vdp schriftenreihe
DES VERBANDES DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Grundeigentum und Sicherheiten in Ungarn

CENTER OF LEGAL COMPETENCE

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

von Balázs Illa

2. aktualisierte Auflage

BAND 46
VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN • BERLIN

vdp

Schriftenreihe
des Verbandes deutscher
Pfandbriefbanken

Band 46

2. aktualisierte Auflage
Berlin 2010

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**

Vorwort **10**

I Schuld- und sachenrechtliche Aspekte des Immobilienrechts **12**
A Rechtsquellen 12
1 Materiellrechtliche Bestimmungen des Immobilienrechts 12
2 Verfahrensrechtliche Bestimmungen 14
B Liegenschaftseigentum 14
1 Die Liegenschaft als unbewegliche Sache 14
a Sachen *(dolgok)* 14
b Sachverbindungen 15
aa Einfache Sachen und Sachverbindungen 15
bb Bestandteile *(alkotórészek)* 15
cc Zubehör *(tartozék)* 16
c Liegenschaften 17
d Grundstück und Gebäude 18
aa *Superficies solo cedit* 18
bb Bauführung auf fremdem Grund 19
cc Bauführung auf fremdem Grund durch den gutgläubigen Nichtberechtigten 20
dd Bauführung auf fremdem Grund durch den bösgläubigen Nichtberechtigten 20
2 Liegenschaftseigentum 21
a Allgemeines 21
b Das Recht auf Besitz 21
c Schutz des Eigentums 22
d Beschränkung des Eigentums 23
aa Eigentumsimmanente Beschränkungen 23
bb Beschränkte dingliche Rechte 23
cc Öffentlich-rechtliche Beschränkungen 30
e Formen des Miteigentums 34
aa Miteigentum nach Bruchteilen *(közös tulajdon, tulajdonközösség)* 34
bb Wohnungseigentum *(tàrsashàz tulajdon)* 37
cc Genossenschaftseigentum 39

C Begründung und Übertragung von Liegenschaftseigentum 40
1 Allgemeines 40
2 Der Vertragsabschluss 41
a Vertragsinhalt 39
b Bestandteile des Vertrags und der Vertragsurkunde 41
aa Vertragsparteien 41
bb Rechtstitel, Kaufgegenstand und Kaufpreis 42
cc Nebenvereinbarungen 43
dd Eintragungsgenehmigung 43
ee Vorvertrag 44
c Formvorschriften 46
3 Gefahrtragung 46
4 Mängel bei der Übertragung dinglicher Rechte 47
a Willensmängel 47
b Rechts- und Sachmängel 47
5 Nebenkosten beim Liegenschaftskauf 48
D Abwicklung der Kaufpreiszahlung und Sicherungsmechanismen 51

II Liegenschaftsregister *(ingatlan-nyilvàntartàs)* 53
A Charakteristik und historischer Überblick 53
1 Charakteristik des ungarischen Liegenschaftsregisters 53
2 Historischer Überblick 54
B Aufbau des Liegenschaftsregisters 56
1 Eintragungsfähige Liegenschaften 56
a Grundstücke *(földrészlet)* 56
b Sonstige selbstständige Liegenschaften 56
c Bestandteile von Grundstücken 57
2 Einrichtungen des Liegenschaftsregisters 57
a Übersicht 57
b Eigentumsblatt *(tulajdoni lap)* 57
c Verzeichnis der gelöschten Eintragungen 58
d Liegenschaftsregistermappe 59
e Urkundensammlung 59
C Grundprinzipien des Liegenschaftsregisters 59
1 Intabulationsprinzip *(bejegyzési elv)* 59
2 Das Antragsprinzip *(kérelemhez kötöttség)* 60
3 Legalitätsprinzip („Urkundenprinzip"; *okirati elv*) 61
4 Spezialitätsprinzip *(egyediség elve)* 61
5 Prinzip des grundbücherlichen Vormanns *(telekkönyvi előző elve)* 61
6 Formeller Publizitätsgrundsatz
bzw. Öffentlichkeitsgrundsatz *(nyilvánosság elve)* 62
7 Vertrauensgrundsatz – Grundsatz der
materiellen Publizität *(bizalom elve)* 63
a Vertrauensgrundsatz 63
b Einschränkung des Vertrauensgrundsatzes 64
c Gutgläubiger Eigentumserwerb *(jóhiszemű tulajdonszerzés)* . . . 65
8 Prioritätsprinzip *(rangsor elve)* 66
a Allgemeines 66
b Vorrangeinräumung und Rangsicherung 67

D Eintragungen in den Liegenschaftskataster 68
1 Eintragung von Rechten *(jogok bejegyzése)* 68
2 Anmerkung von Tatsachen *(tények feljegyzése)* 69
a Informative Tatsachen 70
b Deklarative Tatsachen 71
E Berichtigung von Fehlern im Liegenschaftsregister 72
1 Berichtigung infolge nachträglicher außerbücherlicher Rechtsänderung 72
a Berichtigungsklage *(kiigazítási kereset)* 72
b Löschungsklage wegen Verjährung oder Erlöschens 73
c Umgestaltung des Immobilienregisters *(ingatlan-nyilvántartás átalakítása)* 73
2 Berichtigung ursprünglich unrichtiger Eintragungen 74
a Klage auf Löschung der Eintragung wegen ursprünglicher Ungültigkeit 74
b Berufung *(fellebbezés)* gegen Beschlüsse des Bodenamts 74
F Eintragungsverfahren 75
1 Behördenzuständigkeit 75
2 Eröffnung des Eintragungsverfahrens 76
a Antragspflicht und Antragslegitimation 76
b Form und Inhalt des Eintragungsantrags 78
c Eintragungsfähige Urkunden 78
aa Privaturkunden mit voller Beweiskraft 78
bb Öffentliche Urkunden, Bescheide und gerichtliche Entscheidungen 80
3 Durchführung des Eintragungsverfahrens 80
a Registrierung und Randvermerk *(széljegy)* 80
b Prüfung der Voraussetzungen 81
c Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens 81
d Entscheidung über den Einverleibungsantrag 82
4 Durchführung von Registereintragungen 83
5 Rechtsmittel 83
a Berufung 83
aa Berufungsfrist und Berufungslegitimation 83
bb Erledigung durch das Bezirksbodenamt 84
cc Berufungsentscheidung durch das Komitatsbodenamt 85
b Gerichtlicher Rechtsmittelantrag 85
aa Beschwerdefrist und Beschwerdelegitimation 85
bb Erledigungen durch das Bezirksbodenamt 85
cc Gerichtliches Verfahren 85
6 Eintragungsgebühren *(díjak)* 86

III Kreditsicherheiten 87
A Kredit und Darlehen *(hitel és kölcsön)* 87
1 Allgemeines 87
2 Formvorschriften 87
3 Vertragsinhalt 88
a Kreditrahmen *(hitelkeret)* 88
b Entgelt des Kredits 88
c Kündigung des Vertrags 88
aa Ordentliche Kündigung 88
bb Kündigung mit sofortiger Wirkung 89
4 Hypothekarkredit *(jelzálog hitel)* 90
a Hypothekarkreditinstitute *(jelzálog-hitelintézetek)* 90
b Erwerb von Krediten und Darlehen 92
c Pfandbriefemission 93
5 Immobilienleasing 94
a Allgemeines 94
b Finanzierungsleasing 94
c Operating-Leasing 94
d Restwertleasing 94
e Vollamortisationsleasing 95
B Formen der Kreditsicherung 95
1 Pfandrecht *(zálogjog)* 95
2 Sicherungszession *(fiduciàrius engedményezés)* 95
a Parteien und Gegenstand der Zessionsvereinbarung 95
b Rechtsfolgen und Umfang der Zession 96
c Zession als Kreditsicherungsmittel *(fiduciàrius engedményezés)* 97
3 Kaufoption *(vételi jog)* 98
a Allgemeines 98
b Die Option als Kreditsicherungsmittel 98
4 Eigentumsvorbehalt *(tulajdonjog fenntartás)* 99
5 Vorkaufsrecht *(elővàsàrlàsi jog)* 100
6 Rückkaufsrecht 100
7 Bürgschaft *(kezesség)* 100
a Wesen und Begründung 100
b Akzessorietät der Bürgschaft 101
c Arten der Bürgschaft 102
8 Kaution *(óvadék)* 102
9 Schuldübernahme *(tartozàsátvàllalàs)* 104
10 Das Angeld *(foglaló)* 104
11 Bankgarantie *(bankgarancia)* 105
12 Akkreditiv *(akkreditív)* 107

IV Pfandrecht *(zálogjog)* 108
A Hypothekenrecht *(ingatlan jelzálogjog)* 108
1 Die Hypothek als Pfandrecht an Liegenschaften 108
2 Die Hypothek und der Vertrauensgrundsatz des Liegenschaftsregisters 109
3 Prinzipien des Hypothekenrechts 110
a Akzessorietätsprinzip *(járulékosság)* 110
b Spezialitätsprinzip *(egyediség elve)* 112
c Prinzip der ungeteilten Sachhaftung 112
d Eintragungsprinzip *(bejegyzés elve)* 112
e Rangprinzip *(rangsor elve)* 112
f Vorrückungsprinzip 113
4 Besicherte Forderung 114
5 Gegenstand der Hypothek 114
a Hypothek am Alleineigentum 114
b Hypothek am Miteigentum 115
c Hypothek an Bestandrechten 116
d Afterhypothek *(aljelzálogjog)* 116
6 Entstehung und Arten von Hypotheken 116
a Vertragliche Hypothek 116
aa Pfandbestellungsvertrag 116
bb Eintragung ins Liegenschaftsregister 118
b Gesetzliche Hypothek 118
c Verwaltungsbehördliche Hypothek 119
7 Sonderformen 119
a Selbstständiges Pfandrecht *(önálló zálogjog)* 119
aa Wesen 119
bb Der besicherte Betrag 120
cc Kündigung und Fälligkeit 120
dd Übertragung des selbstständigen Pfandrechts *(az önálló zálogjog átruházása)* 120
b Höchstbetragshypothek *(keretbiztosítéki jelzálog)* 121
c Simultanhypothek *(egyetemleges zálogjog)* 121
8 Schutz der Hypothek 122
9 Verwertung von verpfändeten Liegenschaften in der Zwangsvollstreckung 122
a Allgemeines 122
b Zulässigkeit der gerichtlichen Verwertung 122
c Exekutionstitel 123
aa Allgemeines 123
bb Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung 123
cc Vollstreckungsblatt (§§ 16 bis 19 EO) 123
dd Vollstreckbarkeitsklausel 124
d Pfändung von Liegenschaften *(ingatlan lefoglalása)* 124
e Verwertung von Liegenschaften *(ingatlan értékesítése)* 124
f Verteilung des Meistbots 127
10 Hypothek und Insolvenz 128

11 Erlöschen der Hypothek . . . 131
a Erlöschen der akzessorischen Hypothek . . . 131
b Erlöschen des selbstständigen Pfandrechts . . . 131
B Pfandrecht an beweglichen Sachen . . . 132
1 Pfandrechtsfähige Gegenstände . . . 132
2 Entstehung des Mobiliarpfandrechts . . . 133
a Pfandbestellungsvertrag . . . 133
b Übergabe und Eintragung . . . 134
3 Das Pfandrechtsregister *(zálogjogi nyilvàntartàs)* . . . 134
a Allgemeines . . . 134
b Inhalt des Pfandrechtsregisters . . . 134
c Prinzipien des Pfandrechtsregisters . . . 135
d Eintragungsarten . . . 135
C Pfandrecht an Forderungen . . . 136
D Pfandrecht am Vermögen (Unternehmenshypothek) . . . 136

Anhänge . . . 138

Anhang 1 . . . 138
An behördliche Genehmigung gebundener Liegenschaftskaufvertrag . . . 138
(Liegenschaftskaufvertrag mit Ausländerbeteiligung) . . . 138
Hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződés . . . 140

Anhang 2 . . . 142
Liegenschaftsregister-Antrag . . . 142
Ingatlan-nyilvántartási kérelem . . . 145

Anhang 3 . . . 148
Kaufvertrag . . . 148
Ingatlan–adásvételi szerződés . . . 150
Adásvételi szerződés . . . 150

Anhang 4 . . . 152
Vertrag über die Begründung einer Hypothek . . . 152
Jelzálogszerződés ingatlanra . . . 155

Anhang 5 . . . 158
Vertrag über die Begründung eines selbstständigen Pfandrechts . . . 158
Önálló zálogjogot alapító szerződés . . . 159

Anhang 6 . . . 160
Kautionsvertrag (durch Hinterlegung einer Geldsumme auf ein Bankkonto) . . . 160
Óvadéki szerződés (pénzösszeg bankszámlán történő letétbehelyezésével) . . . 162

Anhang 7 . . . 164
Bürgschaftsvertrag . . . 164
Kezességi szerződés . . . 166

Anhang 8 . . . 168
Liegenschaftskauf unter Eigentumsvorbehalt . . . 168
Ingatlan adásvétel tulajdonjog fenntartásával . . . 171

Anhang 9 174
Liegenschaftskaufvertrag unter Pfandrechtsbegründung 174
Ingatlan adásvétele zálogjog alapításával 176

Anhang 10 178
Liegenschaftskaufvertrag unter Vereinbarung
einer Vertragsstrafe und einer Bürgschaft 178
Ingatlan adásvétele kötbér és kezesség kikötésével 181

Anhang 11 184
Vereinbarung über die Einräumung eines Bodenbenützungsrechtes 184
Földhasználati jogot alapító megállapodás 186

Anhang 12 188
Zessionsvertrag 188
Engedményezési szerződés 190

Anhang 13 192
Vertrag über die Einräumung eines Fruchtgenussrechts im
Zusammenhang mit einem Überbau 192
Ráépítéshez kapcsolódó, haszonélvezeti jogot alapító szerződés 194

Anhang 14 196
Vertrag über die Gründung einer Kaufoption an einer Liegenschaft 196
Szerződés 202
Ingatlant terhelő vételi jog alapításáról 202

Anhang 15 208
Unbeglaubigtes Eigentumsblatt Budaörs 208
Nem hiteles tulajdoni lap Budaör 211

Anhang 16 214
Unbeglaubigtes Eigentumsblatt Györ 214
Nem hiteles tulajdoni lap Györ 218

Anhang 17 222
Unbeglaubigtes Eigentumsblatt Lovázi 1 222
Nem hiteles tulajdoni lap Lovázi 1 228

Anhang 18 234
Unbeglaubigtes Eigentumsblatt Lovázi 2 234
Nem hiteles tulajdoni lap Lovázi 2 240

Literaturverzeichnis 246

Vorwort

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken ist einer der fünf Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft und vertritt als Verband der Pfandbriefe emittierenden Banken fast alle Pfandbriefemittenten Deutschlands mit mehr als 97 % des Umlaufs. Die Mitgliedsbanken des vdp gehören zu den bedeutendsten Kapitalgebern für den Wohnungs- und Gewerbebau. Auf die 36 im Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Kreditinstitute entfiel zum 30. Juni 2010 ein Bestand an Krediten für gewerblich genutzte Immobilien 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.

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 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 Ungarn zum Gegenstand und stellt somit zugleich die Neuauflage von Band 27 der Schriftenreihe dar. Ähnliche – neu aufgelegte – Darstellungen sind auch für Tschechien und Rumänien in Vorbereitung.

Das Werk „Grundeigentum und Sicherheiten in Ungarn“ bietet eine Untersuchung der rechtlichen Regelungen über Immobilien und deren praktische Anwendung mit besonderem Augenmerk auf die Funktionsweise des ungarischen Liegenschaftsregisters und das Pfandrecht, das auch die hypothekarische Belastung umfasst. In Ungarn besteht – ebenso wie in Tschechien und in der Slowakei – ein einheitliches System von Grundbuch und Kataster, das in Ungarn in die Zuständigkeit des Ministeriums für Landwirtschaft und regionale Entwicklung fällt und von den Bodenämtern geführt wird.

Abschnitt I der Darstellung bietet einen aktualisierten Überblick über jene Aspekte des Schuld- und Sachenrechts, die für den Immobilienbereich relevant sind. Der Schwerpunkt liegt hier bei Fragen der rechtlichen Regelung des Eigentums. Abschnitt II behandelt das Liegenschaftsregistersystem 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. Auch wird das selbständige, nicht-akzessorische Pfandrecht untersucht, das in der Praxis wegen ungeklärter Fragen immer noch nicht von allen Banken verwendet wird.

In die zweite Auflage wurden die seit dem ersten Erscheinen des Werkes in Kraft getretenen zahlreichen Novellen und gesetzlichen Änderungen eingearbeitet, welche in erheblichem Maße durch die – Ungarn besonders beeinträchtigende – Wirtschaftskrise bedingt sind. Es wurden weiters viele gerichtliche Entscheidungen und durch die Praxis bedingte Anmerkungen eingefügt. Auch der umfangreiche Anhang, der viele in der Praxis Verwendung findende Formularsätze enthält, wurde der neuen Rechtslage angepasst.

Der Autor der Neuauflage des Werkes, *Illa Balázs*, studierte Rechtwissenschaften an der Universität Wien und der Károli Gáspár Universität in Budapest und leitet als Prokurist die Rechtsabteilung der in Ungarn ansässigen Tochterbank der österreichischen Hypo-Bank Burgenland, der Sopron Bank Burgenland. Im Mutterinstitut ist er weiterhin schwerpunktmäßig für Cross-Border-Finanzierungen, ungarisches Bankaufsichtsrecht und Insolvenzrecht zuständig. Des Weiteren ist er Geschäftsführer der der Hypo-Bank Burgenland und der Sopron Bank Burgenland gehörenden Immobilienerwerbs- und -verwaltungsgesellschaften in Ungarn.

Dem Verband ungarischer Hypothekenbanken und insbesondere seinem Geschäftsführer, Herrn *Dr. András Gábor Botos*, verdankt auch die Neuauflage des Werkes Hinweise und Ausführungen zur gelebten Praxis.

Wien/Berlin, Dezember 2010

Für die Herausgeber:

vdp

Andreas Luckow

CLC

Dr. Otto Oberhammer
Mario Thurner

I Schuld- und sachenrechtliche Aspekte des Immobilienrechts

A Rechtsquellen

1 Materiellrechtliche Bestimmungen des Immobilienrechts

Das **Recht auf Eigentum** ist in § 13 Abs. 1 der **Ungarischen Verfassung** (Gesetz Nr. XX/1949 i.d.g.F. über die Verfassung der Republik Ungarn [**VerfG**]; *A Magyar Köztársaság Alkotmánya*) grundgelegt. Das Recht auf Eigentum findet sich zwar nicht im Grundrechtskatalog in Kapitel XII der Verfassung, dennoch steht sein Charakter als verfassungsmäßig garantiertes subjektives Recht außer Zweifel.[1] Vor dem Hintergrund der früheren sozialistischen Eigentumsordnung, in der das Staatseigentum (*állami tulajdon*) gegenüber dem Privateigentum (*magántulajdon*) stark privilegiert war, ist § 9 Abs. 1 VerfG, wonach sämtliche Eigentumsformen als gleichwertig betrachtet werden und den gleichen gesetzlichen Schutz genießen, von grundlegender Bedeutung.

Die grundlegenden materiellrechtlichen Bestimmungen zum ungarischen Liegenschaftsrecht finden sich im **Bürgerlichen Gesetzbuch** (**BGB;** Gesetz Nr. IV/1959 i.d.g.F. über das Bürgerliche Gesetzbuch; *polgári törvénykönyv [PTK]*). Das Sachenrecht ist in §§ 94 – 197 BGB geregelt.

