil dadurch die Verständigung aller Verfahrensbeteiligten unterbleiben kann, was die Dauer des Verfahrens verkürzt.²⁴⁰ Der Antrag muss nicht zwingend von einem Rechtsanwalt oder Notar eingebracht werden. **Parteien des Verfahrens** sind gem. § 4 Abs. 1 EintrG die Parteien des Rechtsgeschäfts, aufgrund dessen das Recht in den Liegenschaftskataster eingetragen werden soll. Ist über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers oder des sonstigen Berechtigten der Konkurs eröffnet worden, so ist der Insolvenzverwalter Partei des Verfahrens.²⁴¹ Andere Personen, deren Rechte durch das Eintragungsverfahren berührt werden, sind nicht Verfahrenspartei. Dies betrifft insb. Pfandgläubiger, wenn aufgrund der Katastereintragung eine Änderung in der Person des Eigentümers des Pfandgegenstandes erfolgen soll. Ebenso wenig Verfahrenspartei ist der dinglich Vorkaufsberechtigte, selbst wenn das Vorkaufsrecht verletzt wurde, oder ein Dritter, der behauptet, rechtmäßiger Eigentümer der Liegenschaft zu sein.

Der Antrag auf Bewilligung der Einverleibung muss gem. § 4 Abs. 3 EintrG folgenden **Mindestinhalt** aufweisen:

- die **Bezeichnung des Katasteramts**, an das der Antrag gerichtet ist;
- die genaue **Bezeichnung der Verfahrensparteien**;
- die **Bezeichnung der Rechte**, die in den Liegenschaftskataster eingetragen werden sollen.

Gem. § 4 Abs. 4 EintrG müssen dem Antrag folgende Beilagen angeschlossen werden:

- die **Urkunde, aufgrund derer das Recht in den Liegenschaftskataster eingetragen werden soll**. Die Anzahl der Abschriften oder Kopien von Urkunden richtet sich nach der Anzahl der Verfahrensparteien. Es ist nicht ausreichend, wenn die vorgelegte Urkunde lediglich auf andere Urkunden verweist, die nicht als Grundlage für ein Eintragungsverfahren dienen. Dazu kommen zwei weitere Urkundenausfertigungen für das Katasteramt.²⁴² Soll der Gegenstand der Eintragung in die Katasterkarte eingetragen werden, so ist neben den Urkunden auch der geometrische Plan vorzulegen.
- eine **Vollmacht**, wenn die Verfahrenspartei einen bevollmächtigten Vertreter hat. Dabei ist keine Spezialvollmacht erforderlich, eine allgemeine Prozessvollmacht ist ausreichend.²⁴³
- den **Auszug aus dem Firmenbuch** oder einem anderen gesetzlich vorgesehenen Register, wenn eine Verfahrenspartei eine juristische Person ist, deren Entstehung durch die Eintragung in ein derartiges Register erfolgt.

²⁴⁰ *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí, 67.

²⁴¹ *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí, 66.

²⁴² Beim **Tausch von Liegenschaften**, die bei verschiedenen Katasterämtern registriert sind, müssen jedem der beiden Katasterämter zwei Urkundenausfertigungen vorgelegt werden.

²⁴³ E des Obersten Gerichts Nr. Odon 28/95; *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 92.

- eine Urkunde, aus der die **Berechtigung des Eigentümers** oder eines Dritten hervorgeht, über die Liegenschaft zu verfügen, wenn der Vertragsgegenstand durch ein Rechtsgeschäft, dessen Rechtswirkungen vor dem 1. 1. 1993 eingetreten sind, erworben wurde. Ein Auszug aus der ehemaligen Liegenschaftsevidenz genügt nicht.

Die vorzulegenden **Vertragsurkunden** müssen sämtliche inhaltlichen und formalen Erfordernisse aufweisen, die auch für die Gültigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts erforderlich sind. Vor allem muss der Wille eindeutig zum Ausdruck kommen, dass die betreffende Liegenschaft veräußert werden soll. Bei entgeltlichen Verträgen muss in der vorzulegenden Urkunde auch der Preis festgehalten sein.²⁴⁴ Bei sämtlichen Urkunden ist eine **amtlich beglaubigte Abschrift oder Kopie** ausreichend. Ist eine Urkunde nicht in tschechischer Sprache abgefasst, so muss ihr eine **amtlich beglaubigte Übersetzung** beigelegt werden. (Zur Problematik der Beglaubigung von Unterschriften s. oben I.C.2.c).

Weitere Beilagen sind bei Einverleibungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum nach dem WEG erforderlich.²⁴⁵

Die Verfahrensparteien sind im Antrag folgendermaßen zu bezeichnen:

- **Vor- und Zuname** (bei natürlichen Personen) bzw. **Firma** (bei juristischen Personen);
- dauerhafter **Wohnsitz** (bei natürlichen Personen) bzw. **Sitz** (bei juristischen Personen);
- und **Geburtsnummer** (bei natürlichen Personen) bzw. **Identifikationsnummer**²⁴⁶ (bei juristischen Personen).

Zu beachten ist, dass eine natürliche Person als **Einzelunternehmer** niemals mit seinem Firmennamen bzw. einer Geschäftsbezeichnung in den Liegenschaftskataster eingetragen werden kann, selbst wenn die Liegenschaft ausschließlich unternehmerischen Zwecken dient, da es sich bei einem solchen Unternehmen um keine juristische Person handelt. Verfahrenspartei kann nur der Unternehmer selbst sein.²⁴⁷

Betrifft die Einverleibung ein **Grundstück**, so sind im Antrag die Parzellennummer und die Bezeichnung des Katastergebiets anzuführen, in dem das Grundstück liegt.²⁴⁸ Unterliegt das Grundstück dem vereinfachten Verfahren gem. § 29 Abs. 3 LKatG (s. oben II B.1.a), so ist zudem anzuführen, auf welches Liegenschaftsregister sich die Parzellennummer bezieht.²⁴⁹

Soll der Antrag eine Änderung der bisher bestehenden Grenzen der Liegenschaft mit sich bringen oder soll eine dingliche Last einverleibt werden, die nur einen Teil der Liegenschaft betrifft, so ist dem Antrag auch ein **geometrischer Plan** als integraler Vertragsbestandteil beizulegen (§ 19 Abs. 2 LKatG).²⁵⁰ Dies ist vor allem deshalb erforderlich, weil die Einverleibung in diesem Fall auch eine Änderung in der Katastralmappe zur Folge hat. Es genügt nicht, wenn in der Vertragsurkunde lediglich auf den geometrischen Plan verwiesen wird. Handelt es sich im Einverleibungsver-

244 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 75.

245 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 214.; *Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitostí, 68 ff.

246 Juristische Personen haben die Nummer des Firmenbuchs oder die eines anderen gesetzlich vorgesehen Registers anzugeben (*Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 80).

247 E des Obersten Gerichts Nr. 6 A 96/93-23.

248 Handelt es sich um ein Grundstück, das in einem Katastergebiet liegt, in dem die Parzellen durch zwei selbständige Zahlenreihen bezeichnet werden (jeweils für Bauparzellen und Grundstücksparzellen), so muss aus der Urkunde hervorgehen, ob es sich um eine Bau- oder um eine Grundstücksparzelle handelt.

249 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 80.

250 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 89.

fahren um einen **Grundstücksteil**, der mit dem Grundstück des Erwerbers vereinigt werden soll, oder um **mehrere Grundstücke**, woraus ein neues Grundstück entstehen soll, so können die Grundstücke bzw. Grundstücksteile durch Kleinbuchstaben mit Hinweis auf den geometrischen Plan bezeichnet werden, sofern aus den Urkunden die Realisierung aller entscheidenden Änderungen der Rechtsverhältnisse entsprechend dem geometrischen Plan hervorgehen.²⁵¹

Betrifft die Einverleibung ein **Gebäude**, so müssen aus der Urkunde das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet wurde, sowie die Konskriptions- bzw. Evidenznummer hervorgehen;²⁵² bei in Bau befindlichen Gebäuden zusätzlich der Umstand, dass es sich um ein in Bau befindliches Gebäude handelt.

Einheiten nach dem WEG müssen durch die Bezeichnung des Bauwerks, in dem sie gelegen sind, sowie – falls keine Nummer zugewiesen wurde – durch die Nummer der Einheit bzw. durch die Lage der Einheit im Gebäude spezifiziert werden.

Eine **steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung** ist **nicht erforderlich**. Eine solche ist dem tschechischen Recht auch unbekannt.

Der ursprünglich gestellte Antrag kann vor der Erledigung nicht nachträglich verändert oder ergänzt werden, da die dinglichen Wirkungen auf den Zeitpunkt der Antragstellung zurückwirken. Würde man eine **nachträgliche Änderung oder Ergänzung** zulassen, so könnte das Recht eines späteren Antragstellers beeinträchtigt werden, obwohl dieser seinen Antrag früher einbrachte als die Änderung bzw. Ergänzung erfolgte. Dies stünde im Widerspruch zum Prioritätsgrundsatz. Aus diesem Grund ist die Ergänzung/Änderung als neuer Antrag zu betrachten, dessen dingliche Wirkungen erst auf diesem späteren Zeitpunkt zurückwirken.²⁵³

Mit der Einbringung des Antrags beginnt der Fristenlauf für die Entscheidung über die Bewilligung der Einverleibung. Das Verfahren ist innerhalb von 30 Tagen ab seiner Eröffnung durchzuführen, wobei in der Praxis, insb. in den größeren Städten, mit einer Verfahrensdauer von einigen Monaten zu rechnen ist.

b Eröffnung des Verfahrens bei Vormerkungen und Anmerkungen

Im Falle der **Vormerkung** wird das Verfahren entweder durch Vorlage hinreichend bestimmter Urkunden oder durch eine **übereinstimmende Erklärungen der Verfahrensparteien** eingeleitet.

Sind in den Liegenschaftskataster Rechtsänderungen durch Vormerkung einzutragen und verlangt das Gesetz nicht die Vorlage von Urkunden, so müssen übereinstimmende Erklärungen der Person, der ein Recht entsteht, und der Person, deren Recht erlischt bzw. beschränkt wird, vorgelegt werden. Daraus muss eindeutig ersichtlich sein, welche Rechtsänderungen durchgeführt werden sollen und welche rechtlich relevanten Tatsachen dafür maßgebend sind. Bei neu errichteten Gebäuden, die ja durch Vormerkung erstmals im Liegenschaftskataster evidiert werden, wird die Vormerkung aufgrund einer Meldung des Gebäudeeigentümers durchgeführt. Dieser Meldung ist die Kollaudierungsentscheidung der Baubehörde beizulegen.²⁵⁴

Ist die Entstehung, Änderung oder Aufhebung eines Rechts von einer rechtlichen Tatsache, die durch eine Urkunde nachgewiesen werden kann, abhängig (z.B. vom

251 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 81.

252 Würde dem Gebäude keine Konskriptions- bzw. Evidenznummer zugewiesen, so ist es durch die Nutzungsart näher zu spezifizieren. Lautet die Bezeichnung des Katastergebiets anders als die des Gemeindeteils (*část obce*), in dem sich die Liegenschaft befindet, so ist in der Urkunde auch der Gemeindeteil anzuführen.

253 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 121 f.

254 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 34.

Bestehen einer Ehe oder von einer Scheidung), so muss diese als Beilage zum Katasterantrag vorgelegt werden. Gegebenenfalls kann auch die Bestätigung über das Erlöschen eines im Liegenschaftskataster eingetragenen Rechts verwendet werden, falls diese Bestätigung von jener Person ausgestellt wird, zu deren Gunsten das erloschene Recht im Liegenschaftskataster eingetragen war.

Die **durch Staatsorgane ausgefertigten Urkunden** sind von der ausstellenden Behörde innerhalb von 30 Tagen nach ihrer Rechtskraft bzw. ab ihrer Ausfertigung dem Katasteramt zu übermitteln.²⁵⁵

Bei der Eröffnung des Verfahrens über die Durchführung von Anmerkungen ist sinngemäß wie im Verfahren anlässlich der Vormerkung vorzugehen.

3 Durchführung des Einverleibungsverfahrens

a Plombe

Gem. § 38 Abs. 1 DVLKatG trägt das Katasteramt auf dem Antrag und im sog. **Protokoll** über die Einverleibungen (*protokol o vkladech*) das genaue Datum und die Uhrzeit des Einlangens des Antrags ein. Dabei wird der Antrag mit einer Geschäftszahl versehen. Im Protokoll werden auch die weiteren Schritte im Verfahrensverlauf vermerkt und wird schließlich auch das Ergebnis des Verfahrens eingetragen. Gleichzeitig wird für jeden Antrag ein gesonderter Akt mit der Nummer des Einverleibungsprotokolls angelegt. Aus diesem Akt sind der Ablauf und das Ergebnis des Verfahrens ersichtlich.

Spätestens am ersten Werktag nach Einlangen des Antrags trägt das Katasteramt im Liegenschaftskataster die sog. Plombe (*plomba*) ein (§ 38 Abs. 7 DVLKatG). Die Plombe deutet darauf hin, dass hinsichtlich der bestehenden Rechtsverhältnisse eine Änderung zu erwarten ist.²⁵⁶ Nach Durchführung der Eintragung in den Liegenschaftskataster wird die Plombe beseitigt.

b Prüfung der Voraussetzungen

Ist der Antrag **vollständig**, überprüft das Katasteramt, ob die Voraussetzungen für die Einverleibung erfüllt sind. Der Umfang der **materiell-rechtlichen** Prüfung ist in § 5 Abs. 1 EintrG geregelt (s hierzu sogleich im Folgenden), der wiederum § 94 öBGB nachgebildet ist. Darüber hinaus ist die Identität der Verfahrensparteien gem. § 34 Abs. 7 DVLKatG zu überprüfen. Andere materiell-rechtliche Kriterien darf das Katasteramt nicht prüfen.²⁵⁷ Daneben hat das Katasteramt auch die **Verfahrensvoraussetzungen** zu prüfen, insb. die Zuständigkeit (§§ 7, 46 VO), die Fähigkeit, Verfahrenspartei zu sein (§ 4 Abs. 1 EintrG) oder die rechtliche Handlungsfähigkeit der Antragsteller (§ 15 VO). Sind die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben, so ist der Antrag ohne Prüfung der materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 5 EintrG abzuweisen.²⁵⁸ Sämtliche Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen, weil die Eintragungen auf diesen Zeitpunkt zurückwirken.²⁵⁹ Der spätere Wegfall einer Eintragungsvoraussetzung schadet also grundsätzlich nicht.²⁶⁰

255 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 22.

256 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 96.

257 Vgl. *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 99.

258 *Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 126.

259 *Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 96.

260 Anderes gilt im Falle des Eintritts der Insolvenz über das Vermögen des Veräußerers während des Verfahrens über die Einverleibung des Eigentums. In diesem Fall fällt auch die betreffende Liegenschaft in die Konkursmasse (*Brosta*, Erwerb von Grundeigentum, 134).

Die **materiell-rechtliche Prüfung** nach § 5 Abs. 1 EintrG erfolgt nach **folgenden Kriterien**:

- Zu überprüfen ist, ob der beantragten Einverleibung nicht **der Katasterstand entgegensteht**. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob überhaupt ein eintragungsfähiges Recht beantragt wurde.²⁶¹ Für den Fall, dass die Angaben in den vorgelegten Urkunden zwar im Widerspruch zum Katasterstand stehen, jedoch den tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten entsprechen, sind spätestens mit dem Einverleibungsantrag die fehlenden Urkunden (z.B. ein Erbschein) vorzulegen.²⁶²
- Zu überprüfen ist, ob die beantragte Einverleibung **durch den Inhalt der vorgelegten Urkunden begründet** ist.
- Zu überprüfen ist, ob das Rechtsgeschäft, betreffend die Übertragung eines Eigentumsrechts oder die Begründung oder das Erlöschen eines anderen Rechts, **bestimmt und unmissverständlich** ist.
- Zu überprüfen ist, ob die **Formvorschriften**, denen der zugrunde liegende Vertrag unterliegt, eingehalten wurden.
- Zu überprüfen ist, ob die Verfahrensparteien **berechtigt sind, über den Vertragsgegenstand zu verfügen**. Diese Vorschrift bezieht sich – im Falle der Änderung der Eigentumsrechte an der Liegenschaft – sowohl auf die Berechtigung des Veräußerers als auch auf die Befugnis des Erwerbers, die Liegenschaft in sein Eigentum zu übernehmen.²⁶³ Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Vorschriften zum Ausländergrundverkehr nach § 17 DevisenG (Näheres dazu s. oben I.B.4.c.cc).²⁶⁴ Für den Beweis der materiellen Berechtigung des Veräußerers reicht nicht die Einverleibung seines Eigentums, sondern es muss noch zusätzlich die Titulurkunde vorgelegt werden, aufgrund derer das Eigentum des Veräußerers an der Liegenschaft eingetragen wurde. „Nicht geklärt ist jedoch, inwieweit das Katasteramt diese materielle Berechtigung nachzuprüfen hat. Die Rechtsprechung ist in diesen Fällen nicht eindeutig und die Katasterämter, die noch den grundsätzlich im Verwaltungsverfahren geltenden Untersuchungsgrundsatz im Bewusstsein haben, prüfen im Zweifel lieber mehr als zuwenig. Nach der Rechtsprechung soll das Katasteramt einerseits nicht alle vorgehenden Titel auf ihre Wirksamkeit untersuchen; andererseits soll es bei Zweifeln über die Wirksamkeit das vorhergehenden Erwerbstitel ... diese als präjudizielle Frage behandeln und umfassend überprüfen bzw. das Eintragungsverfahren unterbrechen, falls ein Rechtsstreit anhängig wird.“²⁶⁵ Die Begründung dafür ist darin zu sehen, dass der Katasterstand – insb. betreffend Eintragungen in die Liegenschaftsevidenz, die vor dem 1. 1. 1993 durchgeführt worden sind – als zu wenig verlässlich erachtet wird.²⁶⁶
- Zu überprüfen ist, ob der Veräußerer nicht durch gesetzliche Vorschriften, durch eine gerichtliche Entscheidung oder durch eine Entscheidung einer Verwaltungsbehörde in seiner **Vertragsfreiheit** hinsichtlich des Vertragsgegenstandes **beschränkt** ist. Solche Beschränkungen finden sich etwa in § 32 BauO oder können aufgrund eines gerichtlichen Veräußerungsverbots bestehen.²⁶⁷

261 Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 127.

262 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 96.

263 Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 129.

264 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 97 f.

265 Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 131 f.

266 Brosta, Erwerb von Grundeigentum, 130 ff.

267 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 98.

- Zu überprüfen ist, ob zu dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft die **Zustimmung nach besonderen Vorschriften** erteilt wurde. Darunter fällt etwa eine gerichtliche Genehmigung gem. § 28 BGB, wenn ein gesetzlicher Vertreter im Rahmen der Vermögensverwaltung für eine nicht geschäftsfähige natürliche Person ein Rechtsgeschäft vornimmt, das nicht eine laufende Angelegenheit der Vermögensverwaltung darstellt.

Zudem hat das Katasteramt gem. § 34 Abs. 7 DVLKatG zu prüfen, ob die schriftlichen Erklärungen tatsächlich von den Vertragsparteien stammen. Die Verordnung sieht vier Möglichkeiten vor, wie der **Beweis der Echtheit der Unterschriften** erbracht werden kann:²⁶⁸

- durch **behördliche Beglaubigung** der Unterschriften;
- durch Vertragsverfassung in Form einer **notariellen Niederschrift**;
- durch Vertragsverfassung durch einen **Rechtsanwalt**, sofern er in der Vertragsurkunde bestätigt, dass er sich von der Identität der Verfahrensparteien überzeugt hat;
- durch ein **Unterschriftenmuster** der den Vertrag unterzeichnenden vertretungsbefugten Person und durch einen **Firmenbuchauszug**, wenn die Vertragspartei eine juristische Person ist;
- durch **Anerkennung** der Echtheit der Unterschrift **vor dem Katasteramt**.

Das Katasteramt kann das Verfahren über die Einverleibung **unterbrechen, einstellen** oder es mit der **Bewilligung** der Einverleibung oder mit der **Abweisung** des Antrags beendigen.

c Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens

Das Verfahren wird gem. § 29 Abs. 1 VO **unterbrochen**, wenn eine präjudizielle Vorfrage zu klären ist (vgl. § 40 VO) oder – wenn der Antrag einen behebbaren Mangel aufweist – der Antrag innerhalb einer vom Katasteramt festgesetzten Frist gem. § 5 Abs. 5 EintrG zur **Verbesserung zurückgestellt** wird. Die Unterbrechung des Verfahrens dauert bis zum Wegfall des Hindernisses, aufgrund dessen das Verfahren unterbrochen wurde (§ 29 Abs. 4 VO), also bis zur rechtskräftigen Klärung der Vorfrage oder bis zum Ablauf der Frist zur Verbesserung des Antrags. Die verfahrensrechtlichen Fristen sind gem. § 29 Abs. 5 VO gehemmt. Das Verfahren wird sodann ohne gesonderte Entscheidung fortgesetzt.²⁶⁹

Das Katasteramt hat das Verfahren gem. § 30 VO **einzustellen**, wenn

- der Antrag **zur Verbesserung zurückgestellt** wurde und der Antragsteller die **Mängel** auf Aufforderung des Katasteramtes innerhalb der gesetzten Frist **nicht behoben** hat (§ 5 Abs. 5 EintrG). Gegen diese Entscheidung kann innerhalb von 15 Tagen ab ihrer Zustellung beim örtlich zuständigen Vermessungs- und Katasterinspektorat das Rechtsmittel der **Berufung** erhoben werden.
- der Antragsteller den **Antrag zurückzieht**. Eine Zurückziehung des Antrags ist jedoch nur wirksam, wenn sich auch die anderen Verfahrensparteien damit einverstanden erklären.

²⁶⁸ Bestreitet eine Person, die auf der Urkunde als Vertragspartei aufscheint, die Echtheit ihrer Unterschrift, so hat das Katasteramt weitere Erhebung durchzuführen (*Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí, 78).

²⁶⁹ Die in Tschechien den Verfahrensparteien eingeräumte Möglichkeit der Zurückstellung zur Verbesserung steht im Gegensatz zur österreichischen Rechtslage, wonach grundsätzlich – als Ausfluss des Prioritätsprinzips – sog. Zwischenerledigungen unzulässig sind.

- Die Entscheidung über die Einstellung des Verfahrens ist allen Verfahrensparteien zu eigenen Händen **zuzustellen**. Ist die Einstellung rechtskräftig, so ist die Plombe zu entfernen.

d Entscheidung über den Einverleibungsantrag

Sind die **Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 EintrG nicht erfüllt**, so hat das Katasteramt den **Antrag abzuweisen**. Eine abweisende Entscheidung muss – im Gegensatz zu einer Bewilligung der Einverleibung – schriftlich ergehen und ist allen Verfahrensparteien zuzustellen. Eine solche Entscheidung muss neben dem abweisenden Spruch auch eine Begründung und eine Rechtsmittelbelehrung enthalten. Jeder Verfahrenspartei steht gegen eine abweisende Entscheidung ein gerichtliches Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Verwaltungsorgane nach §§ 2501 ff. ZPO offen. Mit Rechtskraft der abweisenden Entscheidung ist die Plombe zu entfernen.

Sind die **Bedingungen für die Einverleibung erfüllt**, so wird sie vom Katasteramt bewilligt. Die Entscheidung über die Bewilligung der Einverleibung wird regelmäßig durch eine Eintragung im jeweiligen Verfahrensakt durchgeführt. Im Falle einer positiven Entscheidung über die Bewilligung der Einverleibung wird die Entscheidung nicht als selbstständige Entscheidung schriftlich ausgefertigt, sondern bloß im Akt vermerkt. Aufgrund dieser Eintragung bringt das Katasteramt eine Klausel auf den Verträgen an. Die mit dieser Klausel versehenen Verträge werden den Vertragsparteien zugestellt.

Auf den Originalen des Vertrags wird gem. § 38 Abs. 2 DVLKatG folgende **Klausel** vermerkt:

„Katasteramt in...

Eintragung bewilligt durch die Entscheidung GZ...

Einverleibung des Rechts im Liegenschaftskataster eingetragen ...

In Rechtskraft erwachsen am...“²⁷⁰

Gem. § 5 Abs. 3 EintrG ist gegen die Bewilligung der Einverleibung **kein Rechtsmittel** zulässig. Spätestens 30 Tage nach der Bewilligung des Antrags hat das Katasteramt die **Einverleibung in den Liegenschaftskataster durchzuführen**, die Plombe zu entfernen und die Urkunden in der Urkundensammlung abzulegen.²⁷¹

4 Durchführung von Vormerkungen und Anmerkungen

Die Durchführung der **Eintragung von Vormerkungen** ist kein Verwaltungsverfahren; vielmehr handelt es sich dabei um eine „sonstige Tätigkeit“ der Katasterbehörde, die sich nach den §§ 39 ff. DVLKatG und den internen Vorschriften des zuständigen Katasteramts richtet.

Nach Erhalt der für die Durchführung der Vormerkung notwendigen Unterlagen hat das Katasteramt zu prüfen, ob diese Urkunden rechtskräftig und leserlich sind, keine Schreib- oder Rechenfehler oder sonstige offensichtliche Unrichtigkeiten enthalten und ob die in den Urkunden angeführten Liegenschaften entsprechend den Angaben des Liegenschaftskatasters bezeichnet sind. Stellt das Katasteramt fest, dass die

²⁷⁰ „Katastrální úřád pro ...

Katastrální pracoviště ...

Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. ...

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne ...

Právní účinky vkladu vznikly dnem ...“

²⁷¹ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 104; Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 441.

Urkunden mangelhaft sind oder einige erforderliche Beilagen fehlen (z.B. der geometrische Plan), so stellt es diese unter Bezeichnung der Mängel an den Antragsteller zurück. Sind die Unterlagen für die Durchführung der Vormerkung geeignet, so wird die Vormerkung vom Katasteramt durchgeführt.

Wie bei der Durchführung der Einverleibungen führt das Katasteramt auch bei Vormerkungen ein Protokoll. In dieses Protokoll werden die eingegangenen Unterlagen und Informationen über ihre Erledigung eingetragen. Die im System der Beschreibungsinformationen eingetragene Plombe wird nach Durchführung der Vormerkung gelöscht. Die für die Durchführung der Vormerkung maßgeblichen Urkunden werden dem Antragsteller nicht zurückgestellt, sondern in der Urkundensammlung hinterlegt.²⁷²

Auch bei der **Eintragung der Anmerkung** handelt es sich um eine „sonstige Tätigkeit“ der Katasterbehörden. Im Verfahren stellt das Katasteramt – wie im Verfahren betreffend Vormerkungen – fest, ob die vorgelegte Urkunde frei von Schreib- und Rechenfehlern ist und ob sie auch keine sonstigen offensichtlichen Mängel aufweist. Ist die Urkunde eintragungsfähig, so führt das Katasteramt die Eintragung der Anmerkung durch, ansonsten wird sie dem Aussteller der Urkunde zurückgestellt.²⁷³

5 Rechtsmittel

Welche Rechtsmittel den Verfahrensparteien offen stehen, hängt von der Art der Entscheidung des Katasteramts ab.

a Bewilligung der Einverleibung

Gegen die Entscheidung über die Bewilligung der Eintragung ist **kein Rechtsmittel zulässig**. Eine solche Entscheidung kann auch nicht mit einer Überprüfungsklage im Rahmen der Gerichtsbarkeit bekämpft werden.

Sollte jedoch das Katasteramt zu Gunsten eines Nichtberechtigten die Einverleibung eines Rechts bewilligt und das Recht in den Liegenschaftskataster einverleibt haben (oder etwa Rechte in einem größerem Umfang bewilligt haben, als beantragt²⁷⁴), so muss zur Beseitigung der Einverleibung eine **Klage auf Feststellung** des Bestehens eines Eigentumsrechts bei den ordentlichen Gerichten eingebracht werden. Die Einbringung einer solchen Feststellungsklage ist durch Anmerkung (*poznámka*) in den Liegenschaftskataster einzutragen (s. oben II.D.2.c). Aufgrund eines solchen Gerichtsurteils hat das Katasteramt die Eintragung des Eigentums zu Gunsten des obliegenden Klägers in den Liegenschaftskataster vorzunehmen.

b Abweisung des Einverleibungsantrags

Gegen eine abweisende Entscheidung über einen Einverleibungsantrag ist weder eine Berufung noch eine Klage beim Verwaltungsgericht möglich.²⁷⁵ Die Verfahrensparteien können gem. § 246 Abs. 2 ZPO innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung der Entscheidung des Katasteramts beim **zuständigen Kreisgericht** als Zivilgericht Klage erheben.²⁷⁶ Dabei handelt es sich um einen gerichtlichen **Rechtsbehelf gegen Entscheidungen von Verwaltungsorganen** gem. §§ 2501 ff. ZPO. Die örtliche Zuständigkeit des Kreisgerichts richtet sich nach dem ständigen Wohnsitz bzw. Sitz des Klägers.

272 Fiala/Bučková, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 34; Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 124 ff.

273 Fiala/Bučková, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 35; Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 139 ff.

274 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 102.

275 Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 101.

276 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné, 440.

Das Kreisgericht **entscheidet** mittels Urteil über die Sache **endgültig**, gegen seine Entscheidung kann bei ordentlichen Gerichten kein Rechtsmittel eingebracht werden. Das Kreisgericht kann dem Rechtsmittelantrag Folge leisten (in diesem Fall hebt es die Entscheidung des Katasteramtes auf und verweist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Katasteramt zurück) oder den Rechtsmittelantrag abweisen und somit die Entscheidung des Katasteramtes bestätigen.

c **Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens**

Gegen die Unterbrechung des Verfahrens ist gem. § 29 Abs. 3 VO eine Berufung nicht zulässig. Allerdings ist eine Abänderung der Entscheidung durch das Vermessungs- und Katasterinspektorat nach §§ 65 ff. VO möglich, wenn für die Unterbrechung keine gesetzlichen Gründe vorlagen.

Gegen die Entscheidung der **Einstellung des Verfahrens**, wenn der Antragsteller seinem Auftrag zur Verbesserung der Mängel im Antrag nicht nachgekommen ist, ist innerhalb von 15 Tagen ab der Zustellung der Entscheidung beim Vermessungs- und Katasterinspektorat das Rechtsmittel der **Berufung** zulässig.²⁷⁷ Gegen die Entscheidung, das Verfahren wegen Zurückziehung des Antrags einzustellen, ist kein Rechtsmittel möglich.

6 **Eintragungs- und Rechtsgeschäftsgebühren**

Die **Eintragungsgebühr** ist für den Liegenschaftserwerb ein zu vernachlässigender Kostenfaktor. Die Verwaltungsgebühr für die Einverleibung eines dinglichen Rechts beläuft sich auf 500 CZK. Für einen **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** ist eine Gebühr von 50 CZK pro Seite zu entrichten.²⁷⁸ Für die Eintragung von Vormerkungen und Anmerkungen fallen keine Gebühren an.

²⁷⁷ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 99.

²⁷⁸ Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 190 f. Kuba/Olivová, Byty a Katastr nemovitostí, 513.

III Kreditsicherheiten

A Kredit und Darlehen

1 Kreditvertrag (*smlouva o úvěru*)

a Vertragsinhalt

Durch den Kreditvertrag wird der Kreditgeber verpflichtet, auf Verlangen des Kreditnehmers Geldmittel zu dessen Gunsten in einer bestimmten Höhe zur Verfügung zu stellen, und der Kreditnehmer verpflichtet sich, die zur Verfügung gestellten Geldmittel zurückzustellen und die Zinsen (*úrok*) zu zahlen (§ 497 HGB). Nach dieser Definition kann ein Kredit niemals ohne die Verpflichtung zu **Zinszahlungen** vereinbart werden. Im Unterschied zum Kreditvertrag kann der Darlehensvertrag gem. § 657 BGB auch unverzinslich vereinbart werden.