Am 21. 9. 2009 hat das ungarische Parlament – als Abschluss eines fast 20 Jahre dauernden Prozesses der umfassenden Neukodifikation – eine neue Fassung des BGB angenommen. Das Gesetzbuch hätte schrittweise, beginnend mit dem 1. 5. 2010 in Kraft treten sollen. Das neue BGB wurde nach einem modifizierten Pandektensystem aufgebaut und enthält 7 Bücher (Einführende Bestimmungen, Personen, Familienrecht, Sachenrecht, Schuldrecht, Erbrecht, Schlussbestimmungen), jedoch – in Abweichung zum deutschen BGB – keinen Allgemeinen Teil. Nach einem verfassungsgerichtlichen Urteil, welches die Vorbereitungszeit vor dem Inkraftreten des Gesetzbuches für zu kurz beurteilt hat, hat das im April 2010 gewählte neue, bürgerlich dominierte Parlament das Inkraftreten letzlich verhindert. Das Gesetzbuch soll von einer neuen Kommission überarbeitet werden; die neue Fassung soll am 1. Januar 2013 in Kraft treten.

Das **Wohnungseigentum** ist im Gesetz Nr. CXXXIII/2003 i.d.g.F. über die Gemeinschaftshäuser (WEG; *törvény a társasházakról*) geregelt. In diesem Gesetz werden die Eigentumsverhältnisse, die Begründung von Wohnungseigentum, die gemeinsame Verwaltung sowie die Beendigung und Auseinandersetzung des Wohnungseigentums normiert. Mit dem WEG eng verknüpft ist das Gesetz Nr. CXV/2004 über die **Wohnungsgenossenschaften** (WGG; *törvény a lakásszövetkezetekről*), womit Gründung, Organisation und Verwaltung von zu Zwecken des Wohnbaus gegründete Genossenschaften geregelt werden.

Maßgeblich für die **Liegenschaftsregistierung** ist das Gesetz Nr. CXLI/1997 über das Liegenschaftsregister (LRegG; *törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelettel*) samt der **Durchführungsverordnung** Nr. 109/1999 vom 29. 12. 1999 i.d.g.F. des Ministers für Landwirtschaft und regionale Entwicklung **(DV-LRegG)**. Nähere Bestimmungen

1 *Lenkovics*, Magyar polgári jog. Dologi jog[8] (2006) 199.

in diesem Zusammenhang finden sich im Gesetz Nr. LXXVI/1996 i.d.g.F. über die **Landvermessungs- und Kartographietätigkeit** *(törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről)* und in der damit verbundenen gemeinsamen Verordnung Nr. 63/1999 vom 21. 7. 1999 i.d.g.F. über Verwaltung, Weitergabe und Gebühren der staatlichen Landvermessungs- und Kartographiegrunddaten des Ministers für Landwirtschaft und regionale Entwicklung, des Ministers für Heimatschutz und des Ministers für Finanzen *(FVM-HM-PM együttes rendelet a földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról)* sowie in der Regierungs-VO Nr. 338/2006 vom 23. 12. 2006 über die **Bodenämter, über das Institut für Geodäsie, Kartographie und Fernerkundung, Kommission für Geografische Namen und über die Detailvorschriften des Liegenschaftsregisterverfahrens** *(kormányrendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól)*. Für die Änderung von Grundstücken insb. durch Vereinigung oder Liegenschaftsteilung ist die VO Nr. 85/2000 i.d.g.F. vom 8. 11. 2000 des Ministers für Landwirtschaft und regionale Entwicklung über die Parzellierung *(telekalakításról szóló FVM-rendelet)* maßgeblich.

Die grundsätzlichen Bestimmungen des **Raumordnungs- und öffentlichen Baurechts** sowie des **Denkmalschutzes** finden sich im Gesetz Nr. LXXVIII/1997 i.d.g.F. über Gestaltung und Schutz der bebauten Umwelt (**Bauwesengesetz,** *törvény az épített környezet alakításáról és védelméről*) und im Gesetz Nr. LXIV/2001 i.d.g.F. über den Schutz des kulturellen Erbes *(törvény a kultúrális örökség védelméről)*. Weiters sind für den Liegenschaftsbereich das Gesetz Nr. LIII/1996 i.d.g.F. über den **Naturschutz** *(törvény a természet védelméről)*.

Die Entstehung und Höhe der Gebührenpflicht bei Rechtsgeschäften betreffend Liegenschaften (insb. durch Liegenschaftskauf, Erbgang oder gerichtliche Entscheidung) sind im Gesetz Nr. CXIII/1990 i.d.g.F. über die Gebühren (törvény *az illetékről*) geregelt.

Die Regelungen zum **Ausländergrundverkehr** finden sich in der Regierungs-VO Nr. 7/1996 vom 18. 1. 1996 i.d.g.F. über den Liegenschaftserwerb durch Ausländer *(kormányrendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről)* sowie im Gesetz Nr. LV./1994 i.d.g.F. über den Produktivboden *(törvény a termőföldről)*.

Für das **Bank- und Kreditwesen** sind insb. folgende Rechtsnormen einschlägig: das Gesetz Nr. CXII/1996 i.d.g.F. über die Kreditinstitute und Finanzunternehmen **(Bankwesengesetz; BWG)** *(törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról)*, das Gesetz Nr. CXX/2001 i.d.g.F. über den Kapitalmarkt **(Kapitalmarktgesetz; KMG)** *(törvény a tőkepiacról)*, das Gesetz Nr. LVIII/2001 i.d.g.F. über die Ungarische Nationalbank *(törvény a magyar nemzeti bankról)*, das Gesetz Nr. CXXXV/2007 i.d.g.F. über die staatliche Aufsicht über die Finanzorganisationen *(törvény az pénzügyi szervezetek állami felügyeletéről)*, das Gesetz Nr. XXX/1997 i.d.g.F. über Pfandbriefkreditinstitute und den Pfandbrief *(törvény a jelzáloghitelintézetekről és a jelzáloglevélről)* und das Gesetz Nr. CXIII/1996 i.d.g.F. über die Bausparkassen (törvény a lakástakarékpénztárakról). In diesem Zusammenhang seien auch das Gesetz Nr. CLV/1997 i.d.g.F. über den Verbraucherschutz *(törvény a fogyasztóvédelemről)*, die Regierungs-VO Nr. 12/2001 vom 31. 1. 2001 i.d.g.F. über staatliche Unterstützungen zu Wohnzwecken i.d.g.F. *(kormányrendelet a lakáscélú támogatásokról)* und

das Gesetz Nr. CXXXVI/2007 i.d.g.F. über die Verhinderung und Vorbeugung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung *(törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról)* zu erwähnen.

Ein **Handelsgesetzbuch** kennt die ungarische Rechtsordnung nicht. Die schuldrechtlichen Regelungen betreffend die Handelsgeschäfte finden sich im BGB. Die wesentlichen **gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen** sind im Gesetz Nr. IV/2006 i.d.g.F. über die Wirtschaftsgesellschaften *(törvény a gazdasági társaságokról)* sowie in Spezialgesetzen (etwa im KMG) geregelt.

Die Grundsätze des **Datenschutzes** sind im Gesetz Nr. LXIII/1992 i.d.g.F. über den Schutz privater Daten und über den öffentlichen Zugang von Daten von allgemeinem Interesse *(törvény a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról)* festgelegt. Darüber hinaus finden sich spezielle Bestimmungen in den Fachgesetzen (so auch im BGB oder im LRegG).

2 Verfahrensrechtliche Bestimmungen

Das Verwaltungsverfahren ist im Gesetz Nr. CXL/2004 über die allgemeinen Vorschriften des behördlichen Verwaltungsverfahrens und der behördlichen Dienstleistungen (**Verwaltungsverfahrensgesetz [VVG];** *törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól*) geregelt. Das VVG ist insb. auch im Liegenschaftsregistrierungsverfahren und im baurechtlichen Genehmigungsverfahren von wesentlicher Bedeutung. Abweichende Verfahrensbestimmungen finden sich regelmäßig in den speziellen Verwaltungsgesetzen.

Für das Liegenschaften betreffende gerichtliche Verfahren gilt die **Zivilprozessordnung (ZPO)** (Gesetz Nr. III/1952 i.d.g.F. über die Zivilprozessordnung; *törvény a polgári perrendtartásról*).

Im Liegenschaftsregistrierungsverfahren sind zudem das Gesetz Nr. XLI/1991 i.d.g.F. über die öffentlichen **Notare** *(törvény a közjegyzőkről)*, das notarielle Beglaubigungen und Notariatsakte regelt, das Gesetz Nr. XI/1998 i.d.g.F. über die Rechtsanwälte *(törvény az ügyvédekről)* und das Gesetz Nr. XXXV/2001 über die elektronische Signatur *(törvény az elektronikus aláírásról)* von Bedeutung.

Die exekutive Verwertung von Liegenschaften bzw. die Verwertung von Liegenschaften in der Insolvenz regeln die **ZPO**, das Gesetz Nr. LIII/1994 über die **Vollstreckung (EO)** *(törvény a bírósági végrehajtásról)* und das Gesetz Nr. IL/1991 i.d.g.F. über das Konkursverfahren und das Liquidationsverfahren **(Konkursgesetz, KG)** *(törvény a csődeljárásról és a felszámolásról)*.

B Liegenschaftseigentum

1 Die Liegenschaft als unbewegliche Sache

a Sachen (dolgok)

Im Vergleich zu dem sehr weiten **Sachbegriff des österreichischen Privatrechts** ist der Sachbegriff des ungarischen 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 **ungarischem Verständnis** wird der Begriff **Sache** als Gegenstand des Eigentumsrechts behandelt. So trägt Teil III des BGB (§§ 94 – 197) den Titel „Eigentumsrecht" und nicht etwa den Titel „Sachenrecht". Eine eigenständige Definition des Sachbegriffs findet sich nicht.[3] § 94 Abs. 1 BGB formuliert den Sachbegriff folgendermaßen:

> „Jede Sache, die in Besitz genommen werden kann, kann Gegenstand des Eigentumsrechts sein."

Die Möglichkeit der Besitznahme als entscheidendes Kriterium für den Sachbegriff ist sowohl als **physische Eigenschaft** als auch als **rechtliche Voraussetzung** zu verstehen.[4] Nur faktisch beherrschbare körperliche Dinge können in Besitz genommen werden und gelten als Sache, sofern die Besitznahme des betreffenden Gegenstandes als solcher nicht durch eine Rechtsnorm ausgeschlossen ist.[5] Als Sachen gelten daher lediglich körperliche Sachen *intra commercium*. Daher gelten Rechte und Forderungen – anders als in Österreich[6] – nicht als Sachen.[7] Nicht als Sache gelten – selbstverständlich – der Mensch als Person und der menschliche Körper, sehr wohl aber gelten abgetrennte Körperteile oder menschliche Leichen als Sache. Gem. § 94 Abs. 2 BGB sind die Vorschriften zum Eigentum auch auf Geld, Wertpapiere und auf die „wie Sachen nutzbare Kräfte der Natur" (gemeint ist vor allem die aus Naturkräften gewonnene Energie) anzuwenden.

b Sachverbindungen

aa Einfache Sachen und Sachverbindungen

Sachen können in **einfache Sachen** und **Sachverbindungen** unterteilt 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 **zusammengesetzten Sachen** und **Zubehör** unterteilt. Die **Definition der Sachverbindungen** erfolgt mit Hinblick auf das Eigentumsrecht.

Zusammengesetzte Sachen bestehen aus der Hauptsache und ihren Bestandteilen.

bb Bestandteile *(alkotórészek)*

Gem. § 95 BGB erstreckt sich das Eigentumsrecht auf alles, „was mit einer Sache dauerhaft auf eine Weise verbunden ist, dass die Sache oder ihr abgetrennter Teil durch die Abtrennung zerstört oder ihr Wert oder ihre Brauchbarkeit wesentlich verringert sein würde." Bei solcherart verbundenen Sachen handelt es sich um Bestandteile einer zusammengesetzten Sache. **Bestandteile teilen das rechtliche Schicksal der Hauptsache.** Die Hauptsache und ihre Bestandteile sind typischerweise physisch miteinander verbunden und bilden eine **wirtschaftliche und rechtliche**

2 *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht[13] I (2006) 243.
3 *Vékás* in *von Bar*, Sachenrecht in Europa II (2000) 164.
4 *Vékás* in *von Bar*, 166.
5 *KJK-Kerszöv*, Complex DVD Jogtár, PTK-Kommentár zu § 94 BGB (2010).
6 *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht[13] I (2006) 242.
7 *Lenkovics*, Dologi jog, 36.

Einheit. Dies gilt auch dann, wenn der Bestandteil an sich eine eigenständige Sache ist oder dies ursprünglich war.

Die Verbindung zwischen der Sache und ihrem Bestandteil muss in dem Maße dauerhaft und stabil sein, dass eine Trennung der Bestandteile nur unter Verletzung oder Verlust der Substanz der zusammengesetzten Sache möglich ist. Bestandteile sind etwa die Räder eines Autos, ein im Garten gepflanzter und eingewurzelter Baum, die Balken im Dach eines Gebäudes oder die Badewanne in einem Haus. Pflanzen sind bis zu ihrer Trennung vom Boden Bestandteile der Liegenschaft, teilen deren rechtliches Schicksal und stehen somit im Eigentum des Liegenschaftseigentümers. Erst mit der Trennung vom Boden (etwa durch Ernte oder durch das Fällen eines Baumes) werden sie zu selbstständigen einfachen Sachen, sodass sie mit Ernte der Frucht oder Fällung des Baumes zu selbstständigen Sachen werden.

Die neuere Rsp. betont jedoch an Stelle des Kriteriums der physischen Trennbarkeit von der Hauptsache v.a. die **wirtschaftliche Einheit** der Bestandteile mit der Hauptsache.[8] Anders als in Österreich[9] unterscheidet das ungarische Sachenrecht nicht zwischen selbstständigen und unselbstständigen Bestandteilen.

Bestandteil einer Liegenschaft (Näheres zum Liegenschaftsbegriff s. sogleich unten I.B.1.c) ist vor allem **das darauf errichtete Gebäude**. So teilt die auf dem Grundstück erbaute Garage als Bestandteil der Liegenschaft das rechtliche Schicksal des Grundstückes. In Ungarn gilt demnach der Grundsatz *„superficies solo cedit"*. Fallen jedoch das Eigentum an dem Gebäude und das Eigentum am darunter liegenden Gründstück auseinander (Näheres dazu s. unten I.B.1.d), ist das Gebäude nicht Bestandteil der Liegenschaft, sondern eine selbstständige Liegenschaft, die gem. § 12 lit. a LiegRG als „sonstige selbstständige Liegenschaft" im Liegenschaftsregister zu evidieren ist (Näheres s. unten Abschnitt II).

Keller, deren Eingang sich auf dem im Eigentum des Kellereigentümers stehenden Grundstück befinden, gelten als Bestandteil des Grundstücks und sind somit keine selbstständige Liegenschaften. Sehr wohl handelt es sich um eine selbstständige Liegenschaft (und nicht um einen Bestandteil einer Liegenschaft), wenn sich ein Keller (oder auch eine Tiefgarage) zumindest teilweise unter einem Grundstück befindet, das nicht im Eigentum des Kellereigentümers steht. In diesem Fall ist der Keller gem. § 12 lit. a LiegRG als „sonstige selbstständige Liegenschaft" in das Liegenschaftsregister einzutragen (Näheres s. unten Abschnitt II).[10]

Bestandteile eines Hauses sind etwa Stromleitungen und Installationen für die Wasserversorgung.[11]

cc Zubehör *(tartozék)*

Der Begriff des **Zubehörs** ist gesetzlich nicht ausdrücklich definiert, sondern ist ebenso wie der Begriff des Bestandteils mit Hinblick auf das Eigentumsrecht formuliert. Gem. § 95 Abs. 2 BGB erstreckt sich – im Zweifel – das Eigentum auch

8 So verliert eine ohne weiteres abmontierbare automatische Heizungssteuerungsanlage durch ihre Installation ihre rechtliche Eigenständigkeit und geht in das Eigentum des Hauseigentümers über, da mit ihrer Entfernung der Wert und die Benutzbarkeit des Hauses erheblich beeinträchtigt wird (*Lenkovics*, Dologi jog, 36).

9 *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht[13] I (2006) 247 f.

10 Ausdrücklich normiert § 13 Abs. 3 LiegRG den Fall, dass sich der Kellereingang auf einem öffentlichen Grundstück befindet und sich der Keller nicht bis unter eine Liegenschaft, die im Eigentum des Kellereigentümers steht, erstreckt. Auch dann gilt der Keller gem. § 13 Abs. 3 LiegRG als selbstständige Liegenschaft, die im Liegenschaftsregister als eigener Grundbuchskörper evidiert werden muss.

11 BH 1991. 372.

darauf, „was, ohne Bestandteil zu sein, in der Regel zum bestimmungsgemäßen Gebrauch oder Erhaltung der Sache nötig ist oder dies fördert."

Für die Zubehörseigenschaft müssen zwei Kriterien erfüllt sein: Einerseits muss die Sache nach der Übung des redlichen Geschäftsverkehrs sowie der örtlichen Gewohnheiten dem bestimmungsgemäßen Gebrauch und dem Erhalt der Hauptsache dienen, andererseits muss die Sache von ihrem Eigentümer als Zubehör gewidmet sein. Als **Zubehör eines Hauses** gelten insb. Gasthermen, Zentralheizungsanlagen, Öfen oder Küchenherde.[12] Straßenbeleuchtungsanlagen gelten als Zubehör der Straße.[13] **Pavillons** sind trotz mechanischer Verbindung mit dem Boden Zubehör des Grundstücks, sofern nur die vorübergehende Verbindung mit der Liegenschaft beabsichtigt ist.[14] Ebenso gelten **Scheunen** als Zubehör des Grundstücks, wenn sie ohne erheblichen Wertverlust wieder von der Liegenschaft entfernt werden können. Zubehör von Grundstücken sind zudem **Zäune**.[15] Nur beweglichen Sachen kann die Zubehörseigenschaft zukommen. Keinesfalls kann eine Liegenschaft Zubehör einer anderen Liegenschaft sein.[16]

Zubehörsachen teilen **nur im Zweifel** das rechtliche Schicksal der Hauptsache. Ob etwa im Falle eines Liegenschaftskaufs bestimmte Zubehörsachen das rechtliche Schicksal der Liegenschaft teilen (also vom Kaufvertrag mit umfasst sind) oder ob sie selbstständige Sachen sind (die nicht vom Kaufvertrag betroffen sind), ist primär vertraglich festzulegen. Im Zweifel werden Zubehörsachen mit der Liegenschaft mitverkauft bzw. mitverpfändet, wenn der Vertrag darüber keine Regelung trifft.

c Liegenschaften

Das BGB trifft die Unterscheidung zwischen **beweglichen Sachen** *(ingó)* und **unbeweglichen Sachen** *(ingatlan)*. Unbewegliche Sachen sind **Liegenschaften**.

Die Begriffe „bewegliche Sache", „unbewegliche Sache" bzw. „Liegenschaft" sind im BGB nicht definiert. Lehre und Rsp. verstehen unter einer Liegenschaft in erster Linie **Grundstücke (telek)**. Weiters gelten als Liegenschaften Sachen, die aufgrund ihrer Verbindung mit dem Boden als **Bestandteil** (vgl. oben I.B.1.b.bb) des Grundstücks zu qualifizieren sind.[17] Alle anderen Sachen sind bewegliche Sachen.[18]

Der genannte Liegenschaftsbegriff entspricht auch demjenigen des LiegRG.[19] Das LiegRG unterscheidet einerseits zwischen **Grundstücken** gem. § 11 Abs. 1 LiegRG und **sonstigen selbstständigen Liegenschaften** andererseits. Bei beiden handelt es sich um selbstständige Liegenschaftsregisterkörper, die in das Liegenschaftsregister zu evidieren sind.[20]

---

12 *Lenkovics*, Dologi Jog, 46.

13 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 95 BGB.

14 BH 1995. 472.

15 Umgekehrt handelt es sich etwa bei unverbauten Baumaterialen, die auf einem Grundstück gelagert werden, nicht um Zubehör der Liegenschaft. Allerdings können diese Baumaterialien durch vertragliche Vereinbarung zu Zubehör der Liegenschaft erklärt werden (*KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 95 BGB).

16 BH 1991. 372 sowie Zivilrechtliche Grundsatzentscheidung des OG Nr. XXVI über das Eigentumsrecht, die Verwaltung, die Erhaltung und den Ersatz von am Straßenrand gepflanzten Bäumen.

17 BH 1991. 372; Zivilrechtliche Grundsatzentscheidung des OG Nr. XXVI über das Eigentumsrecht, die Verwaltung, die Erhaltung und den Ersatz von am Straßenrand gepflanzten Bäumen.

18 Kriterium für die Eigenschaft als bewegliche Sache ist dabei die Möglichkeit, die Sache ohne Verletzung ihrer Substanz von einem Ort zu einem anderen zu versetzen. Somit können (kleine) Häuser bewegliche Sachen sein, sofern ihre Versetzung ohne Verletzung ihrer Substanz und ohne größere Schwierigkeit möglich ist. Bewegliche Sachen sind demnach auf einem Betonsockel stehende Holzhäuser, die als Ganzes entfernt werden können (*Lenkovics*, Dologi jog, 39).

19 *Rakvács*, Új társasházi törvény – Kommentár[4] (2004) 14.

20 Vgl. *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás – Kommentár[2] (2006) 88.

Nach § 11 Abs. 1 LiegRG gelten als **Grundstücke** (Näheres s. unten II.B.1):

- **in der Natur zusammenhängende Teile der Erdoberfläche,** für dessen Teile die **Eigentums- oder Vermögensverwaltungsverhältnisse** allesamt **identisch** sind;
- **parzellierte und aufgeschlossene Baugrundstücke,** unabhängig von den Eigentums- und Vermögensverhältnissen;
- **Straßen, Plätze, Eisenbahngelände und Kanäle.**

Als **sonstige selbstständige Liegenschaften** gelten gem. § 12 LiegRG:

- **Gebäude, Keller, Tiefgaragen** und andere Bauwerke, wenn sie nicht oder nur zum Teil das Eigentum des Parzelleneigentümers bilden;
- **Eigentumswohnungen** (Näheres zum Wohnungseigentum s. unten I.B.2.e.bb);
- **Genossenschaftswohnungen** (Näheres zu den Genossenschaftswohnungen s. unten I.B.2.e.cc);
- **von öffentlichen Flächen ausgehendende Kellerräume** (unterirdische Lagerräume, Garagen etc.).

d Grundstück und Gebäude

aa *Superficies solo cedit*

Der römisch-rechtliche Grundsatz ***„superficies solo cedit“***, wonach das Gebäude das rechtliche Schicksal des Grundstücks teilt, worauf es errichtet wurde, hat in Ungarn als wesentliches Strukturprinzip des Immobiliarsachenrechts seine **Gültigkeit**. Grundsätzlich wird das **Gebäude** *(épület)* **als Bestandteil des Grundstücks** betrachtet (vgl. § 11 Abs. 4 LiegRG). Wenn auch das Gesetz in Ausnahmefällen die Konstellation ermöglicht, in denen das Gebäude und das darauf errichtete Grundstück im Eigentum von verschiedenen Personen steht, ist die Präferenz des Gesetzgebers für ein einheitliches Eigentum an Grundstück und Gebäude klar erkennbar.

Der Grundsatz ist in § 97 Abs. 1 BGB verankert:

> „Das Eigentumsrecht am Gebäude steht dem Eigentümer des Grundstücks zu.“

Betreffend die **Übertragung und Verpfändung von Liegenschaften** findet sich der Grundsatz *„superficies solo cedit“* in § 113 BGB:

> „Steht das Eigentumsrecht an einem Gebäude dem Grundstückseigentümer zu, so kann dieses nur zusammen mit dem Eigentumsrecht an dem Grundstück übertragen oder belastet werden.“

In diesem Zusammenhang steht auch die Regelung des § 97 Abs. 3 BGB: Für den Fall, dass Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer nicht identisch sind (dazu s. sogleich unten), steht im Falle der Veräußerung des Grundstücks bzw. des Gebäudes dem Grundstückseigentümer ein gesetzliches Vorkaufsrecht für das Gebäude und dem Gebäudeeigentümer ein gesetzliches Vorkaufsrecht für das Grundstück zu (Näheres zum Vorkaufsrecht s. unten I.C.2.b.cc).[21]

Das Gesetz kennt jedoch zwei Fälle einer **Durchbrechung des Grundsatzes** *„superficies solo cedit“*. Dies kann entweder aufgrund einer entsprechenden **vertraglichen Vereinbarung** über eine Bauführung auf fremdem Grund gem. § 97 Abs. 2 BGB oder im Falle einer Bauführung auf fremdem Grund durch einen gutgläubigen Nichtberechtigten gem. §§ 137 ff. erfolgen.

21 Stellungnahme des Zivilrechtlichen Kollegiums des Obersten Gerichtshofs PK 9 über die Fragen in Verbindung mit der Ausübung des Vorkaufrechts.

bb Bauführung auf fremdem Grund

Mit dem Vertrag gem. § 97 Abs. 2 BGB (Überbauvereinbarung, *ráépítési megállapodás*) gestattet der Grundstückseigentümer einer weiteren Person (dem **Bauführer**), **ein Gebäude auf seinem Grundstück zu errichten**. Dieser Vertrag kann eigentlich nur Gebäude betreffen, die erst errichtet werden sollen. Demnach sind Vereinbarungen, wonach das Eigentum eines bereits bestehenden Gebäudes vom Eigentum des Grundstücks getrennt werden soll, unzulässig. In der Praxis ist es nicht selten, dass solche Verträge erst nach Fertigstellung des Gebäudes aber vor Kollaudierung nachträglich beim Bodenamt eingereicht werden. Immer wieder akzeptieren die Bodenämter auch nach Kollaudierung eingereichte Überbauverträge. Das selbstständige Eigentum an einem Gebäude kann jedoch nur dem **Bauführer** *(építkező)*, nicht jedoch einem Dritten eingeräumt werden.[22]

Mit der Fertigstellung des Gebäudes und nach einem rechtskräftigen Kollaudierungsbescheid kann das Gebäude als selbstständige Liegenschaft in das Liegenschaftsregister eingetragen werden. Mit der Eintragung erwirbt der Bauführer Eigentum am Gebäude.[23]

Mit dem Vertrag gem. § 97 Abs. 2 BGB wird zugunsten des Bauführers ein dingliches **Bodennutzungsrecht** (Näheres dazu s. unten I.B.2.d.bb) begründet, das mit dem Entstehen des Gebäudes als selbstständige Liegenschaft *ex lege* entsteht. Bestandteil des Vertrages gem. § 97 Abs. 2 BGB ist die spezifische Ausgestaltung des Bodennutzungsrechts.[24] Das Bodennutzungsrecht wird vom Bodenamt von Amts wegen ob dem Grundstück eingetragen.

In der Praxis kommt am häufigsten die Vereinbarung gem. § 97 Abs. 2 BGB im Familienkreis zur Anwendung, wenn Eltern ihren Kindern ein Haus auf ihrem Grundstück errichten lassen, ohne jedoch ihnen das Grundstück selbst übertragen zu wollen.

Zunehmende Bedeutung hat die Möglichkeit der Trennung des Grundstücks- und des Gebäudeeigentums als Konstruktion für PPP-Projekte, im Zuge derer durch private Investitionen Bauwerke mit öffentlicher Funktion auf öffentlichem Grund errichtet werden. Diese Konstruktionen haben jedoch einen Rückschlag erlitten, nachdem das Höchstgericht – im Zusammenhang mit einer unter einem öffentlichen Platz errichteten Tiefgarage – judizierte[25], dass Vereinbarungen gem § 97 Abs. 2 BGB betreffend Grundstücke im Stammvermögen der Selbstverwaltungen (z.B. Straßen, Plätze) wegen des gesetzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbots auch dann nichtig sind, wenn die Errichtung der (z.B. unterirdischen) Bauwerke dem öffentlichen Interesse nicht entgegensteht, oder einem solchen sogar dienen (Parkplatzbedarf). Die Entscheidung hat massive Auswirkungen auf bereits abgeschlossene Projekte (mehrere fremdfinanzierte Tiefgaragen unter öffentlichen Plätzen), welche somit sachenrechtlich nach dem *superficies-solo-cedit*-Prinzip den betroffenen Selbstverwaltungen gehören. An solchen – bisher gesondert evidierten – Objekten gehen bestellte Pfandrechte unter. Bauführer und/oder Kreditgeber können gegen die betreffenden Selbstverwaltungen nur bereicherungsrechtliche Ansprüche geltend machen.

22 BH 1984. 148.

23 Das Gebäude kann jedoch nicht als selbstständige Liegenschaft evidiert werden, wenn der Bauführer Eigentümer des Grundstückes ist. Er kann somit auch nicht – unabhängig vom Grundstück – Eigentum am Gebäude erwerben (BH 1977. 228).

24 BH 1997. 36.

25 BH 2009. 175.

cc Bauführung auf fremdem Grund durch den gutgläubigen Nichtberechtigten

Errichtet ein Nichtberechtigter im Glauben auf seine Berechtigung zur Bauführung auf einem fremden Grundstück ein Gebäude[26], so unterscheiden §§ 137 f. BGB zwei Fälle:

- Der **Wert des Grundstücks übersteigt den Wert des Gebäudes**: In diesem Fall erwirbt der Grundstückseigentümer das Eigentum am Gebäude. Er hat jedoch dem Bauführer die Bereicherung abzugelten. Allerdings kann das Gericht auf Antrag des Grundeigentümers den Bauführer verpflichten, das Grundstück – oder falls es teilbar ist, den entsprechenden Teil des Grundstücks – zu kaufen.
- Der **Wert des Gebäudes übersteigt den Wert des Grundstücks**: In diesem Fall erwirbt der Bauführer das Grundstück oder – falls es teilbar ist – den entsprechenden Teil des Grundstücks, wobei er dem Grundstückseigentümer den Verkehrswert des Grundstücks oder Grundstücksteils zu erstatten hat.[27, 28] Erwirbt der Bauführer das Eigentumsrecht nicht am gesamten Grundstück, so hat er den Grundstückseigentümer gem. § 138 BGB für die durch die Bauführung entstandene Wertminderung zu entschädigen.

Das Gericht kann jedoch – in Durchbrechung des Grundsatzes *„superficies solo cedit“* – auf Antrag des Grundstückseigentümers bestimmen, dass der Bauführer **nur das Eigentum am Gebäude** erwirbt.[29] In diesem Fall kommt dem Bauführer – gegen Entgelt – ein Bodennutzungsrecht gem. § 155 BGB am Grundstück zu (Näheres zum Bodennutzungsrecht s. unten I.B.2.d.bb).

dd Bauführung auf fremdem Grund durch den bösgläubigen Nichtberechtigten

Die Regelungen über den Eigentumserwerb durch den Bauführer (§ 137 Abs. 2 und 3 BGB) finden keine Anwendung, wenn der Bauführer bösgläubig war oder der Grundstückseigentümer der Bauführung zu einem Zeitpunkt widersprochen hat, zu dem die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dem Bauführer keinen unverhältnismäßigen Schaden verursacht hätte (§ 137 Abs. 4 BGB).

26 Maßgeblich für die Rsp. ist in diesem Zusammenhang die als Richtlinie dienende Stellungnahme des Zivilrechtlichen Kollegiums des Obersten Gerichtshofs PK 7 (über die Rechtsfolgen des Zubauens).

27 Die Fertigstellung halbfertiger Wohngebäude und die Errichtung von Nebengebäuden führt zum Eigenstumserwerb an dem Grundstück bzw. Grundstücksteil (BH 2004. 57). Im Falle eines Zubaus ist die Voraussetzung für den Eigentumserwerb am Grundstück, dass das Gebäude als dauerhaft errichtet wurde und dass der Bauführer über die zur Errichtung notwendigen Genehmigungen verfügt (BH 2002. 355 I).

28 Im Falle einer Erweiterung, eines Zu- oder Umbaus sowie der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes durch einen Nichtberechtigten entsteht gem. § 137 Abs. 3 BGB Miteigentum. Der Eigentumsanteil des Bauführers ist aufgrund des Verhältnisses zwischen dem Wert der Gesamtliegenschaft und jenem des hinzu gebauten Teils zu ermitteln. Für die Entstehung von Miteigentum ist es erforderlich, dass der Zubau fertig gestellt wird, d.h. dass das Gebäude zu seiner bestimmungsgemäßen Nutzung aus technischer und rechtlicher Sicht geeignet ist (BH 1982. 190). Instandhaltungs-, Modernisierungs oder sonstige Arbeiten, welche die Struktur des Gebäudes nicht berühren, führen selbst dann nicht zur Entstehung von gemeinsamen Eigentum, wenn dadurch z.B. Fenster oder Türen versetzt werden (BH 1987. 37 I).

29 Neben einem gerichtlichen Urteil, das auf den Erwerb des Gebäudes (abgetrennt von Eigentum am Grundstück) durch den Bauführer lautet, kann der Eigentumserwerb auch durch eine Vereinbarung gem. § 97 Abs. 2 BGB oder im Zuge eines gerichtlichen Vergleichs begründet werden.

2 Liegenschaftseigentum

a Allgemeines

Unter dem Begriff **Eigentum** *(tulajdon)* versteht das BGB im Wesentlichen das **Eigentumsrecht**, das Eigentum im subjektiven Sinn, vergleichbar mit dem Eigentumsrecht gem. § 354 öABGB.[30] So erfolgt die grundlegende Definition des Eigentums in § 98 BGB über die Bestimmung des Rechts des Eigentümers auf Besitz und Fruchtziehung: *„Dem Eigentümer stehen das Recht auf Besitz und der Besitzschutz zu, das Nutzungsrecht und das Fruchtziehungsrecht.“*

Dem Eigentümer stehen das **Recht auf Besitz** und der **Besitzschutz** sowie das **Nutzungsrecht** und das **Fruchtziehungsrecht** an der Sache zu. Er hat also das Recht, die Sache zu nutzen und die Früchte aus der Sache zu ziehen. Beim Miteigentum ist jeder Miteigentümer zum Besitz und zur Nutzung berechtigt. Dieses Recht darf jedoch kein Miteigentümer zum Schaden der Rechte und gesetzlichen Interessen der anderen an der Sache ausüben. Über die konkrete Form der Nutzung können die Miteigentümer in einer Vereinbarung entscheiden.[31]

Der Eigentümer hat außerdem das **Verfügungsrecht** und er kann auch sein Eigentumsrecht – zumindest an beweglichen Sachen – aufgeben. Das Verfügungsrecht bedeutet, dass der Eigentümer den Besitz, die Nutzung oder das Fruchtziehungsrecht einem anderen überlassen, die Sache als Sicherheit weitergeben oder auf andere Weise belasten sowie sein Eigentumsrecht auf einen anderen übertragen kann.

Umgekehrt trägt der Eigentümer gem. § 99 BGB die mit der Sache verbundenen Lasten und den in der Sache entstandenen Schaden, zu dessen Ersatz niemand verpflichtet werden kann.

Gem. § 115 Abs. 1 BGB kann das Eigentumsrecht **nicht verjähren**.

Gem. § 96 BGB erstreckt sich das Eigentumsrecht an Grundstücken nicht auf die Bodenschätze und auf die natürlichen Energiequellen.

b Das Recht auf Besitz

Der Besitz ist die Ausübung der tatsächlichen Sachherrschaft. **Besitzfähig** sind alle Sachen, die vom Menschen tatsächlich beherrscht werden können. Die Erstreckung des Besitzrechts auf auf Leistungen gerichtete Rechte (Rechtsbesitz) ist dem BGB unbekannt.

Wer die Sache zu sich nimmt oder wenn die Sache auf eine andere Weise in seine Herrschaft gelangt, erlangt an der Sache Besitz (§ 187 BGB). Im Gegensatz zum österreichischen Sachenrecht ist der Besitzwille *(animus rem sibi habendi)* keine Voraussetzung für den Besitzerwerb.[32] Demnach wird auch nicht zwischen Innehabung und Besitz unterschieden.

Man spricht von **rechtmäßigem** Besitz, wenn er durch einen gültigen Rechtsgrund begründet wurde. Rechtmäßiger Besitzer ist insb. auch der Käufer einer Liegenschaft, der durch den Kaufvertrag einen gültigen Titel und einen Anspruch auf die Eintragung im Liegenschaftsregister hat, aber mangels Eintragung noch kein Eigentum erworben hat (§ 117 Abs. 3 BGB).

30 Vgl. *Kletečka* in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 36.

31 OG BH 1991/3.

32 Besitz kann somit auch gegen den Willen oder ohne das Wissen des Erwerbers erworben werden. Wenn etwa ein Frachtführer die Lieferung auf einem falschen Grundstück ablädt, erwirbt der Liegenschaftseigentümer Besitz an der Lieferung. Nach österr. Recht wäre der Grundstückseigentümer allenfalls Inhaber der Ware.

Redlich ist der Besitzer, wenn er in gutem Glauben ist, über einen gültigen Titel zum Besitz zu verfügen. Demgegenüber kennt der **unredliche Besitzer** den Mangel des Besitztitels oder müsste ihn aus den Umständen erkennen.

Der Eigentümer hat das Recht auf Besitz. Allerdings kann das Recht auf Besitz anderen zukommen, etwa durch Miete oder Pacht oder durch ein Fruchtgenussrecht (s. unten I.B.2.d.bb). Die Instrumentarien des Besitzschutzes (s. sogleich unten) kommen auch diesem Personenkreis zu.

c Schutz des Eigentums

Der Liegenschaftseigentümer kann vor Gericht die Beseitigung der rechtswidrigen Beeinträchtigung seines Eigentums an der Liegenschaft fordern. Hat er die Liegenschaft nicht mehr in seinem Besitz, kann er bei Gericht mit der ***rei vindicatio*** seine Rückgabe fordern.

Gem. § 115 Abs. 2 BGB kann der Eigentümer nach den Regeln des **Besitzschutzes** jede rechtswidrige Einmischung oder Einwirkung in sein Eigentum ausschließen und abwenden.

Gem. § 188 Abs. 1 BGB steht dem Besitzer **Besitzschutz** zu, wenn ihm sein Besitz ohne Rechtsgrund entzogen oder wenn er in seinem Besitz gestört wird. Der Besitzschutz kommt im Falle der **verbotenen Eigenmacht** zum Tragen. Als verbotene Eigenmacht gelten nicht nur Gewalt oder arglistige Täuschung, sondern auch Fälle, in denen jemand eine Sache irrtümlich an sich zieht. Um verbotene Eigenmacht handelt es sich etwa, wenn der Vermieter nach der Renovierung der vermieteten Wohnung dem Mieter den Zutritt zur Wohnung verwehrt[33], oder in Fällen störender Lärmemission[34].

Gem. § 190 Abs. 1 BGB kann der Besitzer den Angriff in dem der Verteidigung erforderlichen Maß seinerseits durch Eigenmacht abwehren. Gem. § 190 Abs. 2 BGB darf der Besitzer, um den verlorenen Besitz zurückzuerlangen, nur dann Eigenmacht ausüben, wenn der bei Inanspruchnahme anderer Besitzschutzmittel entstehende Zeitverlust den Besitzschutz vereiteln würde.