Im Gegensatz zum Darlehensvertrag handelt es sich beim Kreditvertrag um einen **Konsensualvertrag**. Der Vertrag kommt demnach bereits durch die Vereinbarung darüber zustande, dass der Gläubiger Geldmittel für den Schuldner bereitzuhalten hat. Die tatsächliche Übergabe der Geldmittel ist somit für das Zustandekommen des Vertrages nicht erforderlich.

Der Kreditvertrag ist ein **absolutes Handelsgeschäft** nach § 261 Abs. 3 lit. d HGB. Das bedeutet, dass auf den Kreditvertrag auf jeden Fall die Regelungen des **HGB anzuwenden** sind, unabhängig davon, ob die Vertragsparteien Unternehmer sind oder nicht. Betreffend die allgemeinen Regelungen zum Vertragsabschluss sind die Bestimmungen des BGB oftmals subsidiär anzuwenden.

Für sein gültiges Zustandekommen muss der Kreditvertrag die im HGB vorgeschriebenen **zwingenden Mindestanforderungen** enthalten (§ 269 Abs. 1 i.V.m. § 479 HGB). Aus § 497 HGB lässt sich der zwingende Mindestinhalt, den ein Kreditvertrag aufweisen muss, ableiten:

- **Höhe der Geldmittel**, die dem Kreditnehmer zur Verfügung gestellt werden sollen;
- Verpflichtung des Kreditgeber, die **Geldmittel** dem Kreditnehmer auf Antrag **zur Verfügung zu stellen**;
- Verpflichtung des Kreditnehmers, die **Geldmittel zurückzuerstatten** und die **Zinsen zu bezahlen**.

Neben diesen notwendigen Vertragsbestandteilen enthalten die Kreditverträge regelmäßig eine Reihe weiterer Vertragsbestimmungen, insb. den Zeitpunkt der Art und die Abwicklung der Zuzahlung der Geldmittel, eine etwaige **Zweckbindung** des Kredits gem. § 501 Abs. 2 HGB oder die Höhe der Verzugszinsen bzw. Konventionalstrafen bei Pflichtverletzungen des Gläubigers. In der Praxis sind diese Vertragsbestandteile zumeist in den **allgemeinen Kreditbedingungen** der einzelnen Kreditinstitute festgelegt. Einheitliche, für alle Banken gültige Kreditbedingungen existieren

in Tschechien nicht. Die **Tschechische Nationalbank**²⁷⁹ (*Česká národní banka*) ist in diesem Bereich jedoch Aufsichtsorgan und erlässt Rahmenvorschriften, die auch den Zinssatz beeinflussen können. Bei den allgemeinen Kreditbedingungen handelt es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. § 273 Abs. 1 HGB.

Wurde der Kredit im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit des Kreditgebers – was bei Banken regelmäßig der Fall ist – gewährt, so hat er einen gesetzlichen Anspruch auf Entlohnung für die Bereitstellung der Kreditmittel (§ 499 HGB). Die Höhe der Entlohnung besteht i.d.R. in einem prozentuellen Anteil der zur Verfügung gestellten Geldsumme und wird im Kreditvertrag oder in den allgemeinen Kreditbedingungen näher bestimmt. Der Bank gebührt das **Entgelt für die Kreditzusage** auch dann, wenn der Kredit letztlich nicht in Anspruch genommen wurde.

Den **Zeitpunkt der Auszahlung** der Kreditsumme können die Vertragsparteien frei vereinbaren. Enthält der Kreditvertrag keine diesbezügliche Bestimmung, so kann der Schuldner die Kreditgewährung – nach den allgemeinen handelsrechtlichen Bestimmungen über die Leistungszeit (§ 340 Abs. 2 HGB) – unmittelbar nach Vertragsabschluss bis zur Beendigung des Vertrags fordern (§ 500 HGB). Ansonsten hat der Kreditgeber dem Kreditnehmer die Geldmittel zum vertraglich festgelegten Zeitpunkt zu überlassen.

b Kreditzinsen

Gem. § 502 Abs. 1 HGB ist der Schuldner notwendigerweise verpflichtet, für die Gewährung der Kreditsumme vom Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Geldmittel an (d.h. vom Zeitpunkt der Zuzählung der Kreditsumme) **Zinsen** zu zahlen. Im Kreditvertrag kann auch ein anderer Fälligkeitszeitpunkt für die Kreditzinsen vereinbart werden. Sofern im Kreditvertrag nichts anderes vereinbart ist, hat der Schuldner gem. § 502 Abs. 1 HGB die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses von den am Sitz des Schuldners ansässigen Banken gewöhnlich verlangten Kreditzinsen zu zahlen. Im Zweifel werden die Kreditzinsen per anno berechnet (§ 502 Abs. 2 HGB). Die Verpflichtung zur Zinszahlung ist von der tatsächlichen Zuzählung des Kreditbetrages abhängig.

Wird die **Laufzeit** des Kredits für einen kürzeren Zeitraum als ein Jahr vereinbart, so werden Kreditzinsen zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Kapitalsbetrags fällig. Übersteigt die Laufzeit des Kredits ein Jahr, so sind die Kreditzinsen mit dem Ende jedes Kalenderjahres fällig (§ 503 Abs. 1 HGB). Wurden für die Rückzahlung Raten vereinbart, so sind mit der Fälligkeit jeder Rate auch die Kreditzinsen fällig (§ 503 Abs. 3 HGB). All diese gesetzlichen Bestimmungen sind jedoch dispositiv. Sie können vertraglich abgeändert werden.

c Nebenpflichten des Kreditnehmers

Die allgemeinen Kreditbedingungen sehen regelmäßig Nebenpflichten für den Kreditnehmer vor: So hat er die Kredit gewährende Bank unverzüglich über die Änderung grundlegender wirtschaftlicher Tatsachen in Kenntnis zu setzen sowie über Kredite, die er bei anderen Banken aufgenommen hat, und über die Übernahme von Bürg-

²⁷⁹ Die Nationalbank führt in Zusammenarbeit mit der Tschechischen Bankenvereinigung das **Zentrale Kreditregister** (*Centrální registr úvěřů*; http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/) als Informationssystem. Das Register ermöglicht den gegenseitigen Austausch von Informationen zwischen den einzelnen Banken und den Filialen ausländischer Banken über die Kreditbelastung von Kunden. Am Zentralen Kreditregister sind alle Banken und Filialen ausländischer Banken beteiligt, die auf dem Gebiet der Tschechischen Republik tätig sind. Die Beteiligten sind verpflichtet, monatlich eine Aktualisierung der Datenbank des Registers vorzunehmen. Der Zugang zu den Informationen steht den einzelnen Beteiligten und der Nationalbank als Betreiber offen.

schaften zu informieren. Die Banken haben nach den einzelnen allgemeinen Kreditbedingungen zudem das Recht, in die **Geschäftsunterlagen des Kreditnehmers Einsicht** zu nehmen und sich von der Deckung des Kredits oder – falls im Kreditvertrag eine Zweckbindung vereinbart wurde – von seiner widmungsgemäßen Verwendung zu überzeugen.

d Kündigung und Rücktritt

Das HGB erlaubt die Kündigung des Kreditvertrags sowohl dem Kreditgeber als auch dem Kreditnehmer. Für beide gelten allerdings – sofern im Vertrag nichts anderes vorgesehen ist – unterschiedliche Kündigungsfristen: Der Kreditnehmer kann den Kreditvertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, der Kreditgeber nur zum Ende des der Zustellung der Kündigung an den Kreditnehmer folgenden Kalendermonats (§ 500 Abs. 2 HGB).

Im Kreditvertrag können auch Gründe für den **Rücktritt** (Kündigung aus wichtigem Grund) vom Kreditvertrag geregelt werden. Das HGB räumt dem Kreditgeber in drei Fällen eine solche Rücktrittsmöglichkeit ein:

- **Verzug mit den Ratenzahlungen:** Ist der Kreditnehmer mit mehr als zwei Raten im Rückstand oder mit einer Rate länger als drei Monate im Verzug, so tritt Terminsverlust ein, wodurch der Kreditgeber vom Vertrag zurücktreten und die Rückerstattung der Kreditsumme samt Zinsen verlangen kann (§ 506 HGB).
- **Zweckentfremdung der Kreditsumme:** Ist der Kredit zweckgebunden und hat der Schuldner die Kreditmittel zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck verwendet oder ist ihre Verwendung zum ursprünglich vereinbarten Zweck unmöglich, so kann der Kreditgeber vom Vertrag zurücktreten und die Rückerstattung der Kreditsumme samt Zinsen bis zum Zeitpunkt der Rückerstattung verlangen (§ 507 HGB).
- **Verschlechterung der Besicherung des Kredits:** Geht die Sicherung des Kredits während des Bestehens des Vertrages unter oder verschlechtert sie sich, so ist der Schuldner verpflichtet, eine neuerliche Sicherung in der ursprünglichen Höhe zu bestellen. Der Kreditgeber kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kreditnehmer die sich verschlechternde oder untergegangene Kreditsicherung trotz Aufforderung durch den Gläubiger binnen angemessener Frist nicht ergänzt hat (§ 505 HGB).

2 Darlehensvertrag

Durch den **Darlehensvertrag** nach §§ 657 ff. BGB verpflichtet sich der Darlehensgeber, dem Darlehensnehmer Gattungssachen (insb. Geld) zu überlassen; der Darlehensnehmer verpflichtet sich, nach Ablauf der vereinbarten Zeit dem Darlehensgeber Sachen derselben Gattung zurückzustellen. Im Gegensatz zum Kreditvertrag handelt es sich beim Darlehensvertrag um einen **Realvertrag**. Die bloße Vereinbarung eines Darlehens reicht für den Vertragsabschluss nicht aus.

Im Gegensatz zum Kreditvertrag kann der Darlehensvertrag auch die unverzinsliche Bereitstellung von Geldmitteln bzw. anderer Gattungssachen vorsehen. Das Gesetz stellt es jedoch den Vertragsparteien frei, Zinsen zu vereinbaren (§ 658 Abs. 1 BGB). Die Höhe der Zinsen ist im BGB nicht geregelt, sie darf aber nicht unangemessen hoch sein. Formvorschriften bestehen für den Darlehensvertrag nicht. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Beweiskraft empfiehlt es sich jedoch, eine schriftliche Vertragsurkunde abzufassen.

3 Hypothekarkredit (*hypoteční úvěr*)

Beim **Hypothekarkredit** handelt es sich nach der Definition des § 28 Abs. 3 SchuldverschreibungsG²⁸⁰ um einen Kredit, dessen Rückzahlung samt Zinsen und sonstigem Zubehör durch ein Pfandrecht an einer Liegenschaft besichert ist. Der Kredit gilt dann als Hypothekarkredit, wenn das Pfandrecht entstanden ist. Die Hypothekbank finanziert ihrerseits die Zuzählung der Geldmittel durch die Emission von **Hypothekன்பഫബ്രീഫ** (*hypoteční zástavní listy*), die ihrerseits gem. § 28 Abs. 1 leg. cit. durch die hypothekarisch besicherten Forderungen aus den Kreditverhältnissen gedeckt sind.^{281, 282}

Der Hypothekarkredit war im ersten Jahrzehnt nach der Wende weitgehend unbekannt und wurde von einem breiteren Publikum nur selten in Anspruch genommen. Neben der Rechtsunsicherheit über die Eigentumsverhältnisse betreffend die Liegenschaften, die den Banken als Sicherungsgegenstand dienen sollten, war vor allem der hohe Zinssatz für die **geringe Akzeptanz** des Hypothekarkredits ausschlaggebend. So haben die Banken noch im Jahr 1998 Zinsen in der Höhe von 14 % verlangt. Mit einer massiven Senkung des Zinssatzes (2009: 5 %) wurde der Hypothekarkredit als Finanzierungsform mehr und mehr in Anspruch genommen. Dazu kam allerdings das generelle Bedürfnis bei den tschechischen Konsumenten, Kredite – auch Verbraucherkredite – aufzunehmen. So vervierfachte sich im Zeitraum von 2001 bis 2004 das Volumen der laufenden Hypothekarkredite.²⁸³

Ursprünglich waren Hypothekarkredite nur zum Zweck der Finanzierung von Wohnraum zulässig. Diese Zweckbindung fiel mit dem Schuldverschreibungsgesetz von 2004 weg. Hypothekarkredite dürfen nunmehr **auch zur Finanzierung von Konsumgütern** und zu anderen Zwecken verwendet werden. Der Kredit muss lediglich durch ein Pfandrecht an einer Liegenschaft besichert werden.

Die **Laufzeit** eines Hypothekarkredits hängt von der Vereinbarung des Kreditnehmers mit der Kredit gewährenden Bank ab. Üblich sind Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren.

Sowohl **fixe** als auch **variable Zinssätze** und sowohl **endfällige Kredite** als auch **Annuitätenkredite** entsprechen der Praxis der Hypothekbanken. Regelmäßig wird im Falle der vorzeitigen Tilgung von Fixzinskrediten eine **Vorfälligkeitsentschädigung** vereinbart.

Gem. § 30 Abs. 1 SchuldverschreibungsG dürfen Hypothekarkredite höchstens bis zu einer Höhe von 70 % des Beleihungswerts der verpfändeten Liegenschaft gewährt

280 Gesetz Nr. 190/2004 über die Schuldverschreibungen (*Zákon o dluhopisech*).

281 Zur Deckung der Forderungen aus den Hypothekன்பഫബ്രീഫ muss gem. § 28 Abs. 5 SchuldverschreibungsG die Summe der Forderungen aus den Hypothekarkrediten als angemessene Deckung dienen. Diese Forderungen samt einer allfälligen Ersatzdeckung dürfen nicht unter die Gesamthöhe der Forderungen aus allen im Umlauf befindlichen Hypothekன்பഫബ്രീഫ absinken.

Die Liegenschaften müssen in der Tschechischen Republik, in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderem Land des Europäischen Wirtschaftsraums liegen (§ 28 Abs. 4 SchuldverschreibungsG). Darüber hinaus stellt das SchuldverschreibungsG keine weiteren Anforderungen an die Liegenschaften, insb. sind keine Gebäudeversicherungen u. dergl. für die betreffenden Liegenschaften abzuschließen.

282 Verpfändete Liegenschaften, die der Deckung von Hypothekன்பഫബ്രീഫ dienen, dürfen nicht durch Pfandrechte Dritter belastet sein, die im gleichen oder früheren Rang zu dem betreffenden Pfandrecht stehen. Davon ausgenommen sind gem. § 30 Abs. 2 SchuldverschreibungsG unter bestimmten Voraussetzungen Pfandrechte zur Besicherung von Bauspardarlehen oder Darlehen zur Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnbaus. Eine Liegenschaft, zu Lasten derer ein Pfandrecht zur Besicherung einer Forderung eines Dritten eingetragen wurde, gilt gem. § 30 Abs. 3 SchuldverschreibungsG nicht als pfandrechlich belastet, wenn der Hypothekarkredit zur Tilgung dieser Forderung verwendet wird und wenn dadurch das Pfandrecht des Dritten erlischt.

283 Syrový, *Finanzování vlastního bydlení* (2009) 34 f.

werden. Dennoch vergeben Banken hypothekarisch besicherte Kredite in der Höhe von bis zu 100 % des Schätzwerts der Liegenschaft. In diesen Fällen wird ein Hypothekarkredit von 70 % des Beleihungswerts vergeben und darüber hinaus ein Ergänzungskredit (z.B. in der Höhe von 10 % des Beleihungswerts), der ebenfalls hypothekarisch besichert wird, allerdings nachrangig gegenüber dem Hypothekarkredit. Aufgrund dieser geringeren Sicherheit ist der Ergänzungskredit regelmäßig teurer als der Hypothekarkredit.

4 Andere Formen der Kreditierung

a Immobilienleasing (*leasing nemovitostí*)

Beim Immobilienleasing kauft die Leasinggesellschaft (*leasingová společnost*) eine Liegenschaft und der Leasingnehmer mietet sie. Der Leasingnehmer leistet die Leasingraten und hat zudem das Recht, nach einer gewissen Zeit (z.B. nach 20 Jahren) die Liegenschaft in sein Eigentum zu übernehmen.

Im Unterschied zur Kreditfinanzierung eines Liegenschaftskaufs geht das Eigentum an der Liegenschaft jedenfalls nicht sofort auf den Leasingnehmer über, sondern erst nach Ende der Laufzeit des Leasingvertrags. Darin liegt auch das Risiko der Leasingfinanzierung, weil der Leasingnehmer mit dem Insolvenzrisiko der Leasinggesellschaft über eine lange Zeitspanne hindurch konfrontiert ist.

b Genossenschaftsfinanzierung (*družstevní financování*)

Als Möglichkeit zur Finanzierung eines Einfamilienhauses bietet sich der Beitritt zu einer Genossenschaft an. Diese kann von Interesse sein, wenn für eine Kreditfinanzierung nicht die erforderlichen Eigenmittel vorhanden sind. Man tritt gemeinsam mit anderen Mitgliedern der Genossenschaft bei, zahlt einen Teil der Kosten aus eigenen Quellen und leiht sich den Rest von der Genossenschaft. In weiterer Folge werden die Schulden gegenüber der Genossenschaft zurückgezahlt und nach Ablauf einer bestimmten Zeit (oftmals nach 15 Jahren) geht die Liegenschaft in das Eigentum des Genossenschaftsmitglieds über.

B Formen der Kreditsicherung

1 Pfandrecht (*zástavní právo*)

Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt IV verwiesen.

2 Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts (*zajištění závazků převodem práva*)

Das Rechtsinstitut der **Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts** (§ 553 BGB) ist das tschechische Pendant zur österreichischen **Sicherungsübereignung**. Obwohl dieses Kreditsicherungsmittel die Übertragung eines jeden vermögenswerten Rechts ermöglicht, betrifft es in der Praxis hauptsächlich die **Übertragung des Eigentumsrechts**. Das Gesetz hingegen lässt offen, welches Recht übertragen werden kann. Allerdings muss das Recht einer Veräußerung grundsätzlich zugänglich

sein²⁸⁴ und in ein solches Recht Exekution geführt werden können²⁸⁵. Im Unterschied zum Pfandrecht kommt es – im Falle der Übertragung eines Eigentumsrechts – zu einem Wechsel des Eigentümers am Sicherungsgegenstand.

Der Vertrag über die Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts ist ein **Konsensualvertrag**, der gem. § 553 Abs. 2 BGB durch einen schriftlichen Vertrag zustande kommt.²⁸⁶ Vertragsparteien sind der Gläubiger und der Schuldner der Hauptforderung. Im Gegensatz zur Sicherungszession (s. unten III.B.3) kann der Vertrag nur vom Schuldner selbst abgeschlossen werden. Ein Dritter kann sich nicht zur Übertragung des Rechts gem. § 553 BGB verpflichten.²⁸⁷

Mit diesem Rechtsinstitut **überträgt** der Schuldner dem Gläubiger zum Zweck der Besicherung einer Forderung **ein Recht** (i.d.R. das Eigentum). Gegenstand der Übertragung können auch Rechte sein, die der Schuldner erst in Zukunft erwirbt.²⁸⁸ Aufgrund des **akzessorischen Charakters** dieses Rechtsinstituts kann jedoch niemals der Vertrag über die Übertragung eines Rechts wirksam werden, wenn keine zu besichernde Hauptschuld besteht.²⁸⁹

Im Falle der Übertragung des Eigentumsrechts an beweglichen Sachen kann auch vereinbart werden, dass die Sache weiterhin im Besitz des Schuldners bleiben kann. Eine solche Vereinbarung hat jedoch den Nachteil, dass sich der Gläubiger nicht unmittelbar aus der Verwertung der Sache befriedigen kann.²⁹⁰

Betreffend das Verhältnis gegenüber Dritten erscheint es problematisch, dass keinerlei Publizitätserfordernisse normiert sind.

Regelmäßig erfolgt die Übertragung des Rechts unter der **auflösenden Bedingung** (§ 46 BGB) der Erfüllung der Hauptforderung.²⁹¹ Dadurch fällt das übertragene Recht *ipso iure* an den Schuldner zurück. Es bedarf keiner gesonderten Rückübertragung. Es kann jedoch auch vereinbart werden, dass der Schuldner nach Erfüllung der Hauptforderung einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückübertragung des Rechts hat. In diesem Fall bedarf es dafür noch eines gesonderten Übertragungsakts.²⁹²

Mit der Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts werden neben der Hauptforderung auch deren Zubehör (Zinsen, Verzugszinsen, Kosten für die Geltendmachung der Forderung etc.) besichert. Konventionalstrafen sind nur dann besichert, wenn dies ausdrücklich von den Parteien vereinbart wurde.²⁹³

Erfüllt der Schuldner die besicherte Hauptforderung nicht, so hat der Gläubiger das Recht, das Recht **frei zu verwerten** und sich aus dem Erlös zu befriedigen. Darin besteht der Vorteil dieses Rechtsinstituts gegenüber dem Pfandrecht.

Wird über das Vermögen des Schuldners ein Konkursverfahren eröffnet, so kommt dem Gläubiger gem. §§ 2 lit. g, 298 Abs. 1 InsG hinsichtlich der besicherten Forderung die Stellung eines **Absonderungsberechtigten** zu.

284 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 128; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 808.

285 E des Obersten Gerichts Nr. R 104/1952.

286 Bei Fehlen des Schriftlichkeitserfordernisses ist der Vertrag gem. § 40 absolut nichtig (Näheres zur absoluten Nichtigkeit s. oben I.C.4.a). Betrifft der Vertrag die Übertragung einer Liegenschaft, so muss zudem das Erfordernis der Urkundenidentität gem. § 46 Abs. 2 BGB erfüllt sein (s. oben I.C.2.b).

287 Fiala/Kindl, Občanský zákoník. Komentář § 553 Rz. 3; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 809.

288 Černý/Lochmanová, Fragen der Forderungsbesicherung, 103.

289 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 128; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 808.

290 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 128; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 808.

291 E des Obersten Gerichts 30 Cdo 1276/2005.

292 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 808 f.

293 Giese/Holler/Koubová/Dušek, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik (2002) 44.

3 Sicherungszession (*zajištění postoupení pohledavky, fiduciární cese*)

Bei der **Sicherungszession** (Sicherungsabtretung) gem. § 554 BGB handelt es sich um die Übertragung eines Forderungsrechts durch einen Vertrag zwischen dem Altgläubiger (Zedent) und dem Neugläubiger (Zessionar). Es kommt zu einem Gläubigerwechsel, der Inhalt der Forderung bleibt unverändert. Grundsätzlich können **alle obligatorischen Rechte** Gegenstand einer Sicherungszession sein, auch **künftige Forderungen**. Das gilt etwa auch für Forderungen aus einem Garantievertrag oder auch für das Recht auf einen Geschäftsanteil an einer GmbH oder OHG. Von der Zession ausgeschlossen sind gem. § 525 BGB jedoch Forderungen, die durch den Tod des Gläubigers erlöschen, deren Inhalt durch den Gläubigerwechsel abgeändert würden, nicht der Exekution unterliegen oder die von einem vertraglich vereinbarten Zessionsverbot betroffen sind.²⁹⁴

Diese Art der Zession (*cese*) dient nicht der dauerhaften Abtretung der Forderung durch den Zedenten (*postupitel*) an den Zessionar (*postupník*), sondern die Abtretung der Forderung erfolgt **vorübergehend** zur Besicherung einer anderen Forderung, nämlich der Hauptschuld des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses.

Beim Vertrag über eine Sicherungszession handelt es sich im einen **Konsensualvertrag**, der gem. § 553 Abs. 1 BGB durch einen schriftlichen Vertrag zustande kommt.²⁹⁵ Im Gegensatz zur Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts gem. § 554 BGB (s. oben III.B.2) kann auch ein **Dritter** für den Schuldner dem Gläubiger eine Forderung zedieren.²⁹⁶ Im Vertrag ist die zederte Forderung zu spezifizieren. Bei künftig entstehenden Forderungen ist es ausreichend, deren **Rechtsgrund** (*causa*) anzugeben, wodurch auch beim Entstehen der Forderung ersichtlich wird, dass es sich um eine zederte Forderung handelt.

Regelmäßig erfolgt die Zession unter der **auflösenden Bedingung** (§ 46 BGB) der Erfüllung der Hauptforderung. Durch den Eintritt der Bedingung wird die Zession gegenstandslos.²⁹⁷ Ebenso wie bei der Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts gem. § 554 BGB kann anstatt der auflösenden Bedingung im Zessionsvertrag die schuldrechtliche Verpflichtung zur Rückabtretung der Forderung vereinbart werden, wenn der Schuldner die Forderung aus dem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis erfüllt. In diesem Fall muss die Forderung an den Zedenten rückzediert werden.

Ansonsten unterliegen die Regelungen zur Sicherungszession den allgemeinen Bestimmungen über die vertragliche (freiwillige) Zession (*cese dobrovolná*) gem. §§ 524 – 530 BGB. Der Gläubiger der Hauptforderung wird als Zessionar Gläubiger der besicherten Forderung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses. Der Schuldner der besicherten Forderung ist gleichzeitig Zedent der abgetretenen Forderung. Darüber hinaus besteht auch bei der Sicherungszession die Möglichkeit, dass ein Dritter für den Schuldner der Hauptforderung dem Gläubiger der Hauptforderung zu deren Besicherung weitere Forderungen zediert.²⁹⁸

294 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 525 Rz. 2; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský zákoník, 769 f.

295 Bei Fehlen des Schriftlichkeitserfordernisses ist der Vertrag gem. § 40 absolut nichtig (Näheres zur absoluten Nichtigkeit s. oben I.C.4.a). Betrifft der Vertrag die Übertragung einer Liegenschaft, muss zudem das Erfordernis der Urkundenidentität gem. § 46 Abs. 2 BGB erfüllt sein (s. oben I.D.2.b).

296 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 129; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský zákoník, 810.

297 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 554 Rz. 2; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský zákoník, 810.

298 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 110; *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 554 Rz. 1.

Mit der Zession geht auch sämtliches Zubehör der Forderung (insb. Zinsen) auf den Zessionar über. Die Abtretung bedarf keiner Zustimmung des Drittschuldners, jedoch kann dieser auch an den Zedenten schuldbefreiend leisten, wenn er nicht vom Zedenten über die Zession verständigt wurde oder wenn ihm der Zessionar die Zession nicht nachgewiesen hat. Ab dem Zeitpunkt der Verständigung des Drittschuldners über die Zession muss er an den Zessionar leisten und im Gegenzug ist der Zessionar verpflichtet, die Leistung anzunehmen (§ 526 BGB). Der Zedent ist verpflichtet, die Personen, die eine Sicherung gewährt haben, über die Änderung in der Person des Gläubigers zu informieren.²⁹⁹

Einwendungen gegen die Forderung, die der Drittschuldner zur Zeit der Abtretung geltend machen konnte, bleiben ihm auch nach Abtretung der Forderung erhalten. Der Drittschuldner kann gegenüber dem Zessionar auch mit einer geeigneten Forderung aufrechnen, die er bereits gegen den Zedenten zum Zeitpunkt der Verständigung von der Zession hatte.³⁰⁰ Die Aufrechnungserklärung muss jedoch der Drittschuldner dem Zessionar ohne unnötigen Aufschub zukommen lassen (§ 529 Abs. 2 BGB).

Bei der Sicherungszession richtet sich das **Innenverhältnis** zwischen dem Zedenten und Zessionar grundsätzlich nach dem Vertrag. Der Zessionar hat – da die Sicherungszession nur von vorläufigem Charakter ist –, die Rechte des Zedenten zu respektieren. Der Zessionar ist deshalb nicht berechtigt, über die abgetretene Forderung zu verfügen, bevor die besicherte Forderung fällig wird. Im **Außenverhältnis** hingegen besteht diese Beschränkung nicht. Die Einziehung der zedierten Forderung ist also auch dann wirksam, wenn sie entgegen den Beschränkungen im Innenverhältnis erfolgt. In diesem Fall hat jedoch der Zedent Anspruch auf Schadenersatz.³⁰¹

Im Gegensatz zur st.Rsp. in Österreich³⁰² besteht bei der Sicherungszession **keine Publizitätsverpflichtung**, etwa durch einen Buchvermerk. Darin liegt die große Schwäche dieses Kreditsicherungsmittels, da im Falle einer mehrmaligen Zession regelmäßig größere praktische Schwierigkeiten auftreten, obwohl auch bei der Sicherungszession das Prioritätsprinzip gilt.

Nimmt der Zedent nach Eintritt des Sicherungsfalles die Sicherungszession in Anspruch, so ist er zunächst verpflichtet, den Drittschuldner über die Abtretung der Forderung zu informieren, falls dies nicht bereits unmittelbar nach der Zession erfolgt sein sollte. Zahlt der Drittschuldner, so erlischt die abgetretene Forderung und das Sicherungsrecht ist konsumiert. Der Zessionar kann seine Forderung aus dem Erlös unmittelbar befriedigen.

Der Zessionar hat im Falle des Konkurses über das Vermögen des Zedenten gem. §§ 2 lit. g, 298 Abs. 1 InsG ein **Absonderungsrecht**. Er kann die Forderung selbst verwerten, ist jedoch zur Herausgabe des *superfluum* an den Insolvenzverwalter verpflichtet.

299 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 110; Fiala et al., Občanské právo, 232.

300 Fiala et al., Občanské právo, 233.

301 Jehlička/Švestka/Škárová, Občanský Zákonník, 810.

302 Harrer, Sicherungsrechte (2002) 89 f.

4 Zurückbehaltungsrecht (*zadržovací právo; retenční právo*)

Wer verpflichtet ist, eine **fremde bewegliche Sache** herauszugeben, die er in seinem Besitz hat, ist berechtigt, sie zurückzubehalten, um eine **fällige Geldforderung** gegenüber demjenigen zu sichern, an den er die Sache herauszugeben hat (§ 175 Abs. 1 BGB).³⁰³ Dem Wortlaut des Gesetzes zufolge muss die Geldforderung nicht konnex sein. Ein Zurückbehaltungsrecht bei Liegenschaftstransaktionen ist ausgeschlossen.³⁰⁴ Das Zurückbehaltungsrecht kann jedoch auch zur Sicherung einer bislang nicht fälligen Forderung entstehen, wenn gegen den Schuldner ein **Insolvenzantrag** eingebracht wurde (§ 175 Abs. 2 BGB). Kein Zurückbehaltungsrecht hat der **unrechtmäßige Besitzer**, insb. wenn er sich der Sache eigenmächtig oder arglistig bemächtigt hat (§ 176 Abs. 1 BGB).

Das Zurückbehaltungsrecht entsteht durch eine **einseitige Willensbetätigung** der berechtigten Person. Sie ist jedoch verpflichtet, den Schuldner über die Zurückbehaltung der Sache und ihre Gründe ohne unnötige Verzögerung zu **informieren**. Ist der Vertrag, aufgrund dessen der Berechtigte die Sache besitzt, schriftlich geschlossen worden, so hat auch die Anzeige schriftlich zu erfolgen (§ 176 BGB).

Wird in die zurückbehaltene Sache Exekution geführt, so hat der Zurückbehaltungsberechtigte Anspruch auf **vorrangige Befriedigung** aus dem Erlös der Sache. Er genießt sogar Vorrang gegenüber den Pfandgläubigern (§ 179 BGB).

Das Zurückbehaltungsrecht **erlischt** gem. § 179 BGB mit dem Erlöschen der zugrunde liegenden Forderung. Das Zurückbehaltungsrecht geht jedoch auch dann unter, wenn der Schuldner dem Zurückbehaltungsberechtigten mit dessen Zustimmung eine andere Sicherheit leistet.

5 Eigentumsvorbehalt (*vyhrada vlastnictví*)

Im Gegensatz zur österreichischen Rechtslage ist der Eigentumsvorbehalt in Tschechien gesetzlich geregelt (§ 601 BGB und 445 HGB). Dennoch findet dieses Kreditsicherungsmittel in der Praxis nur **äußerst geringe Anwendung**. Der Eigentumsvorbehalt konnte sich nie richtig etablieren. Eine gewisse Bedeutung hat er nur beim drittfinanzierten Kauf von Kraftfahrzeugen erlangt. Hinzu kommt, dass mit der Pfandrechtsnovelle 2001³⁰⁵ das besitzlose Pfandrecht an beweglichen Sachen ermöglicht wurde, das sofort großen Anklang gefunden hat. Da es sich dabei um ein mit dem Eigentumsvorbehalt konkurrierendes Rechtsinstitut handelt, besteht ein noch geringerer Bedarf nach der Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts.