Das ungarische Zivilrecht kennt sowohl den possessorischen als auch den petitorischen Besitzschutz.

Der **possessorische Besitzschutz** verbietet die Störung des Besitzes unabhängig davon, ob der Besitzer zum Besitz der Sache berechtigt ist oder nicht. Der possessorische Besitzschutz dient dazu, die Geltendmachung des Rechts auf Besitz zu beschleunigen und zu vereinfachen. Es soll aber auch jenem den Weg zur Eigenmächtigkeit versperren, der im Übrigen nach materiellem Recht zum Besitz berechtigt wäre. Das für den possessorischen Besitzschutz zuständige staatliche Organ ist der Notar *(jegyző)* bei der jeweiligen örtlichen Selbstverwaltung. Gem. § 191 BGB kann derjenige, dem sein Besitz entzogen wird oder der in seinem Besitz gestört wird, vom Notar innerhalb eines Jahres die Wiederherstellung des vorherigen Besitzstandes oder die Beseitigung der Störung fordern. Gem. § 192 Abs. 1 BGB kann bei Gericht innerhalb von 15 Tagen nach der Zustellung der Entscheidung die Änderung der Entscheidung beantragt werden.

Der **petitorische Besitzschutz** schützt den Besitzer aufgrund seines Rechtstitels, d.h. gegen jeden, der den Besitz ohne Rechtstitel oder unter einem schwächeren Rechtstitel ausübt. Der petitorische Rechtsschutz basiert nicht auf dem Besitz als tatsächliches

33 BH 1994/4.
34 BH 1992/2.

Faktum, sondern auf dem Recht, auf das sich der Besitz gründet. Der Eigentümer nimmt die petitorische Klage vielfach in Anspruch, weil er den Beweis für den rechtmäßigen Besitz leichter erbringen kann. Es ist ausreichend, zu beweisen, dass ihm der Besitz gegen seinen Willen entzogen wurde. Noch größere Bedeutung hat die petitorischen Klage bei Personen, die nicht Eigentümer sind, sondern ihre Rechte vom Eigentümer ableiten, insb. der Mieter. Die petitorische Klage bedeutet also nichts anderes als den dinglichen Schutz des Besitzrechts gegen alle, die die Sache ohne Rechtsgrund besitzen bzw. den Besitzer in seinem Besitz stören.

d Beschränkung 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**.[35]

Daraus ergeben sich insb. die **nachbarrechtlichen Bestimmungen** in §§ 100 f. BGB. Die **Generalklausel** in § 100 BGB verbietet dem Liegenschaftseigentümer ein Verhalten, wodurch er seine Nachbarn unnötigerweise stören oder in der Ausübung seiner Rechte gefährden würde. Davon sind insb. Lärm- und Geruchsemissionen umfasst.

Der Liegenschaftseigentümer darf gem. § 101 Abs. 1 BGB dem Nachbargrundstück nicht die erforderliche Erdstütze entziehen, ohne für eine entsprechende Befestigung zu sorgen.

§ 101 Abs. 2 BGB normiert das **Überfalls- und Überhangrecht**: Der Eigentümer kann Früchte, die von herüberragenden Zweigen auf sein Grundstück fallen, behalten, wenn der Eigentümer des Baumes sie nicht einsammelt. Zur Entfernung überhängender Zweige und hinüberwachsender Wurzeln ist der Nachbar nur dann berechtigt, wenn diese die übliche Nutzung seines Grundstücks nicht beeinträchtigen oder sie der Eigentümer des Baumes nicht beseitigt.

Der Grundstückseigentümer ist gem. § 102 Abs. 1 BGB verpflichtet, gegen Entschädigung den **Zutritt auf sein Grundstück** zu gestatten, wenn es für die Durchführung gemeinnütziger Arbeiten, für das Einfangen von Tieren, für das Einsammeln von Früchten überhängender Zweige, für die Entfernung von Zweigen und Wurzeln sowie aus anderen vergleichbaren triftigen Gründen erforderlich ist. Grundstückseigentümer dürfen gem. § 102 Abs. 2 BGB gegen Entschädigung Nachbargrundstücke benützen, falls dies erforderlich ist, um auf dem eigenen Grundstück Bauarbeiten, Abbrucharbeiten, Umbauten oder Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

bb Beschränkte dingliche Rechte

Allgemeines

Die Regelung der beschränkten dinglichen Rechte unterscheidet sich sowohl hinsichtlich ihrer dogmatischen Konzeption als auch hinsichtlich der gesetzlichen Systematik vom österreichischen und deutschen Verständnis. Der Oberbegriff „beschränktes dingliches Recht“ *(korlátolt dologi jog)* ist dem BGB nicht bekannt.

Innerhalb der Systematik des BGB werden nur die **Nutzungsrechte mit dinglicher Struktur** (Bodennutzungsrecht, Personaldienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten und

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

das gemeinnützige Gebrauchsrecht) als Sachenrechte (im Abschnitt XIII) geregelt (wenn auch nicht als solche bezeichnet). **Sicherungsrechte** ähnlicher Struktur (insb. das Pfandrecht) werden unter die obligatorischen Rechte subsumiert. Das Pfandrecht *(zálogjog)* etwa wird innerhalb der Gesetzessystematik als eine vertragliche Nebenleistung *(mellékkötelem)* – nämlich zur Sicherstellung der Schuld einer Vertragspartei – betrachtet. „Die Verlegung des Pfandrechts ins Schuldrecht drückt deutlich aus, dass das BGB der absoluten Struktur der Sicherungsrechte keine ausschlaggebende, systembildende Bedeutung beimessen wollte."[36] Das BGB spiegelt an dieser Stelle einen Rest jener rechtspolitischen Bestrebung des Sozialismus wider, die auf die Aufweichung und „Verschuldrechtlichung" der Sachenrechte und letztlich auf die Eliminierung des Eigentums als Vollrechts abzielte.[37]

Die **Lehre** ist neuerdings zur der traditionellen Sachenrechtsdogmatik zurückgekehrt und betrachtet nicht nur die dinglichen Nutzungsrechte, sondern auch die mit dinglicher Wirkung versehenen Sicherungsrechte als Sachenrechte. Der schuldrechtliche Aspekt tritt in den Hintergrund.

Neben dem **Pfandrecht** (s. Abschnitt IV) und dem **Bodennutzungsrecht** (s. sogleich unten) kennt das BGB die Servituten, die in Personalservituten und Realservituten unterteilt werden. Bei Servituten *(szolgalmi jog)* handelt es sich um Rechtsverhältnisse, die bestimmte Personen auf eine bestimmte Art und Weise zum Gebrauch einer fremden Sache berechtigen[38] und gleichzeitig andere zur Duldung des Gebrauchs verpflichten. Servituten verpflichten niemals zu einem positiven Tun.[39] Bei den Servituten handelt es sich um **absolute Rechte**, d.h. sie sind nicht nur gegenüber dem Verpflichteten – dem Eigentümer der belasteten Sache – sondern auch gegenüber Dritten geschützt. Gegenstand eines Servituts können sowohl bewegliche als auch unbewegliche Sachen sein. Änderungen in der Person des Eigentümers – etwa durch Veräußerung der dienenden Liegenschaft oder durch Erbgang – berühren das Servitut nicht. Auch der neue Eigentümer ist zur Duldung der Ausübung des Servituts verpflichtet.

Wenn das Recht zur Ausübung eines Servituts einer bestimmten Person zukommt, handelt es sich um ein **Personalservitut** *(személyes szolgalom)*. Ist der Besitzer *(birtokos)* einer bestimmten Liegenschaft – des herrschenden Grundstücks *(uralkodó telek)* – zur Ausübung des Servituts berechtigt, handelt es sich um ein **Realservitut** *(telki szolgalom)*.

Reallasten *(telki teher)* kennt das ungarische Zivilrecht in zwei Ausprägungen: das **Unterhaltsrecht** *(tartási jog)* und das **Recht auf Leibrente** *(életjáradék)*.

Spezielle Instrumentarien zum **Schutz von beschränkten dinglichen** Rechten (etwa die *actio confessoria*) kennt das BGB nicht. Es sind die allgemeinen Rechtsbehelfe zum Besitz- und Eigentumsschutz anzuwenden.

Bodennutzungsrecht *(földhasználati jog)*

Das Rechtsinstitut des **Bodennutzungsrechts** gem. §§ 155 f. BGB kommt ausschließlich in den beiden Fallkonstellationen zur Anwendung, in denen das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an einem darauf errichteten Gebäude auseinander fallen (s. oben I.B.1.d). In beiden Fällen entsteht dem **Gebäudeeigentümer** bereits **kraft Gesetzes** (§ 155 BGB) ein Bodennutzungsrecht für den Grundstücksteil, auf

36 *Vékás* in *von Bar*, 165.
37 *Lenkovics*, Dologi Jog, 211.
38 *Lenkovics*, Dologi Jog, 214.
39 *Lenkovics*, Dologi Jog, 248.

dem das Gebäude errichtet wurde.[40] Eine vertragliche Bestellung des Bodennutzungsrechts ist in diesen Fällen daher nicht erforderlich. In anderen Fällen ist die Begründung des Bodennutzungsrechts unzulässig.

Das Bodennutzungsrecht entsteht in den folgenden beiden Fällen:

- bei der **vertraglich vereinbarten Bauführung auf fremden Grund** gem. § 97 Abs. 2 BGB (s. oben I.B.1.d.cc): Das Bodennutzungsrecht entsteht bereits durch die Vereinbarung über die Bauführung selbst. Allerdings muss der Vertrag über die Bauführung eine – notwendigerweise schriftliche – Vereinbarung über das Bodennutzungsrecht zugunsten des **Bauführers** *(építkező)* enthalten. Die Vereinbarung begründet zwar nicht das Bodennutzungsrecht, hat aber die näheren Bestimmungen über die Ausübung des Rechts sowie über das Entgelt für die Bodennutzung zu enthalten. Im Zweifel ist von der **Entgeltlichkeit** *(visszterhesség)* des Bodennutzungsrechts auszugehen. Wurde keine Vereinbarung darüber getroffen, ist in analoger Anwendung der Vorschriften über die richterliche Übertragung des Gebäudeeigentums gem. § 137 Abs. 2 BGB von einer angemessenen Vergütung auszugehen.[41]
- im Falle der **unbefugten Errichtung eines Bauwerks auf einem fremden Grundstücks durch den gutgläubigen Bauführer gem. § 137 Abs. 2 BGB, wenn der Bauführer** aufgrund eines **Gerichtsbeschlusses** das Eigentum am Gebäude erwirbt (s. oben I.B.1.d.cc): In diesem Fall entsteht das Bodennutzungsrecht durch den Gerichtsbeschluss über den Eigentumserwerb des Bauführers am Grundstück. Dieser Gerichtsbeschluss bewirkt die Entstehung des Bodennutzungsrechts *ex lege*. Der Beschluss hat die Höhe der dem Grundstückseigentümer gebührenden Gegenleistung *(ellenszolgáltatás)* festzusetzen (§ 138 Abs. 1 BGB).

Der Gebäudeeigentümer, dem das Bodennutzungsrecht zukommt, ist berechtigt, jenen Teil des Grundstückes, auf den sich das Bodennutzungsrecht bezieht, zu **besitzen**, zu **nutzen** und daraus **Früchte zu ziehen**. Gleichzeitig ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die mit dem Grundstücksteil verknüpften **Betriebs- und Instandhaltungskosten** sowie **Steuern** und **Abgaben** zu tragen. Für die Verteilung der Rechte und Pflichten zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Gebäudeeigentümer sind die Vorschriften zum Miteigentum (s. unten I.B.2.e.aa) anzuwenden. Das Bodennutzungsrecht ist – im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht – **erblich und übertragbar**. Im Falle des Erwerbs des Eigentumsrechts am Gebäude steht dem neuen Eigentümer des Gebäudes das Bodennutzungsrecht unter unveränderten Bedingungen zu.[42]

Der Unterschied zwischen einem Realservitut und dem Bodennutzungsrecht besteht darin, dass das Realservitut zugunsten eines herrschenden Grundstücks eingeräumt wird, das Bodennutzungsrecht zugunsten eines herrschenden Gebäudes.[43]

Das Bodennutzungsrecht ist im Liegenschaftsregister im Eigentumsblatt zugunsten des berechtigten Gebäudeeigentümers einzutragen. Da das Bodennutzungsrecht kraft Gesetzes entsteht, ist die Eintragung in das Liegenschaftsregister **deklarativ**.

Das Bodennutzungsrecht bleibt aufrecht, solange das Gebäude besteht. Durch den **Untergang des Gebäudes** erlischt das Bodennutzungsrecht. Ebenso erlischt das Bodennutzungsrecht, wenn der Grundstückseigentümer das Gebäude erwirbt. Die Löschung der Eintragung im Liegenschaftsregister hat **deklarative Wirkung**.

40 *Lenkovics*, Dologi Jog, 212.
41 *Lenkovics*, Dologi Jog, 214.
42 *Vékás* in *von Bar*, 201.
43 *Gáspár/Winkler*, Ungarn, in *Frank/Wachter*, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004) 1611.

Fruchtgenussrecht *(haszonélvezeti jog)*

Beim **Fruchtgenussrecht** *(ususfructus)* nach §§ 157 – 164 BGB handelt es sich um ein **Personalservitut**, die den Berechtigten zum **Besitz**, zum **Gebrauch** *(használat)* und zur **Ziehung der Früchte** *(hasznok szedése)* an einer fremden Sache berechtigt (§ 157 Abs. 1 BGB). Als Fruchtgenussberechtigte kommen **natürliche** und **juristische Personen** in Frage. Gegenstand des Fruchtgenussrechts können neben **Liegenschaften** auch **unverbrauchbare bewegliche Sachen** sein.

Der Fruchtgenussberechtigte kann gem. § 159 Abs. 2 BGB das Fruchtgenussrecht **Dritten überlassen** (insb. vermieten oder verpachten). Gegen Entgelt ist dies nur möglich, sofern der Eigentümer die Nutzung der Sache – bei gleichen Bedingungen – nicht beansprucht. Eine **Veräußerung des Fruchtgenussrechts** ist weder unter Lebenden noch auf den Todesfall zulässig. Sehr wohl können Fruchtgenussrechte verpfändet werden.

Der Fruchtgenussberechtigte ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Rechts nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zu verfahren. Er trägt die mit der Erhaltung der Liegenschaft verbundenen üblichen Lasten. Für außergewöhnliche Reparaturen an der Liegenschaft hat hingegen der Eigentümer aufzukommen (§ 159 Abs. 1 BGB).

Gem. § 158 BGB kann das Fruchtgenussrecht durch Vertrag, kraft Gesetz oder durch gerichtliche bzw. verwaltungsbehördliche Entscheidung begründet werden:

- **Begründung durch Vertrag:** Der Vertrag bedarf der Schriftform und hat neben den übereinstimmenden Willenserklärungen über die Einräumung des Fruchtgenussrechtes die Bezeichnung der Parteien, die Bezeichnung der Liegenschaft, den Umfang des Fruchtgenussrechts und eine allenfalls vereinbarte Gegenleistung des Fruchtgenussberechtigten zu enthalten. Zur Entstehung eines vertraglichen Fruchtgenussrechts ist gem. § 3 Abs. 2 LiegRG die Eintragung des Rechts in das Liegenschaftsregister erforderlich. Die Eintragung hat somit **konstitutive Wirkung**.
- **Begründung durch Gesetz:** Der häufigste Fall ist das **Witwenrecht** *(özvegyi jog)* gem. § 615 BGB. Die Witwe (der Witwer) des Erblassers erhält auf Lebenszeit ein Fruchtgenussrecht an all jenen Gegenständen, die sie (er) nicht durch Erbschaft erlangt. Ein Fruchtgenussrecht kann zudem Pflichtteilsberechtigten eingeräumt werden.

Für das Entstehen des Fruchtgenussrechtes an Liegenschaften *ex lege* (ebenso bei der Begründung aufgrund einer richterlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung) ist die Eintragung in das Liegenschaftsregister nicht konstitutiv. Sie hat demnach **deklarative Wirkung**. Allerdings ist bei Unterbleiben der Eintragung eines gesetzlich, richterlich oder behördlich begründeten Fruchtgenussrechts der lastenfreie Erwerb der Liegenschaft – und somit das Erlöschen des Servituts – durch gutgläubige Dritte möglich.

- **Begründung durch richterliche Entscheidung;**
- **Begründung durch verwaltungsbehördliche Entscheidung.**

Das Fruchtgenussrecht kann stets **nur für bestimmte Zeit**, längstens jedoch bis zum Tod des Berechtigten begründet werden (§ 157 Abs. 4 BGB). Ein Fruchtgenussrecht an einer Liegenschaft kann **auch konkrete Teile** (z.B. nur das Gebäude oder eine bestimmte Wohnung) oder **ideelle Anteile** der Liegenschaft betreffen. Dementsprechend ist das Fruchtgenussrecht entweder für die ganze Liegenschaft, für einen ideellen Anteil oder für einen bestimmten realen Teil der Liegenschaft im Liegenschaftsregister einzutragen. Die Eintragung hat die vorgesehene Dauer des Fruchtgenussrechts bzw. die Tatsache, dass das Fruchtgenussrecht dem Berechtigten lebenslang zukommt, zu enthalten. Kommt das Fruchtgenussrecht dem Berechtigten in Folge des Witwenrechts zu, ist dieser Umstand ebenfalls einzutragen. Wird das Fruchtgenussrecht zugunsten mehrerer Personen eingetragen, ist zu vermerken, ob das Recht allen Berechtigten zugleich oder in einer bestimmten Reihenfolge zukommt (§ 10 DVLiegRG).

Das Fruchtgenussrecht **erlischt**, wenn der Berechtigte verstirbt oder die belastete Sache untergeht und vom Eigentümer nicht wieder hergestellt wird. Rechtsgeschäftlich eingeräumte Fruchtgenussrechte können vertraglich beendet werden. Im Falle des Verzichtes durch den Berechtigten genügt eine einseitige, nicht annahmebedürftige, ausdrückliche und schriftliche Willenserklärung. Bei Fruchtgenussrechten, die gesetzlich oder durch behördliche bzw. gerichtliche Verfügungen begründet wurden, kann das Gesetz oder die behördliche bzw. gerichtliche Verfügung spezielle Beendigungstatbestände vorsehen. Nach Erlöschen des Fruchtgenussrechts ist die Sache ohne Substanzverlust an den Eigentümer zurückzustellen (§ 159 Abs. 4 BGB).

Das Fruchtgenussrecht kann den Beschränkungen des Ausländergrundverkehrs unterliegen.

Gebrauchsrecht *(használat)*

Das **Gebrauchsrecht** entspricht im Wesentlichen dem Fruchtgenussrecht, unterliegt allerdings – dem römisch-rechtlichen Rechtsinstitut des *usus* entsprechend – gewissen Einschränkungen. So darf der Berechtigte nur in dem Umfang die – bewegliche oder unbewegliche – Sache nutzen und die Früchte daraus ziehen, als dies seine **eigenen Bedürfnisse** und diejenigen der mit ihm zusammenlebenden Familienangehörigen nicht übersteigt (§ 165 Abs. 1 BGB). Die Ausübung des Gebrauchsrechts kann demnach – im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht – nicht Dritten überlassen werden. Als Berechtigte kommen nur natürliche Personen in Frage.[44]

Das Gebrauchsrecht kann – ebenso wie das Fruchtgenussrecht – **rechtsgeschäftlich, gesetzlich, gerichtlich oder verwaltungsbehördlich** begründet werden.