Der Eigentumsvorbehalt kann als Nebenbedingung in allen Arten von Kaufverträgen und auch im Werkvertrag vereinbart werden. Die Vereinbarung muss **schriftlich** erfolgen. Ergibt sich aus der Parteienvereinbarung nichts anders, so geht das Eigentum an der Kaufsache oder am Werkstück erst durch die vollständige Bezahlung des Kaufpreises oder des Werklohns über. Mit der vollständigen Bezahlung wird der Käufer bzw. Werknehmer *eo ipso* Eigentümer der Sache. Der Übergang des Eigentums steht also unter der **aufschiebenden Bedingung** der Kaufpreiszahlung. Wenn der Käufer nicht ordnungsgemäß seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises bzw. Werklohns nachkommt, steht dem Käufer das Recht zu, vom Vertrag zurückzutreten.³⁰⁶

303 *Fiala et al.*, Občanské právo, 229.

304 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 175 Rz. 1; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 566.

305 Novelle des BGB durch das Gesetz Nr. 317/2001 Slg.

306 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 894 f.

Beim **Liegenschafts Kauf** ist die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts **unzulässig**.³⁰⁷ Das verwandte Rechtinstitut, das auch zur Besicherung von Forderungen aus Liegenschaftstransaktionen herangezogen wird, ist die Forderungsbesicherung durch Übertragung eines Rechts (s. oben III.B.2).

Die Vereinbarung eines **verlängerten Eigentumsvorbehalts** und – im Gegensatz zur Rechtslage in Österreich – eines **erweiterten Eigentumsvorbehalts** ist zulässig.

6 Vorkaufsrecht (*předkupní právo*)

Das **Vorkaufsrecht**, das als Nebenbedingung in einem Kaufvertrag oder auch als selbständiger Vertrag vereinbart werden kann³⁰⁸, beinhaltet für den Käufer die Verpflichtung, die Kaufsache einer bestimmten Person **zum Verkauf anzubieten**, wenn der Käufer beabsichtigt, die Sache weiterzuveräußern (§ 602 Abs. 1 BGB). Das Vorkaufsrecht kann auch für die Veräußerung einer Sache vereinbart werden, die nicht im Wege des Verkaufs erfolgt (§ 602 Abs. 2 BGB).³⁰⁹

Besteht ein Vorkaufsrecht, so muss der Verpflichtete die Sache, wenn er sie weiterveräußern will, dem Berechtigten zum Kauf anbieten. In diesem Fall hat der Berechtigte gem. § 605 BGB den Vorkaufspreis für eine Liegenschaft innerhalb **von zwei Monaten**, für eine bewegliche Sache innerhalb von **acht Tagen** nach dem Angebot zu bezahlen. Das Angebot wird derart gelegt, dass dem Berechtigten sämtliche Vertragsbedingungen – im Falle des Liegenschaftskaufs schriftlich – angezeigt werden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Vorkaufsrecht. Wird das **Vorkaufsrecht verletzt**, so hat gem. § 603 BGB der Berechtigte die Wahl: Er kann entweder vom Dritten verlangen, ihm die Sache zum Kauf anzubieten, oder es bleibt ihm das Vorkaufsrecht erhalten. Somit entfaltet das Vorkaufsrecht eigentlich stets dingliche Wirkung.

Grundsätzlich ist das Vorkaufsrecht nur gegenüber dem Verpflichteten wirksam (§ 603 Abs. 1 BGB). Es kann jedoch auch als **dingliches Recht** vereinbart werden, obwohl die Regelung betreffend die Verletzung des Vorkaufsrechts zeigt, dass dem Vorkaufsrecht eigentlich stets dingliche Wirkung zukommt. Die Vereinbarung der dinglichen Wirkung hat zudem noch den Effekt, dass das Vorkaufsrecht auch gegenüber Rechtsnachfolgern (insb. Erben) des Verpflichteten wirksam ist. Das Vorkaufsrecht bleibt also auch dann gegenüber seinen Rechtsnachfolgern wirksam, wenn der Berechtigte gegenüber dem ursprünglich Verpflichteten davon keinen Gebrauch gemacht hat. Das Vorkaufsrecht entfaltet gem. § 603 Abs. 2 BGB seine dingliche Wirkung allerdings erst durch die **Einverleibung** (*vklad*) in den Liegenschaftskataster (s. oben II.C.2.a.; § 36 lit. d DVLKatG).³¹⁰ Das Vorkaufsrecht kann allerdings nicht auf einen Dritten übertragen werden und geht auch nicht auf die Erben des Berechtigten über (§ 604 BGB).

Befindet sich eine Sache im **anteiligen Miteigentum** mehrerer Personen, so kommt den übrigen Miteigentümern ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, wenn ein Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil veräußern möchte (s. oben I.B.4.d).

307 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 601 Rz. 4; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 895.

308 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 172; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 896.

309 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 602 Abs. 2; *Fiala et al.*, Občanské právo, 262.

310 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 172; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 897.

7 Wiederkaufsrecht (*právo zpětně koupě*)

Das **Wiederkaufsrecht**³¹¹ berechtigt gem. § 607 BGB den Verkäufer, die Kaufsache innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist vom Käufer zurückzukaufen. Ist im Vertrag keine derartige Frist vereinbart, so kann der Verkäufer **innerhalb eines Jahres** von seinem Recht Gebrauch machen. Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht besteht das Wiederkaufsrecht auch dann, wenn der Käufer nicht beabsichtigt, die Kaufsache weiterzuveräußern.³¹² Der Vertrag über das Wiederkaufsrecht bedarf der **Schriftform**.

Ein Wiederkaufsrecht kann **nur betreffend bewegliche Sachen** vereinbart werden. Bei Liegenschaftstransaktionen ist das Wiederkaufsrecht daher ausgeschlossen.

8 Bürgschaft (*ručení*)

a Allgemeines

Die Bürgschaft ist sowohl in §§ 546 – 550 BGB als auch in §§ 303 – 312 HGB geregelt. Ob im Einzelfall die Bürgschaft nach dem BGB oder die Bürgschaft nach dem HGB zur Anwendung kommt, richtet sich danach, ob die Bürgschaft ein Handelsgeschäft ist oder nicht. Die einschlägigen Regelungen im BGB kommen bei Handelsgeschäften niemals subsidiär zur Anwendung.

Bürgschaften werden regelmäßig durch **Vertrag** begründet. Daneben kennt das HGB die gesetzliche Bürgschaft von Gesellschaftern³¹³ bei der OHG, der KG, der GmbH sowie in weiteren Fällen, etwa dem Unternehmenskauf. Es gibt aber auch Fälle, in denen das Gesetz den Staat direkt als Bürgen verpflichtet.

b Bürgschaft nach dem BGB

aa Anwendungsbereich und Gegenstand der Bürgschaft nach dem BGB

Das BGB regelt die Vermögensbeziehungen von natürlichen und juristischen Personen, sofern die zivilrechtlichen Beziehungen nicht durch andere Gesetze geregelt werden (§ 1 Abs. 1 BGB). Wird die Hauptschuld durch das BGB geregelt, so wird auch auf die Bürgschaft das BGB angewendet, gleichgültig ob der Bürge Unternehmer oder Verbraucher ist.³¹⁴

Bei der Bürgschaft handelt es sich um einen **zwingend schriftlichen Vertrag** zwischen dem **Gläubiger** (*věřitel*) und dem **Bürgen** (*ručitel*), in dem sich der Bürge verpflichtet, den Gläubiger zu befriedigen, wenn der Schuldner (*dlužník*) nicht zahlt. Der Bürge haftet mit seinem **gesamten Vermögen**.³¹⁵

Durch die Bürgschaft kann jede gültige Forderung besichert werden, sofern diese Forderung in einer vertretbaren, vermögenswerten Leistung besteht.³¹⁶ Die Schuld muss zum Zeitpunkt der Entstehung der Bürgschaft noch nicht fällig sein.

Grundsätzlich bürgt der Bürge für die **gesamte Forderung** aus dem Hauptschuldverhältnis. Die Bürgschaft umfasst auch das Zubehör der Forderung, insb. Zinsen

311 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 175; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 901 ff.

312 Fiala/Kindl, Občanský zákoník. Komentář § 601 Abs. 1 Rz. 4; Fiala et al., Občanské právo, 262 f.

313 Näheres dazu bei Giese/Holler/Koubová/Dušek, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik (2002) 20 ff. sowie bei Giese/Holler/Koubová/Dietschová, Zajištění závazků v České republice (1999) 231 ff.

314 Černý/Lochmanová, Fragen der Forderungsbesicherung, 103.

315 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 122; Fiala et al., Občanské právo, 222.

316 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 125; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 796.

und Verzugszinsen.³¹⁷ Es kann jedoch vereinbart werden, dass nur ein Teil der Forderung durch die Bürgschaft besichert wird.³¹⁸

Die Verpflichtung des Bürgen ist grundsätzlich **zeitlich unbeschränkt**. Dem Bürgen steht es allerdings frei, seine Verpflichtung auf einen begrenzten Zeitraum einzuschränken.³¹⁹

Wenn der Gläubiger seine Forderungen neben der Bürgschaft auch durch dingliche Sicherheiten (etwa durch ein Pfandrecht) gesichert hat, kann er im Sicherungsfall frei entscheiden, aus welcher Kreditsicherung er seine Forderung befriedigt.

bb Akzessorietät der Bürgschaft

Da durch die Bürgschaft nur die Einbringlichkeit einer Hauptforderung besichert werden soll, ist die Bürgschaft vom Bestehen dieser Forderung abhängig. Die Bürgschaft ist demnach **akzessorisch**.³²⁰ Sofern die Hauptverbindlichkeit nicht wirksam entstanden ist oder nachträglich unwirksam wird, ist auch die Bürgschaft unwirksam. Dasselbe gilt, wenn die Hauptforderung nicht ausreichend bestimmt ist. Jedenfalls muss die maximale Höhe der Forderung bestimmbar sein. Allerdings kann bereits für zukünftige Forderungen eine Bürgschaft vereinbart werden. In diesem Fall wird der Bürgschaftsvertrag unter der aufschiebenden Bedingung des Entstehens der Hauptforderung geschlossen.³²¹ Der Bürge kann sich nicht für mehr verbürgen als der Schuldner leisten muss, die Verbürgung für einen Teil der Schuld ist jedoch möglich. Durch die Verringerung der Hauptschuld wird *eo ipso* die Verpflichtung des Bürgen verringert. Hingegen bedarf eine Ausdehnung der Hauptschuld der Zustimmung des Bürgen.³²² Ein Schuldanerkenntnis des Schuldners wirkt gem. § 548 Abs. 3 BGB ebenfalls nur dann, gegen den Bürgen, wenn dieser dem zugestimmt hat.

Eine weitere Konsequenz der Akzessorietät besteht darin, dass der Bürge gegenüber dem Gläubiger neben seinen eigenen **Einwendungen** auch alle Einwendungen des Schuldners geltend machen kann, selbst dann, wenn sie der Hauptschuldner selbst nicht geltend gemacht hat.³²³

Aufgrund der Akzessorietät der Bürgschaft kann der Gläubiger seinen Anspruch gegen den Bürgen nicht selbständig an einen Dritten abtreten, ohne diesem gleichzeitig auch seine Forderung aus der Hauptverbindlichkeit zu übertragen. In diesem Fall gehen die Rechte aus der Bürgschaft jedoch erst dann auf den Zessionar über, wenn dem Bürgen die Abtretung durch den Zedenten bekannt gegeben oder vom Zessionar nachgewiesen wird³²⁴ (Näheres s. oben III.B.3).

cc Subsidiarität der Bürgschaft

Grundsätzlich verpflichtet sich der Bürge gem. § 548 BGB nur für den Fall, dass der Schuldner trotz Aufforderung nicht leistet.³²⁵ Die Bürgschaft ist somit subsidiär. Auch das tschechische Privatrecht sieht die Möglichkeit vor, dass sich der Bürge als **Bürge und Zahler** (selbstschuldnerische Bürgschaft) verpflichtet, womit von der Subsidiarität der Bürgschaft abgegangen wird.

317 *Fiala et al.*, Občanské právo, 223.

318 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 125; *Fiala et al.*, Občanské právo, 222.

319 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 797.

320 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 122; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 796.

321 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 122; *Fiala et al.*, Občanské právo, 222.

322 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 122 f.; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 797.

323 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 125; *Fiala et al.*, Občanské právo, 224.

324 *Giese/Holler/Koubová/Dušek*, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 14.

325 *Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 123 f.; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 798.

dd Entstehung der Bürgschaft

Die Bürgschaft entsteht regelmäßig durch einen **Vertrag zwischen dem Bürgen und dem Gläubiger**. Das BGB regelt den Bürgschaftsvertrag nicht ausführlich, sondern normiert lediglich die Schriftform für die Erklärung des Bürgen. Die Verletzung der Schriftform der Verpflichtungserklärung des Bürgen hat die absolute Nichtigkeit der Bürgschaft (§ 40 BGB) zur Folge.³²⁶

Inhaltlich muss der Vertrag die **Verpflichtung des Bürgen** enthalten, den Gläubiger bei Nichterfüllung seiner Forderung durch den Schuldner zu befriedigen. Die Verpflichtung des Bürgen muss aus der Erklärung klar hervorgehen. Ebenso muss der Umfang der Bürgschaft ausreichend bestimmt sein, wobei eine nachträgliche Bestimmung für nicht ausreichend erachtet wird. Es reicht, wenn der Höchstbetrag der Haftung des Bürgen aus der Erklärung hervorgeht. Der Bürge muss geschäftsfähig sein. Auch mehrere Personen können sich als Bürge verpflichten. Die Bürgschaftserklärung bedarf der **Annahme durch den Gläubiger**, die jedoch keinerlei Formvorschriften unterliegt. Sie kann auch schlüssig erfolgen. Eine Zustimmung des Hauptschuldners zur Bürgschaft ist nicht erforderlich, sie kann auch ohne sein Wissen entstehen.³²⁷

ee Pflichten des Gläubigers

Das Gesetz kennt keine Verpflichtung des Gläubigers, den Bürgen über den Inhalt und die Konsequenzen der Übernahme einer Bürgschaft zu belehren. Es ist die Pflicht des Bürgen, sich selbst über den Inhalt seiner künftigen Verpflichtung zu informieren.³²⁸ Allerdings ist der Gläubiger gem. § 547 BGB verpflichtet, jederzeit und ohne unnötige Verzögerung dem Bürgen auf sein Verlangen die **Höhe seiner Forderung mitzuteilen**.³²⁹ Dadurch soll dem Bürgen ersichtlich gemacht werden, inwieweit der Schuldner seine Verpflichtung erfüllt. Die Auskunftspflicht kann der Bürge zwar nicht erzwingen, jedoch kann die Nichterfüllung oder die nicht ordnungsgemäße Erfüllung dieser Verpflichtung den Gläubiger schadenersatzpflichtig machen.³³⁰

Auch wenn den Gläubiger keine besonderen Sorgfaltspflichten treffen, haftet er für die ordentliche Wahrnehmung seiner Rechte gegenüber dem Hauptschuldner. Der Gläubiger hat dafür zu sorgen, dass sich die rechtliche Stellung des Bürgen nicht durch sein Verschulden verschlechtert. Ein solches Versäumnis des Gläubigers kann etwa vorliegen, wenn er die Forderung nicht rechtzeitig eintreibt, nicht rechtzeitig einen Konkursantrag stellt oder es unterlässt, die Forderung durch ein Pfandrecht weiter zu besichern. Handelt es sich beim Gläubiger um eine Bank, so steht die Auskunftspflicht in einem gewissen Spannungsverhältnis zum Bankgeheimnis. Weder das Gesetz noch die Rsp. haben dieses Problem bisher einer Lösung zugeführt.

ff Rechte und Pflichten des Bürgen

Die Bürgschaft wird grundsätzlich erst dann schlagend, wenn der Schuldner **trotz einer schriftlichen Zahlungsaufforderung** durch den Gläubiger nicht innerhalb der Zahlungsfrist leistet. Die Gründe für die Nichterfüllung sind dabei irrelevant. Die Zahlungsaufforderung ist auch dann erforderlich, wenn offensichtlich ist, dass der Schuldner seine Schuld nicht erfüllt. Kann der Gläubiger dem Schuldner die Zah-

326 Im Vergleich zur österreichischen Rechtslage sind in Tschechien die Formvorschriften weit weniger streng. Die Schriftform ist auch dann gewahrt, wenn die Unterschrift durch mechanische Mittel ersetzt wurde oder wenn die Erklärung telegrafisch, mit Fernschreiber oder anderen elektronischen Mitteln abgegeben wird, sofern der Inhalt der Erklärung festgehalten und zudem die Person bestimmt wird, welche die Erklärung abgegeben hat.

327 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 125; Jehlička/Švestka/Škárová, Občanský Zákoník, 797.

328 E des Obersten Gerichts Nr. R 8/1972.

329 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 124; Jehlička/Švestka/Škárová, Občanský Zákoník, 798.

330 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 124; Fiala et al., Občanské právo, 223.

lungsaufforderung nicht zustellen, so ist er verpflichtet, gegen den Schuldner Klage zu erheben. Die Zahlungsaufforderung gilt als zugestellt, wenn die Klage beim Gericht eingelangt ist.

Ansonsten ist es in Tschechien grundsätzlich nicht erforderlich, den Schuldner zu klagen bzw. Exekutionsverfahren zu betreiben, wenn sich der Gläubiger an den Bürgen halten will.³³¹

Die Vereinbarung, dass der Bürge auch ohne vorhergehende Zahlungsaufforderung an den Schuldner zu leisten hat („**Bürge und Zahler**“), ist möglich. In diesem Fall kommen jedoch die Regelungen zum Schuldbeitritt (*přistoupení k závazku*) nach § 533 BGB zur Anwendung.³³²

Der Bürge kann gegenüber dem Gläubiger alle dem Schuldner zustehenden **Einreden** geltend machen (§ 548 Abs. 2 BGB). Darüber hinaus hat er selbstverständlich seine eigenen Einreden gegenüber dem Gläubiger.³³³

Zudem muss der Bürge einem **Anerkenntnis** der Schuld durch den Schuldner – sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach – als Voraussetzung für dessen Rechtswirksamkeit zustimmen. Ein Anerkenntnis der Schuld würde nämlich bedeuten, dass die Verjährungsfrist bezüglich der Forderung um zehn Jahre verlängert würde, was wiederum die Position des Gläubigers verschlechtert.³³⁴

Darüber hinaus hat der Bürge gem. § 549 BGB das Recht, die Erfüllung der Forderung zu **verweigern**, wenn der Gläubiger die Nichterfüllung der Forderung des Schuldners zu vertreten hat. Dadurch erlischt die Verpflichtung des Bürgen.³³⁵

Hat der Bürge die Forderung des Gläubigers an Stelle des Schuldners ordnungsgemäß erfüllt, so tritt er gem. § 550 BGB *eo ipso* in die Rechte des Gläubigers ein und die Forderung gegen den Hauptschuldner steht ihm in dem Umfang zu, wie sie gegen ihn bestanden hat.³³⁶ Bei diesem Regressanspruch (*subrogační regres*) handelt es sich um einen Fall von **gesetzlicher Zession**. Mit der Forderung gehen auch automatisch die Sicherungen dieser Forderung, insb. Pfandrechte und weitere Bürgschaften, über.³³⁷ Nach Entstehen des Regressanspruchs kann der Gläubiger die Sicherungsrechte nicht mehr zu Gunsten des Schuldners freigeben, eine solche Verfügung wäre unwirksam.

gg Erlöschen der Bürgschaft

Die **Bürgschaft erlischt** in folgenden Fällen:³³⁸

- Die Bürgschaft erlischt in erster Linie dann, wenn der **Bürge die Schuld ordnungsgemäß erfüllt** oder die Erfüllung gem. § 549 BGB **rechtmäßig verweigert**. Gem. § 549 BGB kann der Bürge die Erfüllung verweigern, wenn der Gläubiger schuldhaft die Erfüllung der Schuld durch den Schuldner verunmöglicht.³³⁹

331 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 124; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 799.

332 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 799.

333 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 124 f.; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 800.

334 Fiala/Kindl, Občanský zákoník. Komentář § 548 Abs. 2 und 3; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 800.

335 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 126; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 801 f.

336 Fiala/Kindl, Občanský zákoník. Komentář § 550 Rz. 1; Fiala et al., Občanské právo, 224 f.

337 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 802.

338 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 124 f.; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 797.

339 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 124 f.; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 801 f.

- Die Bürgschaft erlischt als Folge der Akzessorietät, wenn die **Hauptschuld untergeht**. Wird jedoch im Wege der **Novation** die ursprüngliche Hauptschuld durch eine neue Schuld ersetzt, so bleibt die Bürgschaft gem. § 572 Abs. 1 BGB weiter in ihrem bisherigen Umfang bestehen.³⁴⁰ Im Falle der **Schuldübernahme** bleibt die Bürgschaft gem. § 532 BGB nur bestehen, wenn dem der Bürge zugestimmt hat. In beiden Fällen wird von den Grundsätzen der Akzessorietät und der Subsidiarität abgegangen.³⁴¹
- Die Verpflichtung erlischt, wenn der Gläubiger den Bürgen **aus der Bürgschaft** gem. § 574 Abs. 1 BGB **entlässt**.
- Die Bürgschaft erlischt, wenn der Bürge erfolgreich eine an sich dem Schuldner zustehende **Einrede** erhebt, etwa Verjährung geltend macht.^{342, 343}

Die Bürgschaft **endet nicht** mit dem **Tod des Schuldners**. Der Bürge bürgt auch weiterhin für die Erfüllung der Schuld im bisherigen Umfang. Er kann auch gegenüber dem Gläubiger nicht den Einwand erheben, dass die Erben des Schuldners nur bis zur Höhe des Werts der Erbschaft haften.³⁴⁴

Mit dem **Tod des Bürgen** geht die Bürgschaftsverpflichtung nur unter, wenn die Erfüllungspflicht der besicherten Forderung des Schuldners zu seinen Lebzeiten noch nicht entstanden ist.³⁴⁵

Eine (privative) **Novation** des Hauptschuldverhältnisses führt nicht zum Erlöschen der Bürgschaft, selbst dann nicht, wenn die Hauptschuld durch die Novation untergegangen ist. Bürgschaften besichern in diesem Fall die neue Verbindlichkeit (§ 572 BGB). Die ursprünglichen Einwendungen des Bürgen bleiben jedoch bestehen. Stimmt jedoch der Bürge der Besicherung der neuen Forderung nicht zu, so besteht die Bürgschaft nur im Umfang der ursprünglichen Forderung.³⁴⁶

Im Falle einer **Schuldübernahme** (s. unten III.B.9) erlischt die Verpflichtung des Bürgen, es sein denn, er stimmt dem Schuldnerwechsel zu (§ 532 BGB). Im Falle einer **Änderung der Forderung** bleibt die Bürgschaft auch dann bestehen, wenn dem der Bürge nicht zustimmt. Allerdings bleiben ihm die Einwendungen gegen die ursprüngliche Forderung erhalten.³⁴⁷

c Bürgschaft nach dem HGB

aa Anwendungsbereich und Gegenstand der Bürgschaft nach dem BGB

Die Regelung der Bürgschaft nach §§ 303 – 312 HGB kommt dann zur Anwendung, wenn die Bürgschaft **zwischen zwei Unternehmen** vereinbart wird oder wenn durch die Bürgschaft nach den Vorschriften **des HGB geregelt Forderungen** besichert werden sollen.

340 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 572 Abs. 1 Rz. 1 f., *Fiala et al.*, Občanské právo, 225.

341 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 532 Rz. 4, *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský zákoník, 798.

342 *Fiala et al.*, Občanské právo, 226.

343 In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Verjährungsfristen hinsichtlich der gerichtlichen Geltendmachung der Forderung gegenüber dem Schuldner und dem Bürgen getrennt behandelt werden. Klagt der Gläubiger seine Forderung nur beim Bürgen ein, nicht jedoch beim Schuldner, so hemmt dies den Lauf der Verjährung der Forderung gegen den Schuldner nicht (*Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ II, 125).

344 *Giese/Holler/Koubová/Dušek*, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 15; E des Obersten Gerichts Nr. R 62/1973.

345 *Giese/Holler/Koubová/Dušek*, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 17

346 *Giese/Holler/Koubová/Dušek*, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 17

347 *Giese/Holler/Koubová/Dušek*, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 17.

Der **Gegenstand der Bürgschaft** nach dem HGB unterscheidet sich nicht von der Bürgschaft nach dem BGB: „*Wer gegenüber dem Gläubiger schriftlich anzeigt, ihn befriedigen zu wollen, wenn der Schuldner eine bestimmte Verbindlichkeit nicht erfüllt, ist Bürge des Gläubigers.*“ (§ 303 BGB)

Im Unterschied zur Bürgschaft nach dem BGB ermöglicht die Regelung nach § 304 Abs. 1 HGB explizit die Wirksamkeit der Bürgschaft auch dann, wenn die Verpflichtung des Hauptschuldners wegen dessen **Geschäftunfähigkeit** ungültig ist, sofern der Bürge im Zeitpunkt der Übernahme seiner Verpflichtung davon wusste oder davon hätte wissen müssen.³⁴⁸

Darüber hinaus ermöglicht das HGB explizit die Bürgschaft auch dann, wenn die zu besichernde **Forderung erst in Zukunft entsteht**³⁴⁹ oder wenn es sich um eine **bedingte Forderung** handelt. Die Verpflichtung des Hauptschuldners muss jedoch **ausreichend identifizierbar** sein. So etwa ist die Erklärung des Bürgen wirksam, in der er sich verpflichtet, sämtliche Geldforderungen gegenüber dem Schuldner, die auf Grund eines bestimmten Kreditvertrages entstehen, zu erfüllen.

Im Gegensatz zu den Regelungen nach dem BGB regelt § 307 HGB den Fall, dass für dieselbe Verpflichtung mehrere Personen bürgen (**Mitbürgschaft**). Es haftet jeder Bürge für die gesamte Forderung solidarisch.

bb Entstehung der Bürgschaft

Hinsichtlich der Entstehung der Bürgschaft nach dem HGB besteht kein Unterschied zur Bürgschaft nach dem BGB. Insb. ist für das Entstehen einer handelsrechtlichen Bürgschaft – ebenso wie bei der Bürgschaft nach dem BGB – die Schriftform erforderlich.

cc Die Pflichten des Gläubigers

Auch die Regelungen zu den Rechten und Pflichten des Gläubigers – insb. die Verpflichtung gem. § 305 HGB, dem Bürgen unverzüglich auf seine Anfrage die Höhe seiner gesicherten Forderungen mitzuteilen – entsprechen den Regelungen zur Bürgschaft nach dem BGB.

dd Rechte und Pflichten des Bürgen

Der Bürge ist gem. § 306 Abs. 1 HGB verpflichtet, die Forderung des Gläubigers zu befriedigen, wenn der Schuldner seine fällige Schuld nach **Setzung einer angemessenen Nachfrist** und nach **schriftlicher Aufforderung** nicht gezahlt hat. Der Gläubiger ist jedoch – im Gegensatz zur Bürgschaft nach dem BGB – nicht verpflichtet, den Schuldner schriftlich zur Leistung aufzufordern, wenn er die Aufforderung – insb. aufgrund unbekanntem Aufenthalts des Schuldners – nicht zustellen kann oder wenn es offensichtlich ist, dass der Schuldner seiner Verpflichtung nicht nachkommen kann, insb. wenn gegen den Schuldner der Konkurs beantragt wurde.

Dem Bürgen stehen dem Gläubiger gegenüber alle **Einreden** zu, die ansonsten der Hauptschuldner geltend machen kann. Falls der Bürge gegen den Gläubiger erfolglos Einwendungen erhebt, die ihm der Schuldner nahe gelegt hat, ist der Schuldner verpflichtet, dem Bürgen die ihm dadurch entstandenen Kosten zu ersetzen (§ 306 Abs. 3 HGB). Der Bürge ist zudem berechtigt, mit den Forderungen gegen den Hauptschuldner aufzurechnen, falls der Hauptschuldner zur **Aufrechnung** berechtigt wäre, wenn der Gläubiger die Erfüllung der Verbindlichkeit ihm gegenüber geltend

³⁴⁸ Giese/Holler/Koubová/Dušek, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 15.

³⁴⁹ Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Schuldner durch einen Vorvertrag gebunden ist und wenn die – erst in Zukunft entstehenden – Forderungen bereits durch eine Bürgschaft besichert werden sollen (Giese/Holler/Koubová/Dušek, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 15).

machen würde. Gleichfalls kann der Bürge gegenüber dem Gläubiger auch mit seinen eigenen Forderungen aufrechnen (§ 306 Abs. 2 HGB).

Im Gegensatz zur bürgerlich-rechtlichen Bürgschaft (§ 549 BGB) hat der Bürge nicht das Recht, die Leistung an den Gläubiger zu verweigern, wenn der Gläubiger es verschuldet hat, dass die Forderung nicht vom Schuldner selbst befriedigt werden konnte.

Im Falle der Befriedigung der Forderung des Gläubigers durch den Bürgen sieht auch das HGB eine **gesetzliche Zession** vor: Er hat gegenüber dem Hauptschuldner einen **Regressanspruch**. Der Bürge erlangt gem. § 308 HGB die **Rechte eines Gläubigers** gegenüber dem Hauptschuldner und kann vom Gläubiger alle Unterlagen verlangen, die zur Durchsetzung der Forderung gegenüber dem Hauptschuldner erforderlich sind. Ausdrücklich regelt das HGB den Fall, dass der Bürge ohne Wissen des Hauptschuldners die Forderung des Gläubigers befriedigt. Will in einem solchen Fall der Bürge Regress nehmen, so kann der Hauptschuldner gegenüber dem Bürgen alle Einreden geltend machen, die er gegenüber dem Gläubiger hätte geltend machen können, wenn der Gläubiger die Erfüllung von ihm gefordert hätte. Davon ausgenommen sind jedoch diejenigen Einreden, auf die der Hauptschuldner den Bürgen nicht aufmerksam gemacht hat (§ 309 HGB).

9 Schuldübernahme (*převzetí dluhu*)

Die Funktion als Kreditsicherungsmittel kommt dem Rechtsinstitut der Schuldübernahme in Form der **kumulativen Schuldübernahme** (*kumulativní intercese*) gem. § 531 Abs. 2 BGB zu. Bei der kumulativen Schuldübernahme kommen ein neu beitretender Schuldner und der Gläubiger vertraglich überein, dass der neue Schuldner neben dem bisherigen Schuldner die Forderungen des Gläubigers gegen den bisherigen Schuldner zu übernehmen hat. Der alte Schuldner ist im Vertrag über die Schuldübernahme nicht Vertragspartei. Die Begründung der Schuldübernahme ist auch gegen den Willen des alten Schuldners zulässig.

Im Gegensatz zum Schuldbeitritt können nicht nur **Geldschulden**, sondern auch **nicht in Geld bestehende Schulden** übernommen werden. Allerdings sind solche Verpflichtungen einer Schuldübernahme nicht zugänglich, die der Schuldner persönlich leisten muss.³⁵⁰ Durch die Schuldübernahme wird der **Inhalt der Forderung nicht berührt** (§ 532 BGB). Die Schuld des alten Schuldners erlischt mit der Schuldübernahme nicht, sondern bleibt weiter bestehen. Den neuen Schuldner verpflichtet der Vertrag im selben Umfang wie den alten Schuldner, sofern nichts anderes vereinbart wird.³⁵¹ Der Vertrag der Schuldübernahme bedarf zu seiner Wirksamkeit gem. § 531 Abs. 3 BGB der **Schriftform**.

Im Gegensatz zur Bürgschaft haftet der neue Schuldner nicht bloß subsidiär erst nach Inanspruchnahme des alten Schuldners. Der Gläubiger kann somit wählen, welchen der beiden Schuldner er zur Befriedigung seiner Forderungen heranzieht.³⁵²

Die **Einwendungen**, die dem alten Schuldner gegen den Gläubiger zustehen, kann auch der neue Schuldner geltend machen. Außerdem kann der neue Schuldner auch eigene Einwendungen gegen den Gläubiger geltend machen. Dem alten Schuldner freilich stehen die Einwendungen des neuen Schuldners gegen den Gläubiger nicht zu.³⁵³

350 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 108; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 777.

351 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 109; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 777.

352 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 109.

353 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 778.

Der neue Schuldner ist nach Erfüllung der Schuld berechtigt, von dem alten Schuldner Ersatz für die dem Gläubiger geleistete Leistung zu verlangen. Es handelt sich hier um die analoge Anwendung der für die Bürgschaft geregelten **Legalzession**.

Neben der kumulativen Schuldübernahme ist auch in Tschechien das Rechtsinstitut der klassischen, „privativen“ Schuldübernahme etabliert, der aber nicht die Funktion eines Kreditsicherungsmittels zukommt.

10 Schuldbeitritt (*přistoupení závazku*)

Der Schuldbeitritt ist mit der – kumulativen – Schuldübernahme (s. oben III.B.9) eng verwandt und die Regelungen zu den beiden Rechtsinstituten nahezu identisch.

Beim **Schuldbeitritt** handelt es sich gem. § 533 BGB um eine – notwendigerweise schriftliche – Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und einem neu beitretenden Schuldner, wonach der neu beitretende Schuldner für den alten Schuldner dessen Schuld erfüllt. Der Schuldbeitritt ist auch ohne Zustimmung des alten Schuldners zulässig.³⁵⁴

Dem Schuldbeitritt sind bestehende Forderungen zugänglich, unabhängig von deren Fälligkeit. Allerdings beschränkt sich der Schuldbeitritt – im Gegensatz zur (kumulativen) Schuldübernahme – auf **Geldforderungen**. Im Gegensatz zur Bürgschaft ist die Haftung des beitretenden Schuldners nicht subsidiär. Der Gläubiger ist berechtigt, die Erfüllung (Leistung) direkt von dem beitretenden Schuldner zu verlangen. Der Beitritt des neuen Schuldners hat keinen Einfluss auf den Bestand weiterer Besicherung (z.B. Pfandrechte) der Forderung. Durch die Erfüllung durch den neuen Schuldner erlischt die ursprüngliche Schuld und deren Besicherung wird gegenstandslos. Dem neuen Schuldner stehen auch die Einwendungen des alten Schuldners zu.³⁵⁵

11 Garantie (*garance*)

Die Garantie findet in der Praxis – abgesehen von der Produktgarantie – nur Anwendung in Form der **Bankgarantie** gem. §§ 313 – 322 HGB. Rechtsverhältnisse, die aufgrund einer Bankgarantie bestehen, unterliegen stets den Bestimmungen des HGB, auch wenn es sich dabei nicht um handelsrechtliche Schuldverhältnisse handelt. Bankgarantien können nur von **Banken** i.S.d. BankenG gewährt werden. Die Gewährung einer Bankgarantie beruht auf einem Vertrag zwischen einer Bank und dem Schuldner. Das Verhältnis zwischen der Bank und dem Schuldner richtet sich nach den Bestimmungen über den **Mandatsvertrag** (§§ 566 – 576 HGB).³⁵⁶

Die Bankgarantie wird gegenüber dem Dritten erst durch eine **schriftliche Erklärung** der Bank im **Garantieschein** rechtsgültig. Inhalt des Garantiescheins ist eine Erklärung der Bank gegenüber dem Berechtigten, die Befriedigung einer Verbindlichkeit zu übernehmen, wenn die im Garantieschein genannte Person (Verpflichteter) die Verbindlichkeit nicht befriedigen wird. Der Garantieschein muss immer auch die Höhe des Betrags enthalten, bis zu dem die Bank die Garantie übernimmt. Außerdem hat er auch die Bedingungen zu enthalten, zu denen die Bank Erfüllung leistet.

Eine Leistung aus einer Bankgarantie besteht immer in **Geld**, und zwar auch für den Fall, dass die Bank für die Erfüllung einer Verbindlichkeit garantiert, die nicht in Geld besteht (§ 314 HGB). Gegenüber dem Gläubiger (Berechtigten) kann die Bank

354 Švestka/Dvořák, Občanské právo hmotné⁵ II, 109 f.; Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 779.

355 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 780.

356 Černý/Lochmanová, Fragen der Forderungsbesicherung, 105 f.

nur jene **Einwendungen** geltend machen, die im Garantieschein angeführt sind.³⁵⁷ Dabei kann es sich z.B. um die Einwendung der Verjährung oder Aufrechnung handeln.

Die Bank hat **Erfüllung** erst nach **schriftlicher Aufforderung** durch den Gläubiger aus der Bankgarantie zu leisten. Eine vorhergehende – vergebliche – Zahlungsaufforderung an den Schuldner ist nicht erforderlich, jedoch wird die Bankgarantie in der Praxis häufig als „**Bankgarantie nach erster Aufforderung und ohne Vorbehalte**“ ausgestellt.

Die Bankgarantie kann auch als „**Dokument-Garantie**“ gewährt werden. In diesen Fällen erfüllt die Bank erst nach Vorlage von Dokumenten, die im Garantieschein näher genannt sind.

Das Recht aus einer Bankgarantie kann auch an Dritte abgetreten werden. Die Abtretung dieses Rechts richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 524 f. BGB. Sofern im Garantieschein nicht vorgesehen ist, dass die Bank erst nach erfolgloser Aufforderung des Schuldners zu leisten hat, kann der Gläubiger seine Rechte aus der Garantie auch ohne Zustimmung der Bank abtreten. Ist vereinbart, dass zuerst der Schuldner aufgefordert werden muss, so können Ansprüche aus der Bankgarantie nur gleichzeitig mit der besicherten Verbindlichkeit abgetreten werden („**akzessorische Bankgarantie**“).

12 Akkreditiv (*akreditiv*)

Die Regelungen zum **Akkreditiv** finden sich in §§ 682 – 691 HGB. Es handelt sich dabei eigentlich um ein Zahlungsmittel, dem jedoch eine bedeutende Sicherungsfunktion zukommt.³⁵⁸

Akkreditiv und Bankgarantie sind einander ähnlich, jedoch besteht ein grundlegender Unterschied: Das Akkreditiv entsteht auf Grundlage eines zwingend in Schriftform zu schließenden Vertrags zwischen dem **Anweisenden** und einer **Bank**. Die Bank stellt aufgrund dieses Vertrags einen **Akkreditivschein** aus und teilt dem Anweisungsempfänger die Akkreditivbedingungen mit. Die Bedingungen betreffen i.d.R. die sachliche und zeitliche Geltung des Akkreditivs.

Wesentliche **Erfordernisse** des Vertrags über die Eröffnung eines Akkreditivs sind:

- Bezeichnung des **Anweisenden** und der **Bank**;
- Bezeichnung des Berechtigten (**Anweisungsempfänger**);
- Bestimmung der **Erfüllung**, wozu sich die Bank auf Rechnung des Anweisenden verpflichtet;
- Bestimmung der **Bedingungen**, die der Berechtigte erfüllen muss;
- Festsetzung der **Frist**, innerhalb derer die Bedingungen erfüllt sein müssen;
- Festsetzung der **Verpflichtung des Anweisenden**, die Spesen der Bank zu zahlen.

³⁵⁷ Giese/Holler/Koubová/Dušek, Kreditsicherheiten in der Tschechischen Republik, 24.

³⁵⁸ Černý/Lochmanová, Fragen der Forderungsbesicherung, 106 f.

Die **Verbindlichkeit der Bank** gegenüber dem Anweisungsempfänger ist unabhängig von der Rechtsbeziehung zwischen dem Anweisenden und dem Anweisungsempfänger (§ 658 HGB). An den Anweisungsempfänger kann von der Bank auch in dem Fall geleistet werden, wenn die Gültigkeit des Rechtsverhältnisses zwischen dem Anweisenden und dem Berechtigten bestritten wird. Die Bank kann sich im Vertrag aber auch den **Widerruf des Akkreditivs** vorbehalten, wodurch sie die Erfüllung an den Berechtigten abwenden kann, wenn die Gültigkeit des Rechtsverhältnisses bestritten wird. Die Widerrufbarkeit muss im Vertrag aber ausdrücklich verankert werden, ansonsten kann das Akkreditiv nur mit Zustimmung des Berechtigten und des Anweisenden aufgehoben werden. Jede Änderung des Akkreditivs muss in Schriftform erfolgen. In allen Fällen ist aber ein Widerruf oder eine Änderung der Bedingungen des Akkreditivs nur bis zu jenem Zeitpunkt möglich, zu dem der Berechtigte geleistet hat.

IV Pfandrecht

A Allgemeines zum Pfandrecht

1 Entwicklung des Pfandrechts in Tschechien seit 1945

Während der Geltung des öABGB in der Tschechoslowakei bis 1950 war das Pfandrecht noch das wichtigste Kreditsicherungsmittel und somit in das Rechts- und Wirtschaftsleben voll integriert. In den Fünfzigerjahren verlor es mehr und mehr an Bedeutung. Obwohl im **BGB von 1950** (Gesetz Nr. 141/1950) das Pfandrecht noch ein fester Bestandteil war, kam ihm im Wirtschaftsleben im Wesentlichen nur noch bei der Besicherung von Forderungen staatlicher Kreditinstitute gegenüber natürlichen Personen größere Bedeutung zu.³⁵⁹

Mit dem Inkrafttreten des auch derzeit noch geltenden **BGB von 1964** (Gesetz Nr. 40/1964) mit 1. 4. 1964 wurde das Pfandrecht völlig ausgehöhlt. So waren etwa bis zur großen Pfandrechtsnovelle 1991 ausschließlich gesetzliche Pfandrechte vorgesehen.³⁶⁰ Für Kreditsicherungsfunktionen, die üblicherweise Pfandrechte erfüllen, war lediglich das Rechtsinstitut der **Beschränkung der Übertragung von Liegenschaften** (*omezení převodu nemovistostí*) zulässig. Nach den damaligen §§ 58 ff. BGB wurde die Beschränkung der Übertragung von Liegenschaften aufgrund eines schriftlichen Vertrags zwischen Gläubiger und Schuldner ermöglicht. Mit einem solchen Vertrag verpflichtete sich der Schuldner, seine Liegenschaft bis zur Befriedigung der Forderung des Gläubigers nicht ohne dessen Zustimmung an Dritte zu übertragen. Zur Wirksamkeit des Vertrags war dessen Registrierung durch die staatlichen Notariate notwendig. Gem. § 59 Abs. 1 BGB a.F. war die Übertragung einer solchen Liegenschaft ohne Zustimmung des Gläubigers (der Gläubiger) absolut nichtig. Obwohl dieses Rechtsinstitut mit 1. 1. 1992 abgeschafft wurde, sind auf die vor diesem Datum entstandenen Rechte und Pflichten die bis dahin geltenden Rechtsvorschriften anzuwenden (§ 874 BGB).³⁶¹

In **Wirtschafts(Handels-)rechtsverhältnissen** waren Pfandrechte überhaupt nicht vorgesehen. So hatte gem. § 396 des ehemaligen Wirtschaftsgesetzbuches der Übergang von Vermögenswerten in das staatliche sozialistische Eigentum das Erlöschen sämtlicher Pfandrechte zur Folge. Pfandrechte waren lediglich im **internationalen Handelsverkehr** vorgesehen. Erst kurz vor dem Inkrafttreten des HGB im Jahr 1992 wurde durch eine Novelle des Wirtschaftsgesetzbuches (Gesetz Nr. 103/1990 Slg.) die Begründung von Pfandrechten zwischen Unternehmen – ausschließlich juristische Personen – ermöglicht. Als Modus für deren Entstehung war die Eintragung in die damalige Liegenschaftsevidenz erforderlich. Die Begründung von Pfandrechten nach dieser Regelung spielte allerdings in der Praxis keine allzu große Rolle. Vor allem entfaltete dieses Pfandrecht keine dingliche Wirkung und verpflichtete nur die Vertragsparteien.³⁶²

Erst mit dem Inkrafttreten der **großen Novelle des BGB** (Gesetz Nr. 509/1991 Slg.) mit 1. 1. 1992 wurde die Begründung von vertraglichen Pfandrechten wieder möglich. Einschlägig waren die §§ 151a – 151md. Diese Novellierung sollte das BGB von 1964 an marktwirtschaftliche Bedürfnisse bis zu einer Neukodifizierung des Privatrechts anpassen. Die Neukodifizierung ist zwar schon seit Längerem in Vorbereitung,

359 *Andová*, Mobilienpfandrecht (2004) 144.

360 *Andová*, Mobilienpfandrecht, 146.

361 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 51.

362 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 51 f.

bis dato jedoch nicht durchgeführt worden. Die pfandrechtlichen Regelungen der BGB-Novelle von 1992 wiesen jedoch zahlreiche Mängel und Ungenauigkeiten auf und konnten den Anforderungen des Wirtschaftslebens nur ungenügend gerecht werden. „Der Zeitdruck nach dem Übergang von dem auf Planung beruhenden Wirtschaftsmodell zu einer Marktwirtschaft sowie die über Jahrzehnte hinweg fehlenden Erfahrungen mit dinglichen Sicherheiten führten zur Vorbereitung neuer Regelungen, welche die wirksame Besicherung von Forderungen durch Pfandrecht nicht besonders förderten.“³⁶³ So orientierte sich die BGB-Novelle hauptsächlich am BGB von 1950. Aus heutiger Sicht erscheint es befremdlich, „dass für die Regelung des marktwirtschaftlichen Pfandrechts an ein Gesetzbuch angeknüpft wurde, das als das erste sozialistische Gesetzbuch verabschiedet wurde. Zusätzlich blieb außer Betracht, dass neben der grundlegenden Veränderung der politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen auch die kurze Entstehungsdauer des BGB 1950 gegen die Qualität seines Inhalts sprach.“³⁶⁴

Aufgrund der Mängel der pfandrechtlichen Regelungen der BGB-Novelle 1991 wurden die §§ 151a – 151md mit dem Gesetz Nr. 367/2000 Slg. (**Erste Pfandrechtsnovelle**) mit Wirkung vom 1.1.2001 außer Kraft gesetzt und durch die §§ 152 – 174 BGB ersetzt. Die §§ 152 – 174 BGB wurden ungefähr ein Jahr später durch das Gesetz Nr. 317/2001 (**Zweite Pfandrechtsnovelle**), das am 1.1.2002 in Kraft trat, erneut grundlegend novelliert.³⁶⁵

2 Das Register der Pfandgegenstände (*rejstřík zástav*)

a Allgemeines

Das Register der Pfandgegenstände (**Pfandrechtsregister**) ist sowohl für das Mobiliarpfandrecht als auch für das Hypothekenrecht (betreffend nicht in den Liegenschaftskataster eingetragene Liegenschaften, z.B. sog. kleine Liegenschaften oder etwa auch Tiefgaragen) von entscheidender Bedeutung, weswegen dieses Register bereits an dieser Stelle vorgestellt werden soll.

Das Pfandrechtsregister ist im § 35b der **Notariatsordnung** (NotO)³⁶⁶ geregelt. Genauere Anordnungen über die Vorgehensweise bei der Führung, dem Betrieb und der Verwaltung des Pfandrechtsregisters, die Vorgehensweise bei der Durchführung von Eintragungen und Anmerkungen, der Löschung sowie bei der Ausfertigung von Registerauszügen finden sich in der von der Versammlung der Notariatskammer der Tschechischen Republik erlassenen **Vorschrift über das Pfandrechtsregister** (VPfR).³⁶⁷

Das Pfandrechtsregister wird gem. § 2 VPfR von der **Notariatskammer der Tschechischen Republik** (*Notářská komora České republiky*)³⁶⁸ in elektronischer Form im Rahmen eines zentralen Informationssystems betrieben und geführt. Sämtliche Notariate in Tschechien haben Zugang zu diesem Informationssystem und sind berechtigt, Eintragungen und Löschungen im Pfandrechtsregister durchzuführen.

363 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 151.

364 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 153.

365 Vgl. *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 152 Rz. 2 f.; *Jehlička/Švestka/Škárová*, Občanský Zákoník, 521 f.

366 Gesetz Nr. 358/1992 i.d.g.F. über die Notare und ihre Tätigkeiten (*Zákon o notářích a jejich činnosti [notářský řád]*).

367 Eine Übersetzung dieser Vorschrift findet sich bei *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 289 ff.

368 www.nkcr.cz.

Der Eintragung in das **Pfandrechtsregister** sind **Pfandrechte an folgenden Gegenständen** zugänglich:

- Liegenschaften, die **nicht im Liegenschaftskataster evidiert** (insbesondere kleine Gebäude) sind;
- **Gesamtsachen bzw. Sachgesamtheiten** (insb. Unternehmen³⁶⁹);
- **bewegliche Sachen.**

Da (bewegliche) Sachen nach tschechischem Verständnis stets körperliche Gegenstände sind, gelten Forderungen – anders als in Österreich – nicht als bewegliche Sachen. Pfandrechte an Forderungen können daher nicht in das Pfandrechtsregister eingetragen werden.

Ansonsten gibt es **keine Beschränkung** für die Begründung eines Registerpfandrechts, insb. nicht hinsichtlich der Art des Pfandgegenstandes und auch nicht hinsichtlich des Werts des Pfandgegenstandes i.S. eines Mindestbeleihungswerts.

b Inhalt des Pfandrechtsregisters

Das Pfandrechtsregister beinhaltet Informationen darüber, ob bestimmte bewegliche Sachen, nicht in den Liegenschaftskataster eingetragene unbewegliche Sachen oder Gesamtsachen durch die Eintragung in das Register verpfändet wurden. In das Pfandrechtsregister sind gem. § 35b Abs. 2 NotO folgende **Informationen aufzunehmen**:³⁷⁰

- **Bestimmung des Pfandgegenstandes:** Handelt es sich beim Pfandgegenstand um eine **Liegenschaft**, so ist sie durch die gewöhnliche Benennung der Liegenschaft und durch die Benennung des Grundstücks (durch Angabe der Parzellennummer, des Katastergebiets und weiterer im Pfandbestellungsvertrag bzw. der gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung über die Begründung des Pfandrechts enthaltener Angaben), auf dem oder unter dem sich die Liegenschaft befindet, zu bezeichnen (§ 5 VPfR). Handelt es sich beim Pfandgegenstand um eine **Gesamtsache**, erfolgt deren Bestimmung durch ihre gewöhnliche zusammenfassende Benennung (z.B. Unternehmen, Getreidevorräte, Rinderherde, Betriebstätte oder Briefmarkensammlung) sowie durch weitere im Pfandbestellungsvertrag oder in der gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung über die Begründung des Pfandrechts angeführte Angaben. Unter diesen Angaben ist insb. der Ort zu verstehen, an dem sich die Gesamtsache befindet (§ 5 VPfR). Handelt es sich beim Pfandgegenstand um eine **bewegliche Sache**, so ist sie durch ihre gewöhnliche Benennung (z.B. Traktor, Schiff, Lokomotive, Computer, Gemälde) zu bezeichnen sowie durch weitere im Pfandbestellungsvertrag oder in der gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung über die Begründung des Pfandrechts angeführte Angaben. Unter diesen Angaben sind insb. die Herstellungsnummer, Type, Marke, Inventarnummer, Registrierungsnummer oder auch der Urheber eines Kunstwerks zu verstehen (§ 6 VPfR).

369 Gehört zum Unternehmen eine im Liegenschaftskataster eingetragene Liegenschaft, so ist das Pfandrecht am Unternehmen nur im Pfandrechtsregister einzutragen. Das Pfandrecht an der Liegenschaft, die in diesem Fall nur Bestandteil des Unternehmens ist, ist nicht im Liegenschaftskataster einzutragen. Unklar ist die Rechtslage, wenn an einer solchen Liegenschaft bereits ein Pfandrecht eingetragen ist. Nach *Stěpanová* (in *Fiala/Kindl*, *Občanský zákoník*. Komentář § 151 Abs. 1 Rz. 3) kann sich der Pfandgläubiger, dessen Pfand das Unternehmen ist, nur aus dem Realisat des gesamten Unternehmens befriedigen. Im Hinblick auf das Pfandrecht am Unternehmen ist die Liegenschaft nicht länger Bestandteil des Unternehmens. So kann der Pfandgläubiger die Verwertung der Liegenschaft nicht verhindern.

370 *Fiala/Kindl*, *Občanský zákoník*. Komentář § 158 Abs. 1 Rz. 2.

- **Höhe der besicherten Forderung:** Unter der Höhe der besicherten Forderung versteht man grundsätzlich ihren Nennwert. Handelt es sich nicht um eine Geldforderung, so versteht man unter der Höhe der besicherten Forderung ihren gewöhnlichen Preis zum Zeitpunkt der Entstehung des Pfandrechts (§ 7 VPfR).
- **Rechtsgrund des Pfandrechts:** Handelt es sich um einen Pfandbestellungsvertrag, so ist auch Name und Sitz des Notars anzuführen, der den Vertrag errichtet hat. Bei gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidungen über die Begründung eines Pfandrechts ist das Gericht bzw. die Verwaltungsbehörde sowie die Geschäftszahl der Entscheidung anzuführen (§ 8 VPfR).
- **Rechtsgrund der besicherten Forderung:** Der Rechtsgrund wird in der gesetzlichen Terminologie angeführt: z.B. Kaufvertrag, Kreditvertrag, Darlehensvertrag (§ 9 VPfR).
- **Angaben zu Pfandschuldner, Pfandbesteller und Pfandgläubiger:** Bei natürlichen Personen sind Name, Geburtsnummer oder Geburtsdatum sowie der Ort des dauernden Aufenthalts anzuführen, bei juristischen Personen Firma, Sitz und Firmenbuchnummer (bzw. die Nummer in einem anderen in- oder ausländischen Register) (§ 35 Abs. 2 lit. c NotO).
- **Entstehungszeitpunkt des Pfandrechts:** Wenn das Pfandrecht aufgrund eines **Pfandbestellungsvertrags** entsteht, so ist der Tag der Entstehung des Pfandrechts mit dem Datum der Eintragung identisch und wird dementsprechend vermerkt. Wird das Pfandrecht aufgrund einer **gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung** begründet, so entsteht das Pfandrecht mit der Rechtskraft der Entscheidung. In diesem Fall wird dieses Datum im Pfandrechtsregister als Entstehungszeitpunkt vermerkt (§ 12 VPfR).
- **Zeitpunkt der Registrierung:** Der Zeitpunkt der Registrierung wird automatisch vermerkt, sobald die übrigen Angaben in das Pfandrechtsregister eingegeben wurden (§ 11 VPfR).

Keine Auskünfte gibt das Pfandrechtsregister über die Eigentumsverhältnisse der verpfändeten Sachen.³⁷¹

Nach § 29 VPfR ist **die entscheidende Angabe für die Suche** nach Informationen im Pfandrechtsregister die **Bezeichnung des Pfandgegenstandes**. Andere Angaben – so auch die Angaben zum Pfandgläubiger oder zum Pfandbesteller – sind der Suche nach dem Pfandgegenstand untergeordnet und ergänzen diese Angabe. Dieser Vorschrift zufolge, dürfte dem Aufbau des Pfandrechtsregisters das Konzept eines **Realfoliensystems** zugrunde liegen.

c Prinzipien des Pfandrechtsregisters

Das Pfandregister ist gem. § 35b Abs. 1 NotO als **nichtöffentliches Verzeichnis in elektronischer Form** vorgesehen. Einsehbar ist das Register neben dem Eigentümer der Pfandgegenstände für Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachweisen oder eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers des Pfandgegenstandes vorlegen können.³⁷² Diesen Personen wird aufgrund ihres Antrags entweder ein Registerauszug oder eine Bestätigung darüber ausgefolgt, dass eine bestimmte Sache nicht als Pfandgegenstand registriert ist (§ 35b Abs. 6 NotO; § 25 ff. VPfR). Das **formelle**

³⁷¹ *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 180.

³⁷² *Giesel/Fritsch*, Das neue Pfandregister und die neuen Verwertungsmöglichkeiten für Pfandgegenstände in Tschechien, WiRO 2002, 270 ff.

Publizitätsprinzip ist daher im Pfandrechtsregister – anders als beim Liegenschaftskataster – **nicht verwirklicht**.³⁷³

§ 35b Abs. 5 NotO ordnet den Schutz dessen an, der im Vertrauen auf den Inhalt einer Eintragung oder Anmerkung im Pfandrechtsregister handelt. Derjenige, den die Eintragung betrifft, kann nicht einwenden, dass der Inhalt der Eintragung oder der Anmerkung nicht den Tatsachen entspricht (**materielles Publizitätsprinzip**). Da das Pfandrechtsregister jedoch keine Angaben über die Eigentümerstellung des Verpfänders macht, ist nach *Andová*³⁷⁴ nicht davon auszugehen, dass ein Pfandrecht tatsächlich entstanden ist, wenn der Pfandbesteller nicht Eigentümer des Pfandgegenstandes ist und daher nicht zur Begründung eines Pfandrechts berechtigt ist. Demnach ist ein Dritter, der in das Pfandrechtsregister Einsicht nimmt, nicht in seinem Vertrauen auf die Entstehung des Pfandrechts geschützt, sondern lediglich auf die eingetragenen Angaben über den Pfandgegenstand, den Umfang der besicherten Forderung oder über den Zeitpunkt der Entstehung des Pfandrechts, falls es tatsächlich entstanden sein sollte. Somit zeigt sich, dass die **positive Seite** des materiellen Publizitätsprinzips in nur sehr eingeschränktem Ausmaß verwirklicht ist (falls man überhaupt noch von einem [positiven] materiellen Publizitätsprinzip sprechen kann). Den Schutz des Vertrauens in das Bestehen eines wirksam zustande gekommenen Pfandrechts – der für den interessierten Dritten regelmäßig am entscheidendsten ist – gewährt das Pfandrechtsregister gerade nicht.

Ob andererseits das Pfandrechtsregister den Schutz gutgläubiger Dritter auch i.S.d. **negativen Seite** des Publizitätsprinzips gewährt, „wonach ein Dritter in Besitz einer Bestätigung darüber, dass eine Sache im Register der Pfandgegenstände nicht registriert ist, in Hinblick darauf zu schützen ist, dass eine pfandrechtliche Belastung tatsächlich nicht vorliegt“³⁷⁵, ist jedoch fraglich. Gerade der Umstand, dass Eintragungen im Liegenschaftskataster nach der derzeit geltenden Rechtslage keine materielle Publizitätswirkung entfalten (s. oben II.C.7), deutet darauf hin, dass auch das Pfandrechtsregister keine (negative) materielle Publizitätswirkung kennt. Zudem ist der gutgläubige Pfandrechtserwerb nur für das Faustpfand vorgesehen (s. oben II.C.7).³⁷⁶

Anders als beim Liegenschaftskataster ist ein gesonderter **Antrag** der Vertragsparteien auf Eintragung des Pfandrechts **nicht erforderlich**. Demnach gilt für das Pfandregister hinsichtlich der Durchführung von Eintragungen das Antragsprinzip nicht. Für die Löschung von Eintragungen ist allerdings sehr wohl ein Antrag erforderlich.³⁷⁷

373 Diese Einschränkung des Zugangs zu den Informationen des Pfandregisters ist für *Andová*, Mobilarpfandrecht, 182, verwunderlich, „da gerade die kostengünstige Möglichkeit für das Herausfinden der pfandrechtlichen Belastung insb. für potentielle Käufer besonders wichtig ist. Das Einholen einer schriftlichen Bestätigung des Eigentümers, wobei i.d.R. fraglich bleibt, wie der Notar nachprüfen soll, ob der Aussteller der Zustimmung tatsächlich der Eigentümer der Sache ist, schafft mE überflüssige Beschränkungen des Warenverkehrs.“ Auf der anderen Seite sprechen datenschutzrechtliche Erwägungen für diese Einschränkung.

374 *Andová*, Mobilarpfandrecht, 183.

375 *Andová*, Mobilarpfandrecht, 184.

376 Es bleibt abzuwarten, ob nach der geplanten Neukodifizierung des tschechischen Privatrechts die Eintragung in das Pfandrechtsregister eine negative Publizitätswirkung entfaltet. Die Regierungsvorlage sieht die negative Publizitätswirkung durch die Eintragung im Liegenschaftskataster vor (s. oben II.C.7). Auch nach der Regierungsvorlage soll das Pfandrechtsregister weiterhin bestehen bleiben (vgl. §§ 1185 Abs. 2 und 1180 Abs. 2 der Regierungsvorlage). Allerdings werden keine Aussagen zu dessen Publizitätswirkung gemacht.

377 *Andová*, Mobilarpfandrecht, 180 f.

d Eintragungsarten

§ 35 Abs. 2 NotO kennt **zwei Arten von Eintragungen** von Pfandrechten in das Pfandrechtsregister:

- **Eintragung i.e.S. (*zápis*):** Durch Eintragung i.e.S. werden diejenigen Pfandrechte im Pfandrechtsregister verzeichnet, die aufgrund eines Pfandbestellungsvertrages begründet wurden. Die Eintragung i.e.S. ist somit Modus für das vertragliche Registerpfandrecht und entfaltet konstitutive Wirkung. Das vertragliche Pfandrecht entsteht mit dem Tag seiner Eintragung (vgl. § 13 VPfR).
- **Anmerkung (*záznam*):** Durch Anmerkung werden diejenigen Pfandrechte in das Pfandrechtsregister eingetragen, die auf einer verwaltungsbehördliche oder gerichtlichen Entscheidung beruhen. Diese Pfandrechte entstehen bereits mit der Rechtskraft der Entscheidung, weswegen die Anmerkung lediglich deklarative Wirkung entfaltet (vgl. § 15 VPfR).

e Eintragungsverfahren

Beim **vertraglichen Pfandrecht** ist die Eintragung gem. § 158 Abs. 2 BGB von demjenigen **Notar**, der den Pfandbestellungsvertrag errichtet hat,³⁷⁸ unverzüglich im Wege der elektronischen Datenverarbeitung durchzuführen.³⁷⁹ Die Vertragsparteien können zur Begründung eines Pfandrechts den Notar frei wählen. Die Eintragung wird elektronisch unter der laufenden Nummer, die vom System zugeteilt wird, durchgeführt und abgespeichert. Über die Durchführung der Eintragung stellt der Notar eine **Bestätigung** aus, die im Akt verbleibt und von der die Parteien eine beglaubigte Kopie erhalten.

Soll ein **gerichtliches oder verwaltungsbehördliches Pfandrecht** durch Anmerkung in das Pfandrechtsregister eingetragen werden, so sind die Gerichte und Verwaltungsbehörden gem. § 35b Abs. 3 NotO verpflichtet, die Entscheidung über die Begründung des Pfandrechts binnen 30 Tagen ab deren Rechtskraft der Notariatskammer zu übermitteln. Die Eintragung selbst wird von der Notariatskammer durchgeführt. Nach Durchführung der Anmerkung fertigt die Notariatskammer eine Bestätigung der Anmerkung in zweifacher Ausführung aus, von denen eine im Akt verbleibt und die andere dem Gericht bzw. der Verwaltungsbehörde übermittelt wird.³⁸⁰

f Löschung und Änderung von Eintragungen

Die **Löschung** führen die Notare aufgrund eines Antrags des Pfandgläubigers, Pfandschuldners oder eines Dritten durch. Die Voraussetzungen für die Löschung aus dem Pfandrechtsregister müssen durch Urkunden nachgewiesen werden (§ 19 f. VPfR). Der Nachweis kann jedoch unterbleiben, wenn die Löschung vom Pfandgläubiger beantragt wurde (§ 20 VPfR). Nach Durchführung der Löschung hat der Notar eine Bestätigung über die Löschung auszustellen und sie dem Antragsteller zu übermitteln (§ 21 VPfR).