Ein Fruchtgenussrecht kann durch Vertrag auf ein Gebrauchsrecht hin abgemindert werden.[45] Ebenso kann das Witwenrecht (s. bereits oben) nicht bloß als Fruchtgenussrecht, sondern auch in der abgeschwächten Form eines Gebrauchsrechts gerichtlich begründet werden (§ 616 Abs. 1 und 2 BGB).

Am bedeutsamsten ist das **Gebrauchsrecht an Wohnungen**. Ein gesondertes dingliches Wohnrecht *(habitatio)* kennt das BGB nicht, allerdings ist das Gebrauchsrecht an Wohnungen als Wohnungsgebrauchsrecht *(lakáshasználati jog)*[46] in das Liegenschaftsregister einzutragen. Diese Bezeichnung dient lediglich der Beurteilung des Umfangs des Gebrauchsrechts. Der Wohnungsgebrauchsberechtigte ist befugt, seinen

44 *Lenkovics*, Dologi Jog, 220.

45 *Lenkovics*, Dologi Jog, 221.

46 Das Wohnungsgebrauchsrecht (lakáshasználati jog) darf nicht mit dem „ständigen oder vorübergehenden Gebrauchsrecht an der Wohnung" (lakás állandó használatának joga) eines Wohnungsgenossenschaftsmitglieds gem. § 12 Abs. 1 und 2 WGG verwechselt werden. Dieses Recht kommt im Wesentlichen einem Fruchtgenussrecht gleich (vgl. *Lenkovics*, Dologi Jog, 221).

eigenen Bedürfnissen und jenen seiner mit ihm lebenden Familie entsprechend ein bestimmtes Gebäude, einen Gebäudeteil oder eine Wohnung zu Wohnzwecken zu benutzen. Die Vermietung oder Untervermietung an Dritte ist – im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht – unzulässig.[47]

Realservituten *(telki szolgalom)*

Ein **Realservitut** berechtigt den Besitzer einer Liegenschaft – der herrschenden Liegenschaft *(uralkodó telek)* – die Liegenschaft eines anderen – die dienende Liegenschaft *(szolgáló telek)* – in einem bestimmten Umfang zu nutzen oder zu verlangen, dass der Besitzer der dienenden Liegenschaft, von einem Verhalten, zu dem er ansonsten berechtigt wäre, Abstand nimmt (§ 166 Abs. 1 BGB).[48] Das Realservitut muss so ausgeübt werden, dass die Interessen des Besitzers des belasteten Grundstücks geschont werden.

Realservituten können nur zu Lasten von **benachbarten Liegenschaften**, die als eigene Liegenschaftsregisterkörper im Liegenschaftsregister evidiert sind, begründet werden, nicht jedoch zu Lasten von Liegenschaftsteilen.

Für die Begründung von Realservituten sind gem. § 168 Abs. 1 BGB grundsätzlich die Vorschriften über die Begründung des Fruchtgenussrechts anzuwenden. Realservituten können nach einer Ersitzungszeit von zehn Jahren auch originär erworben werden.[49] **Rechtsgeschäftlich** begründete Realservituten werden nur dann wirksam, wenn sie im Liegenschaftsregister eingetragen wurden. Die Eintragung ist somit **konstitutiv**. Die Eintragung **gerichtlich oder verwaltungsbehördlich** begründeter Servituten hat nur **deklarative Wirkung**. Werden diese Realservituten nicht in das Liegenschaftsregister eingetragen, sind sie dennoch rechtswirksam entstanden, können jedoch nur gegen unredliche Besitzer der dienenden Liegenschaft geltend gemacht werden, oder wenn der Besitz an der dienenden Liegenschaft unentgeltlich erworben wurde.

Realservituten sind **im Zweifel unentgeltlich**, ein Entgelt kann jedoch vereinbart werden.

Inhaltlich können Realservituten **jede wirtschaftlich sinnvolle Nutzung** der dienenden Liegenschaft beinhalten. § 166 Abs. 2 BGB liefert nur eine demonstrative Aufzählung:

- Wegerecht *(átjárás)*;
- Wasserversorgung *(vízellátás)* und Wasserableitung *(vízelvezetés)*;
- Errichtung eines Kellers *(pince létesítése)*;
- Aufstellung von Leitungsmasten *(vezetékoszlopok elhelyezése)*;
- Abstützung von Gebäuden *(épület megtámasztása)*.

§ 167 BGB normiert ausdrücklich das **Notwegerecht** *(szükségbeli út)*. Fehlt einem Grundstück die entsprechende Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so müssen die Nachbarn dulden, dass der Berechtigte ihr Grundstück zu diesem Zweck durchquert. Da es sich um ein gesetzliches Servitut handelt, kann es auch ohne eine entsprechende Eintragung im Liegenschaftsregister ausgeübt werden.[50]

47 *Lenkovics*, Dologi Jog, 221.
48 *Lenkovics*, Dologi Jog, 221.
49 Bei einer in Form eines Prekariums eingeräumten Nutzungsberechtigung ist die Ersitzung ausgeschlossen.
50 *Lenkovics*, Dologi Jog, 223.

Realservituten können weder mit dinglicher noch mit schuldrechtlicher Wirkung an Dritte, die nicht zum Besitz an der herrschenden Liegenschaft berechtigt sind, übertragen werden. Ein Realservitut kann nicht nur vom Besitzer der herrschenden Liegenschaft persönlich ausgeübt werden, sondern auch von sämtlichen zur Nutzung der herrschenden Liegenschaft Berechtigten (insb. vom Mieter oder Pächter).

Die Grunddienstbarkeit **erlischt**, wenn

- sie vom Berechtigten zehn Jahre lang nicht ausgeübt oder die Verhinderung der Ausübung zehn Jahre lang geduldet wurde;
- der Berechtigte auf die Dienstbarkeit verzichtet;
- die dienende Liegenschaft enteignet wurde;
- die herrschende oder die dienende Sache oder zumindest wesentliche Teile davon untergehen.

Gesetzlich, gerichtlich oder verwaltungsbehördlich begründete Realservituten können durch Gerichtsurteil beendet oder vorübergehend aufgehoben werden, wenn sie zur bestimmungsgemäßen Nutzung der herrschenden Liegenschaft nicht oder zumindest vorübergehend nicht erforderlich ist. Vertraglich vereinbarte Realservituten können durch eine Gerichtsentscheidung nur bei einer wesentlichen Änderung der Umstände (clausula rebus sic stantibus) aufgehoben werden.

Gemeinnützige Gebrauchsrechte *(közérdekű használati jog)*

Wenn für die Verwirklichung öffentlicher Interessen und Ziele der Gebrauch von im Privateigentum befindlichen Liegenschaften erforderlich ist, eine Enteignung jedoch unverhältnismäßig wäre, ist gem. § 171 BGB die **zwangsweise Begründung** von **gemeinnützigen Gebrauchsrechten** an Liegenschaften und Gebäuden durch öffentliche Organe vorgesehen. Als Berechtigte kommen etwa Bergbauunternehmen, Versorgungseinrichtungen (Gasversorger, Elektrizitätswerke) sowie Eisenbahn- oder Telekommunikationsunternehmen in Frage.

Gemeinnützige Gebrauchsrechte können z.B. vorsehen, dass der Berechtigte

- zum Besitz der Liegenschaft bzw. eines bestimmten Teiles berechtigt ist;
- gewisse Veränderungen an der Liegenschaft vornehmen kann (z.B. Stutzen von Bäumen);
- in bestimmter Weise die Liegenschaft gebrauchen kann (Errichtung von Anlagen, Umzäunung von Bodenflächen etc.);
- eine bestimmte Nutzungsart (Bewirtschaftungszweig, Anbau bestimmter Pflanzen etc.) anordnen kann.

Gemeinnützige Gebrauchsrechte werden etwa zu Zwecken des Bergbaus im öffentlichen Interesse[51], für elektrische Leitungen[52] oder Fernwärmeanlagen[53] errichtet.

Für die zwangsweise Belastung der Liegenschaft mit gemeinnützigen Gebrauchsrechten steht dem Eigentümer eine **einmalige Entschädigung** zu.

Das gemeinnützige Gebrauchsrecht entsteht mit einem **rechtskräftigen Bescheid einer Verwaltungsbehörde**. Das Verfahren kann nur auf Antrag eines gesetzlich dazu legitimierten Organs eingeleitet werden. Das öffentliche Interesse hat die

51 BH 2000. 416.
52 BH 1998. 240.
53 BH 1998. 289.

Behörde von Amts wegen zu prüfen. Der durch das gemeinnützige Gebrauchsrecht Berechtigte kann gem. § 13 DV-LiegRG das Gebrauchsrecht in das Liegenschaftsregister eintragen. Die Eintragung ist jedoch nicht verpflichtend und hat demnach nur deklarative Wirkung.[54]

Pfandrecht *(zálogjog)*

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

Unterhaltsrecht *(tartási jog)*

Das **Unterhaltsrecht** gem. §§ 586 – 590 BGB wird durch eine vertragliche Vereinbarung begründet, aufgrund derer sich eine der Parteien verpflichtet, der anderen Partei Unterhalt zu leisten. Besteht die Unterhaltsleistung in der Überlassung einer Liegenschaft, die sich im Eigentum des Unterhaltspflichtigen befindet, so kann das Unterhaltsrecht mit der Eintragung in das Liegenschaftsregister mit dinglicher Wirkung versehen werden.[55]

Recht auf Leibrente *(életjáradék)*

Das **Recht auf Leibrente** gem. § 591 BGB wird durch eine vertragliche Vereinbarung begründet, aufgrund derer sich eine der Parteien zu einer periodisch wiederkehrenden Leistung einer Geldsumme oder eines Erzeugnisses verpflichtet. Die Verpflichtung der Leibrente kann durch Eintragung in das Liegenschaftsregister mit **dinglicher Wirkung** versehen werden.[56]

cc Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Das Grundrecht auf Eigentum nach § 13 Abs. 1 VerfG steht unter dem materiellen **Gesetzesvorbehalt** des § 13 Abs. 2. Eingriffe in das Eigentumsrecht (sei es eine **Enteignung** oder eine **zwangsweise Beschränkung des Eigentumsrechts**) sind nur aufgrund eines Gesetzes **gegen volle, unbedingte und sofortige Entschädigung** zulässig. Zudem muss die Beschränkung des Eigentumsrechts bzw. die Enteignung zur Erreichung eines Ziels im **öffentlichen Interesse** – als *ultima ratio* – erforderlich sein.

Die **Voraussetzungen für die Enteignung** werden nochmals in § 177 BGB formuliert: Eine Enteignung des Eigentumsrechts ist nur zulässig, soweit sie im öffentlichen Interesse liegt und der dadurch verfolgte, durch ein Gesetz bestimmte Zweck nicht durch gelindere Mittel erreicht werden kann.[57]

54 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 137 f.; *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 171 BGB.

55 *Gáspár/Winkler*, Ungarn, 1613.

56 *Gáspár/Winkler*, Ungarn, 1613.

57 Als solche gelindere Mittel kommen etwa die Begründung von Veräußerungs- und Belastungsverboten, von Gebrauchs- und Fruchtgenussrechten oder – von noch geringerer Intensität – Meldungs- und Genehmigungspflichten bei der Veräußerung von Liegenschaften in Frage. So kennt etwa das Gesetz Nr. LXXVIII/1997 über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt *(törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)* Bauverbote *(építési tilalom)* (§§ 20 – 22), Vorschreibungen hinsichtlich der Parzellierung und Widmung von Grundstücken *(telekalakítás)* (§§ 23 f.), öffentliche Vorkaufsrechte *(elővásárlási jogok)* (§ 25), Kostentragungspflichten bei Infrastruktur- und Straßenbauprojekten (hozzájárulás) (§ 28) oder Bau-, Renovierungs- und *B*egrünungspflichten (§ 29).
Das Verfügungsrecht über das Eigentum an Liegenschaften, die als Baudenkmäler *(műemlék)* klassifiziert sind, wird durch das Gesetz Nr. LIV/1997 über den Denkmalschutz *(törvény a műemlékvédelemről)* vielfach beschränkt. Es handelt sich dabei um Instandhaltungs-, Renovierungs- und Ausbesserungspflichten oder um die Pflicht zur Duldung von Forschungstätigkeiten und Besichtigungen.

Die **Zwecke im öffentlichen Interesse**, die eine Enteignung rechtfertigen, sind in § 2 des Gesetzes Nr. CXXIII/2007 über die Enteignung *(törvény a kisajátításról)* abschließend aufgezählt. Die besonderen Enteignungstatbestände finden sich in den einzelnen Verwaltungsgesetzen. Solche Zwecke sind insb.:

- Landesverteidigung;
- Flächentausch aufgrund internationaler Verträge;
- Flächen- und Ortsplanung;
- Errichtung von Bildungs-, Gesundheits-, Sozial- und kommunale Abfallbewirtschaftungseinrichtungen in Verbindung mit verpflichtenden staatlichen oder kommunalen Aufgaben;
- Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur;
- Energieherstellung;
- Energieversorgung;
- Bergbau;
- Elektronisches Fernmeldewesen und Dienstleistungen;
- Schutz des kulturellen Erbes;
- Naturschutz;
- Wasserwirtschaft;
- Nachhaltige Forstwirtschaft, sowie Anlegen von Schutzwälder, Schutzbeforstung, Beforstung im öffentlichen Interesse;
- Behebung von Baubeschränkungen;
- Ausgleich für Nachteile wegen Nutzungsrechten und Servituten im öffentlichen Interesse, welche Liegenschaften belasten oder die Nutzung von Liegenschaften erheblich beschränken bzw. verhindern.

Dem Eigentümer enteigneter Liegenschaften gebührt gem. § 177 Abs. 1 BGB eine vollständige, bedingungslose und sofortige **Entschädigung**, die in geeigneten Tauschobjekten (bei Einverständnis des Eigentümers), in Geld oder in beidem bestehen kann.

Das **Enteignungsverfahren** wird vom Leiter des örtlich zuständigen **Komitatsverwaltungsamts** *(megyei közigazgatási hivatal)* oder des **Hauptstädtischen Verwaltungsamtes** in Budapest *(fővárosi közigazgatási hivatal)* durchgeführt. Gegen den Enteignungsbescheid kann vor den ordentlichen Gerichten Klage im Rahmen einer sukzessiven Kompetenz erhoben werden, d.h. ein Rekurs gegen den verwaltungsbehördlichen Bescheid ist nicht zulässig. Dem Gericht kommt es zu, sowohl die Enteignung an sich als auch die angebotene Entschädigung zu überprüfen.

Durch die Enteignung erwirbt der Staat oder der betreffende Selbstverwaltungskörper **lastenfreies Eigentum** an der Liegenschaft. Mit der Übertragung des Eigentums erlöschen auch sämtliche beschränkten dinglichen Rechte (z.B. Pfandrechte). Gem. § 8 des Gesetzes ist den Berechtigten der Wert der erloschenen Rechte zu ersetzen; bei Geldersatz von Pfandliegenschaften erstreckt sich das Pfandrecht auf den Enteignungsbetrag als stellvertretendes *commodum*. Geschieht die Entschädigung durch

Liegenschaftstausch, so wird das Pfandrecht ob der neuen Liegenschaft eingetragen. Im Enteignungsverfahren kommt diesen Personen (z.B. dem Pfandgläubiger) gem § 23 des Gesetzes nunmehr Parteistellung zu.

Bestimmte Sachen bleiben dem **ausschließlichen Eigentum des Staates vorbehalten** und können von anderen Personen nicht erworben werden. Rechtsgeschäfte über die Veräußerung dieser Sachen sind **nichtig**. Es handelt sich dabei um

- Bodenschätze und Mineralstoffe: Rechte für den Abbau können jedoch gegen Entgelt übertragen werden. In diesem Fall gehen die geförderten Bodenschätze auf das Bergbauunternehmen über (§ 3 Abs. 1 BergbauG);[58]
- Grundwasser, Flüsse und natürliche Seen;
- öffentliche Straßen, Eisenbahnen, Wasserwege und öffentliche Häfen, internationale Handelsflughäfen sowie den Luftraum über dem Staatsgebiet;
- für die Telekommunikation geeignete Frequenzen.

Die Verkehrsfähigkeit von anderen im ausschließlichen Eigentum des Staates stehenden Sachen kann nur durch Gesetz eingeschränkt oder aufgehoben werden (§ 173 Abs. 1 lit. b BGB).[59] Es handelt sich dabei um Sachen, die für die Öffentlichkeit von großer wirtschaftlicher oder kultureller Bedeutung sind.[60]

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

Gem. Art. 56 EG[61] 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 potenziellen Behinderungen, Begrenzungen und Untersagungen für den Zufluss, Abfluss oder Durchfluss von Kapital.[62] Ausschlaggebend für das Vorliegen einer Beschränkung kann auch sein, dass die mitgliedstaatliche Regelung den Marktteilnehmern zusätzliche Kosten verursacht.[63] So qualifiziert der EuGH eine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht beim Erwerb von Rechten an Liegenschaften als Beschränkung des Kapitalverkehrs.[64]

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 Grundbuchsvorschriften, Formvorschriften für Kaufverträge, Vorschriften der Raumplanung und Raumordnung oder Mieterschutzbestimmungen sein.

---

58 Gesetz Nr. XLVIII/1993 über den Bergbau *(törvény a bányászatról)*.

59 Solche Bestimmungen finden sich im Gesetz Nr. LXV/1990 über die örtlichen Selbstverwaltungen und im Gesetz Nr. XXXIII/1991 über die Übertragung von Vermögensgegenständen im Staatseigentum in das Eigentum der Selbstverwaltungen. So kann etwa die Verkehrsfähigkeit betreffend Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, beschränkt oder ausgeschlossen werden. Gem. § 79 des Gesetzes über die örtlichen Selbstverwaltungen ist das Stammvermögen der örtlichen Selbstverwaltungen nicht verkehrsfähig. Das Stammvermögen umfasst insb. Kunstgegenstände im Eigentum der Selbstverwaltungen sowie örtliche öffentliche Wege, Plätze, Parkanlagen.

60 *Lenkovics*, Dologi Jog, 44.

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

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

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

64 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.

Der Grundverkehr, insb. der Ausländergrundverkehr, ist mit dem EU-Beitritt Ungarns mit 1. 5. 2004 an Art. 56 EG zu messen. **Grundsätzlich sind EU-Bürger beim Liegenschaftserwerb** ungarischen Staatsbürgern **gleichgestellt**. EU-Bürger sowie Unternehmen mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU benötigen – grundsätzlich – keine Grundverkehrsgenehmigung. Allerdings bestehen von diesem Grundsatz zwei Ausnahmen. Die Republik Ungarn konnte in zwei Bereichen **Übergangsfristen** und **Übergangsmaßnahmen** ausverhandeln[65], die den Ausländergrundverkehr betreffen. Von den beiden Beschränkungen ist nurmehr jene betreffend land- und forstwirtschaftliche Flächen in Kraft.

- Betreffend den Erwerb von **Zweitwohnsitzen** konnten fünf Jahre nach dem Beitritt Beschränkungen des Erwerbs von Zweitwohnsitzen für EU-Bürger in Ungarn bestehen bleiben. Für den Kauf einer Liegenschaft, der als Zweitwohnsitz dienen sollte, war eine **Genehmigung** des Leiters des örtlichen Komitatsverwaltungsamts bzw. des Hauptstädtischen Verwaltungsamts (in Budapest) erforderlich.