Unter ähnlichen Voraussetzungen können **Änderungen** der Angaben im Pfandrechtsregister durchgeführt werden. Gem. § 24 VPfR werden die Änderungen so durchgeführt, dass die gesamte Eintragung neu durchgeführt und die bisherige Eintragung im Register belassen wird. Dabei werden die Tatsache der Änderung und der Zeitpunkt der Änderung vermerkt.

³⁷⁸ *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 158 Abs. 1 Rz. 1.

³⁷⁹ Allerdings ist gem. § 13 Abs. 2 VPfR auch eine spätere Eintragung möglich, wenn das Pfandrecht als aufschiebend bedingt vereinbart wird. In diesem Fall führt der Notar die Eintragung durch, nachdem ihm der Eintritt der Bedingung nachgewiesen wurde.

³⁸⁰ *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 158 Abs. 2 Rz. 2.

B Hypothekenrecht

1 Die Hypothek als Pfandrecht an Liegenschaften

Die allgemeine Definition für das Pfandrecht findet sich in § 152 BGB:

„Das Pfandrecht dient der Besicherung einer Forderung für den Fall, dass die Schuld, die ihr entspricht, nicht rechtzeitig erfüllt wird, in der Weise, dass in diesem Fall die Befriedigung aus dem Verwertungserlös des Pfandgegenstandes erreicht werden kann.“

Die Bestimmungen über die **pfandrechtlichen Regelungen im BGB** sind folgendermaßen gegliedert: Allgemeine Vorschriften (§§ 152 – 155 BGB), die Entstehung des Pfandrechts (§§ 156 – 161 BGB), die Rechte und Pflichten aus dem Pfandrecht (§§ 162 – 164 BGB), die Befriedigung aus dem Pfandgegenstand (§§ 165 – 168 BGB), ungültige Bestimmungen im Pfandbestellungsvertrag (§ 169 BGB), Erlöschen des Pfandrechts (§§ 170 – 172 BGB) sowie das Afterpfandrecht (§§ 173 – 174 BGB).

Anders als nach der früheren Rechtslage ist das Pfandrecht in Tschechien durch die pfandrechtlichen Vorschriften nach dem BGB **einheitlich geregelt**. Dadurch werden die im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit begründeten Pfandrechte insb. hinsichtlich ihrer Verwertung nicht mehr privilegiert.

Dem Pfandrecht kommen eine Sicherungs- und eine Verwertungsfunktion zu. Die **Sicherungsfunktion** des Pfandrechts besteht darin, dass dem Pfandschuldner der Verlust der Pfandsache droht, wenn die besicherte Forderung nicht ordnungsgemäß und rechtzeitig befriedigt wird. Der Pfandschuldner ist daher, solange das Pfandrecht besteht und die zu sichernde Forderung noch nicht fällig ist, motiviert, seine durch das Pfandrecht gesicherte Verpflichtung zu erfüllen. Die **Verwertungsfunktion** bedeutet, dass der Pfandgläubiger berechtigt ist, sich aus dem Pfand zu befriedigen, wenn die besicherte Forderung nicht ordnungsgemäß erfüllt worden ist.³⁸¹

Das Pfandrecht gilt nach der tschechischen Gesetzesterminologie gem. § 164 Abs. 1 BGB als **absolutes Recht**. Dies bedeutet, dass das Pfandrecht auch gegen jeden späteren Eigentümer der verpfändeten Sache wirkt und dadurch auch durchsetzbar ist. Dieser starke sachenrechtliche Charakter des Pfandrechts führt dazu, dass ein **lastenfreier Erwerb** einer Liegenschaft durch einen gutgläubigen Dritten **nicht vorgesehen** ist.³⁸² Da Eintragungen in den Liegenschaftskataster keine materielle Publizitätswirkung entfalten (s. oben II.C.7), wird der Erwerber auch nicht in seinem Vertrauen in den Grundbuchstand geschützt.

Weiters ist das Pfandrecht **subsidiär**, weil es erst dann realisiert werden kann, wenn die durch das Pfandrecht besicherte Forderung nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde.³⁸³

Das Pfandrecht bezieht sich gem. § 153 Abs. 2 BGB auch auf **Zubehör, Zuwachs** und **nicht abgetrennte Früchte** des Pfandgegenstandes.

Der **Begriff Hypothek** (*hypothéka*) ist kein Gesetzesbegriff und findet sich in der neueren rechtswissenschaftlichen Literatur in Tschechien eher selten. Es wird eher vom Pfandrecht an unbeweglichen Sachen einschließlich des Pfandrechts am Wohnungseigentum gesprochen. Wenn in weiterer Folge von „Hypothek“ gesprochen wird, so verstehen wir unter diesen Begriff – in Anlehnung an das österreichische

381 *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 152 Rz. 8; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákonník, 522.

382 *Andová*, Mobilarpfandrecht, 196 ff.

383 *Fiala et al.*, Občanské právo, 172.

Verständnis der Hypothek³⁸⁴ – ein Pfandrecht, das an folgenden Gegenständen begründet werden kann:

- **Liegenschaften, die im Liegenschaftskataster eingetragen sind;**
- **Liegenschaften, die nicht im Liegenschaftskataster eingetragen sind;**
- **Wohnungseigentum.**

2 Prinzipien des Hypothekenrechts

a Akzessorietätsprinzip

Die **Akzessorietät des Pfandrechts** äußert sich darin, dass das Bestehen des Pfandrechts und die Haftung mit dem Pfandgegenstand vom Bestehen der besicherten Forderung abhängig sind (vgl. § 155 Abs. 1 BGB).³⁸⁵ Das Akzessorietätsprinzip äußert sich insb. auch darin, dass das Pfandrecht untergeht, wenn die besicherte Forderung untergeht³⁸⁶ (§ 170 Abs. 1 lit. a BGB). Das Akzessorietätsprinzip schließt die Übertragung eines bloßen Pfandrechts unabhängig von der zu besichernden Forderung aus. Aufgrund dieser relativ strengen Ausprägung des Akzessorietätsprinzips sind Rechtsinstitute wie die **Eigentümerhypothek unzulässig**.³⁸⁷

Eine **Auflockerung des Akzessorietätsprinzips** besteht nur im Rechtsinstitut der **Höchstbetragshypothek** (s. unten IV.B.5.e). Anders als im österreichischen Recht ist – wie schon erwähnt – eine Durchbrechung des Akzessorietätsprinzips durch eine Eigentümerhypothek (§ 469 öABGB) in der tschechischen Regelung des Pfandrechts nicht vorgesehen.

Eine nicht-akzessorische, **abstrakte Sicherungsgrundschuld** wie in Deutschland **existiert** im tschechischen Zivilrecht **nicht**.

Im Zusammenhang mit dem Akzessorietätsprinzip ist das Schicksal des Pfandrechts im Falle der **Änderung des Pfandgläubigers** von Interesse: Der **Wechsel des Pfandgläubigers im Wege der Universalsukzession** bringt grundsätzlich keine Probleme mit sich. Der Rechtsnachfolger des Pfandgläubigers tritt in das Pfandrechtsverhältnis ein. Geht also im Wege der Universalsukzession die Forderung des Pfandgläubigers auf eine andere Person über (z.B. bei einer Erbschaft), so wird der Erwerber der Forderung auch Pfandgläubiger. Das Pfandrecht bleibt in dem Umfang aufrecht, in dem die Verbindlichkeiten auf den Rechtsnachfolger übergegangen sind (z.B. im Falle des Schuldenübergangs auf einen Erben gem. § 470 BGB).

Bei der **vertraglichen Zession** (vgl. oben III.B.3) gehen mit der zedierten Forderung auch sämtliche mit der Forderung verbundenen Rechte auf den Zessionar über. Somit wird der Zessionar gem. § 524 Abs. 2 BGB auch Besitzer des zur Sicherung der Forderung dienenden Pfandrechts. Ein gesonderter Publizitätsakt ist für den Übergang des Pfandrechts nicht erforderlich.³⁸⁸

³⁸⁴ *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht², Rz. 107.

³⁸⁵ *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 170 Abs. 1 lit. a Rz. 1; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 530. Anders als in Österreich, wo das Pfandrecht erst durch die Löschung aus dem Grundbuch bzw. durch die Rückstellung des Faustpfandes erlischt (vgl. *Hofmann* in *Rummel*³ § 469 Rz. 1), geht in Tschechien das Pfandrecht gleichzeitig mit der besicherten Forderung unter.

³⁸⁶ *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 170 Abs. 1 lit. a Rz. 1; *Fiala et al.*, Občanské právo, 171. Diese Regelung soll auch nach der geplanten Neukodifizierung des Privatrechts bestehen bleiben (§ 1236 der Regierungsvorlage).

³⁸⁷ *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 530. Allerdings ist im Zuge der Neukodifizierung des tschechischen Privatrechts das Rechtsinstitut der Eigentümerhypothek geplant (§§ 1240 ff. der Regierungsvorlage).

³⁸⁸ *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 170.

Bei der (privativen) **Schuldübernahme** gem. §§ 531 ff. BGB ist zu unterscheiden, ob der Schuldner der zu besichernden Forderung gleichzeitig auch Pfandbesteller ist oder ob Pfandbesteller und Obligationsschuldner unterschiedliche Personen sind. Wenn der Schuldner seine Sache verpfändet hat, bestimmt § 532 BGB, dass das Pfandrecht aufrecht bleibt, wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben. Der Schuldner ist in diesem Fall nicht mehr Obligationsschuldner, bleibt jedoch weiterhin Pfandschuldner. Sind Pfandschuldner und Obligationsschuldner nicht identisch, so bleibt das Pfandrecht nur dann aufrecht, wenn der Pfandschuldner der Änderung in der Person des Obligationsschuldners zugestimmt hat.

Der **Schuldbeitritt** nach § 533 BGB und die **kumulative Schuldübernahme** haben auf die pfandrechtliche Besicherung der Forderung keinen Einfluss.

Für eine abschließende Charakterisierung soll das Akzessorietätsprinzip anhand der von *Köndgen/Stöcker*³⁸⁹ ausgearbeiteten Erscheinungsformen der Akzessorietät abschließend herangezogen werden. Diesen beiden Autoren zufolge kann zwischen folgenden Erscheinungsformen der unterschieden werden:

- **Entstehungsakzessorietät:** Das Grundpfandrecht entsteht nur, wenn auch die gesicherte Forderung entsteht. In Tschechien können nur bestehende Forderungen hypothekarisch besichert werden. Die Begründung von Hypotheken auf Vorrat ist somit ausgeschlossen. Gelockert ist die Entstehungsakzessorietät allerdings insofern, als auch aufschiebend oder auflösend bedingte Forderungen hypothekarisch besichert werden können.
- **Bestandsakzessorietät:** Der Umfang des Grundpfandrechts bestimmt sich nach dem jeweiligen Betrag der gesicherten Forderung. In Tschechien ist die Bestandsakzessorietät verwirklicht, allerdings ist sie durch das Rechtsinstitut der Höchstbetragshypothek (s. unten IV.B.5.e) gelockert.
- **Einredeakzessorietät:** Das Grundpfandrecht ist nur dann durchsetzbar, wenn auch die gesicherte Forderung durchsetzbar – insb. einwendungs- und einredefrei – ist. Für die Realisierung von Hypotheken ist stets ein Exekutionstitel (i.d.R. in Form eines Gerichtsurteils, s. unten IV.B.7), der auf die Bezahlung der besicherten Forderung gerichtet ist, erforderlich. Erst wenn der Exekutionstitel rechtskräftig ist und deshalb keine Einwendungen gegen die Forderung mehr geltend gemacht werden können, ist die Verwertung des Pfandrechts möglich. Die Hypothek ist demnach in Tschechien einredeakzessorisch.
- **Erlöschensakzessorietät:** Erlischt die gesicherte Forderung, dann erlischt auch das Grundpfandrecht. In Tschechien ist die Erlöschensakzessorietät verwirklicht.
- **Rechtsnachfolgeakzessorietät:** Bei einem Wechsel des Forderungsgläubigers folgt das Grundpfandrecht der gesicherten Forderung. Sowohl bei der Universal-sukzession als auch bei der Rechtsnachfolge betreffend die besicherte Forderung – insb. bei der Zession gem. § 524 Abs. 2 BGB – gehen die Sicherungsrechte auf den neuen Forderungsgläubiger über. Die Rechtsnachfolgeakzessorietät ist demnach in Tschechien verwirklicht.

b Recht an einer fremden Sache

Das Prinzip vom Pfandrecht als Recht an einer fremden Sache besagt, dass der **Pfandgegenstand im Eigentum einer anderen Person als der des Pfandgläubigers** stehen muss. Dieses Prinzip findet insb. darin seinen Niederschlag, dass im Falle der **Konfusion** (§ 584 BGB) von Pfandgläubiger und Pfandbesteller das Pfandrecht erlischt.³⁹⁰

Eine Durchbrechung dieses Grundsatzes in Form einer Eigentümerhypothek kennt das tschechische Zivilrecht nicht (s. oben IV.B.2.a).

c Spezialitätsprinzip

Das Spezialitätsprinzip besagt, dass ein Pfandrecht nur an **individuell bestimmten Gegenständen** entstehen kann. Zudem muss auch die **besicherte Forderung individualisiert** sein.³⁹¹

Das Spezialitätsprinzip ist jedoch insofern eingeschränkt, als Pfandrechte auch an Gesamtsachen bzw. Sachgesamtheiten begründet werden können, deren Bestimmung naturgemäß weniger exakt ausfallen wird. Eine gewisse Lockerung dieses Grundsatzes besteht auch in der Möglichkeit der Begründung einer Höchstbetragshypothek.³⁹²

d Prinzip der ungeteilten Sachhaftung

Nach dem Prinzip der **ungeteilten Sachhaftung** haftet das ganze Pfand für jeden, auch den kleinsten Teil der gesicherten Forderung.³⁹³

e Eintragungsprinzip

Von einem Eintragungsprinzip – in der tschechischen Rechtsterminologie findet sich dieser Begriff im Zusammenhang mit der Begründung von Hypotheken nicht – lässt sich nur in eingeschränktem Maße sprechen. Bei der vertraglichen Hypothek ist in der Tat die Eintragung in das entsprechende Register – Liegenschaftskataster oder Pfandrechtsregister – als Modus für dessen Entstehung konstitutiv. Allerdings hat die Eintragung von gesetzlichen, richterlichen und verwaltungsbehördlichen Pfandrechten lediglich deklarative Wirkung.

f Rangprinzip

Ist eine Liegenschaft mehrfach hypothekarisch belastet, so werden die **Pfandgläubiger ihrem Rang entsprechend befriedigt**. Geht also z.B. der gesamte Versteigerungserlös für die Tilgung der erstrangigen besicherten Forderung auf, gehen die nachrangigen Gläubiger leer aus.

Der Rang der Hypothek richtet sich grundsätzlich nach dem **Zeitpunkt ihres Entstehens** (§ 165 Abs. 2 BGB).³⁹⁴ So entstehen vertragliche Hypotheken **rückwirkend zum Zeitpunkt des Einlangens des Antrags** auf Einverleibung bzw. Eintragung des Pfandrechts in den Liegenschaftskataster bzw. in das Pfandrechtsregister.

Langen Anträge auf Einverleibung von Pfandrechten gleichzeitig beim Katasteramt ein, so werden die Pfandrechte im gleichen Rang im Liegenschaftskataster einverleibt.³⁹⁵

Beim gesetzlichen Pfandrecht an einer **Steuerforderung** richtet sich der Zeitpunkt des Entstehens des Pfandrechts entweder nach dem Tag der Zustellung des sog. Sicherungsbescheids, dem Tag der Zustellung der Entscheidung über die Steuerbemessung oder dem Tag der Fälligkeit des sog. Steuervorschusses.

390 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 584 Rz. 1 ff.

391 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 155 Abs. 3 Rz. 1; *Fiala et al.*, Občanské právo, 172.

392 Vgl. *Andová*, Mobiliiarpfandrecht, 167.

393 *Fiala et al.*, Občanské právo, 172.

394 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 551.

395 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 69.

Der Rang eines **richterlichen Pfandrechts** richtet sich nach dem Tag der Einbringung des Antrags auf Begründung des Pfandrechts.

Der **Rang der Pfandrechte** an einer Liegenschaft wird in Tschechien anders als in Österreich, wo der Rang einer Hypothek auf dem Grundbuchsauszug klar auszumachen ist, **nicht im Liegenschaftskataster vermerkt**. Auf den Liegenschaftskatasterauszügen sind zwar die Pfandrechte nacheinander gereiht, jedoch hat diese Reihung „keine praktische Bedeutung und ist nicht mit der Bestimmung des Ranges zu verwechseln.“³⁹⁶

Die Rangordnung, die sich nach dem Entstehen der Pfandrechte richtet, kann vertraglich nicht abgeändert werden. Eine Vorrangeinräumung, wie sie in Österreich vorgesehen ist (§ 30 Abs. 1 öGBG), ist in Tschechien nicht zulässig.

g Vorrückungsprinzip

Das tschechische Recht folgt weder dem **deutschen System**, wonach der Eigentümer einer Liegenschaft unabhängig vom Bestehen einer Forderung für sich selbst eine Hypothek eintragen lassen kann (Eigentümerhypothek), noch dem **schweizerischen System** der festen Pfandstellen, nach dem sich der Eigentümer bestimmte Wertzonen für ein künftiges Pfandrecht offen halten kann.³⁹⁷ In Tschechien gilt vielmehr – ebenso wie in Österreich – das **Vorrückungssystem**: Bei Erlöschen einer vorrangigen Hypothek rücken die nachrangigen Pfandrechte auf.

Anders jedoch als in Österreich gilt das Vorrückungssystem uneingeschränkt: dem Eigentümer der Liegenschaft wird unter keinen Umständen die Möglichkeit eingeräumt, über die frei werdende Rangstelle etwa in Form einer Eigentümerhypothek zu verfügen. Aus diesem Grund ist auch ein Rechtsinstitut wie die österreichische Anmerkung der Rangordnung (§ 30 öGBG) im tschechischen Recht nicht vorgesehen.³⁹⁸

Mit der geplanten Neukodifizierung des tschechischen Privatrechts soll jedoch das Rechtsinstitut der Eigentümerhypothek eingeführt werden (§§ 1240 ff. der Regierungsvorlage).

3 Besicherte Forderung

Durch das Pfandrecht können sowohl **Geldforderungen** als auch **nicht in Geld bestehende Forderungen** besichert werden. Bei letzterer muss sich jedoch der Geldwert bestimmen lassen. Eine solche Forderung ist bis zur Höhe ihres gewöhnlichen Werts zum Zeitpunkt der Entstehung des Pfandrechts besichert.³⁹⁹ Somit wird auch bei nicht in Geld bestehenden Forderungen ihr Geldäquivalent und somit eine Geldforderung besichert.⁴⁰⁰

Das Pfandrecht bezieht sich auch auf das **Zubehör der Forderung** (§ 155 Abs. 1 BGB), so etwa Zinsen, Verzugszinsen, Verzugsgebühren und Kosten der Geltendmachung der Forderung samt gerichtlichen Verfahrenskosten. Eine **Nebengebührensicherung** wird demnach durch das Pfandrecht ermöglicht. Nicht als Zubehör einer Forderung gilt jedoch die Vertragsstrafe. Das Pfandrecht umfasst nur dann die Besicherung von Vertragsstrafen, wenn dies ausdrücklich im Pfandbestellungsvertrag vereinbart wurde (§ 155 Abs. 5 BGB).⁴⁰¹

396 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 53.

397 Vgl. *Kletečka* in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 277.

398 *Andová*, Mobilienpfandrecht, 182.

399 *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 155 Abs. 1 Rz. 1.

400 *Andová*, Mobilienpfandrecht, 168.

401 *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 155 Abs. 1 Rz. 3.

Gem. § 155 Abs. 3 BGB kann durch ein Pfandrecht auch eine Forderung besichert werden, die erst **in der Zukunft entsteht**, oder eine Forderung, deren Entstehung vom Eintritt einer **Bedingung** abhängt. Die bedingten und befristeten Forderungen müssen hinsichtlich des Rechtsgrundes individualisiert sein. Die genaue Höhe der zu besichernden Forderung muss jedoch nicht feststehen, wobei die Forderung nur bis zur Höhe des Pfandrechts besichert werden kann.⁴⁰²

Durch die **Verjährung der besicherten Forderung** erlischt das Pfandrecht nicht (§ 170 Abs. 2 BGB).⁴⁰³

Wird der Inhalt der Pfandforderung durch Parteienvereinbarung geändert (**kumulative Novation** [*kumulativní novace*]) gem. § 516 Abs. 2 BGB), so besteht das Pfandrecht in seinem ursprünglichen Umfang weiter.⁴⁰⁴

4 Gegenstand der Hypothek

a Hypotheken an Alleineigentum

Die Begründung einer Hypothek an einer Liegenschaft, die im Alleineigentum des Pfandbestellers steht, ist der unproblematische Fall. Die Verpfändbarkeit des Eigentums ist wesensmäßiger Bestandteil des Eigentumsrechts, wonach der Besitzer des Eigentumsrechts über die Sache frei verfügen kann (§ 123 BGB). Eine mehrmalige Verpfändung der Liegenschaft ist zulässig. Vereinbarungen mit dem Pfandgläubiger, wonach der Pfandbesteller die Liegenschaft nicht weiter verpfänden darf, sind gem. § 169 BGB nichtig. Diese Regelung gilt gleichermaßen für Liegenschaften, die im Liegenschaftskataster eingetragen sind, und für solche, die nicht evidiert sind (insb. kleine Liegenschaften).^{405, 406}

b Hypothek am Miteigentum

Eine Hypothek kann grundsätzlich nur für eine gesamte Liegenschaft begründet werden, steht jedoch die Liegenschaft im anteiligen Miteigentum, so wird es als zulässig erachtet, nur einen Miteigentumsanteil zu verpfänden, obwohl sich das BGB zu dieser Frage nicht äußert.⁴⁰⁷ Da die Verwaltung der Liegenschaft (§ 139 Abs. 2 BGB) nicht von der Verpfändung betroffen ist, ist das Einverständnis der Miteigentümer für die Begründung der Hypothek nicht erforderlich.⁴⁰⁸

c Hypothek an Bestandsrechten

Die Verpfändung von verdinglichten Bestandsrechten ist dem tschechischen Recht nicht bekannt.

d Afterhypothek

Gem. § 173 Abs. 1 BGB entsteht das **Afterpfandrecht** (*podzástavní právo*) durch die Verpfändung einer pfandrechtl. besicherten Forderung. Das Afterpfandrecht ist somit vom ursprünglichen Pfandrecht abgeleitet. Der Titel für die Entstehung der Afterhypothek besteht in einem Pfandbestellungsvertrag, als Modus für die Verpfän-

402 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 155 Abs. 3 Rz. 1.

403 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 170 Abs. 2; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 561.

404 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 516 Abs. 2 Rz. 1 ff.; *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 749.

405 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 169 lit. b) Rz. 2.

406 Diese Regelung gilt nicht für die Begründung von Hypotheken nach dem Gesetz über die Bedingungen der Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aus dem Staatseigentum an andere Personen (s. unten IV.B.5.b).

407 *Andová*, Mobilhypothek, 172.

408 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 538.

derung von im Liegenschaftskataster eingetragenen Liegenschaften ist die Einverleibung der Afterhypothek erforderlich. Nicht geklärt ist der Modus bei der Begründung eines Afterpfandrechts an Liegenschaften, die nicht im Liegenschaftskataster evidiert sind, insbesondere weil Afterpfandrechte nicht in das Pfandregister eingetragen sind. Denkbar wäre, dass als Modus bereits der Abschluss des Vertrages ausreichend ist und keine Eintragung in ein Register erforderlich ist, oder dass für die Begründung des Afterpfandrechts nach dem Faustpfandprinzip eine Übergabe der Pfandsache erforderlich ist.⁴⁰⁹

Die Entstehung der Afterhypothek bedarf nicht der Zustimmung des Eigentümers der verpfändeten Liegenschaft. Allerdings ist sie ihm gegenüber nur dann wirksam, wenn ihm die Begründung der Afterhypothek schriftlich mitgeteilt wurde.⁴¹⁰

5 Entstehung und Arten von Hypotheken

a Vertragliche Hypothek

aa Titel

Die Begründung einer **vertraglichen Hypothek** setzt den Abschluss eines Vertrags voraus. Dieser **Pfandbestellungsvertrag** muss bei sonstiger absoluter Nichtigkeit schriftlich abgeschlossen werden (§ 156 Abs. 1 i.V.m. § 40 BGB). Soll eine Hypothek an einer Liegenschaft begründet werden, die nicht im Liegenschaftskataster evidiert ist (vgl. oben II.B.1), so ist der Pfandbestellungsvertrag zudem in Form einer **Notariatsurkunde** (*notářský zápis*)⁴¹¹ abzuschließen (§ 156 Abs. 3 BGB).⁴¹² Die Verletzung der Notariatsaktpflicht führt zur absoluten Nichtigkeit des Pfandbestellungsvertrages (§ 40 BGB). Gem. § 63 NotO ist der Notar verpflichtet, die Errichtung eines Pfandbestellungsvertrages zu verweigern, wenn er gegen ein Gesetz oder eine sonstige generelle Rechtsnorm verstoßen würde.⁴¹³ Der Pfandbestellungsvertrag begründet einen durchsetzbaren Anspruch des Pfandgläubigers auf die Setzung des zur Entstehung des Pfandrechts erforderlichen Modus (etwa Übergabe des Faustpfandes, Eintragung des Pfandrechts in den Liegenschaftskataster) durch den Pfandbesteller.⁴¹⁴

409 *Fiala/Kindl* (Občanský zákoník. Komentář § 173 Abs. 2 Rz. 2) bevorzugen die für Liegenschaften höchst unpraktikable zweite Auslegungsmöglichkeit.

410 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 173 Abs. 2 Rz. 1.

411 Nach den allgemeinen Regelungen in §§ 62 – 71 NotO muss eine Notariatsurkunde folgende Angaben enthalten: Ort und Datum der Rechtshandlung, Name und Sitz des Notars, Angaben über die Parteien bzw. ihre Vertreter, Zeugen, Vertrauenspersonen und Dolmetscher, die Erklärung der Parteien über ihre Handlungsfähigkeit, die Angabe über die Kontrolle der Identität der Parteien bzw. Zeugen, Vertrauenspersonen und Dolmetscher, den Inhalt der Rechtshandlung, die Angabe über die Zustimmung der Parteien zur Urkunde nach ihrer Verlesung, die Unterschriften der Parteien bzw. Stellvertreter, Zeugen, Vertrauenspersonen und Dolmetscher sowie das Amtssiegel des Notars und seine Unterschrift. Die Urschriften der Notariatsurkunden werden in der Kanzlei des Notars verwahrt.

412 Der Pfandbestellungsvertrag in Form einer Notariatsurkunde ist auch für Hypotheken an im Liegenschaftskataster evidierten Liegenschaften empfehlenswert. Aus der Sicht des Pfandgläubigers erleichtert die Notariatsurkunde die Exekution in den Pfandgegenstand, da sie bereits einen Exekutionstitel darstellt. Aus der Sicht des Pfandbestellers erleichtert der Notariatsakt die Einverleibung des Pfandrechts in den Liegenschaftskataster, weil im Verfahren nicht eigens die Echtheit der Unterschrift des Pfandbestellers nachgewiesen werden braucht (vgl. oben II.F.2.a).

413 *Andová*, Mobilienpfandrecht, 175.

414 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 533.

§ 156 Abs. 2 BGB normiert folgende zwingende Mindestanforderungen an den **Inhalt des Pfandbestellungsvertrags**:

- die genaue **Bezeichnung des Pfandgegenstandes**;
- die **Bezeichnung der besicherten Forderung**;

die Abgabe einer **eindeutigen Willenserklärung** der Parteien, ein Pfandrecht an dem betreffenden Pfandgegenstand zu begründen, sowie die **Bezeichnung der Vertragsparteien** (vgl. § 34 BGB).

Darüber hinaus kann der Pfandbestellungsvertrag folgende **weitere Vereinbarungen** enthalten:

- die **Vorgehensweise bei der Verwertung** des Pfandgegenstandes bei Nichterfüllung der besicherten Forderung, wenn sie fällig geworden ist;
- eine **Versicherung** des Pfandgegenstandes;
- **Informationspflichten** des Pfandbestellers;
- die **Kontrollrechte** des Pfandgläubigers hinsichtlich der Erfüllung der besicherten Forderungen;
- Rechte und Pflichten der Parteien gegenüber Dritten.

Einen Sonderfall des vertraglichen Pfandrechts stellt die Begründung einer Hypothek im Rahmen einer **Erbenvereinbarung** (*dohoda o vypořádání dědictví*) gem. § 482 Abs. 1 BGB dar. Durch die Erbenvereinbarung, die gerichtlich genehmigt werden muss, wird die Erbschaft unter zwei oder mehreren Erben auseinander gesetzt.⁴¹⁵ Soll vermieden werden, dass nach der Einantwortung eine Liegenschaft im Miteigentum mehrerer Erben steht, so kann sie einem Erben zugeschlagen werden, der wiederum seine Miterben in Geld abzufinden hat. Zur Sicherstellung der Forderung der Miterben wird ob der Liegenschaft regelmäßig als Bestandteil der Erbenvereinbarung ein Pfandrecht begründet.⁴¹⁶

§ 169 BGB normiert einen Katalog von **ungültigen Bestandteilen eines Pfandbestellungsvertrags**, die im Wesentlichen dem Schutz des Pfandbestellers gegenüber dem Pfandgläubiger für den Fall der Realisierung des Pfandrechts dienen. Folgende Vereinbarungen in Pfandbestellungsverträgen, in Erbenvereinbarungen und in Form von gesondert abgeschlossenen Vereinbarungen sind absolut nichtig, wenn sie bestimmen, dass:

- der Pfandschuldner oder der Pfandbesteller den Pfandgegenstand nicht auslösen dürfen. Diese Regelung steht im Zusammenhang mit § 170 Abs. 1 lit. e BGB, wonach das Pfandrecht erlischt, wenn der Pfandschuldner oder der Pfandbesteller beim Pfandgläubiger den gewöhnlichen Wert des Pfandgegenstandes hinterlegt.⁴¹⁷

415 Das Nachlassverfahren endet grundsätzlich – sofern zwei oder mehrere Erben vorhanden sind – mit der gerichtlichen Genehmigung einer einvernehmlichen Auseinandersetzung des Erbes. Die Vereinbarung der Miterben kann nur als Ganzes genehmigt werden. Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, so bestätigt das Gericht lediglich die Erbquoten, die prozentual oder in Bruchteilen anzugeben sind. Die Bestätigung der Erbquoten der Miterben hat lediglich deklaratorische Wirkung, der Genehmigungsbeschluss der einvernehmlichen Auseinandersetzung konstitutive *ex-tunc*-Wirkung. Jeder der Miterben wird damit von Anfang an Erbe der ihm in der Auseinandersetzung zugeteilten Gegenstände (*Adam/Rombach*, Tschechien, 1515).

416 *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 482 Rz. 2.

417 *Fiala/Kindl*, Občanský zákonník. Komentář § 169 lit. a.

- der Pfandbesteller eine unbewegliche Sache bzw. Wohnungseigentum nicht einem weiteren Gläubiger verpfänden darf, wobei es keine Rolle spielt, ob die Liegenschaft im Liegenschaftskataster evidiert ist oder nicht.^{418, 419}
- der Pfandgläubiger die Befriedigung seiner Forderung aus dem Pfandgegenstand anders als durch öffentliche Versteigerung oder gerichtlichen Pfandverkauf (§ 165 a BGB) geltend machen kann.
- der Pfandgegenstand bei Verzug mit der Erfüllung der besicherten Forderung an den Pfandgläubiger verfällt oder dass der Pfandgläubiger diesen um einen bestimmten Preis behalten darf (somit ist die Vereinbarung der *lex commissoria* ungültig).⁴²⁰

Sind in einem Pfandbestellungsvertrag derlei nichtige Vertragsbestimmungen enthalten, bleibt der Vertrag als solches wirksam.⁴²¹

bb Modus

Hinsichtlich des Modus für das Entstehen einer Hypothek ist zwischen Hypotheken auf Liegenschaften, die im Liegenschaftskataster evidiert sind, und solchen, die nicht im Liegenschaftskataster evidiert sind, zu unterscheiden.

Ist die **Liegenschaft in den Liegenschaftskataster** eingetragen, besteht gem. § 157 Abs. 1 BGB der Modus in der Einverleibung (*vkład*) des Pfandrechts in den Liegenschaftskataster aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung des Katasteramts über die Bewilligung der Einverleibung. Das Pfandrecht entsteht rückwirkend zum Zeitpunkt der Einbringung des Katasterantrags.⁴²² Dasselbe gilt für die Begründung einer Hypothek an einem Wohnungseigentumsobjekt. Hinsichtlich der allgemeinen Voraussetzungen für den Katasterantrag sei auf die Ausführungen in II.F.3 verwiesen.

Ist die **Liegenschaft nicht in den Liegenschaftskataster** eingetragen, so entsteht das vertragliche Pfandrecht gem. § 158 Abs. 1 BGB durch Eintragung in das von der Notariatskammer der Tschechischen Republik geführte Pfandrechtsregister (Näheres s. oben IV.A.2). Die Eintragung in dieses Pfandrechtsregister ist zwingende Voraussetzung für das Entstehen von Pfandrechten an nicht im Liegenschaftskataster evidierten Liegenschaften.⁴²³

Soll im Wege einer Erbenvereinbarung eine Hypothek begründet werden, so entsteht sie bereits mit ihrer rechtskräftigen gerichtlichen Genehmigung. Die – verpflichtende – Eintragung des Pfandrechts in den Liegenschaftskataster oder in das Pfandrechtsregister hat in diesem Fall lediglich deklaratorische Wirkung.

b Gesetzliche Hypothek

Nach der tschechischen sachenrechtlichen Systematik liegt ein gesetzliches Pfandrecht dann vor, wenn das Gesetz die Begründung eines Pfandrechts an im Gesetz ausdrücklich angeführten Gegenständen anordnet.⁴²⁴ Regelmäßig ist zur Begründung gesetzlicher Hypotheken zusätzlich eine richterliche bzw. verwaltungsbehördliche Entscheidung erforderlich, womit die Hypothek entsteht. Nicht vorgesehen ist die

418 *Fiala/Kindl*, *Občanský zákoník*. Komentář § 169 lit. b Rz. 2.

419 Diese Regelung gilt nicht für die Begründung von Hypotheken nach dem Gesetz über die Bedingungen der Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aus dem Staatseigentum an andere Personen (s. unten IV.B.5.b).

420 *Fiala/Kindl*, *Občanský zákoník*. Komentář § 169 lit. d.

421 *Fiala/Kindl*, *Občanský zákoník*. Komentář § 169 Rz. 2; *Jehlička/Švestka/Škárková*, *Občanský Zákoník*, 558.

422 *Jehlička/Švestka/Škárková*, *Občanský Zákoník*, 538.

423 *Fiala/Kindl*, *Občanský zákoník* § 157 Abs. 3 Rz. 2.

424 *Jehlička/Švestka/Škárková*, *Občanský Zákoník*, 534.

konstitutive Eintragung der Hypothek in den Liegenschaftskataster bzw. in das Pfandrechtsregister als Modus. Diese Eintragungen haben lediglich deklarative Wirkung.

So normiert § 15 WEG ein **gesetzliches Pfandrecht an dem Wohnungseigentum** eines Eigentümers zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft zur Besicherung von Forderungen gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer. Solche Forderungen können etwa in anteiligen Reparaturkosten bestehen (Näheres s. bereits oben I.B.4.d.cc). Das Pfandrecht entsteht durch richterliche Entscheidung. Die Eintragung in den Liegenschaftskataster durch Anmerkung (*záznam*) hat lediglich deklaratorische Wirkung.

c **Verwaltungsbehördliche Hypothek**

Die verwaltungsbehördliche Hypothek dient im Wesentlichen zur **Besicherung von Abgabeforderungen** und **Sozialversicherungsbeiträgen** und deren Zubehör (Verzugszinsen u.Ä.).⁴²⁵

So sieht § 72 des Gesetzes über die Verwaltung von Steuern und Gebühren⁴²⁶ die Begründung von Pfandrechten an Sachen bzw. Forderungen oder Vermögensrechten im Eigentum von Steuerschuldern (oder auch deren Bürgen) vor. Dieses Pfandrecht des Fiskus entsteht aufgrund einer Entscheidung der Steuerbehörde. Im Falle einer Hypothek an im Liegenschaftskataster eingetragenen Liegenschaften wird das Pfandrecht durch Vormerkung (*záznam*) in den Liegenschaftskataster eingetragen. Die Eintragung hat deklarative Wirkung. Für die Rangordnung ist der Tag der steuerbehördlichen Entscheidung maßgeblich.

d **Richterliche Hypothek**

Bei der richterlichen Hypothek handelt es sich um ein **Exekutionspfandrecht an einer Liegenschaft**. Durch diese Form der Exekution wird die Forderung nicht unmittelbar eingetrieben. Im Wesentlichen handelt sich um ein Sicherungsinstrument.⁴²⁷

Das richterliche Pfandrecht an einer Liegenschaft wird durch die Anordnung des Vollstreckungsverfahrens begründet (§ 338a – 338b ZPO). Die richterliche Hypothek kann auf Antrag des Berechtigten angeordnet werden, wobei der Berechtigte nachzuweisen hat, dass der Verpflichtete Eigentümer der Liegenschaft ist. Weiters ist ein Exekutionstitel, insb. ein rechtskräftiges Urteil, vorzulegen. Für den Rang des richterlichen Pfandrechts an einer Liegenschaft ist der Zeitpunkt des Einlangens des Antrags bei Gericht maßgeblich.⁴²⁸

e **Höchstbetragshypothek**

Gem. § 155 Abs. 4 BGB können durch ein Pfandrecht **bis zur vereinbarten Höhe** auch **Forderungen einer bestimmten Gattung** besichert werden, die dem Pfandgläubiger dem Schuldner gegenüber **in einem bestimmten Zeitraum** entstehen werden. Ob die besicherten Forderungen einem im Vorhinein bestimmten Rechtsverhältnis zugrunde liegen müssen, lässt sich dem Gesetzestext nicht entnehmen.⁴²⁹ Somit besteht auch in Tschechien die Möglichkeit, ein Pfandrecht in einer Art zu vereinbaren, die mit der **Höchstbetragshypothek** in Österreich vergleichbar ist.

425 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 160 Abs. 1 Rz. 4; *Jehlička/Švestka/Škárová*, Občanský Zákoník, 534.

426 Gesetz Nr. 337/1992 Slg. i.d.g.F. über die Verwaltung von Steuern und Gebühren (*Zákon o správě daní a poplatků*).

427 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 160 Abs. 1 Rz. 1.

428 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 64.

429 *Fiala/Kindl* (Občanský zákoník. Komentář § 155 Abs. 5 Rz. 1) erachten eine solche Festlegung nicht für erforderlich. Vgl. auch *Andová*, Mobilienpfandrecht, 169.

Somit kann das Pfandrecht als elastisches Instrumentarium zur Besicherung von Kontokorrentkrediten und revolvingenden Krediten vereinbart werden.⁴³⁰ Mit der wachsenden Bedeutung des Hypothekarkredits im Allgemeinen, hat auch die Bedeutung der Höchstbetragshypothek in den letzten Jahren zugenommen.

f Simultanhypothek

Gem. § 153 Abs. 3 BGB kann eine Forderung auch durch ein Pfandrecht an mehreren selbstständigen Pfandgegenständen besichert werden. Das BGB spricht in diesem Zusammenhang von einem **gemeinsamen Pfandrecht** (*vespolné zástavní právo*). Soweit die Pfandgegenstände Liegenschaften sind, handelt es sich nach österreichischem Verständnis um eine **Simultanhypothek**. Die Liegenschaften können unterschiedliche Eigentümer haben.

Jede Liegenschaft **haftet** – ebenso wie nach der österreichischen Rechtslage (§ 15 öBGB) – für die Forderung **ungeteilt**.⁴³¹ Im Falle der Realisierung kann der Pfandgläubiger frei wählen, welche der Liegenschaften er verwerten möchte. So ist es zulässig, sowohl eine der Liegenschaften, mehrere oder auch sämtliche von der Simultanhypothek betroffenen Liegenschaften verwerten zu lassen.⁴³² Für die Nachhypothekare bringt diese Regelung allerdings die Unsicherheit mit sich, dass nicht von vornherein feststeht, ob und wie weit sich der Simultangläubiger gerade aus jener Liegenschaft befriedigen will, die auch dem Nachhypothekar zur Sicherheit dient.⁴³³

6 Schutz der Hypothek

Gem. § 163 Abs. 1 BGB ist der Pfandschuldner verpflichtet, alles zu **unterlassen**, wodurch der Pfandgegenstand **zum Nachteil des Pfandgläubigers verschlechtert** wird. Eine Verschlechterung kann auch in einer rechtlichen Entwertung liegen, etwa in der Begründung einer dinglichen Last oder im Abschluss eines für den Pfandgläubiger ungünstigen Mietvertrags mit einem Dritten.⁴³⁴

Zur Abwehr von drohenden Beeinträchtigungen an der Pfandsache steht dem Pfandgläubiger die Negatorienklage offen, die auf die Unterlassung der Verschlechterung des Pfandgegenstandes gerichtet ist.⁴³⁵

Nach Eintritt der Störung stehen dem Pfandgläubiger gegen den Pfandschuldner bei schuldhaftem Handeln Schadenersatzansprüche zu.⁴³⁶ Im Falle einer rechtlichen Entwertung könnte die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes (z.B. eines Mietvertrags) gem. § 39 BGB geltend gemacht werden.⁴³⁷

Gem. § 163 Abs. 2 BGB hat der Pfandgläubiger, falls der Pfandgegenstand dermaßen **an Wert verliert**, dass die Besicherung der Forderung unzureichend wird, das Recht, vom Schuldner zu fordern, dass er die Besicherung ohne unnötige Verzögerung angemessen ergänzt. Falls dieser die Sicherheit nicht **ergänzt**, wird derjenige Teil der Forderung, der nicht besichert ist, **fällig**. Somit hat der Pfandgläubiger das Recht, sich aus dem Pfandgegenstand im Ausmaß der fehlenden Sicherstellung zu befriedigen. Sind der Obligationsschuldner und der Pfandbesteller verschiedene Personen,

430 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 531.

431 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 153 Abs. 3 Rz. 1.

432 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 528.

433 *Kozioł/Welser*, Bürgerliches Recht¹³ I, 396 f.

434 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 163 Abs. 1 Rz. 2.

435 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 163 Abs. 1 Rz. 3.

436 *Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář § 163 Abs. 1 Rz. 3.

437 Gem. § 39 BGB ist ein Rechtsgeschäft nichtig, wenn dessen Inhalt oder Zweck gegen das Gesetz oder die guten Sitten verstößt bzw. ein Gesetz umgeht.

so kann der Gläubiger nur vom Obligationsschuldner, nicht jedoch vom Pfandbesteller die Ergänzung der Sicherheit verlangen.⁴³⁸ Beruht die besicherte Forderung auf einem **Kreditvertrag**, so hat der Gläubiger bei Unterlassung der Ergänzung des Pfandes gem. § 505 HGB zudem das Recht, den Kreditvertrag mit sofortiger Wirkung *ex nunc* zu kündigen und die Rückzahlung des aushaftenden Kredits samt Zinsen zu verlangen (s. oben III.A.1.d). Die Wertminderung muss dabei nicht vom Pfandbesteller zu vertreten sein, sie kann auch durch andere Umstände, auch durch Elementarereignisse, verursacht worden sein.⁴³⁹

Geht der Pfandgegenstand unter – der Untergang von Liegenschaften ist in Tschechien durchaus möglich, wenn man an die Zerstörung eines Gebäudes denkt –, so hat dies nur das Erlöschen des Pfandrechts gem. § 170 Abs. 1 lit. b BGB zur Folge. Eine Ergänzung der Besicherung ist für diesen Fall grundsätzlich nicht vorgesehen, auch wenn der Pfandschuldner den Untergang zu vertreten hat. Wird allerdings eine Forderung aus einem **Kreditvertrag** durch das Pfandrecht besichert, so berechtigt der Untergang des Pfandgegenstandes – ebenso wie bei der Wertminderung – den Gläubiger, vom Vertrag zurückzutreten und seine Forderungen fällig zu stellen.⁴⁴⁰

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang § 811 BGB, der die Versicherung von Liegenschaften regelt, wenn sie hypothekarisch belastet sind: Ist eine fremde unbewegliche Sache pfandrechtlich belastet, so leistet der Versicherer nur mit Zustimmung des Gläubigers, wenn dieser bis zur Auszahlung der Versicherungsleistung das Bestehen des Pfandrechts durch einen entsprechenden Registerauszug nachgewiesen hat.

7 Verwertung von verpfändeten Liegenschaften in der Zwangsvollstreckung

Wird die durch ein Pfandrecht besicherte Forderung nicht rechtzeitig erfüllt, so hat der Pfandgläubiger das Recht auf Befriedigung seiner Forderung aus dem Verwertungserlös des Pfandgegenstandes. Dasselbe Recht hat der Pfandgläubiger, wenn die Forderung nach ihrer Fälligkeit nur teilweise erfüllt wurde oder wenn das Zubehör der Forderung (insb. Zinsen) nicht erfüllt wurde (§ 165 Abs. 1 BGB).

Voraussetzung für die Durchführung der Exekution ist ein **Exekutionstitel**, d.h. eine rechtskräftige und vollstreckbare Entscheidung eines Gerichts⁴⁴¹, einer Verwaltungsbehörde oder auch ein vollstreckbarer Notariatsakt.⁴⁴²

438 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 549.

439 *Jehlička/Švestka/Škárková*, Občanský Zákoník, 549.

440 *Andová*, Mobilienpfandrecht, 186.

441 Zur Vermeidung eines regulären und aufwendigen Erkenntnisverfahrens zur Erlangung eines Exekutionstitels ermöglichen die Regelungen in §§ 200y ff. ZPO ein **vereinfachtes Verfahren** über die **Beschlussfassung der Anordnung des gerichtlichen Verkaufs** des Pfandgegenstandes. Die Beteiligten des Verfahrens sind der Pfandgläubiger und der Pfandschuldner. In diesem Verfahren ordnet das Gericht den Verkauf des Pfandgegenstandes durch Beschluss dann an, wenn der Pfandgläubiger in einer entsprechenden Klage die Anordnung des Verkaufs begehrt und die gesicherte Forderung, das Pfandrecht am Pfandgegenstand sowie den Pfandschuldner nachweist. Wenn die genannten Nachweise durch öffentliche Urkunden erbracht werden, kann die Anordnung der Verhandlung in der Sache selbst unterbleiben (*Andová*, Mobilienpfandrecht, 189).

442 Im Notariatsakt zur Genehmigung der Vollstreckbarkeit gem. §§ 71a ff. NotO stimmt die eine Vertragspartei der Vollstreckung in den Pfandgegenstand bei Nichterfüllung der vereinbarten Verpflichtung zu. Die Vereinbarung muss den Verpflichteten und Berechtigten identifizieren sowie die Tatsache, auf welche die Forderung oder der Anspruch gestützt wird, den Gegenstand der Erfüllung, die Erfüllungsfrist und die Zustimmung zur Vollstreckbarkeit des Notariatsaktes durch den Verpflichteten beinhalten.

Grundsätzlich kann ein Pfandrecht an einer Liegenschaft exekutiv nur in Form des Verkaufs durch Versteigerung realisiert werden. Die Realisierung eines Pfandrechts durch Zwangsverwaltung ist im tschechischen Recht nicht vorgesehen.

Für die exekutive Verwertung von Pfandrechten sind gem. § 165a Abs. 1 BGB folgende beiden Möglichkeiten vorgesehen:

- **Pfandverwertung durch Zwangsvollstreckung** durch das **Gericht** gem. § 321 ff. ZPO bzw. durch einen **Exekutor** gem. § 40 Abs. 4 und 59 Abs. 3 EO;
- **Außergerichtliche Pfandverwertung** nach dem Versteigerungsgesetz (Versteigerungsg)⁴⁴³: Eine derartige Zwangsversteigerung kann nur aufgrund eines **schriftlichen Vertrags** zwischen dem Antragsteller (also einem Pfandgläubiger) und dem Versteigerer⁴⁴⁴ (*dražebník*) durchgeführt werden.

Gem. § 39 Abs. 2 Versteigerungsg muss aus dem Vertrag ersichtlich sein, dass es sich um eine Zwangsversteigerung handelt. Weiters sind der antragstellende Pfandgläubiger, der Pfandbesteller und der Versteigerer, der Gegenstand der Versteigerung, der Grund der Versteigerung, die relevanten Fristen, das Mindestgebot sowie die Entlohnung des Versteigerers im Vertrag anzuführen. Zwingende Beilagen des Vertrags sind Urkunden, die einen Exekutionstitel belegen. Die Nichteinhaltung des gesetzlichen Mindestinhalts bringt die Nichtigkeit des Vertrags mit sich.

Der Versteigerer hat sämtliche wesentlichen Informationen zur Versteigerung **kundzumachen**. Zusätzlich werden die Pfandgläubiger aufgefordert, ihre **Forderungen** beim Versteigerer **anzumelden**. Pfandrechte, die in den Liegenschaftskataster oder in das Pfandrechtsregister eingetragen sind, gelten stets als angemeldet. Bei Liegenschaften, die versteigert werden sollen und im Liegenschaftskataster evidiert sind, hat der Versteigerer die Mitteilung über die bevorstehende Versteigerung an das zuständige Katasteramt zu übermitteln, damit das Katasteramt die beantragte Versteigerung in den Liegenschaftskataster durch Anmerkung (*poznámka*) eintragen kann.⁴⁴⁵

Das **Mindestgebot beträgt die Hälfte des Schätzwerts**. Die Versteigerung ist zu wiederholen, wenn kein Gebot zumindest in der Höhe des Mindestgebots abgegeben wird. Der Ersteher wird mit der Zahlung des Preises innerhalb der dafür festgesetzten Frist rückwirkend zum Zeitpunkt des Zuschlags Eigentümer des Versteigerungsobjekts.⁴⁴⁶

Aus dem Versteigerungserlös werden die pfandrechtig gesicherten Forderungen nach dem Prioritätsprinzip befriedigt.

Vereinbarungen im Pfandbestellungsvertrag, die eine andere Art der Verwertung des Pfandgegenstandes vorsehen, sind gem. § 169 lit. c BGB absolut nichtig (s. oben IV.B.5.a.aa).

Nach dem Erwerb des Eigentums am Pfandgegenstand durch den Ersteher im Zwangsvollstreckungsverfahren gehen die Pfandrechte unter.

443 Gesetz Nr. 26/2000 i.d.g.F. über die öffentlichen Versteigerungen (*Zákon o veřejných dražbách*).

444 Bei einem Versteigerer kommt eine Person in Betracht, die im Firmenbuch eingetragen ist und eine entsprechende Gewerbeberechtigung hat.

445 *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 84 ff.

446 *Andová*, Mobilienpfandrecht, 191 ff.

8 Hypothek und Insolvenz – Insolvenzrecht im Überblick

In Tschechien ist seit 1. 1. 2008 das materielle und formelle Insolvenzrecht im Gesetz Nr. 182/2006 Slg. über den Vermögensverfall und dessen Lösungsmöglichkeiten (**InsG; zákon o úpadku a zpusobech jeho řešení**) geregelt, welches das bis dahin geltende Gesetz Nr. 328/1991 Slg. über den Konkurs und Ausgleich (*zákon o konkursu a vyrovnání*) abgelöst hat.

a Insolvenztatbestände

Der Schuldner ist insolvent, wenn er **zahlungsunfähig ist** oder ein (drohender) **Vermögensverfall** vorliegt.

§ 3 Abs. 2 InsG vermutet **Zahlungsunfähigkeit**, wenn der Schuldner die Zahlung eines wesentlichen Teils seiner finanziellen Verpflichtungen eingestellt hat, die Zahlungsverpflichtungen mehr als drei Monate nach ihrer Fälligkeit nicht erfüllt, es ihm nicht möglich ist, die Befriedigung einer von mehreren fälligen Geldforderungen gegenüber dem Schuldner im Wege der Zwangsvollstreckung oder Exekution zu erreichen, oder wenn er die vom Insolvenzgericht auferlegte Verpflichtung, eine Vermögensliste gem. § 104 InsG vorzulegen, nicht erfüllt hat.

Vermögensverfall liegt nach § 3 Abs. 1 InsG dann vor, wenn der Schuldner mehrere Gläubiger hat und der Schuldner außer Stande ist, seinen Zahlungsverpflichtungen, die bereits seit 30 Tagen fällig sind, nachzukommen. Beim **drohenden Vermögensverfall** sind die Voraussetzungen für die Einleitung des Insolvenzverfahrens dann erfüllt, wenn damit zu rechnen ist, dass der Schuldner einen wesentlichen Teil seiner finanziellen Verbindlichkeiten nicht ordnungsgemäß und termingerecht erfüllen kann. Maßgeblich sind sämtliche Verbindlichkeiten, nicht nur die fälligen.

Auf Antrag des Schuldners kann gem. §§ 115 ff. InsG ein **Moratorium** für eine maximale Dauer von drei Monaten erwirkt werden. Das Moratorium soll dem Schuldner die Möglichkeit geben, dem Vermögensverfall oder dem drohenden Vermögensverfall durch eigene Mittel abzuwenden. In der Zeit des Moratoriums darf somit keine gerichtliche Feststellung über den Vermögensverfall ergehen. Der Schuldner kann Verbindlichkeiten, die in den letzten 30 Tagen vor der Verkündung des Moratoriums oder danach entstanden sind, vorzugsweise erfüllen.

b Insolvenzantrag

Gem. § 97 Abs. 2 InsG kann ein Gläubiger oder der Schuldner einen **Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens** stellen. Lediglich im Falle des drohenden Vermögensverfalls (*úpadek*) ist nur der Schuldner antragsberechtigt, da er zu diesem Zeitpunkt seine wirtschaftliche Lage besser einschätzen kann. Der Antrag ist gem. § 97 Abs. 1 InsG bei demjenigen Kreisgericht (*krajský soud*) einzubringen, in dessen Sprengel der Schuldner seinen Sitz hat.

Den Schuldner trifft gem. § 97 Abs. 2 i.V.m. 98 InsG die **Pflicht zum Insolvenzantrag**, nachdem er vom Vermögensverfall bzw. seiner Zahlungsunfähigkeit Kenntnis erlangt hat oder bei gehöriger Sorgfalt die Insolvenz hätte erkennen können. Die Antragspflicht gilt jedoch nur für juristische Personen oder unternehmerisch tätige natürliche Personen. Versäumt der Schuldner die Antragstellung, so wird er gem. § 99 InsG schadensersatzpflichtig.

c Einleitung des Insolvenzverfahrens

Das Gericht hat über den Insolvenzantrag zu entscheiden. Entweder hat es den Antrag zurück- bzw. abzuweisen oder ihm stattzugeben und den Konkurs zu eröffnen.

Das Insolvenzgericht hat den Insolvenzantrag gem. § 101 InsG spätestens zwei Stunden nach Einlagen im **Insolvenzregister** kundzumachen. Bis zur Entscheidung über den Vermögensverfall nach § 136 InsG kann das Gericht **vorläufige Maßnahmen** treffen, wie z.B. die Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters nach § 112 InsG oder die Erlassung von Verfügungsverboten gegen den Schuldner nach § 113 InsG.

Das Gericht hat den Insolvenzantrag gem. §§ 142 ff. InsG insb. dann abzulehnen, wenn der antragstellende Gläubiger nicht glaubhaft gemacht hat, dass noch wenigstens eine weitere Person eine fällige Forderung gegenüber dem Schuldner hat. Das Erfordernis der Gläubigermehrheit kann auch nicht dadurch umgangen werden, dass der ansonsten einzige Gläubiger an einen Dritten eine Forderung gegen den Schuldner innerhalb von sechs Monaten vor Antragstellung oder nach erst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens abtritt. Weiters kommt eine Ablehnung eines Gläubigerantrags in Betracht, wenn der Schuldner glaubhaft macht, dass seine Zahlungsunfähigkeit durch eine unerlaubte Handlung eines Dritten erfolgt ist und zu erwarten ist, dass er seine Verbindlichkeiten innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit nachkommen wird. Ferner ist ein Gläubigerantrag abzulehnen, wenn der Schuldner eine juristische Person ist und der Staat oder eine höhere Selbstverwaltungskörperschaft nach Einleitung des Insolvenzverfahrens alle Verbindlichkeiten übernommen oder entsprechende Sicherheiten bestellt hat. Überdies ist eine **Abweisung des Insolvenzantrages mangels Masse** vorgesehen.

Der Antragsteller haftet gem. § 147 InsG im Falle der – von ihm verschuldeten – Abweisung eines Insolvenzantrages dem Schuldner oder dessen Gläubiger für aus dem Insolvenzantrag verursachte Schäden.

Wenn das Gericht das Insolvenzverfahren einleitet, hat es dem Antragsteller einen **Kostenvorschuss** aufzuerlegen. Vom Kostenvorschuss befreit sind lediglich Antragsteller, die Arbeitnehmer des Schuldners sind.

d Rechtswirkungen der Einleitung des Insolvenzverfahrens

- **Forderungen gegenüber dem Schuldner** können nicht mehr im Wege einer Klage, sondern nur im Wege der Forderungsanmeldung durchgesetzt werden.
- Das Recht auf **Befriedigung aus Sicherheiten**, die am Vermögen des Schuldners begründet wurden, kann nur im Insolvenzverfahren durchgesetzt oder neu erworben werden.
- Die **Zwangsvollstreckung** in das Eigentum des Schuldners kann zwar angeordnet, aber nicht durchgeführt werden.

Die Wirkungen des Insolvenzverfahrens dauern bis zu seiner Beendigung fort.

Sofern das Insolvenzgericht nicht anders entscheidet, verliert der Schuldner mit der Einleitung des Insolvenzverfahrens die **Verfügungsbefugnis** über sein Vermögen, soweit es sich dabei um das Vermögen aus der Insolvenzmasse handelt. Verfügungen des Schuldners über sein Vermögen sind den Gläubigern gegenüber ab diesem Zeitpunkt unwirksam.

Hat das Gericht angeordnet, dass der Schuldner die Verfügungsbefugnis verliert, so muss das Insolvenzgericht einen **Insolvenzverwalter** bestimmen. Das Insolvenzgericht kann, um eine weitere Minderung der Maße zu vermeiden, vorläufige Maßnahmen anordnen, wonach der Schuldner nur über bestimmte Sachen und Rechte seines Vermögens oder nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters verfügen kann. Das Insolvenzgericht kann zudem anordnen, dass Verbindlichkeiten gegenüber dem Schuldner an den Insolvenzverwalter bewirkt werden sollen.

Das Insolvenzgericht hat einen Termin für die Gläubigerversammlung innerhalb von zwei Monate nach Feststellung des Vermögensverfalls festzusetzen. Der Prüfungstermin wird vom Insolvenzgericht bestimmt. Dieser soll spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der zur Anmeldung der Forderungen bestimmten Frist, nicht aber früher als sieben Tage nach Ablauf dieser Frist, stattfinden. Die Frist kann jedoch vom Insolvenzgericht verlängert werden. Ist mit der gerichtlichen Feststellung des Vermögensverfalls die Entscheidung über eine Entschuldung des Schuldners verbunden, so bestimmt das Insolvenzgericht den ersten Prüfungstermin in der Weise, dass der Termin spätestens 15 Tage nach dem Ablauf der zur Anmeldung der Forderungen bestimmten Frist stattfinden kann. In der ersten Gläubigerversammlung, die auf den Prüfungstermin folgt, können die Gläubiger gem. § 29 InsG den durch das Insolvenzgericht bestellten Insolvenzverwalter von seinem Amt abberufen und einen neuen Insolvenzverwalter bestellen.

e Forderungsanmeldung

Gem. § 110 InsG sind die Gläubiger ab Einleitung des Eröffnungsverfahrens berechtigt, ihre **Forderungen anzumelden**. Anmeldungen sind sodann bis zum Ablauf der durch den Beschluss über die Feststellung des Vermögensverfalls festgesetzten Anmeldefrist zulässig. **Verspätet angemeldete Forderungen** werden i.S.d. §§ 110 Abs. 1, 173 InsG nicht mehr berücksichtigt. Es müssen sämtliche geltend gemachte Forderungen, insbesondere auch gesicherte, noch nicht fällige oder bedingte Forderungen angemeldet werden. Die Anmeldung muss in einem Formblatt in zweifacher Ausfertigung beim Insolvenzgericht (nicht beim Insolvenzverwalter) eingereicht werden.

Die **Forderungsanmeldung** muss den Rechtsgrund der Forderung bzw. die ihm zugrundeliegenden Tatsachen sowie die Höhe der Forderung enthalten. Forderungen, die nicht in tschechischer Währung bemessen sind, müssen zu dem von der Tschechischen Nationalbank für den Tag der Einleitung des Verfahrens (bzw. ggf. früherer Termin der Fälligkeit) bekannt gegebenen Wechselkurs in die tschechische Währung umgerechnet werden. Andere Forderungen als Geldforderungen sind mit ihrem Wert anzugeben.

Bei **gesicherten Forderungen** sind gem. § 174 Abs. 3 und 4 InsG zudem die entsprechenden Belege sowie eine Erklärung, dass die Befriedigung aus der Sicherheit begehrt wird, beizufügen. Für **titulierte Forderungen** sind ferner die Tatsachen, die ihrer Vollstreckbarkeit zugrunde liegen, zu nennen. Vor dem Insolvenzgericht findet dann auch der Prüfungstermin hinsichtlich der angemeldeten Forderungen (*prezkumné jednání*) statt.

Der Insolvenzverwalter und der Schuldner, nicht jedoch Gläubiger, können angemeldete **Forderungen bestreiten** (*popírat*). Dem Insolvenzverwalter steht dafür gem.

§ 199 Abs. 1 InsG eine Frist von 30 Tagen nach dem Prüfungstermin offen. Der Gläubiger der bestrittenen Forderung kann gem. § 198 Abs. 1 InsG dagegen mit einer Feststellungsklage vorgehen.

Sollte das Gericht zum Ergebnis kommen, dass die tatsächliche Höhe der Forderung eines Gläubigers weniger als 50 % des von ihm diesbezüglich angemeldeten Forderungsbetrags ausmacht, so hat der Gläubiger gem. § 178 ff. InsG keinen Anspruch auf Befriedigung seiner Forderung im Insolvenzverfahren. Zudem ist dieser Gläubiger verpflichtet, die Differenz zwischen der tatsächlichen Höhe und dem in der Anmeldung angegebenen Betrag der Forderung in die Insolvenzmasse einzuzahlen. Handelt es sich bei der dergestalt angemeldeten Forderung um eine gesicherte Forderung, so verliert er obendrein sein Recht auf Befriedigung seiner Forderung aus dem Erlös des Sicherungsgegenstandes.

f Insolvenzmasse

Hat der Schuldner den Insolvenzantrag gestellt, so stellt das schuldnerische Vermögen zum Zeitpunkt des Insolvenzantrages sowie der Zuerwerb während des Insolvenzverfahrens die **Insolvenzmasse** dar. Stellt hingegen der Gläubiger den Antrag, so gehört zur Insolvenzmasse das Vermögen des Schuldners zum Zeitpunkt des Erlasses einer vorläufigen Maßnahme oder der Feststellung des Vermögensverfalls durch das Insolvenzgericht samt dem Zuerwerb. Die Insolvenzmasse schließt alle dinglichen und schuldrechtlichen Rechte ein. Vermögen, in das eine Vollstreckung unmöglich ist, ist nicht Gegenstand der Insolvenzmasse.