Ab dem 1. 5. 2009 können (ausländische) Angehörige von EU-Mitgliedstaaten sowie juristische Personen und Organisationen ohne Rechtspersönlichkeit, welche in Mitgliedstaaten der EU, in einem an der Vereinbarung über die EWG sowie in diesen aufgrund von internationalen Verträgen gleichgestellten Staaten eingetragen sind, das Eigentumsrecht an Liegenschaften, welche nicht als landwirtschaftliche Fläche anzusehen sind – einschließlich Liegenschaften zur Begründung von Wohnsitzen – unter den für inländische Personen geltenden Bedingungen (ohne Genehmigung) erwerben.

- Betreffend **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**[66] dürfen Beschränkungen des Ausländergrundverkehr nach dem BodenG noch sieben Jahre nach dem Beitritt Ungarns zur EU bestehen bleiben: Der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz in Ungarn haben noch ungarische Staatsangehörige sind, ist sieben Jahre nach dem Beitritt, d.h. bis zum 1. 5. 2011 nicht möglich.

Diese Regelung gilt gem. § 7 BodenG jedoch nicht für Staatsangehörige eines anderen Mitgliedstaats der EU, die sich in Ungarn als **selbstständige Landwirte** niederlassen wollen, mindestens drei Jahre lang ununterbrochen ihren rechtmäßigen Wohnsitz in Ungarn hatten und dort mindestens drei Jahre lang ununterbrochen in der Landwirtschaft tätig waren.

Von großer Bedeutung ist die Regelung, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gem. § 6 BodenG nur von natürlichen Personen, **nicht** jedoch von **juristischen Personen erworben werden dürfen**. Ausgenommen davon sind der Staat und sonstige Gebietskörperschaften sowie kirchliche Einrichtungen. Zulässig ist zudem der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch **Hypothekenbanken** mit Sitz in Ungarn, die jedoch diese – wie auch sonstige – Liegenschaften, die nicht dem alltäglichen Bankgeschäft dienen, spätestens nach drei Jahren wieder veräußern müssen. Ausländern ist somit die Möglichkeit der Umgehung von Grunderwerbsbeschränkungen betreffend den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke,

65 Anhang X 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 X regelt die Übergangsbestimmungen für Ungarn nach Art. 24 des Beitrittsvertrags.

66 Ob eine Liegenschaft ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, hängt von seiner im Liegenschaftsregister eingetragenen Nutzung ab. Gem. § 3 lit. a BodenG machen folgende Nutzungsarten eine Liegenschaft zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück: Ackerland, Weinanbau, Obstanbau, Garten, Wiese, Rasen, Schilf, Wald oder Fischteich.

z.B. durch die Gründung einer – ungarischen – GmbH, die in weiterer Folge die Grundstücke erwerben soll, verwehrt.

Überdies dürfen Hypothekenbanken gem. § 10 Abs. 2 des Gesetzes Nr. XXX/1997 über das Hypothekarkreditinstitut und den Pfandbrief Liegenschaften nur dann erwerben, wenn dies der Senkung bzw. Abwendung von Verlusten aus Finanzdienstleistungen dient, oder der Erwerb im Zuge eines Liquidations- oder Vollstreckungsverfahrens erfolgt, das gegen einen Kunden der betreffenden Hypothekenbank eingeleitet worden ist.

Ein erklärtes Ziel der seit 2010 amtierenden neuen ungarischen Regierung ist es, das am 1. 5. 2011 ablaufende Verbot zu verlängern, da aufgrund der weiterhin bestehenden hohen Preisdifferenzen Bodenspekulationen durch ausländische Käufer befürchtet werden. Eine derartige Möglichkeit für eine Verlängerung der Grunderwerbsbeschränkung sieht der Beitrittsvertrag Ungarns jedoch nicht vor.

e Formen des Miteigentums

aa Miteigentum nach Bruchteilen *(közös tulajdon, tulajdonközösség)*

Das Miteigentum wird als Rechtsgemeinschaft definiert, in der das Eigentumsrecht an einer Sache mehreren Personen (Miteigentümern, *tulajdonostárs*) nach **ideellen Anteilen** zukommt.[67] Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer richten sich nach der Höhe ihrer Anteile.

I.d.R. wird Miteigentum an Liegenschaften begründet, allerdings können auch bewegliche Sachen im Miteigentum stehen. Gem. § 52 Abs. 1 lit. d LiegRG ist das Miteigentum durch Angabe der Bruchteile im Liegenschaftsregister zu evidieren.[68] Typische Fallkonstellationen, in denen regelmäßig Miteigentum begründet wird, sind:

- der **gemeinsame Erwerb einer Liegenschaft**;
- die **Erbengemeinschaft** *(közös öröklés)* gem. §§ 607 – 622 BGB;
- **Wohnungseigentum** *(társasháztulajdon)* nach dem WEG (Näheres s. unten I.B.2.e.bb) betreffend den ideellen Anteil an den gemeinschaftliche Teilen der Liegenschaft;
- die **eheliche Vermögensgemeinschaft** *(házastársi vagyonközösség)*. Sie entsteht gem. § 27 Abs. 1 FamG[69] zwischen Ehegatten mit der Eheschließung als **gesetzlicher Ehegüterstand**.[70] Die eheliche Vermögensgemeinschaft betrifft Vermögensgegenstände, die von den Ehegatten während aufrechter Lebensgemeinschaft erworben wurden. Aufgrund der ehelichen Vermögensgemeinschaft erwirbt ein Ehegatte auch dann das Hälfteeigentum an der Liegenschaft, wenn nur der andere Ehegatte in das Liegenschaftsregister als Eigentümer eingetragen ist. In diesem Fall kommt es zu einem außerbücherlichen Liegenschaftserwerb und somit zu einer Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes (Näheres zum Eintragungsgrundsatz s. unten II.C.1).[71] Dem Liegenschaftsregister ist nicht zu entnehmen, ob eine bestimmte Liegenschaft im Miteigentum einer ehelichen Vermögensgemeinschaft steht.

67 *Lenkovics*, Dologi jog, 160.
68 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 139 BGB.
69 Gesetz Nr. IV/1952 über Ehe, Familie und Vormundschaft *(törvény a házasságról, a családról és a gyámságról)*.
70 Gem. § 27 Abs. 2 FamG kann jedoch eine andere vermögensrechtliche Zuordnung vereinbart werden.
71 BH 1988. 101; BH 1980. 20; BH 1983. 282.

Die im gemeinsamen Eigentum der Ehegatten stehenden Vermögensgegenstände können nur mit **Zustimmung** beider Ehegatten veräußert werden. Allerdings besteht die gesetzliche Vermutung für die Zustimmung, wenn eine solche einem Dritten nicht ausdrücklich zukommt und wenn es sich um ein entgeltliches Rechtsgeschäft handelt. Verkauft ein Ehegatte gegen den Willen des anderen Ehegatten etwa eine Liegenschaft, so wird nach der h.Rsp. der – gutgläubige – Käufer Eigentümer der gesamten Liegenschaft (und nicht nur des Hälfteanteils des Ehegatten).[72]

- **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** *(polgári jogi társaság)* gem. §§ 568 bis 578/A BGB.[73]

Die Miteigentumsanteile *(tulajdoni hányad)* werden vertraglich festgelegt. Im Zweifel sind die Miteigentumsanteile gleich (§ 139 Abs. 2 BGB).

Gem. § 140 Abs. 1 BGB ist jeder Miteigentümer grundsätzlich zum **Besitz und Gebrauch** der (ganzen) Sache berechtigt. Gem. § 146 BGB ist jeder Miteigentümer berechtigt, den Schutz des Eigentumsrechts auch selbstständig geltend machen. Die **Früchte** der Sache stehen den Miteigentümern ihm Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu. Diese Rechte dürfen jedoch nicht zum Nachteil der anderen Miteigentümer ausgeübt werden. Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers die nachteilige Ausübung des Eigentumsrechts feststellen.[74] Die Miteigentümer können **Vereinbarungen** über die Ausübung des Besitzes und der Nutzung der Sache treffen.[75] Grundsätzlich ist gem. § 140 Abs. 2 BGB für solche Vereinbarungen **einfache Stimmenmehrheit**, die sich nach den Miteigentumsanteilen richtet, ausreichend. Die Beschlüsse der Miteigentümer können von der bei der Abstimmung unterlegenen Minderheit gem. § 143 Abs. 1 BGB mit Klage vor Gericht angefochten werden, wenn der Beschluss einer vernünftigen Wirtschaftsweise widerspricht oder wenn der Beschluss mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der berechtigten Interessen der Miteigentümer verbunden ist.

Die mit der Erhaltung der Sache verbundenen **Aufwendungen und Lasten** haben die Miteigentümer gemeinsam, ihren Anteilen entsprechend, zu tragen (§ 141 BGB). Von dieser Regelung abweichende Vereinbarungen sind jedoch zulässig. Handlungen zur Erhaltung der Substanz der Sache kann jeder Miteigentümer sofort und ohne Zustimmung der Miteigentümer vornehmen. Die anderen Miteigentümer sind unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Über Ausgaben im Rahmen der **ordentlichen Verwaltung**, die für die Erhaltung der Substanz nicht dringend erforderlich sind (z.B. Abdichtung von Fenstern und Türen oder die Montage eines zusätzlichen Sicherheitsschlosses)[76], entscheiden die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit einfacher Stimmenmehrheit (§ 140 Abs. 2 BGB). Maßnahmen, die über die **ordentliche Verwaltung hinausgehen** (z.B. Aufstockung eines Gebäudes)[77], dürfen gem. § 144 lit. a BGB nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses der Miteigentümer durchgeführt werden. Die fehlende Zustimmung kann bei rechtsmissbräuchlicher Weigerung der Minderheit der Miteigentümer durch Gerichtsbeschluss substituiert werden.[78]

72 FRK 1996. 56.
73 *Lenkovics*, Dologi jog, 161.
74 *Lenkovics*, Dologi jog, 163.
75 Solche Vereinbarungen bewirken keine rechtliche Trennung des gemeinsamen Eigentums. Auch werden durch derartige Vereinbarungen keine Dienstbarkeiten begründet (BH 1996. 84).
76 *Lenkovics*, Dologi jog, 165.
77 *Lenkovics*, Dologi jog, 165.
78 Ohne einstimmigen Beschluss oder entsprechender gerichtlicher Entscheidung kann mit solchen Arbeiten auch dann nicht begonnen werden, wenn die Kostentragung dafür von einem oder mehreren Miteigentümern übernommen wird (*KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 144 BGB).

Die **ganze Sache** können die Miteigentümer nur gemeinsam **veräußern** oder **belasten** sowie an ihr **Fruchtgenuss-** oder **Nutzungsrechte einräumen**.[79] Dafür ist gem. § 144 lit. b BGB ein einstimmiger Beschluss aller Miteigentümer erforderlich. Allerdings kann die Zustimmung eines Miteigentümers durch einen Gerichtsbeschluss ersetzt werden, wenn die Verweigerung der Zustimmung rechtsmissbräuchlich erfolgt.[80]

Einzelne Miteigentumsanteile kann der betreffende Miteigentümer **veräußern oder belasten**. Allerdings kommt den Miteigentümern gem. § 145 Abs. 2 BGB ein gesetzliches **Vorkaufs-, Vormiet- oder Vorpachtrecht** zu.[81] Beabsichtigt ein Miteigentümer etwa, eine Liegenschaft zu verkaufen, zu vermieten oder zu verpachten, hat er das Vertragsangebot unter Setzung einer Frist auch den anderen Miteigentümern zukommen zu lassen. Erst wenn die Frist ohne Äußerung verstrichen oder das Angebot von den anderen Miteigentümern abgelehnt worden ist, kann der Vertrag mit dem Interessenten wirksam abgeschlossen werden. Nehmen mehrere Miteigentümer das Angebot an, kann unter ihnen frei gewählt werden.[82] Die Mitteilung des Anbots kann nur dann unterbleiben, wenn der bevorrechtete Miteigentümer unbekannten Aufenthalts ist oder die Mitteilung durch andere Umstände (z.B. Auslandsaufenthalt) unzumutbar wäre oder zu einer erheblichen Verzögerung führen würde (§ 75 Abs. 3 DV-LiegRG). Die Eintragung des Eigentumsrechts an einem Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft ins Liegenschaftsregister kann gem. § 75 Abs. 3 DV-LiegRG nur durchgeführt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Vorkaufsberechtigten von ihrem Recht nicht Gebrauch machen (bzw. dass die Verständigung von Vorkaufsberechtigten unzumutbar war). Im Liegenschaftsregister nicht eingetragene Miteigentümer können sich auf ihr Vorkaufsrecht gegenüber einem gutgläubigen Käufer, dem das außerbücherliche Miteigentum nicht bekannt war, nicht berufen.[83]

Die **Aufhebung des Miteigentums** kann gem. § 147 BGB von jedem Miteigentümer verlangt werden. Allerdings können die Miteigentümer vereinbaren, dass die Aufhebung des Miteigentums bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht verlangt werden darf.[84] Ansonsten ist ein Verzicht auf die Aufhebung des Miteigentums unzulässig und nichtig.

In erster Linie ist für die Aufteilung des Miteigentums die **Vereinbarung der Miteigentümer** maßgeblich. Kann kein Einvernehmen erreicht werden, wird das **Miteigentum vom Gericht aufgeteilt**. Miteigentümer, die die Aufhebung des Miteigentums begehren, oder jene Miteigentümer, die sich auf eine bestimmte Art der Teilung geeinigt haben, können die übrigen Miteigentümer auf Aufhebung des Miteigentums klagen. Durch den Gerichtsbeschluss werden die Miteigentümer zur Zustimmung zur Aufhebung und Teilung des gemeinsamen Eigentums verurteilt.[85]

79 *Lenkovics*, Dologi jog, 164.

80 Für die Beurteilung, ob ein Recht missbräuchlich ausgeübt wurde, sind neben den Rechtsansprüchen und billigen Interessen der Parteien auch öffentliche Interessen sowie Zweckmäßigkeits- und Wirtschaftlichkeitskriterien zu berücksichtigen (BH 1976. 400; BH 2004. 139).

81 Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers verdrängt rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte, die Dritten eingeräumt wurden. Umgekehrt gehen gem. § 145 Abs. 3 BGB dem Vorkaufsrecht des Miteigentümer bestimmte andere gesetzliche Vorkaufsrechte vor (so z.B. jenes des Mieters einer staatlichen Wohnung gem. § 49 Abs. 1 des Gesetzes Nr. LXXVIII über die Vorschriften der Vermietung von Wohnungen und Räumen und ihrer Veräußerung).

82 Entscheidung des Zivilrechtlichen Kollegiums des OG (PK 9).

83 Entscheidung des Zivilrechtlichen Kollegiums des OG (PK 9).

84 *Lenkovics*, Dologi jog, 169.

85 *Lenkovics*, Dologi jog, 169.

Das Gesetz kennt drei Arten der Aufteilung des Miteigentums:

- In erster Linie soll die Teilung in Form der **Realteilung** (*természetben*) erfolgen (§ 148 Abs. 1 BGB).
- Gegen ein entsprechendes Entgelt *(magához váltás)* kann ein Miteigentumsanteil in das Eigentum eines oder mehrerer Miteigentümer **übertragen** werden (§ 148 Abs. 2 BGB).
- Kann das Miteigentum nicht durch Realteilung oder durch Übertragung an Miteigentümer aufgehoben werden, erfolgt gem. § 148 Abs. 3 BGB die Aufhebung durch **Zivilteilung** (*érték szerinti megosztás*, wörtlich: „Teilung nach Wert").

Die gerichtliche Aufteilung darf nicht in einer Weise erfolgen, welcher alle Miteigentümer widersprechen (§148 Abs. 4 BGB).

bb Wohnungseigentum *(tàrsashàz tulajdon)*

Allgemeines

In Ungarn ist das **Wohnungseigentum** nach dem WEG[86] (wörtlich: Gemeinschaftshauseigentum *[társasház tulajdon]*) als **ausschließliches Eigentum** der Wohnungseigentümer **an den einzelnen Wohnungen** *(lakás)* oder sonstigen Räumen *(helyiség)* eines Gebäudes (Gemeinschaftshaus; *társasház*) und gleichzeitig als **Miteigentum nach ideellen** Anteilen an den übrigen, **gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes**[87] sowie an dem zur Liegenschaft gehörigen **Grundstück** *(földrészlet)* konzipiert.

Das an der Wohnung (bzw. der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeit) bestehende **Alleineigentum** ist mit dem **ideellen Anteil** am Miteigentum am Gemeinschaftshaus **untrennbar verknüpft**. Der ideelle Anteil an den gemeinschaftlichen Teilen des Gemeinschaftshauses bzw. am dazugehörigen Grundstück ist als **Bestandteil der Wohnung** bzw. der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum begründet wurde, zu qualifizieren.[88] Das Alleineigentum an der Wohnung und das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes können daher gem. § 2 Abs. 1 WEG nicht unabhängig voneinander veräußert oder belastet werden.

Gem. § 1 Abs. 1 WEG kann Wohnungseigentum an Gebäuden mit zumindest **zwei getrennten Wohnungen** bzw. nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten begründet werden.

Das Wohnungseigentum ist zu einem bedeutenden Faktor in der Immobilienwirtschaft geworden, über 1 Mio. Eigentumswohnungen wurden bisher begründet.[89]

Begründung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum entsteht aufgrund einer **Gründungsurkunde** (Vertrag, einseitige Erklärung, Gerichtsbeschluss) durch die **Eintragung** des Wohnungseigentums in das **Liegenschaftsregister**.

Die **Gründungsurkunde** muss in Form einer öffentlichen Urkunde (Notariatsurkunde gem. § 111 Abs. 1 NotG) oder einer von einem Rechtsanwalt gegengezeichneten Privaturkunde abgefasst werden (§ 11 WEG). Gem. § 9 WEG hat sie folgenden Mindestinhalt aufzuweisen:

86 Gesetz Nr. CXXXIII/2003 über die Gemeinschaftshäuser (törvény a társasházakról).

87 Zu den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes zählen insb. die gemeinschaftlichen Innenräume (z.B. Dachböden, Stiegenhäuser oder Hausbesorgerwohnungen, falls daran nicht ihrerseits Wohnungseigentum begründet wurde), Außenmauern und tragende Innenmauern (gem. § 1 Abs. 2 WEG selbst dann, wenn sie sich innerhalb einer Wohnung in Wohnungseigentum befinden).

88 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 33.

89 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 127.

- Bezeichnung der Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Alleineigentum;
- Bezeichnung der Gebäudeteile, die sich im Miteigentum befinden;
- Benennung der Miteigentumsanteile an den sonstigen Teilen des Gebäudes und am Grundstück samt der Methode für die Berechnung der Anteile;
- sämtliche Angaben, die für eine Eintragung ins Liegenschaftsregister erforderlich sind;
- Name des Gemeinschaftshauses (i.d.R. die Adresse des Gebäudes mit Hinweis auf die Eigenschaft als Gemeinschaftshaus).

Die Gründungsurkunde kann für Wohnungen und Räumlichkeiten, die sich im Alleineigentum befinden, Vorkaufs- oder Vormietrechte zugunsten der Miteigentümer vorsehen. Gesetzliche Vorkaufs- bzw. Vormietrechte gehen jedoch diesen Vorkaufs- oder Vormietrechten vor.[90]

In der Regel wird Wohnungseigentum durch einen – notwendigerweise **schriftlichen – Vertrag** *(szerződés)*, zwischen den Miteigentümern begründet. Die Vertragsurkunde hat einen ausdrücklichen **Gründungsbeschluss** zu enthalten und ist von allen Miteigentümern zu unterzeichnen (§ 5 Abs. 2 WEG). Innerhalb von 60 Tagen nach Vertragsabschluss ist die erste Wohnungseigentümerversammlung abzuhalten. Daraufhin können die Miteigentümer ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag wahrnehmen (§ 12 Abs. 3 WEG). Der Gründungsurkunde ist die von der Wohnungseigentümerversammlung *(közgyűlés)* beschlossene **Organisations- und Betriebsordnung**[91] *(szervezeti-működési szabályzat)* beizulegen.