Zur Insolvenzmasse gehört nicht das Vermögen, das einer gesetzlichen Zweckwidmung unterliegt, z.B. staatliche Zuschüsse. Der Insolvenzverwalter sorgt ab dem Zeitpunkt seiner Bestellung für die **Feststellung der Insolvenzmasse**. Solange kein Insolvenzverwalter bestellt wurde, ist das Insolvenzgericht dafür zuständig. Der Schuldner ist dabei verpflichtet, das Gericht oder den Insolvenzverwalter zu unterstützen sowie ein **Vermögensverzeichnis** i.S.d. § 210 InsG zu erstellen.

g Befriedigungsrangfolge

Die Rangfolge der Gläubiger ist in § 168 InsG geregelt:

- **Kosten des Insolvenzverfahrens;**
- den **Verfahrenskosten gleichgestellte Forderungen**, insb. Forderungen der Arbeitnehmer sowie Forderungen des Staates, die auf Grundlage des Gesetzes über die Zahlungsunfähigkeit des Arbeitgebers Nr. 118/2000 Sb. entstanden sind. Dabei handelt es sich z.B. um ausstehende Lohnforderungen der Arbeitnehmer, die vom Staat beglichen wurden;
- Forderungen der **gesicherten Gläubiger**;
- **alle übrigen Forderungen**. Sie werden im gleichen Rang befriedigt;
- **nachrangige Forderungen**: Forderungen von Gesellschaftern oder Genossenschaftlern sowie Forderungen, die aus einem schriftlichen Vertrag hervorgehen, in dem sich die Parteien im Fall der Insolvenz des Schuldners auf die Nachrangigkeit der betreffenden Forderung gegenüber dessen übrigen Verbindlichkeiten verständigt haben. Sie werden erst befriedigt, wenn nach der Befriedigung der übrigen Gläubiger noch Masse vorhanden ist.

h Stellung der Gläubiger im Einzelnen

aa Aussonderungsgläubiger

Ein Gläubiger, der auf Grund eines dinglichen oder persönlichen Rechts geltend machen kann, dass ein **Gegenstand nicht zur Konkursmasse gehört**, kann innerhalb von 30 Tagen nach Benachrichtigung über die vom Insolvenzverwalter aufzustellende Vermögensübersicht (*soupis majetkové podstaty*) im Klageweg den Ausschluss (*vyloučení*) des Gegenstands aus der Insolvenzmasse bei deren Verteilung verlangen (*rozvrh*).

Der aus einer **Sicherungsübereignung** oder eines **Eigentumsvorbehalts** Berechtigte kann gem. § 260 Abs. 2 InsG die Rückgabe der Sache nicht verlangen, sofern der Insolvenzverwalter ohne unnötige Verzögerung (*bez zbytného odkladu*) die vertragliche Verpflichtung des Schuldners erfüllt.

bb Massegläubiger

Die Forderungen der **Massegläubiger** sind voll aus der Insolvenzmasse zu befriedigen. Massegläubiger müssen ihre Forderung nicht förmlich im Insolvenzverfahren anmelden, vielmehr können die Masseforderungen nach der gerichtlichen Entscheidung über den Vermögensverfall direkt geltend gemacht und in voller Höhe befriedigt werden. Dies betrifft nach §§ 168, 305 Abs. 1 InsG insbesondere Aufwendersatz- und Vergütungsansprüche des Insolvenzverwalters oder eines allfälligen Gutachters zur Bewertung von Massegegenständen.

Reicht der Erlös aus der Verwertung der Insolvenzmasse nicht zur Befriedigung aller Masseforderungen aus, werden sie nach § 305 Abs. 2 InsG **in folgender Reihenfolge befriedigt**:

- Forderungen des Insolvenzverwalters (Auslagen, Vergütung);
- Kosten für die Bewertung des Massevermögens;
- allfällige Darlehenskosten;
- Verbindlichkeiten aus der Erhaltung und Verwaltung der Insolvenzmasse;
- gesetzliche Unterhaltsansprüche;
- alle übrigen Forderungen.

Gem. §§ 169, 305 Abs. 1 InsG werden arbeitsrechtliche Ansprüche von Mitarbeitern des Schuldners, die innerhalb der letzten drei Jahre vor der Entscheidung über den Vermögensverfall entstanden sind, sowie öffentliche Abgaben- und Sozialversicherungsansprüche den Masseforderungen gleichgestellt.

cc Gesicherte Gläubiger (Absonderungsgläubiger)

Gesicherte Gläubiger i.S.d. §§ 2 lit. g, 298 Abs. 1 InsG sind diejenigen Gläubiger, deren Forderungen durch das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen besichert sind. Gesicherte Gläubiger sind insb. **Pfandgläubiger**, Retentionsberechtigte, Begünstigte von Sicherungszessionen oder Sicherungsübereignungen. Gesicherte Gläubiger müssen ihre Forderungen im Verfahren **anmelden**. Unterschreitet die Sicherung die Höhe der gesicherten Forderung, so wird der entsprechende Teil einer solchen Forderung nach § 167 Abs. 2 InsG als ungesichert betrachtet. Die gesicherten Gläubiger haben zur Begründung ihrer Forderung aus der Insolvenzmasse alle Urkunden

vorzulegen, aus denen sich ihr Sicherungsrecht ergibt. Sie haben weiters anzugeben, ob sie das Recht auf Befriedigung ihrer Forderung aus der Sicherung geltend machen. Ansonsten werden sie nach § 174 Abs. 3 InsG als ungesicherte Gläubiger angesehen.

Gesicherte Gläubiger haben das Recht auf – nahezu volle – abgesonderte **Befriedigung aus dem Sicherungsgegenstand**. Vom Verwertungserlös werden die anfallenden Verfahrens- und Verwertungskosten sowie die Vergütung des Insolvenzverwalters abgezogen. Diese Kosten betragen höchstens 5 % für die Kosten der Verwertung, höchstens 4 % für mit der Verwaltung verbundene Aufwendungen und höchstens 2 % für die Vergütung des Insolvenzverwalters.

Die **Rangfolge der gesicherten Gläubiger** richtet sich nach dem **Prioritätsprinzip**, sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde. Die Sicherheit – z.B. ein Pfandrecht – geht mit der Verwertung des Sicherungsgegenstandes nach § 299 Abs. 1 und 2 InsG unter.

Gesicherte Gläubiger können dem Insolvenzverwalter im Hinblick auf die Verwertung und Verwaltung des gesicherten Gegenstandes Vorschläge unterbreiten. Der Insolvenzverwalter ist an diese Vorschläge grundsätzlich gebunden. Ist er jedoch der Ansicht, dass die betreffenden Gegenstände vorteilhafter verwertet oder verwaltet werden können, so hat er beim Insolvenzgericht die Überprüfung der Vorschläge zu beantragen.

Sofern der Erlös aus der Verwertung nicht zur Befriedigung der gesicherten Forderung ausreicht, ist der **Ausfall** der Forderung als Konkursforderung zu behandeln. Übersteigt der Verwertungserlös hingegen die Höhe der besicherten Forderung, so fließt das **Superfluum** der allgemeinen Insolvenzmasse zu.

i Arten des Insolvenzverfahrens

aa Konkurs (§§ 244 ff. InsG)

Im **Konkursverfahren** kommt es zum Verkauf des Eigentums des Schuldners und zur Aufgabe der Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Durch das Konkursverfahren werden die festgestellten Forderungen der Gläubiger nach dem Verhältnis ihrer festgestellten Höhe aus dem Ertrag der Verwertung der Masse befriedigt (§ 244 InsG). Über die Art und Weise der Verwertung entscheidet gem. § 286 Abs. 2 InsG der Insolvenzverwalter im Einvernehmen mit dem Gläubigerausschuss.

bb Geringfügiger Konkurs (§§ 314 f. InsG)

Ein **geringfügiger Konkurs** (*nepatrny konkurs*) liegt vor, wenn der Schuldner eine natürliche Person, die kein Unternehmer ist, oder wenn das schuldnerische Unternehmen einen Umsatz von weniger als CZK 2.000.000,00 und weniger als 50 Gläubiger hat. § 315 InsG sieht diesfalls gewisse Erleichterungen gegenüber dem normalen Konkursverfahren vor.

cc Reorganisation (§§ 316 f. InsG)

Durch das **Reorganisationsverfahren** soll das schuldnerische Unternehmen erhalten und die Gläubiger entsprechend einem Reorganisationsplan (teilweise) befriedigt werden. Der Schuldner bleibt grundsätzlich verfügungsberechtigt (§ 330 InsG). Die Durchführung des Reorganisationsplanes wird vom Insolvenzverwalter sowie vom Gläubigerausschuss überwacht.

dd Entschuldung

Mit der auch als **Verbraucherkonkurs** (*spotřebitelský konkurs*) bezeichneten **Entschuldung** (*oddlužení*) wird die **Restschuldbefreiung** einer Privatperson ermöglicht. Die Entschuldung kann auf zwei Arten durchgeführt werden:

- **Verwertung der Vermögensmasse** des Schuldners, wobei das Arbeitseinkommen des Schuldners unangetastet bleibt. Durch die Verwertung müssen 30 % der Schulden abgedeckt werden können.
- Mit einem **Zahlungsplan** wird dem Schuldner von seinem Einkommen nur das Existenzminimum belassen, der Rest wird zur Begleichung der Schulden herangezogen. Das sonstige Vermögen verbleibt dem Schuldner.

Erfüllt der Schuldner die sich aus dem Entschuldungsverfahren ergebenden Pflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig, so wird er von allen noch bestehenden Schulden durch Gerichtsbeschluss befreit.

9 Erlöschen der Hypothek

Die einzelnen Tatbestände für das **Erlöschen von Pfandrechten** können in zwei Gruppen eingeteilt werden:⁴⁴⁷

- Das Pfandrecht erlischt durch das **Erlöschen der besicherten Forderung** (§ 170 Abs. 1 lit. a BGB): Dieser Tatbestand ergibt sich aus dem akzessorischen Charakter des Pfandrechts.⁴⁴⁸ In diesem Fall ist der Gläubiger verpflichtet, dem Pfandbesteller eine Löschungsquittung auszustellen, aufgrund derer die Löschung des Pfandrechts im Liegenschaftskataster oder im Pfandrechtsregister eingetragen wird.
- **Das Pfandrecht** kann jedoch auch unabhängig vom Fortbestehen der besicherten Forderung erlöschen:
 - **Untergang des Pfandgegenstandes** (§ 170 Abs. 1 lit. b BGB);
 - **Verzicht** des Pfandgläubigers durch eine einseitige schriftliche Erklärung (§ 170 Abs. 1 lit. c BGB);
 - Wurde das Pfandrecht unter einer Befristung begründet, durch den **Ablauf des Zeitraums**, für den es begründet wurde (§ 170 Abs. 1 lit. d BGB);
 - Hinterlegung des gewöhnlichen Werts des Pfandgegenstandes beim Pfandgläubiger (§ 170 Abs. 1 lit. e BGB);
 - durch einen zwischen dem Pfandbesteller und dem Pfandgläubiger abgeschlossenen schriftlichen **Vertrag** (§ 170 Abs. 1 lit. f. BGB).

Darüber hinaus kann das Pfandrecht gem. § 170 Abs. 1 lit. c BGB aufgrund von Sondervorschriften erlöschen. So erlischt das Pfandrecht der gesicherten Gläubiger durch die Verwertung des Pfandgegenstandes im Insolvenzverfahren gem. § 299 Abs. 1 und 2 InsG, selbst dann, wenn die Absonderungsgläubiger ihre Forderungen im Insolvenzverfahren nicht angemeldet haben.

⁴⁴⁷ Vgl. *Fiala/Bučková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien, 91.

⁴⁴⁸ *Fiala et al.*, Občanské právo, 177.

C Pfandrecht an beweglichen Sachen

1 Pfandrechtsfähige Gegenstände

Neben **einzelnen beweglichen Sachen** können auch **Unternehmen** sowie **Gesamtsachen** und Sachgesamtheiten verpfändet werden. Eine Gesamtsache bilden mehrere besondere Sachen, die als eine Sache angesehen werden und einem gemeinsamen Zweck dienen (z.B. eine Bibliothek oder eine Warenlager; vgl. oben I.B.1.a). Es können also neben Speziessachen auch mehrere Sachen als Einheit verpfändet werden. Über die Bedeutung des Begriffs Sachgesamtheit und über den Unterschied zur Gesamtsache herrscht Unklarheit. Es dürfte kein Unterschied zwischen diesen beiden Begriffen bestehen.⁴⁴⁹

Ein gewisses Regelungsdefizit besteht insofern, als sich der Gesetzgeber nicht dazu geäußert hat, ob etwa bei einem verpfändeten Unternehmen die später erzeugten oder erworbenen Sachen als mitverpfändet gelten und ob einzelne Sachen lastenfrei veräußert werden können.⁴⁵⁰

Die Regelungen zum Mobiliarpfandrecht kennen **keine Beschränkung** hinsichtlich des Werts oder der Beschaffenheit des Pfandgegenstandes.

Zu den Anforderungen an die Individualisierung der Pfandgegenstände s. bereits oben IV.A.2.b.

2 Entstehung des Mobiliarpfandrechts

Das Pfandrecht an beweglichen Sachen ist in Tschechien in zwei Ausprägungen vorgesehen:

- als **Faustpfand**
- und als **besitzloses Mobiliarpfandrecht**.

Auch für die Entstehung des Pfandrechtes an beweglichen Sachen sind **Titel** und **Modus** erforderlich.

a Titel

Das vertragliche Mobiliarpfandrecht wird ebenso wie das Pfandrecht an Liegenschaften durch einen **Pfandbestellungsvertrag** begründet. Es kann daher auf die Ausführungen in Abschnitt IV.B.5.a.aa verwiesen werden.

b Modus

Beim **Faustpfand** dient als Modus die **tatsächliche Übergabe** des Pfandgegenstandes an den Pfandgläubiger (§ 157 Abs. 2 BGB) bzw. die Übergabe an einen Dritten zur Verwahrung (§ 157 Abs. 3 BGB). Die *traditio brevi manu* wird als Form der Übergabe für zulässig erachtet.⁴⁵¹

Im Gegensatz zur Hypothek, kann ein Pfandrecht an einer beweglichen Sache auch **gutgläubig** erworben werden, sobald der Pfandgegenstand dem Pfandgläubiger vom Nichtberechtigten übergeben wurde (§ 161 Abs. 1 BGB).

449 Andová, Mobiliarpfandrecht, 170.

450 Andová, Mobiliarpfandrecht, 171.

451 Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákoník, 539.

Beim – besitzlosen – **Registerpfandrecht**, das keine Übergabe des Pfandgegenstandes erfordert, besteht der Modus für die Entstehung des Pfandrechts in der **Eintragung in das Pfandrechtsregister**. Es darf auf die Ausführungen oben im Abschnitt IV.A.2 über das Register der Pfandgegenstände verwiesen werden.

Ein gutgläubiger Pfandrechtserwerb ist beim Registerpfandrecht nicht möglich.

D Pfandrecht an Forderungen

Das vertragliche Pfandrecht an einer Forderung entsteht gem. § 159 Abs. 1 BGB durch einen schriftlichen **Pfandbestellungsvertrag** zwischen dem Gläubiger und dem Pfandschuldner. Der Pfandschuldner ist gleichzeitig Gläubiger der verpfändeten Forderung. Gegenstand des Pfandes kann auch eine **künftige Forderung** sein, sofern offensichtlich ist, dass sie tatsächlich entsteht. Hierfür müssen der **Rechtsgrund** und die **Hauptbedingungen** für das Entstehen der künftigen Forderung bekannt sein.⁴⁵²

Die Inanspruchnahme des Pfandrechtes erfolgt beim **Drittschuldner**, also dem Schuldner der verpfändeten Forderung. Das Pfandrecht an der Forderung ist gegenüber dem Drittschuldner aber nur dann wirksam, wenn er über die Existenz des Pfandrechtes **schriftlich benachrichtigt** wurde oder sofern das bestehende Pfandrecht durch den Pfandgläubiger nachgewiesen werden kann (§ 159 Abs. 2 BGB).

Die große Schwäche der Forderungsverpfändung besteht darin, dass **keine Publizitätserfordernisse** – z.B. ein Buchvermerk – vorgesehen sind.

Ist der Drittschuldner über das Bestehen des Pfandrechts benachrichtigt worden, so hat er unabhängig von der Fälligkeit der gesicherten Forderung **direkt an den Pfandgläubiger** zu leisten. Falls der Drittschuldner dieser Pflicht nicht nachkommt, ist der Pfandgläubiger berechtigt, die Leistung des Drittschuldners von diesem vor Gericht einzufordern.

Die **Verwertung** verpfändeter Forderungen ist nicht ohne Weiteres durch Einziehung möglich. Der Pfandgläubiger muss gegen den Pfandschuldner Klage erheben und kann erst nach einem rechtskräftigen Urteil Exekution führen, um die Überweisung der Forderung zu erreichen. Eine außergerichtliche Verwertung kann jedoch vereinbart werden.

⁴⁵² Jehlička/Švestka/Škárková, Občanský Zákonník, 529.

Anhang 1:

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

Muster von Auszügen aus dem tschechischen Liegenschaftskataster nach Kuba/Olivová, Katastr nemovitostí, 237 ff.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 16.2.2004 11:33

Okres: 3708 Kroměříž	Obec: 588407 Cetechovice
Kat. Území: 617628 Cetechovice	List vlastnictví: 24

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách
(St. = stavební parcela)

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Chorvátová Marie, č.p. 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	1/2
SJM	Sůsa Josef a Sůsová Marie, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	680321/00445 705311/0417	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitostí

Pozemky

	Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	st. 83	1625	zastavěná plocha a nádvoří		
	st. 83	28	zastavěná plocha a nádvoří		
	st. 96	136	zastavěná plocha a nádvoří	budova LV 421	
P	st. 98	189	zastavěná plocha a nádvoří		
	121/1	2043	zahrada		zemědělský půdní fond
	121/2	467	orná	skleník, pařeniště	zemědělský půdní fond

Budovy

Typ budovy Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Cetechovice, č.p. 28	Rod. dům		St. 83
bez čísla budovy	garáž		St. 91/2, LV 426
bez čísla budovy	zeměděl.		St. 84
rozestavěná	garáž		St. 98
bez čísla budovy	zeměděl.		St. 236, LV 48 121/2

Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra (m ²)	Původní Kat. území
812/3			18657	
940			489	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

=====
B1 Jiná práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
Věcné břemeno cesty podle geometrického plánu Parcela: 121/1, Cetechovice	Parcela: 121/3, Cetechovice	V-78/2001-708
<i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne: 04. 05. 2001 právní účinky vkladu práva: 11. 05. 2001</i>		
		V-78/2001-708

=====
C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
Věcné břemeno užívání Duchacková Zdena, RČ/IČO: 155418/458	Budova: Cetechovice	V-1986/2000-708
kuchyne, pokoje a prisloušenství v přízemí domu		
<i>Listina Smlouva o zřízení Věcné břemene – bezúplatná ze dne 04.11.2000 právní účinky vkladu práva: 09.11.2000</i>		
		V-1986/2000-708
Zástavní právo smluvní Volksbank CZ, a.s., RČ/IČO 25045625 Pro pohledávku 150 000,- Kč	Parcela: 121/1, Cetechovice Parcela: 121/2, Cetechovice Parcela: 812/3, Cetechovice	V-218/2001-708 V-218/2001-708 V-218/2001-708
<i>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 19.09.2001 právní účinky vkladu práva: 21.09.2001</i>		
		V-218/2001-708

D Jiné zápisy

Typ vztahu Vztah pro	Vztah k	
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízením soud. zást. práva Pokorný Josef, Cetechovice č.p. 269 RČ/IČO 420317/059	Parcela: 121/1, Cetechovice	Z-869/2001-708
<i>Listina</i> Oznámení o podání návrhu na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zást. pr. ze dne 12. 12. 2001, Okresní soud v Kroměříži Z-896/2001-708		
Zahájení pozemkové úpravy	Parcela: 121/1, Cetechovice	Z-896/2001-708 Z-6/2002-708
<i>Listina</i> Oznámení pozemkového úřadu zahájení pozemkových úprav ze dne 21. 02. 2002, Okresní pozemkový úřad v Kroměříži Z-6/2002-708Z		

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Rozhodnutí o dědictví D 1064/1984 státního notářství zu dne 22. 11. 1984, právní moc dne 22. 11. 1984 POLVZ:11/1985 Z-2700011/1985-705 Pro: Chorvátová Marie, č.p. 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly RČ/IČO: 285615/401
<i>Smlouva koupní ze dne 7. 3. 1998, právní účinky vkladu práva: 9.3.1998 POLVZ:14/1998 Z-2700014/1998-708 Pro: SJM Sůsa Josef a Sůsová Marie, č.p. 96, 768 03 Cetechovice RČ/IČO: 680321/00445 705311/0417</i>

F Vztah bonitovaných pudne ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

....

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů c.j.: **V96/2004-708**

Katastrální úřad pro Zlínský kraj

Vyhotoveno: 16. 02. 2004 11:33

Vyhotovil: Novotná Martina

Podpis, razítko:

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Datum: 16.2.2004 11:33

Bezirk: 3708 Kroměříž	Gemeinde: 588407 Cetechovice
Katastergebiet: 617628 Cetechovice	Eigentumsblatt: 24

Im Katastergebiet werden die Grundstücke in zwei Zahlenreihen geführt
(St. = Bauparzelle)

A	Eigentümer, sonstiger Berechtigter	Identifikator	Anteil
	Eigentum Chorvátová Marie, Konskriptionsnummer 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	1/2
SJM	Sůsa Josef a Sůsová Marie, Konskriptionsnummer 96, 768 03 Cetechovice	680321/00445 705311/0417	1/2

SJM = Gesamthandeigentum von Ehegatten

B Liegenschaften

Grundstücke

	Parzelle	Größe (m ²)	Art. des Grundstücks	Art. der Nutzung	Art. des Schutzes
	st. 83	1625	bebaute Fläche und Höfe		
	st. 83	28	bebaute Fläche und Höfe		
	st. 96	136	bebaute Fläche und Höfe	budova LV 421	
P	st. 98	189	bebaute Fläche und Höfe		
	121/1	2043	Garten		Landwirtschaftlicher Bodenfonds
	121/2	467	Garten	Mistbeet, Treibhaus	Landwirtschaftlicher Bodenfonds

Gebäude

<i>Gebäudeart Gemeindeteil, Konskriptionsnummer</i>	<i>Art. der Nutzung</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Na parcele</i>
Cetechovice, Konskriptionsnummer 28	Einfamilienhaus		St. 83
ohne Konskriptionsnummer	Garage		St. 91/2, LV 426
ohne Konskriptionsnummer	landwirtschaftlich		St. 84
In Bau	Garage		St. 98
ohne Konskriptionsnummer	landwirtschaftlich		St. 236, LV 48 121/2

Grundstücke in vereinfachten Evidierung – Parzellen nach dem Grundstückskataster (PK)

<i>Parzelle</i>	<i>Teil</i>	<i>Art</i>	<i>Größe (m²)</i>	<i>Katastergebiet</i>
812/3			18657	
940			489	

P = Änderungen der Rechtsverhältnisse sind zu erwarten [„Plombe“, Anm.]

B1 Sonstige Rechte

<i>Art. des Rechts Berechtigung für</i>	<i>Verpflichtung an</i>	
Dingliche Last des Fahrrechts gem. geometrischem Plan Parzelle: 121/1, Cetechovice	Parzelle: 121/3, Cetechovice	V-78/2001-708
Urkunde entgeltlicher Vertrag über die Bestellung einer dinglichen Last vom 04. 05. 2001, Rechtswirksamkeit der Einverleibung: 11. 05. 2001 V-78/2001-708		

C Beschränkung des Eigentums

<i>Art. des Rechts Berechtigung für</i>	<i>Verpflichtung an</i>	
Nutzungsrecht Duchacková Zdena, RČ/IČO: 155418/458	Gebäude: Cetechovice, Konskriptionsnum- mer 28	V-1986/2000-708
Küche, Zimmer und Zubehör im Erdgeschoß des Hauses		
Urkunde unentgeltlicher Vertrag über die Bestellung der dinglichen Last vom 04.11.2000, Rechtswirksamkeit der Einverleibung: 09.11.2000 V-1986/2000-708		
Vertragliches Pfandrecht Volksbank CZ, a.s., RČ/IČO 25045625 Für die Forderung idH von 150 000,- Kč	Parzelle: 121/1, Cetechovice Parzelle: 121/2, Cetechovice Parzelle: 812/3, Cetechovice	V-218/2001-708 V-218/2001-708 V-218/2001-708
Urkunde Pfandbestellungsvertrag vom 19.09.2001, Rechtswirksamkeit der Einverleibung: 21.09.2001 V-218/2001-708		

D Sonstige Eintragungen

<i>Art. des Rechts Recht für</i>	<i>Recht an</i>	
Einbringung eines Antrags auf Bestellung eines gerichtlichen Pfandrechts Pokorný Josef, Cetechovice Konskriptionsnummer 269 RČ/ IČO 420317/059	Parzelle: 121/1, Cetechovice	Z-869/2001-708
<i>Urkunde Mitteilung über die Einbringung eines Antrags auf Bestellung eines gerichtlichen Pfandrechts vom 12. 12. 2001, Bezirksgericht Kroměříž Z-896/2001-708</i>		
Einleitung der Grundstücksregulierung	Parzelle: 121/1, Cetechovice	Z-896/2001-708 Z-6/2002-708
<i>Urkunde Mitteilung des Bodenamtes über die Einleitung der Grundstücksregulierung vom 21. 02. 2002, Bezirksbodenamt Kroměříž Z-6/2002-708Z</i>		

E Erwerbstitel oder sonstige Grundlagen für Eintragungen
Urkunde

Entscheidung über die Erbschaft D 1064/1984, staatliches Notariat vom 22. 11. 1984, rechtskräftig am 22. 11. 1984		
POLVZ:11/1985	Z-2700011/1985-705	
<i>für: Chorvátová Marie, Konskriptionsnummer 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly RČ/IČO: 285615/401</i>		
<i>Kaufvertrag am 7. 3. 1998, Rechtswirksamkeit der Einverleibung: 9.3.1998</i>		
<i>POLVZ:14/1998</i>	<i>Z-2700014/1998-708</i>	
<i>für: SJM Sůsa Josef und Sůsová Marie, Konskriptionsnummer 96, 768 03 Cetechovice</i>		
<i>RČ/IČO: 680321/00445 705311/0417</i>		

F Angaben zur Bonität der Parzellen

....

Bezüglich der Angaben dieses Auszugs ist eine Änderung der Rechtsverhältnisse zu erwarten: **V96/2004-708**

Katasteramt für den Kreis Zlín

*Ausgefertigt am 16. 02. 2004 11:33
Ausgefertigt von Novotná Martina
Unterschrift, Stempel:*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 16.2.2004 11:45

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Okres: 3708 Kroměříž	Obec: 588296 Kroměříž
Kat. Území: 674834 Kroměříž	List vlastnictví: 789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	43/178
	Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž	776019/058	43/178
SJM	Tatáček Jiří a Tatáčková Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	680321/00445 705311/0417	92/178

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitostí

Pozemky

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
428	287	zastavěná plocha a nádvoří		

Budovy

Typ budovy Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Bílany, č.p. 142	byt. dům	nemovitá kulturní památko	428	
č.p./č. jednotky	Způsob využití	Na LV	Podíl na spol. částech domu a pozemku	Podíl na jednoce
142/1	byt	812	46/178	
Spoluvlastníci		680321/00445, 705311/0417; SJM Tatáček Jiří a Tatáčková Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice		
142/2	byt	813	86/179	
Spoluvlastníci		285615/401; Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly; 776019/058 Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž		
143/3	byt	814	46/179	
Spoluvlastníci		680321/00445, 705311/0417; SJM Tatáček Jiří a Tatáčková Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice		

*B1 Jiná práva – Bez zápisu**C Omezní vlastnického práva – Bez zápisu**D Jiné zápisy*

<i>Typ vztahu Vztah pro</i>	<i>Vztah k</i>	
Vlastnictví jednotek	Budová : Kroměříž, č.p. 142	V-1975/2001-708
<i>Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 2.11.2001, právní účinky vkladu práva : 8.11.2001 V-1975/2001-708</i>		

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Bez zápisu**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu*

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25. dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popr pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném zápisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj

Vyhotoveno: 16. 02. 2004 11:33

Vohotivil: Novotná Martina

Podpis, razítko:

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Datum: 16.2.2004 11:45

Eigentum eines Hauses mit Wohnungseigentumseinheiten

Bezirk: 3708 Kroměříž	Gemeinde: 588296 Kroměříž
Katastergebiet: 674834 Kroměříž	Eigentumsblatt: 789

Im Katastergebiet werden die Grundstücke in einer Zahlenreihe geführt.

A	Eigentümer, sonstiger Berechtigter	Identifikator	Anteil
	<i>Eigentum</i> Nebeská Jitka, Konskriptionsnummer 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	43/178
	Poskočilová Antonie, Konskriptionsnummer 28, 767 01 Kroměříž	776019/058	43/178
SJM	Tatáček Jiří und Tatáčková Květa, Konskriptionsnummer 96, 768 03 Cetechovice	680321/00445 705311/0417	92/178

SJM = Gesamthandeigentum von Ehegatten

B Liegenschaften

Grundstücke

Parzelle	Größe (m ²)	Art. des Grundstücks	Art. der Nutzung	Art. des Schutzes
428	287	bebaute Fläche und Höfe		

Gebäude

Gebäudeart Gemeindeteil, Konskriptionsnummer	Art. der Nutzung	Art. des Schutzes	auf der Parzelle
Bílany, Konskriptionsnummer 142	Wohnhaus	Unbewegliches Kulturdenkmal	428
<i>Konskriptionsnummer/ Nr. der Einheit</i>	<i>Art. der Nutzung</i>	<i>auf dem Eigentumsblatt</i>	<i>Anteil am gemeinschaftlichen Teil des Hauses und des Grundstücks</i>
142/1	Wohnung	812	46/178
<i>Miteigentümer</i>		680321/00445, 705311/0417; SJM Tatáček Jiří und Tatáčková Květa, Konskriptionsnummer 96, 768 03 Cetechovice	
142/2	Wohnung	813	86/179
<i>Miteigentümer</i>		285615/401; Nebeská Jitka, Konskriptionsnummer. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly; 776019/058 Poskočilová Antonie, Konskriptionsnummer 28, 767 01 Kroměříž	

143/3	Wohnung	814	46/179	
Miteigentümer			680321/00445, 705311/0417; SJM Tatáček Jiří und Tatáčková Květa, Konskriptionsnummer 96, 768 03 Cetechovice	

B1 Sonstige Rechte – ohne Eintragung

C Beschränkung des Eigentums – ohne Eintragung

D Sonstige Eintragungen

Art. des Rechts Recht für	Recht an	
Wohnungseigentum	Gebäude : Kroměříž, č.p. 142	V-1975/2001-708
Urkunde Erklärung des Eigentümers des Gebäudes über die Festlegung der Einheiten (Gesetz Nr. 72/1994 Slg.) vom 2.11.2001, Rechtswirkungen der Einverleibung des Rechts: 8.11.2001 V-1975/2001-708		

E Erwerbstitel oder sonstige Grundlagen für Eintragungen – ohne Eintragung

F Angaben zur Bonität der Parzellen – ohne Eintragung

Hinweis: Diese Eintragung im Liegenschaftskataster beinhaltet nicht Eintragungen in den Teilen B1, C, Anmerkungen in Teil D, Urkunden in Teil E und nach dem 25.4.2003 Hinweise zur Kennzeichnung (Plombe), dass hinsichtlich der Rechtsverhältnisse an einer Einheit, an einem Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichen Teilen des Hauses bzw. am Grundstück Änderungen zu erwarten sind. Diese Eintragungen werden immer im zugehörigen Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Wohnungseigentum geführt.