Steht die Liegenschaft im Alleineigentum, kann der Eigentümer durch eine **einseitige Erklärung** *(egyoldalú nyilatkozat)* das gemeinschaftliche Eigentum begründen. Die Erklärung muss dieselben formalen und inhaltlichen Erfordernisse aufweisen wie die Gründungsurkunde bei der vertraglichen Begründung. Die einpersonale Gründung erfolgt regelmäßig bei der Veräußerung von Wohnungen im Eigentum des Staates oder einer Gebietskörperschaft.

Die Umwandlung von schlichtem Miteigentum an Liegenschaften in Wohnungseigentum kann § 8 Abs. 1 WEG aufgrund einer Klage eines Miteigentümers durch eine **gerichtliche Entscheidung** erfolgen. In diesem Fall hat das Gericht zu prüfen, ob diese Lösung den Interessen der Parteien entspricht. Das Gerichtsurteil ersetzt die Gründungsurkunde.[92]

Liegenschaftseigentümer, die die Errichtung eines Gemeinschaftshauses auf ihrem Grundstück beabsichtigen, können gem. § 7 WEG dieses Vorhaben bereits **vor Baubeginn** oder während der Errichtung durch eine Gründungsurkunde beschließen und dies im Liegenschaftsregister anmerken lassen („vorläufige Begründung eines Gemeinschaftshauses"). Diese **Anmerkung** im Eigentumsblatt des Grundstückes wirkt auch gegenüber Dritten, die in der Folge Rechte an der Liegenschaft erwerben.[93] Nach Fertigstellung des Gebäudes kann gem. § 7 Abs. 3 BGB die **Eintragung** des Gemeinschaftshauses im Liegenschaftsregister beantragt werden. Erst durch die Ein-

90 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 59.

91 Die **Organisations- und Betriebsordnung** regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümerversammlung *(közgyűlés)* und ihrer Organe und die Tragung der gemeinsamen Kosten *(közös költség)*. Eine Organisations- und Betriebsordnung ist bei Gemeinschaftshäusern mit mehr als sechs Wohnungen zwingend vorgeschrieben, ansonsten optional (*Rakvács*, Új társasházi törvény, 69).

92 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 93.

93 *Lenkovics*, Dologi jog, 188.

tragung in das Liegenschaftsregister entsteht das Wohnungseigentum endgültig. Dem Antrag ist eine rechtskräftige baubehördliche Benützungsbewilligung beizulegen.

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer dürfen die Wohnungen und Räumlichkeiten, die in ihrem Alleineigentum stehen, besitzen und gebrauchen, ihre Früchte ziehen und über sie verfügen, soweit die Ausübung dieser Rechte die Rechte und gesetzlichen Interessen der anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt (§ 16 WEG). Die Einräumung von Gebrauchs- und Fruchtgenussrechten kann in der Organisations- und Betriebsordnung eingeschränkt werden (§ 17 WEG).

Umgekehrt sind die Miteigentümer gem. § 20 WEG verpflichtet, ihre Wohnungen zu erhalten und die für die Erhaltung und Instandhaltung des Hauses nötigen Eingriffe in ihr Eigentum zu dulden. Die einzelnen Wohnungseigentümer haben die mit ihren Wohnungen verbundenen Kosten alleine zu tragen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft haftet für solche Schulden nicht.[94]

Bezüglich der gemeinschaftlichen Teile sind die Wohnungseigentümer gem. § 23 WEG zum Besitz und Gebrauch berechtigt, soweit dies die Rechte und gesetzlichen Interessen der anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt. So haben die Miteigentümer die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung für die gemeinschaftlichen Anteile entsprechend ihres Miteigentumsanteils zu tragen. In der Organisations- und Betriebsordnung können jedoch besondere Regelungen getroffen werden (§ 24 WEG). Für Verbindlichkeiten der Miteigentümergemeinschaft haften die Miteigentümer gem. § 3 Abs. 3 WEG im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile in Form einer – gesetzlichen – (gemeinen) Bürgschaft (Näheres zur Bürgschaft s. unten III.B.7).[95]

Verwaltung

Die Verwaltung des Gebäudes nimmt die Wohnungseigentümergemeinschaft *(társasházi tulajdonostársak közössége)* wahr. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist keine juristische Person, allerdings kommt ihr zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben **beschränkte Rechtspersönlichkeit** zu.[96] Sie kann also in diesem Rahmen Rechte und Pflichten übernehmen (z.B. mit Handwerkern Werkverträge für Reparaturen abschließen) und ist aktiv und passiv prozesslegitimiert.[97] Die Willensbildung bei der Verwaltung richtet sich nach der Organisations- und Betriebsordnung. Existiert keine Organisations- und Betriebsordnung, sind gem. § 3 Abs. 3 WEG die Bestimmungen des BGB zum Miteigentum anzuwenden.

cc Genossenschaftseigentum

Eine **Wohnungsgenossenschaft** *(lakásszövetkezet)* wird in § 2 WGG[98] als eine mit Rechtspersönlichkeit *(jogi személyiség)* ausgestattete, zur Errichtung und zum Betrieb von Wohnliegenschaften *(lakóingatlan)* gegründete, nicht gewinnorientierte Wirtschaftsorganisation *(gazdasági szervezet)* definiert.[99]

94 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 19.
95 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 20.
96 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 16.
97 Rechtshandlungen der Wohnungseigentümergemeinschaft, die über die Verwaltung des Gemeinschaftshauses hinausgehen, sind Dritten gegenüber unwirksam (§ 3 Abs. 1 WEG).
98 Die wesentlichen Regelungen der Gründung und Beendigung, Organisation, und wirtschaftlichen Gebarung der Genossenschaft sowie der Rechtsverhältnisse unter den Mitgliedern und Genossenschaft finden sich im Gesetz Nr. CXV/2004 über die Wohnungsgenossenschaften *(törvény a lakásszövetkezetekről)*. Subsidiär ist das BGB anzuwenden (§ 1 Abs. 2 WGG).
Das WGG ist neben reinen Wohnungsgenossenschaften auch auf Genossenschaften, die Pensionistenheime *(nyugdíjasház)*, Ferienhäuser *(üdülö)*, Garagen *(személygépkocsi-tároló)*, Werkstätten *(műhely)* und Geschäftsräume *(üzlethelyiség)* errichten und betreiben, anzuwenden (§ 2 Abs. 3 WGG).
99 *Rakvács*, Új társasházi törvény, 84.

Sie kann von mindestens zehn Personen gegründet werden. In der **Gründungsversammlung** *(alakuló közgyűlés)* erfolgen die Annahme der **Satzung** *(alapszabály)*[100], die Wahl der Organe und die Regelung der Beitragspflichten der Genossenschaftsmitglieder (§ 3 WGG). Die Wohnungsgenossenschaft entsteht mit Eintragung im Firmenbuch *(cégjegyzék)*, die binnen 30 Tagen nach dem Beschluss der Satzung beim zuständigen Firmenbuchgericht *(cégbíróság)* zu beantragen ist (§ 5 WGG).

Die einzelnen **Wohnungen in Genossenschaftshäusern** können – je nach der Satzung der betreffenden Genossenschaft – im Eigentum von Genossenschaftsmitgliedern *(szövetkezeti tag)*, von Nichtmitgliedern *(nem tag tulajdonos)* oder der Wohnungsgenossenschaft selbst stehen. Die übrigen Teile der Liegenschaft (insb. das Grundstück, die Räume und Flächen zur gemeinsamen Benützung, oder Hausbesorgerwohnung) stehen stets im alleinigen Eigentum der Wohnungsgenossenschaft (§ 11 WGG).

Stehen die Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft, hat das einzelne Genossenschaftsmitglied ein **ständiges Gebrauchsrecht** *(állandó használati jog)* mit dinglicher Wirkung an der Wohnung. In der Satzung ist das Gebrauchsrecht näher zu spezifizieren. Das ständige Gebrauchsrecht ist im Liegenschaftsregister einzutragen (§ 12 Abs. 1 WGG). Es berechtigt das Genossenschaftsmitglied, die Wohnung zu gebrauchen und die Früchte daraus zu ziehen. Das Recht kann an Dritte übertragen werden. Bei der entgeltlichen Übertragung des Gebrauchsrechts kommt der Wohnungsgenossenschaft jedoch ein Vorrecht nach den Regeln des Vorkaufsrechtes zu. Dieses Recht kann die Genossenschaft selbst ausüben oder es auf ein anderes Genossenschaftsmitglied übertragen. Wenn die Genossenschaft dieses Vorrecht nicht in Anspruch nimmt, kann das Gebrauchsrecht nur an Personen übertragen werden, die sämtliche Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft in der betreffenden Genossenschaft erfüllen. Der Antrag auf Mitgliedschaft kann in diesem Fall von der Genossenschaft nicht abgewiesen werden (§ 12 Abs. 4 WGG).

C Begründung und Übertragung von Liegenschaftseigentum

1 Allgemeines

Bei der Übertragung von Liegenschaften herrscht in Ungarn weitgehend **Vertragsfreiheit**. Gem. § 200 BGB können die Parteien Verträge abschließen, die im Gesetz nicht geregelt sind, sofern sie nicht ausdrücklich gegen Rechtsnormen oder gegen die guten Sitten verstoßen. Liegenschaften können demnach grundsätzlich aufgrund **jedes Vertrags** übertragen werden. So kann 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.

100 In der **Satzung** werden die Organisation und der Betrieb der Wohnungsgenossenschaft näher geregelt.
Die Satzung hat gem. § 4 Abs. 2 WGG insb. zu enthalten:
- den Namen, den Sitz und die Tätigkeit der Genossenschaft;
- die Regeln der Organisation der Genossenschaft und der Tätigkeit der Organe;
- Vorschriften über die Einberufung der Mitgliederversammlung;
- die Verteilung und Tragung der Bau- und Erhaltungskosten;
- Rechte und Pflichten der Mitglieder;
- die Vertretung der Genossenschaft nach außen;
- die Bedingungen der Ausübung und der Übertragung des ständigen Gebrauchsrechts *(használati jog)*;
- die Höhe des zum Erwerb des ständigen Gebrauchsrechtes notwendigen Vermögensbeitrags *(vagyoni hozzájárulás)* sowie die Art der Entrichtung *(fizetés módja)*.

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 im ungarischen Recht ein **Modus** erforderlich. Der **Zeitpunkt des Eigentumserwerbs** an einer Liegenschaft erfolgt deshalb gem. § 3 LiegRG grundsätzlich mit der Eintragung *(bejegyzés)* des Eigentumsrechts in das Liegenschaftsregister. 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.

2 Der Vertragsabschluss

a Vertragsinhalt

Die allgemeinen Regelungen zum **Kaufvertrag** *(adásvételi szerződés)* finden sich in §§ 365 ff. BGB. Gem. § 365 BGB entsteht aus dem Kaufvertrag dem Verkäufer *(eladó)* die Pflicht, das Eigentum an der Sache zu dem Käufer *(vevő)* zu übertragen und in seinen Besitz zu übergeben. Der Käufer wiederum hat den Kaufgegenstand zu übernehmen und dafür dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen.

Die *essentialia negotii* für einen Liegenschaftskauf sind im Gesetz nicht geregelt. Nach der Rsp.[101] gehören zu den notwendigen Elementen des Kaufvertrages:

- Bezeichnung des Käufers und des Verkäufers;
- Absicht der Parteien, Eigentum übertragen zu wollen;
- Bezeichnung der Liegenschaft als Kaufgegenstand;
- Bestimmung der Gegenleistung.

Gem. § 367 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer über die wesentlichen Eigenschaften der Sache und über die wichtigen Erfordernisse in Verbindung mit der Sache, insb. über die mit der Sache verbundenen Rechte und Lasten in Kenntnis zu setzen. Zudem hat er dem Verkäufer die entsprechenden Urkunden auszuhändigen.

b Bestandteile des Vertrags und der Vertragsurkunde

aa Vertragsparteien

Wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages ist die **Bezeichnung der Vertragsparteien**. Es empfiehlt sich, die Vertragsparteien so zu bezeichnen, wie es § 32 LiegRG beim Antrag auf Eintragung in das Liegenschaftsregister vorsieht, nämlich:

- Vor- und Zuname bzw. Bezeichnung bei natürlichen Personen;
- Wohnadresse (bei natürlichen Personen) bzw. Sitz (bei juristischen Personen);

101 Grundsatzentscheidungen des Obersten Gerichts XXV.PED sowie XXXV und XXXIX.

- Personen-Identifikationsnummer[102] (bei natürlichen Personen) bzw. Stammnummer[103] sowie die Nummer der gerichtlichen bzw. firmengerichtlichen Eintragung (bei juristischen Personen);
- Identifikationsdaten natürlicher Personen (Name der Mutter, Geburtsort und -datum); Erklärungen der Vertragsparteien über ihre Staatsangehörigkeit.

bb Rechtstitel, Kaufgegenstand und Kaufpreis

Der Rechtstitel muss nicht nur in der Bezeichnung des Vertrags, sondern auch im Text eindeutig bezeichnet werden. Gebräuchlich ist die Wendung „der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft… unter dem Titel des Kaufes".

Als weiterer wesentlicher Vertragsbestandteil ist der **Kaufgegenstand** so präzise wie möglich zu bezeichnen.

In Formulariensammlungen finden sich Beschreibungen des Kaufgegenstandes wie folgende[104]:

> „Im ausschließlichen Eigentum des Verkäufers steht die in der Ortschaft … unter der Parzellennummer … evidierte Hausliegenschaft mit der Bezeichnung Wohnhaus und Hof mit einer Grundfläche von … m², welche sich in natura in der Stadt/Gemeinde … Straße/Platz … unter der Nummer befindet. Auf dem mit voller Infrastruktur versorgten Grundstück (Strom, Leitungswasser, Erdgas, Kanalisation) steht ein vor 10 Jahren gebautes, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit 110 m² Grundfläche, das aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Vorzimmer, Speisekammer und WC besteht. Die Verfliesung und die Böden der Wohnung sind renovierungsbedürftig."

Mitunter kommt es bei der **Übertragung von Zubehör** (s. oben I.B.1.b.cc) zu Problemen. Es ist zwar nicht erforderlich und in der Regel auch nicht möglich, sämtliche Gegenstände im Zubehör einer Liegenschaft im Vertrag zu spezifizieren, doch ist es ratsam, vor allem die für die Parteien wesentlichen Zubehörsachen im Vertrag aufzuzählen und die Frage, ob diese mitveräußert werden sollen, zu klären.

§ 365 Abs. 4 BGB trifft eine Regelung zur Mitveräußerung des Zubehörs landwirtschaftlicher Liegenschaften: Ist im Kaufvertrag nichts anderes geregelt, sind landwirtschaftliche Gerätschaften und Nutztiere vom Kaufvertrag nicht umfasst.

Zwingender Vertragsbestandteil ist der **Kaufpreis**. Die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung unterliegt der Parteiendisposition. Gibt es keine vertragliche Vereinbarung, gilt gem. § 280 BGB das Zug-um-Zug-Prinzip, wonach der Kaufpreis mit Aufforderung des Gläubigers, der gleichzeitig die eigene Leistung anbieten muss, fällig wird. Vor allem bei kleineren Liegenschaftstransaktionen wird in der Praxis die Zahlung bereits bei der Unterfertigung des Kaufvertrags verlangt.

---

102 Die Personenidentifikationsnummer *(személyi azonosító)* ist eine bei der Geburt eines jeden Menschen vergebene Nummer, die – ähnlich der Sozialversicherungsnummer in Österreich – ein Leben lang unverändert bleibt.

103 Die Stammnummer *(törzsszám)* dient als Teil der statistischen Kennzahl *(statisztikai számjel)* der Identifizierung der juristischen Person. Gem. § 8/A des Gesetzes Nr. XLVI/1993 über die Statistik *(törvény a statisztikáról)* haben sich juristische Personen, einer wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehende natürliche Personen sowie Organisationen ohne Rechtspersönlichkeit zwecks Zuteilung einer statistischen Kennzahl *(statisztikai számjel)* beim Statistischen Zentralamt *(Központi Statisztikai Hivatal, KSH)* zu registrieren. Die statistische Kennzahl setzt sich u.a. zusammen aus der zur eindeutigen Identifizierung der Organisation notwendigen Stammnummer *(törzsszám)* und der Nummer der von der Organisation ausgeübten Tätigkeit nach dem einheitlichen Klassifizierungssystem der Wirtschaftstätigkeiten *(gazdasági szervezetek egységes ágazati osztályozási rendszere, TEÁOR)*.

104 Vgl. *Kisfaludi*, Az adásvételi szerződés, 312.

Wenn die 25 %-ige Umsatzsteuer *(általános forgalmi adó, kurz áfa)* nicht gesondert angeführt wird, gilt ein Brutto-Kaufpreis als vereinbart.[105] Grundsätzlich ist die Veräußerung von gebrauchten[106], bebauten Liegenschaften sowie von neu bebauten Liegenschaften oder Baugrundstücken, soweit der Verkäufer eine natürliche Person, aber keine USt-Subjekt ist, USt-frei. Steuerschädlich ist, wenn die Person, die kein USt-Subjekt ist, in einem Zeitraum von zwei Jahren mehr als drei neu bebaute Liegenschaften oder Baugrundstücke verwertet. In diesem Fall wird Gewerblichkeit angenommen; weitere Veräußerungen binnen drei Jahren sind auf jeden Fall USt-pflichtig.[107] Vereinbarungen über die Höhe des Kaufpreises unterliegen grundsätzlich keinerlei Beschränkung. Besonderheiten gelten jedoch z.B. beim Erwerb von Staatseigentum. So sieht das das Gesetz Nr. XXXIX/1995 über die Verwertung von unternehmerischen Vermögen im Staatseigentum *(törvény az állami tulajdonban lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről)* vor, dass bei der Verwertung von Staatseigentum der Vertrag mit dem Bestbieter abzuschließen ist. Die Verletzung dieser Vorschrift führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit des Vertrags.[108]

cc Nebenvereinbarungen

Kaufverträge können gem. § 228 BGB sowohl **auflösend** als auch **aufschiebend bedingt** abgeschlossen werden. Nichtige Bedingungen führen gem. § 239 BGB nur dann zu der gänzlichen Nichtigkeit des Vertrags, wenn die Parteien den Vertrag ohne die nichtige Bedingung nicht abgeschlossen hätten.[109] Eine besondere Form des bedingt abgeschlossenen Kaufvertrags über Liegenschaften ist ein Kauf unter **Eigentumsvorbehalt** (*tulajdonjog fenntartás*; s. auch unten III.B.4). Darin wird vereinbart, dass erst nach der Bezahlung des gesamten Kaufpreises der Käufer als Eigentümer in das Liegenschaftsregister eingetragen werden kann. Gleichzeitig wird ihm der Besitz an der Liegenschaft übertragen. Die Einräumung dieses bedingten Eigentumserwerbs wird im Liegenschaftsregister angemerkt werden. Die Wirkung einer solchen Eintragung entspricht der eines dinglichen Veräußerungs- und Belastungsverbots gem. § 32 Abs. 2 DV-LiegRG. Nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises wird das Eigentumsrecht des Käufers im Rang der Eigentumsvorbehaltsanmerkung eingetragen.