Katasteramt für den Kreis Zlín

Ausgefertigt am 16. 02. 2004 11:33
Ausgefertigt von Novotná Martina
Unterschrift, Stempel:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K datu: 16.2.2004 11:52

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: 3708 Kroměříž	Obec: 588296 Kroměříž
Kat. Území: 674834 Kroměříž	List vlastnictví: 552

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	1/2
	Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž	776019/058	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitostí

Jednotky

Č.p./Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na spol. částech domu a pozemku
142/2	byt	nemovitá kulturní památka	86/178
Budova Bílany, č.p. 142, LV 789, byt. Dům			
Parcely 428 zastavěná plocha a nádvoří 287 m²			

B1 Jiná práva – Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
Věcné břemeno užívání Machačková Zdena, RČ/IČO: 155418/458 bytu na dobu života oprávněné	Budova: Bílany, č.p. 142	V-6/2002-708
<i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 04.11.2000</i>		
<i>právní účinky vkladu práva: 09.11.2000</i>		V-6/2002-708

D Jiné zápisy – Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva darovací ze dne 7. 11. 2001, právní účinky vkladu práva: 9.11.2001 V-270/2001-708
<i>Pro: Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly RČ/IČO: 285615/401</i>
Smlouva darovací ze dne 7. 11. 2001, právní účinky vkladu práva: 9.11.2001 V-270/2001-708
<i>Pro: Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž RČ/IČO: 776019/058</i>

=====
F Vztah bonitovaných půdne ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám –
Bez zápisu
=====

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj

Vyhotoveno: 16. 02. 2004 11:33

Vyhotovil: Novotná Martina

Podpis, razítko:

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Datum: 16.2.2004 11:52

Wohnungseigentum

Bezirk: 3708 Kroměříž	Gemeinde: 588296 Kroměříž
Katastergebiet: 674834 Kroměříž	Eigentumsblatt: 552

Im Katastergebiet werden die Grundstücke in einer Zahlenreihe geführt.

A	Eigentümer, sonstiger Berechtigter	Identifikator	Anteil
	Eigentum Nebeská Jitka, Konskriptionsnummer 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	1/2
	Poskočilová Antonie, Konskriptionsnummer 28, 767 01 Kroměříž	776019/058	1/2

SJM = Gesamthandeigentum von Ehegatten

B Liegenschaft

Einheiten

Konskriptionsnummer/Nummer der Einheit	Art. der Nutzung	Art. des Schutzes	Anteil am gemeinschaftlichen Teil des Hauses und des Grundstücks
142/2	Wohnung	unbewegliches Kulturdenkmal	86/178
Gebäude Břlany, Konskriptionsnummer 142, Eigentumsblatt 789, Wohnhaus auf der Parzelle 428			
Parzelle 428 bebaute Fläche und Höfe 287 m ²			

B1 sonstige Rechte – ohne Eintragung

C Beschränkung des Eigentums

Art. des Rechts Recht für	Verpflichtung an	
dingliche Last der Nutzung Machačková Zdena, RČ/İCO: 155418/458 auf Lebenszeit	Gebäude: Břlany, Konskriptionsnummer 142	V-6/2002-708
Urkunde unentgeltlicher Vertrag über die Bestellung der dinglichen Last vom 04.11.2000 Rechtswirksamkeit der Einverleibung: 09.11.2000 V-6/2002-708		

D sonstige Eintragungen – ohne Eintragung

E Erwerbstitel oder sonstige Grundlagen für Eintragungen

Urkunde

Schenkungsvertrag vom 7. 11. 2001, Rechtswirkungen der Einverleibung: 9.11.2001	V-270/2001-708
<i>Pro: Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly</i>	<i>RČ/IČO: 285615/401</i>
Smlouva darovací ze dne 7. 11. 2001, právní účinky vkladu práva: 9.11.2001	V-270/2001-708
<i>Pro: Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž</i>	<i>RČ/IČO: 776019/058</i>

=====
F **Angaben zur Bonität der Parzellen – ohne Eintragung**
=====

**Hinweis: Weitere Angaben über in Teil B geführte Gebäude und Grundstücke
finden sich immer im zugehörigen Auszug aus dem Liegenschaftskataster
zum Haus mit Wohnungseigentum.**

Katasteramt für den Kreis Zlín

Ausgefertigt am 16. 02. 2004 11:33

Ausgefertigt von Novotná Martina

Unterschrift, Stempel:

Anhang 2: Kaufvertrag und Antrag auf Einverleibung des Eigentums

Muster eines Kaufvertrags über eine Liegenschaft samt Antrag auf Einverleibung des Eigentums entnommen aus *Rolný, Nemovitosti. Vzory smluv a podání, 43 ff.*

KUPNÍ SMLOUVA

sepsaná mezi

paní Růženu Karlíkovou, r.č. 515126/124, bytem Rychtářov 11, okr. Blansko, na straně jedné jako prodávající

a

panem Jiřím Bartlem, r.č. 580512/4154, bytem Třeboň, Dykova 7, na straně druhé jako kupujícím.

I. Paní Růžena Karlíková tímto prohlašuje, že je výlučnou vlastnící budovy pro bydlení č.p. 58 se stavební plochou čís. par. 26/4 o výměře 114 m² a zahrady čís. par. 44/13 o výměře 728 m². Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 14 pro obec a katastrální území Rychtářov, okr. Blansko.

II. Paní Růžena Karlíková prodává všechny výše uvedené nemovitosti se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a příslušenstvím včetně chlévu, dřevníku, studny, oplocení a trvalých porostů na zahradě vysázených do výlučného vlastnictví pana Jiřího Bartla za kupní cenu 144.000 Kč, tj. slovy jednostočtyřicetčtyřitisíckorunčeských, a kupující pan Jiří Bartl tyto nemovitosti za uvedenou kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III. Kupní cenu uhradil kupující před sepsáním této smlouvy a prodávající potvrzuje její převzetí.

IV. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech nevážnou žádná břemena, ani dluhy, kupující žádná břemena, ani dluhy nepřijímá. Kupující uvádí, že je mu stav převáděných nemovitostí dobře znám.

V. Nad rámec této smlouvy se prodávající zavazuje umožnit kupujícímu užívat převáděné nemovitosti do jednoho týdne od podpisu této smlouvy.

VI. Kupující nabude vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Blansku.

V Blansku dne 7. června 2003

KAUFVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

Frau Růžena Karlíková, Geburtsnummer 515126/124, wohnhaft in Rychtářov 11, Bezirk Blansko, auf der einen Seite als Verkäuferin

und

Herrn Jiří Bartl, Geburtsnummer 580512/4154, wohnhaft in Třeboň, Dykova 7, auf der anderen Seite als Käufer.

I. Frau Růžena Karlíková erklärt, dass sie die alleinige Eigentümerin am Gebäude zu Wohnzwecken, Konskriptionsnummer 58, mit der bebauten Fläche, Parzellennummer 26/4, im Ausmaß von 114 m² und des Gartens, Parzellenummer 44/13 im Ausmaß von 728 m², ist. Sämtliche oben angeführten Liegenschaften sind eingetragen in das Eigentumsblatt Nr. 14 für die Gemeinde und das Katastergebiet Rychtářov, Bezirk Blansko.

II. Frau Růžena Karlíková übergibt alle oben angeführten Liegenschaften mit allen Rechten und Pflichten, mit allen Bestandteilen und allem Zubehör, insb. Stall, Holzschuppen, Brunnen, Umzäunung sowie die dauerhaft im Garten angesetzte Bepflanzung, in das alleinige Eigentum des Herrn Jiří Bartl für den Kaufpreis von 144.000 Kč, in Worten einhundertvierundvierzigtausend, und der Käufer Herr Jiří Bartl kauft diese Liegenschaften um den angeführten Kaufpreis und übernimmt sie in sein alleiniges Eigentum.

III. Der Käufer zahlt den Kaufpreis vor Unterfertigung dieses Vertrages und der Verkäufer bestätigt dessen Übernahme.

IV. Die Verkäuferin erklärt, dass die zu übertragenen Liegenschaften lastenfrei und ohne Schulden sind, und dass der Käufer keine Lasten und Schulden betreffend die Liegenschaften übernimmt. Der Käufer erklärt, dass ihm der Zustand der Liegenschaften bekannt ist.

V. Im Rahmen dieses Vertrages verpflichtet sich die Verkäuferin, dem Käufer die Nutzung der zu übertragenden Liegenschaften mit der ersten Woche nach der Unterzeichnung dieses Vertrages zu ermöglichen.

VI. Der Käufer erwirbt das Eigentum an den zu übertragenden Liegenschaften durch Einverleibung in den Liegenschaftskataster beim Katasteramt Blansko.

Blansko, am 7. Juni 2003

NÁVRH NA VKLAD

Katastrální úřad v Blansku

Věc: Návrh na vklad vlastnického práva

Dne 7. června 2003 byla uzavřena kupní smlouva, kterou:

paní Růžena Karlíková, r.č. 515126/124, bytem Rychtářov 11, okr. Blansko, prodala panu Jiřímu Bartlovi, r.č. 580512/4154, bytem Třeboň, Dykova 7, budovu pro bydlení č.p. 58 se stavební plochou čís. par. 26/4 a zahradu čís. par. 44/13. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 14 pro obec a katastrální území Rychtářov, okr. Blansko.

Podepsaní účastníci navrhují, aby bylo zahájeno řízení o vkladu a právo vlastnické ke shora uvedeným nemovitostem bylo zapsáno na jméno kupujícího.

Předkládáme:

2x prvopis ověřené kupní smlouvy

2x stejnopis této smlouvy

rozhodnutí státního notářství Blansko č. D 27/72 z 15. 8. 1972

1x kolkovou známku 500 Kč

V Blansku dne 7. června 2003

Podpisy účastníků:

ANTRAG AUF EINVERLEIBUNG

Katasteramt Blansko

Betrifft: Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts

Am 7. Juni 2003 wurde der Kaufvertrag abgeschlossen, wonach Frau Růžena Karlíková, Geburtsnummer 515126/124, wohnhaft in Rychtářov 11, Bezirk Blansko, Herrn Jiří Bartl, Geburtsnummer 580512/4154, wohnhaft in Třeboň, Dykova 7, Gebäude zu Wohnzwecken, Konskriptionsnummer 58 mit der bebauten Fläche, Parzellenummer 26/4, und den Garten, Parzellenummer 44/13 übergeben hat. Alle oben angeführten Liegenschaften sind eingetragen im Eigentumsblatt Nr. 14 für die Gemeinde und das Katastergebiet Rychtářov, Bezirk Blansko.

Die unterfertigten Parteien stellen den Antrag auf Einleitung des Verfahrens über die Einverleibung und die Eintragung der oben angeführten Liegenschaften zum Vermögen des Käufers.

wir legen vor:

2x das beglaubigte Original des Kaufvertrags

2x Gleichschrift dieses Vertrages

Entscheidung des staatlichen Notariats Blansko Nr. D 27/72 vom 15. 8. 1972

1x Stempelmarke 500 Kč

Blansko, am 7. Juni 2003

Unterschriften der Parteien:

Anhang 3: Pfandbestellungsvertrag

Muster eines Pfandbestellungsvertrags entnommen aus *Janků*, Nemovitosti – kopě a prodej, 91 f.

SMLOUVA O ZRÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům způsobilými, jimiž jsou:

1. pan František Novák, rodné číslo 53 12 06/086, bytem Tasovice 311, dále jen zástavce a dlužník
- a
2. pan Jiří Veselý, rodné číslo 52 02 15/077, bytem Znojmo, Holandská 1, dále jen zástavní věřitel a věřitel.

Článek I

Zajišťovaný závazek

Dne 15. 1. 2000 byla mezi zástavním věřitelem a zástavcem a dlužníkem uzavřena smlouva o půjčce, na základě které půjčil zástavní věřitel dlužníkovi a zástavci částku 200 000 Kč s příslušenstvím, tj. úroky, kterou se zástavce a dlužník zavázal vrátit zástavnímu věřiteli do 15. 1. 2001.

Článek II

Předmět smlouvy

Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to domu č.p. 311 na pozemku, evidovaném jako parcela číslo 48, zastavěná plocha o výměře 501 m² a pozemku, evidovaném jako parcela číslo 48, pozemku, evidovaném jako parcela číslo 49, zahrada o výměře 697 m² v obci Tasovice a katastrálním území Tasovice nad Dyjí dle kupní smlouvy ze dne 28. 5. 1996 a zapsané na LV č. 454 pro obec Tasovice a katastrální území Tasovice nad Dyjí.

Článek III

Zřízení zástavního práva

Zástavce k zajištění pohledávky zástavního věřitele ve výši 200 000 Kč zřizuje dle této smlouvy zástavnímu věřiteli k nemovitostem uvedeným v článku druhém této smlouvy zástavní právo a zástavní věřitel toto zástavní právo k těmto nemovitostem přijímá.

Článek IV

Povinnosti zástavce

Zástavce se zavazuje zástavnímu věřiteli, že své nemovitosti zatížené zástavním právem bez souhlasu zástavního věřitele nepřevede na jinou osobu a nezatíží je

věcným břemenem. Pro případ, že by tento závazek porušil, je povinen zaplatit zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, která je soudně vymahatelná.

Článek V

Realizace zástavního práva

Smluvní strany se dohodly, že zástavní věřitel je oprávněn za podmínek upravených zákonem o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. ve smyslu ust. 165a občanského zákoníku při výkonu svého zástavního práva ve veřejné dražbě zpěněžit zastavenou nemovitost, jestliže na tento zamýšlený výkon zástavního práva písemně upozorní zástavce a dlužníka. Od doručení tohoto písemného upozornění nesmí zástavce s předmětem zástavy nakládat.

Článek VI

Intabulační doložka

1. Zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele dle ujednání v článku třetím vzniká vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí.
2. Obě smluvní strany shodně navrhují, aby Katastrální úřad Znojmo vklad zástavního práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolil a na list vlastnictví č. 454 pro obec Tasovice a katastrální území Tasovice nad Dyjí zapsal:

V oddílu A – beze změny

V oddílu B – beze změny

V oddílu C – zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele ze smlouvy ze dne 15. 1. 2000 na zajištění pohledávky ve výši 200 000 Kč

V oddílu D – bez zápisu

V oddílu E – tato smlouva.

3. Strany smlouvy prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

Článek VII

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí občanským zákoníkem, z. č. 40/1964 Sb. v platném znění. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
2. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a čtyři stejnopisy budou zaslány příslušnému katastrálnímu úřadu.

Ve Znojmě 5. 2. 2000

Podpisy účastníků (ověřené):

VERTRAG ÜBER DIE BEGRÜNDUNG EINES PFANDRECHTS AN EINER LIEGENSCHAFT

abgeschlossen am unten angeführten Tag, Monat und Jahr zwischen den Vertragsparteien entsprechend deren Zustimmung zu den sich daraus ergebenden Rechtswirkungen. Die Vertragsparteien sind:

1. Herr František Novák, Geburtsnummer 531206/086, wohnhaft in Tasovice 311, als Pfandbesteller und Schuldner
- und
2. Herr Jiří Veselý, Geburtsnummer 520215/077, wohnhaft in Znojmo, Holandská 1, Pfandgläubiger und Gläubiger.

Artikel I

Besicherte Forderung

Am 15. 1. 2000 wurde zwischen dem Pfandgläubiger und dem Pfandbesteller und Schuldner ein Darlehensvertrag abgeschlossen, aufgrund dessen der Pfandgläubiger dem Schuldner und Pfandbesteller den Betrag von 200.000 Kč samt Zubehör, das sind Zinsen leiht, und den der Pfandbesteller und Schuldner dem Pfandgläubiger bis 15. 1. 2001 zurückzuzahlen hat.

Artikel II

Vertragsgegenstand

Der Pfandbesteller ist unbeschränkter Eigentümer folgender Liegenschaften, nämlich des Hauses mit der Parzellennummer 311 auf dem Grundstück evidiert als Parzelle Nr. 48, bebaute Fläche in der Größe von 501 m², des Grundstücks, evidiert als Parzelle Nr. 48, das Grundstück, evidiert als Parzelle Nr. 49, Garten in der Größe von 697 m², Gemeinde Tasovice und Katastergebiet Tasovice nad Dyjí nach dem Kaufvertrag vom 28. 5. 1996 und eingetragen in das Eigentumsblatt Nr. 454 für die Gemeinde Tasovice und das Katastergebiet Tasovice nad Dyjí.

Artikel III

Begründung des Pfandrechts

Der Pfandbesteller begründet zur Besicherung der Forderung des Pfandgläubigers in der Höhe von 200.000 Kč nach diesem Vertrag zu Gunsten des Pfandgläubigers an den in Art. II dieses Vertrages angeführten Liegenschaften ein Pfandrecht und der Pfandgläubiger nimmt dieses Pfandrecht an diesen Liegenschaften an.

Artikel IV

Verpflichtungen des Pfandbestellers

Der Pfandbesteller verpflichtet sich dem Pfandgläubiger gegenüber, seine pfandrechtl. belasteten Liegenschaften ohne Zustimmung des Pfandgläubigers nicht einem Dritten zu übertragen und keine dingliche Last zu begründen. Für den Fall, dass er diese Verpflichtung verletzt, hat er dem Pfandgläubiger eine Vertragsstrafe in der Höhe 10.000 Kč zu zahlen, die gerichtlich einzufordern ist.

Artikel V

Realisierung des Pfandrechts

Die Vertragsparteien kommen überein, dass der Pfandgläubiger berechtigt ist, unter den Bedingungen der Anordnungen des Gesetzes über die öffentlichen Versteigerungen Nr. 26/2000 Slg. i.S.d. Anordnung des § 165a des Bürgerlichen Gesetzbuches für die Realisierung seines Pfandrechts die verpfändete Liegenschaft in Zuge einer öffentlichen Versteigerung zu verwerten, wenn er den Pfandbesteller und Schuldner auf die beabsichtigte Realisierung schriftlich hinweist. Ab der Zustellung dieses schriftlichen Hinweises darf der Pfandbesteller nicht über den Pfandgegenstand verfügen.

Artikel VI

Intabulationsklausel

1. Das Pfandrecht zu Gunsten des Pfandgläubigers nach der Übereinkunft in Art. III entsteht durch die Einverleibung dieses Rechts in den Liegenschaftskataster.
2. Beide Vertragsparteien beantragen einvernehmlich, das Katasteramt Znojmo möge die Einverleibung des Pfandrechts in den Liegenschaftskataster nach diesem Vertrag bewilligen und in das Eigentumsblatt Nr. 454 für die Gemeinde Tasovice und das Katastergelände Tasovice nad Dyjí eintragen:

In das A-Blatt: keine Änderungen

In das B-Blatt: keine Änderungen

In das C-Blatt: Pfandrecht zu Gunsten des Pfandgläubigers nach dem Vertrag vom 15. 1. 2000 zur Besicherung der Forderung in der Höhe von 200.000 Kč

In das D-Blatt – keine Eintragungen

In das E-Blatt – diesen Vertrag.

3. Die Vertragsparteien stimmen zu, dass sie bis zur Durchführung der Einverleibung entsprechend dieses Artikels sämtliche Handlungen unterlassen, die zur Vereitelung oder Erschwerung dieser Rechtshandlung führen kann.

Artikel VII

Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag und die sich daraus ergebenden Rechtshandlungen richten sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch Nr. 40/1964 Slg. i.d.g.F. Über alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder Streitigkeiten betreffend eines Verstoßes dagegen bzw. betreffend der Auflösung oder Ungültigkeit dieses Vertrages hat das sachlich und örtlich zuständige Gericht zu entscheiden.
2. Der Vertrag wird in sechs Gleichschriften ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält davon eine Ausfertigung. Vier Gleichschriften werden dem zuständigen Katasteramt übermittelt.

Znojmo 5. 2. 2000

Unterschriften der Parteien (beglaubigt):

Literaturverzeichnis

- Andová*, Das Mobiliarpfandrecht in Österreich, Ungarn, Tschechien und der Slowakei (2004).
- Bradáč et al.*, Večná břemena od A do Z⁴ (2009).
- Brosta*, Der vertragliche Erwerb von Grundeigentum in Tschechien (2000).
- Černý/Lochmanová*, Fragen der Forderungsbesicherung, in: *CLC* (Hrsg.), Unternehmer in Tschechien (2004) 97 ff.
- CLC* (Hrsg.), Unternehmer in Tschechien (2004).
- Fiala et al.*, Občanské právo hmotné³ (2002).
- Fiala/Bucková*, Immobiliarsachenrecht in Tschechien (2000).
- Fiala/Korecká/Kurka*, Vlastnictví a nájem bytů (2005).
- Fiala/Selucka*, Nebytové prostory + CD. Vlastnictví, nájem a podnájem (2007)
- Fiala/Kindl*, Občanský zákoník. Komentář (2009)
- Frank/Wachter*, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004).
- Giese/Fritsch*, Das neue Pfandregister und die neuen Verwertungsmöglichkeiten für Pfandgegenstände in Tschechien, *WiRO* 2002, 270 ff.
- Hanslik*, Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik, *eastlex* 2004, 88.
- Harrer*, Sicherungsrechte (2002).
- Jaksch-Ratajczak*, in *Rechberger* (Hrsg.), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster (1999) 95 ff.
- Janek*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik (2003).
- Janek/Vávra*, Wohnungseigentum in der Tschechischen Republik, *eastlex* 2005, 83.
- Janků*, Nemovitosti – kupě a prodej. zákon, komentáře, vzory a judikatura (2004).
- Jehlička/Švestka/Škárová*, Občanský Zákoník. Komentář⁹ (2004).
- Kletečka*, Eigentum und Privatrecht, in: *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 35 ff.
- Kletečka*, Hypothekenrecht, in: *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 263 ff.
- Köndgen/Stöcker*, Die Eurohypothek – Akzessorietät als Gretchenfrage?, *ZBB* 2005, 116.
- Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht¹³ I (2006).
- Kuba/Olivová*, Katastr nemovitostí České republiky (2004).
- Kuba/Olivová*, Byty a Katastr nemovitosti⁸ (2008)
- Malacka/Ebner*, Liegenschaftserwerb durch Ausländer, Fragen der Forderungsbesicherung, in: *CLC* (Hrsg.), Unternehmer in Tschechien (2004) 87 ff.

- Jolana Maršíková*, Insolvenční řízení z pohledu dlužníka a věřitele (2009)
- Nevídek*, Die im Liegenschaftskataster der Tschechischen Republik ausgewiesenen Objekte, in: *Rechberger* (Hrsg.), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster, 182.
- Rechberger*, Grundbuch, in: *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 53 ff.
- Rechberger* (Hrsg.), Wiener Konferenz über Grundbuch und Kataster (1999).
- Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht² (2007).
- Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004).
- Rolný*, Nemovitosti. Vzory smluv a podání (2003).
- Rombach/Adam*, Tschechien, in: *Frank/Wachter*, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004) 1486 f.
- Sadjadi*, Bodenrecht und Bodenordnung, in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich, 12 ff.
- Šmehliková*, Rechtsfragen bei Krise und Insolvenz, In: *CLC* (Hrsg.), Unternehmer in Tschechien (2004) 179 ff.
- Švestka/Dvořák*, Občanské právo hmotné⁵ (2009)
- Syrový*, Finanzování vlastního bydlení⁵ (2009).

In der Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken erschienen bisher:

Bühler/Hies/Zimmermann:

Liquidität für den deutschen Pfandbrief

Fritz Knapp Verlag, 1996

ISBN 3 7819 0575 6

Band 1

Hies:

Refinanzierung deutscher Hypothekenbanken – Gegenwart und Zukunft

Fritz Knapp Verlag, 1998

ISBN 3 7819 0578 0

Band 2

Dübel/Pfeiffer:

Risikogewichtete Eigenkapitalanforderungen und die Risiken des gewerblichen Hypothekarkredites in Europa

Fritz Knapp Verlag, 1996

ISBN 3 7819 0585 3

(auch in Englisch)

Band 3

Gluch:

Gewerbliche Bauinvestitionen in ausgewählten EU-Staaten Entwicklung und Strukturen seit 1980

Fritz Knapp Verlag, 1997

ISBN 3 7819 0595 0

Band 4

Stöcker:

Die Hypothekenbanken und der Pfandbrief in den mitteleuropäischen Reformländern

Fritz Knapp Verlag, 1998

ISBN 3 7819 0627 2

Band 5

Verband deutscher

Hypothekenbanken (Hrsg.):

Die Steuerreform aus immobilienwirtschaftlicher Sicht – Materialien

Fritz Knapp Verlag, 1998

ISBN 3 7819 0629 9

Band 6

Stürner:

Die Sicherung der Pfandbrief- und Obligationengläubiger vor einer Insolvenz der Hypothekenbank – Geltendes Recht und Reformvorschläge

Fritz Knapp Verlag, 1998

ISBN 3 7189 0633 7

Band 7

Köndgen/Dübel/Lea:

Die vorzeitige Rückzahlung von Festzinskrediten. Eine rechtsvergleichende und ökonomische Analyse

Fritz Knapp Verlag, 2000

ISBN 3 7819 061 5

Band 8

Stürmer/Stadler:

Deutsche Pfandbriefe und Deckungswerte in den Niederlanden Ein Gutachten

Fritz Knapp Verlag, 2000

ISBN 3 7819 0655 8

Band 9

Stürmer/Schumacher/Bruns:

Der deutsche Pfandbrief und englische Deckungswerte

Fritz Knapp Verlag, 2000

ISBN 3 7819 0656 6

Band 10

Verband deutscher

Hypothekenbanken (Hrsg.):

Struktur und Entwicklung der Eigenheim- und Gewerbefinanzierung der deutschen Hypothekenbanken

Fritz Knapp Verlag, 2000

ISBN 3 7819 0663 9

Band 11

Birg:

Trends der Bevölkerungsentwicklung

Fritz Knapp Verlag, 2000

ISBN 3 7819 0668 X

Band 12

Rüchardt:

Der Beleihungswert

Fritz Knapp Verlag, 2001

ISBN 2 8314 0715 0

(auch in Englisch)

Band 13

Picherer:

Sicherungsinstrumente bei Konsortialfinanzierungen von Hypothekenbanken

Fritz Knapp Verlag, 2002

ISBN 3 8314 0718 5

Band 14

Stürner/Stadler:

Pfandbriefe und Beleihung in Spanien

Fritz Knapp Verlag, 2002

ISBN 3 8314 0734 7

Band 15

Schätzl:

Strukturwandel im Gewerbeimmobilienmarkt

Fritz Knapp Verlag, 2002

ISBN 3 8324 0729 0

Band 16

Schmidt:

Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte

Fritz Knapp Verlag, 2004

ISBN 3 8314 0761 4

Band 17

Stöcker:

Realkredit und Pfandbriefsicherheit

Fritz Knapp Verlag, 2004

ISBN 3 8314 0769 X

Band 18

Stürner:

Deutsche öffentliche Pfandbriefe und Deckungswerte aus Darlehen an US-amerikanische öffentliche Körperschaften

Fritz Knapp Verlag, 2005

ISBN 3 8314 0787 8

Band 19

Dübel/Köndgen:

Die vorzeitige Rückzahlung von Festzinskrediten in Europa – Zwei Gutachten

Fritz Knapp Verlag, 2006

ISBN 3-8314-0796-7

Band 20

Ebner:

Grundeigentum und Sicherheiten in Tschechien

Hrsg.: vdp, in Zusammenarbeit mit dem Center of Legal Comptence (CLC), Wien 2006

ISBN 3-9811273-0-7

Band 21

Biederer:

Die rechtlichen Voraussetzungen elektronischer Grundstückstransaktionen in rechtsvergleichender Sicht

Hrsg.: vdp, 2006

ISBN 3-9811273-1-5

Band 22

Stöcker:

Flexibilität der Grundpfandrechte in Europa Band I

Hrsg.: vdp, 2006

ISBN 3-9811273-2-3

Band 23

Stürner/Kern:

Deutsche öffentliche Pfandbriefe und japanische Deckungswerte

Hrsg.: vdp, 2006

ISBN 3-9811273-3-1

Band 24

Rechtsfragen der Immobilienfinanzierung in England und Wales

Hrsg.: vdp, 2006

ISBN 978-3-9811273-4-8

Band 25

Voigtländer/Hofer:

Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum – Zwei Gutachten

Hrsg.: vdp, 2006

ISBN: 978-3-9811273-5-5

Band 26

Ebner/Illa:

**Grundeigentum und Sicherheiten
in Ungarn**

Hrsg.: vdp in Zusammenarbeit mit dem
Center of Legal Competence (CLC),
Wien, 2007

ISBN: 978-3-9811273-6-2

Band 27

Stürner/Kern:

**Deutsche Hypothekendarlehen und
U.S.-amerikanische Deckungswerte**

Hrsg.: vdp, 2007

ISBN: 978-3-9811273-8-6

Band 28

Sacalschi:

**Grundeigentum und Sicherheiten
in Rumänien**

Hrsg.: vdp in Zusammenarbeit mit dem
Center of Legal Competence (CLC),
Wien, 2007

ISBN: 978-3-9811273-9-3

Band 29

Lassen:

**Die Hypothek nach russischem Recht
als Kreditsicherungsmittel**

Hrsg.: vdp, 2007

ISBN: 978-3-9811816-0-9

Band 30

Stürner/Stadler:

**Hypothekendarlehen und
Deckungswerte in der Schweiz**

Hrsg.: vdp, 2007

ISBN: 978-3-9811816-1-6

Band 31

Stöcker:

**Flexibilität der Grundpfandrechte
in Europa Band II**

Hrsg.: vdp, 2007

ISBN: 978-3-9811816-2-3

Band 32

Crimmann/Rüchardt:

**Der Beleihungswert
– Zwei Teile –**

Hrsg.: vdp, 2008

ISBN: 978-3-9811816-3-0

Band 33

Stessl:

**Real Property Rights in the
Slovak Republic**

Hrsg.: vdp in Zusammenarbeit mit dem
Center of Legal Competence (CLC), 2008

ISBN: 978-3-9811816-4-7

Band 34

Stoimenov/Ivanov:

**Grundeigentum und Sicherheiten
in Bulgarien**

Hrsg.: vdp in Zusammenarbeit mit dem
Center of Legal Competence (CLC), 2008

ISBN: 978-3-9811816-5-4

Band 35

Linkert:

**Insolvenzrechtliche Risiken bei
Asset-Backed Securities**

Berlin, 2008

ISBN: 978-3-9811816-6-1

Band 36

Stöcker/Stürner:

**Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der
Grundpfandrechte in Europa Band III**

Berlin, 2008

ISBN: 978-3-9811816-7-8

Band 37

Rudolf/Saunders:

**Refinancing Real Estate Loans –
Lessons to be Learned from the
Subprime Crisis**

Berlin, 2009

ISBN: 978-3-9811816-8-5

Band 38

Stöcker/Stürner

**Flexibility, Security and
Efficiency of Security Rights over
Real Property in Europe Volume III**

Berlin, 2008

ISBN 978-3-9811816-9-2

Band 39

Crimmann/Rüchardt:

Mortgage Lending Value

Berlin, 2009

ISBN 978-3-9811816-3-0

Band 40

Dimitar Stoimenov/Boris Ivanov
**Die Durchsetzung von Forderungen
in der Zwangsvollstreckung und
Insolvenz in Bulgarien**

Hrsg.: vdp in Zusammenarbeit mit dem
Center of Legal Competence (CLC),
Berlin/Wien, 2009
ISBN 978-3-9812784-0-8
Band 41

Sammelband unter redaktioneller Leitung
von Agnieszka Drewicz-Tułodziecka:

**Immobilien, Grundeigentum und
Sicherheiten in Polen**

Hrsg.: vdp in Zusammenarbeit mit dem
Center of Legal Competence (CLC),
Berlin, 2010
ISBN 978-3-9812784-1-5
Band 42

Otmar M. Stöcker/Rolf Stürner
**Flexibilität, Sicherheit und Effizienz
der Grundpfandrechte in Europa
Band III**

Berlin, 2010
ISBN 978-3-9812784-2-2
Band 43

Otmar M. Stöcker/Rolf Stürner
**Flexibility, Security and
Efficiency of Security Rights over
Real Property in Europe Volume III**

Berlin, 2010
ISBN 978-3-9812784-3-9
Band 44

Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Georgenstraße 21

10117 Berlin

Telefon: +49 30 20915-100

Telefax: +49 30 20915-419

E-Mail: info@pfandbrief.de

Internet: www.pfandbrief.de

Postanschrift:

Postfach 64 01 36

10047 Berlin

ISBN 978-3-9812784-4-6