§ 373 BGB kennt die Vereinbarung eines **Vorkaufsrechts** *(elővásárlási jog)*, das im Falle von Liegenschaften durch Eintragung in das Liegenschaftsregister auch mit dinglicher Wirkung ausgestattet werden kann. Das Vorkaufsrecht kann der Berechtigte ausüben, wenn der Eigentümer beabsichtigt, die Sache zu verkaufen. In diesem Fall muss der Verkäufer den Berechtigten vor Abschluss des Vertrages mit einem Dritten von den Bedingungen für die Veräußerung der Liegenschaft in Kenntnis setzen. Nur wenn der Vorkaufsberechtigte den Kauf zu dem bestehenden Angebot ablehnt oder sich innerhalb der gesetzten Frist nicht dazu äußert, darf der Verkäufer mit dem Dritten den Kaufvertrag abschließen (§ 373 Abs. 2 BGB). In diesen Fällen erlischt das Vorkaufsrecht.

105 Wird die Gegenleistung ohne tatsächliche Kaufpreiszahlung erbracht (Aufrechnung, Schuldübernahme), sollte die USt gesondert geregelt und tatsächlich abgeführt (oder im Reverse-Charge-System verrechnet) werden, da der USt-Anteil nur durch tatsächliche Zahlung geleistet werden kann. Ein Ausbleiben der USt-Zahlung an den Verkäufer kann einen möglichen Anfechtungsgrund darstellen. Weiters sollte sichergestellt werden, dass der Verkäufer dem Käufer eine zur Rückerstattung (oder Verrechnung) formal genügende Rechnung übergibt, da die Rückerstattung/Verrechnung ohne eine solche aufgrund der strengen formalen Bestimmungen gegen Mißbrauch fast unmöglich ist.

106 Seit der Rechtskraft der Kollaudierungsbescheides sind mehr als zwei Jahre vergangen.

107 § 6 Abs 4 des Gesetzes Nr. CXXVII/2007 über die allgemeine Umsatzsteuer (*törvény az általános forgalmi adóról*, USt-G)

108 BH 2001. 384

109 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 228 BGB.

Ist das Vorkaufsrecht nicht im Liegenschaftsregister eingetragen, so kann ein Dritter, der im Vertrauen auf den Grundbuchstand die Liegenschaft gekauft hat, Eigentum erwerben.[110] In diesem Fall kann der Vorkaufsberechtigte nur Schadenersatz verlangen. Hat der Käufer vom Vorkaufsrecht gewusst bzw. davon wissen müssen (weil das Vorkaufsrecht in das Liegenschaftsregister eingetragen wurde) oder hat er die Liegenschaft unentgeltlich erworben, ist der Vertrag – gegenüber dem Vorkaufsberechtigten – unwirksam. Gesetzliche Vorkaufsrechte gehen gem. § 373 Abs. 6 BGB vertraglichen Vorkaufsrechten (z.B. beim Miteigentum, s. oben I.B.2.e.aa) vor. Das Vorkaufsrecht ist persönlich. Es ist weder vererblich noch übertragbar, jedoch kann eine Wirtschaftsgesellschaft eine Person bestimmen, die zur Ausübung dieses Rechts befugt ist. Anderslautende Vereinbarungen sind unwirksam.[111] Stirbt hingegen der Verpflichtete, trifft das Vorkaufsrecht seinen Rechtsnachfolger (§ 373 Abs. 2 BGB). Das Vorkaufsrecht bleibt zudem im Falle einer Schenkung bestehen.

Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag können die Parteien gem. § 374 BGB ein **Rückkaufsrecht** *(visszavásárlási jog)* höchstens für die Dauer von fünf Jahren – schriftlich – vereinbaren. Rückkaufsrechte an Liegenschaften können gleichzeitig mit dem Eigentumsrecht eingetragen werden. Durch die Eintragung erlangt das Recht dingliche Wirkung: Es ist gegenüber jeden späteren Erwerber wirksam.[112]

Unabhängig von einer Übertragung einer Sache kann auch eine **Kaufoption** (*vételi jog*; s. auch unten III.B.3) gem. § 275 BGB – schriftlich – begründet und im Liegenschaftsregister eingetragen werden. Zur weiteren Besicherung der Kaufoption wird oft zusätzlich ein Veräußerungs- und Belastungsverbot vereinbart und in das Liegenschaftsregister eingetragen.

dd Eintragungsgenehmigung

Registereintragungen sind gem. § 29 LiegRG nur aufgrund solcher Urkunden zulässig, die neben den rechtsbegründenden Tatsachen auch eine entsprechende Genehmigung des im Liegenschaftsregister eingetragenen oder als Zwischenerwerber eintragungsfähigen Berechtigten enthalten (**Eintragungsgenehmigung**, *bejegyzési engedély*) (§ 29 LiegRG). Die Eintragungsgenehmigung entspricht der Aufsandungserklärung gem. § 32 Abs. 1 lit. b öGBG. Sie findet sich in der Regel im Kaufvertrag, kann aber auch gesondert (etwa erst nach der vollständigen Zahlung des Kaufpreises) erteilt werden.[113, 114] Üblich ist auch, dass die Genehmigung dem verfahrenden Rechtsanwalt mit dem Auftrag treuhändig übergeben wird, diese nur bei Nachweis der Bezahlung des Kaufpreises (oft ebenfalls treuhändig) an den Käufer auszuhändigen oder dem Grundbuch zur Ermöglichung der Eigentumsübertragung zuzusenden.

Wenn die Eintragungsgenehmigung weder im Kaufvertrag enthalten noch in der Folge schriftlich erteilt worden ist, ist der Eintragungsantrag vom Bodenamt ohne die Möglichkeit einer Verbesserung zurückzuweisen (§ 39 Abs. 3 lit. f. LiegRG). Der Verkäufer kann sich aber im Kaufvertrag die nachträgliche Erteilung der Eintragungsgenehmigung für höchstens sechs Monate vorbehalten. In diesem Fall wird der Antrag vom Bodenamt nicht zurückgewiesen. Es tritt bis zur Erteilung der Genehmigung bzw. bis zum Ablauf der Frist ein Schwebezustand ein.[115] Diese Aus-

110 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 373 BGB.
111 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 373 BGB.
112 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 374 BGB.
113 Für die nachträglich erteilte Eintragungsgenehmigung gelten dieselben Formerfordernisse wie für die eintragungsfähige Urkunde (Kaufvertrag).
114 Der Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer aus dem Kaufvertrag auf Erteilung der Eintragungsgenehmigung ist schuldrechtlicher Natur und kann somit verjähren. Die Verjährung wird durch Besitz und Gebrauch der Liegenschaft durch den Käufer unterbrochen (BH 2005. 61).
115 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 181.

setzung des Verfahrens wird im Eigentumsblatt nicht angemerkt.[116] Da aber das Eintragungsverfahren eingeleitet wurde, wird ein Randvermerk (Plombe) eingetragen, womit der Rang der späteren Eintragung (bei Erteilung der Genehmigung bzw. Ausgabe durch den Treuhänder) gewahrt wird.

Der derart „schwebend gehaltene" Verkauf der Liegenschaft bietet gegenüber dem Verkauf unter Eigentumsvorbehalt für beide Parteien den Vorteil, dass Vollstreckungsrechte gegen den Vormann nicht mehr eingetragen, sondern höchstens als Randvermerk angemerkt werden können. Bei der Erledigung des Antrags auf Eintragung des Eigentumsrechts werden Randvermerke zu Vollstreckungsrechten gelöscht.[117]

Wenn ein solches schwebendes Verfahren auf Eigentumseintragung als Randvermerk sichtbar ist, werden dem folgende Pfandrechtseintragungsanträge – typischerweise der finanzierenden Bank des Käufers – nicht mit dem Hinweis auf das Prinzip des bücherlichen Vormanns abgewiesen, sondern bis zur Erledigung des im besseren Rang stehenden Eigentumseintragungsantrags ebenfalls schwebend gehalten.

Eine Eintragungsgenehmigung könnte z.B. folgenden Wortlaut haben:

> „Der Verkäufer willigt unwiderruflich ein, dass das Eigentumsrecht des Käufers im Liegenschaftsregister mit dem Rechtsgrund des Kaufes eingetragen wird. Der Käufer hat die Eintragung beim zuständigen Bodenamt binnen 30 Tagen ab Unterzeichnung dieses Vertrages zu beantragen."[118]

ee Vorvertrag

Gem. § 208 BGB können die Parteien in einem **Vorvertrag** *(előszerződés)* vereinbaren, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt einen Vertrag schließen werden. Für den Vorvertrag über einen Liegenschaftskauf ist die Schriftform erforderlich. Ansonsten bestehen gem. § 208 Abs. 3 BGB keine gesonderten inhaltlichen Mindestanforderungen.[119]

Ratsam ist eine möglichst präzise schriftliche Vereinbarung. Regelmäßig hat ein Vorvertrag über einen Liegenschaftskaufvertrages folgenden Inhalt:

> „Die Parteien kommen überein, dass sie hinsichtlich der Liegenschaft … binnen drei Monaten ab Unterfertigung dieses Vorvertrages einen Kaufvertrag abschließen, in dem der Verkäufer die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von HUF … (in Worten …) an den Käufer verkauft. Ist eine der Parteien nicht bereit, zum vereinbarten Zeitpunkt den Kaufvertrag abzuschließen, kann die andere Partei – nach ihrer Wahl – gem. § 208 Abs. 3 BGB die Errichtung des Vertrags durch das Gericht verlangen oder ohne Begründung vom vorliegenden Vorvertrag unter Forderung des Ersatzes seines durch den Vertragsbruch verursachten Schadens zurücktreten."

Kommt es innerhalb der vereinbarten Zeit zu keinem Vertragsabschluss, so kann eine Gerichtsentscheidung beantragt werden, die die Willenserklärung ersetzt. Die Verpflichtung zum Vertragsabschluss erlischt, wenn sich die Umstände, von denen die Vertragsparteien beim Abschluss des Vorvertrags ausgegangen sind, derart ändern, dass der Abschluss des Hauptvertrages billigerweise nicht verlangt werden kann.[120]

116 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 182.
117 Andere, aber nicht herrschende Ansicht *Petrik* in *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 181.
118 *Kisfaludi*, Az adásvételi szerződés, 313.
119 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 208 BGB.
120 § 208 Abs. 5 BGB formuliert eine **Umstandsklausel** *(clausula rebus sic stantibus)*, wonach eine Partei zur Verweigerung des Abschlusses des Hauptvertrages berechtigt ist, wenn sie beweisen kann, dass ihr aus Umständen, die nach Abschluss des Vorvertrags eingetreten sind, ein Abschluss des Hauptvertrags nicht möglich ist oder der Vertrag volkswirtschaftliche Interessen verletzen würde oder die Umstände nach dem Abschluss des Vertrages einen Rücktritt oder Kündigung rechtfertigen würden.

Häufig wird die Erfüllung eines Vorvertrags über einen Liegenschaftskauf durch ein **Angeld** *(foglaló)* gem. § 243 Abs. 2 BGB besichert.[121] Das Angeld kann auch mündlich oder sogar konkludent vereinbart werden. Wirksam wird die Vereinbarung erst durch Übergabe des vereinbarten Geldbetrags (Realvertrag).[122] Kommt der Hauptvertrag aus dem Verschulden des Käufers nicht zu Stande, kann der Verkäufer das Angeld behalten, im umgekehrten Fall hat er das Doppelte an den Käufer zu zahlen. Das Angeld selbst ist kein pauschalierter Schadenersatz, ist aber einem etwaigen höheren Schadenersatzanspruch anzurechnen (§ 245 Abs. 2 BGB). Die Höhe des Angeldes unterliegt einem richterlichen Mäßigungsrecht.[123]

c Formvorschriften

Zu beachten sind die Formvorschriften des § 365 Abs. 3 BGB, wonach Verträge über die Übertragung von Liegenschaften der Schriftform bedürfen. Wird die **Schriftform** nicht eingehalten, so ist der Vertrag gem. § 217 Abs. 1 BGB absolut nichtig. (Weder eine Vertragspartei noch ein Dritter muss sich auf die Nichtigkeit erst berufen.) Eine Heilung ist nicht möglich.[124]

Nach der zivilgerichtlichen Grundsatzentscheidung des Obersten Gerichts Nr. XXV über die Übertragung von Liegenschaften ist die Schriftform gewahrt, wenn ein schriftliches Angebot und eine schriftliche Annahme vorliegen. Es ist nicht notwendig, dass die Erklärungen in einer einzigen gemeinsamen Urkunde enthalten sind.[125] Gem. § 218 Abs. 3 BGB sind auch Ergänzungen, Änderungen, die Auflösung und die Kündigung nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Form gültig.[126]

Wesentlich strengeren Formerfordernissen müssen jedoch Urkunden, die im Eintragungsverfahren den Eintragungsanträgen zugrunde gelegt werden, genügen.

3 Gefahrtragung

Grundsätzlich geht beim Liegenschaftskauf die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Untergangs der Sache mit dem Übergang des Eigentums auf den Käufer auf ihn über. Der Zeitpunkt des Gefahrenübergangs liegt demnach in der Eintragung des Eigentumsrechts zugunsten des Käufers.

Wird jedoch dem Käufer bereits vor der Eintragung des Eigentumsrechts das Recht zum Besitz an der Liegenschaft eingeräumt (insb. bei einem Kauf unter Eigentumsvorbehalt, s. oben I.C.2.b.cc), erfolgt der Gefahrenübergang gem. § 368 Abs. 3 BGB zu diesem Zeitpunkt.[127]

121 BH 1997. 491.
122 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 243 BGB.
123 Ein unbillig hohes Angeld wird nach der Rsp. ab ca. 10 % der Hauptvertragsleistung angenommen (BH 1996. 599).
124 Formfehler können nicht durch die Nachholung der erforderlichen Form geheilt werden. Gem. § 237 Abs. 2 BGB kann das Gericht jedoch einen ungültigen Vertrag, wenn der ursprüngliche Zustand nicht wieder hergestellt, aber der Nichtigkeitsgrund beseitigt werden kann, bis zum Zeitpunkt der Entscheidung in Geltung setzen (*KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 217 BGB).
125 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu ZGE OG XXV.
126 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 218 BGB.
127 *Kisfaludi*, Az adásvételi szerződés, 197.

4 Mängel bei der Übertragung dinglicher Rechte

a Willensmängel

Das BGB unterscheidet bei der Ungültigkeit *(érvénytelenség)* von Verträgen zwischen den Rechtsfolgen der **Anfechtbarkeit** *(megtámadhatóság)* und der (relativen) **Nichtigkeit** *(semmisség)*.[128] Anfechtbarkeit und Nichtigkeit können sich gem. § 239 BGB auch auf einzelne Vertragsbestimmungen beschränken, sofern die Parteien den Vertrag auch ohne den ungültigen Teil abgeschlossen hätten.

Nichtige Verträge sind *ipso iure* ungültig. Eine gerichtliche Geltendmachung ist nicht erforderlich, jedoch kann nur in einem gerichtlichen Verfahren festgestellt werden, dass ein Vertrag nichtig und damit ungültig ist. Die Nichtigkeit ist vom Gericht *ex officio* wahrzunehmen (§ 234 Abs. 1 BGB) und gegebenenfalls mit *ex-tunc*-Wirkung festzustellen. Durch die Nichtigkeit begründete Rückforderungsansprüche sind jedoch den zivilrechtlichen Verjährungsfristen unterworfen.[129] **Nichtigkeitstatbestände** bilden insb. Scheinverträge, physischer Zwang zur Abgabe einer Willenserklärung, die Scheinvertretung *(falsus procurator)*, die Nichtbeachtung zwingender Formerfordernisse, rechts- und sittenwidrige Rechtsgeschäfte sowie Verträge, die eine faktisch oder rechtlich unmögliche Leistung zum Inhalt haben.

Die **Anfechtbarkeit** bedeutet relative (bedingte) Ungültigkeit. Anfechtbare Verträge sind solange gültig, bis sie erfolgreich angefochten worden sind. Die erfolgreiche Anfechtung hat die Vernichtung des Vertrags mit *ex-tunc*-Wirkung zur Folge.[130] Gem. § 236 BGB ist die Anfechtung binnen eines Jahres ab Kenntnis des Anfechtungstatbestandes dem Anfechtungsgegner schriftlich mitzuteilen. Kommt er dem Begehren nicht nach, ist unverzüglich das Gericht anzurufen. Die wesentlichen Anfechtungstatbestände sind **Irrtum** *(tévedés)*, **arglistige Täuschung** *(megtévesztés)*, **Drohung** *(fenyegetés)* oder eine **auffällige Unverhältnismäßigkeit** *(feltűnő értékaránytalaság)* zwischen Leistung und Gegenleistung.[131]

b Rechts- und Sachmängel

Der Verkäufer haftet für **Rechtsmängel** *(jogszavatosság)*. Das Gesetz unterscheidet – wie nachfolgend angeführt – zwei Gruppen von Rechtsmängeln, die mit unterschiedlichen Rechtsfolgen verbunden sind.

Kann der Verkäufer dem Käufer **kein Eigentum** verschaffen, weil Rechte Dritter an der Liegenschaft bestehen (insb. das Eigentumsrecht oder ein dingliches Veräußerungs- und Belastungsverbot), ist der Käufer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen (§ 369 Abs. 1 BGB).[132]

Hindern Rechte Dritter den Eigentumserwerb des Käufers zwar nicht, sondern **belasten oder beschränken** nur sein Eigentum mit schuld- oder sachenrechtlicher Wirkung[133], kann der Käufer unter Setzung einer Frist die Lastenfreistellung vom Verkäufer verlangen und einen entsprechenden Teil des Kaufpreises zurückhalten.

128 *Bíró*, Kötelmi Jog, 327.
129 BH 1982. 298
130 *Bíró*, Kötelmi Jog, 331.
131 Eine zur Anfechtung geeignete objektive Unverhältnismäßigkeit liegt gem. § 201 Abs. 2 BGB dann vor, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein auffallend großer Wertunterschied besteht, ohne dass eine (gemischte) Schenkung beabsichtigt wäre. Ein einheitlicher Maßstab für die Feststellung der auffallender Unverhältnismäßigkeit wie bei der *laesio enormis* in Österreich besteht nicht. Die Rsp. sieht bei einer Wertdifferenz von unter 20 % keine Unverhältnismäßigkeit, bei einer Wertdifferenz über 40 % immer als tatbestandsbegründend an. Für den dazwischen liegenden Differenzbereich ist die Beurteilung aller Begleitumstände durch das Gericht maßgeblich (*Bíró*, Kötelmi Jog, 340 ff.).
132 *Kisfaludi*, Az adásvételi szerződés, 236; *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 396 BGB.
133 Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht, Pfandrecht, Mietrecht.

Nach Verstreichen der Frist kann der Käufer die Lastenfreistellung aus dem zurückgehaltenen Betrag oder sonst auf Rechnung des Verkäufers selbst durchführen.

Ist die Lastenfreistellung unmöglich, unverhältnismäßig kostspielig oder die Frist ergebnislos verstrichen, kann der Käufer zurücktreten und Schadenersatz verlangen oder Preisminderung geltend machen (§ 370 Abs. 3 BGB). Der Verkäufer hat für solche Rechtsmängel nicht einzustehen, wenn der Käufer wusste, dass er kein lastenfreies Eigentum erwerben kann, es sei denn, der Verkäufer hat dies garantiert. Bei Rechten und Tatsachen, die im Liegenschaftsregister eingetragen oder angemerkt sind, wird die Kenntnis gesetzlich vermutet.[134] Für die **Pfandfreiheit** hat der Verkäufer auch dann einzustehen, wenn der Käufer von der Pfandbestellung wusste (§ 370 Abs. 4 BGB).

Im Unterschied zu der Gewährleistung für Sachmängel besteht für die Geltendmachung von Rechtsmängeln keine **Frist**.[135]

Wenn auch die Veranlassung der Eintragung des Eigentums des Käufers im Liegenschaftsregister nicht zu den Pflichten des Verkäufers gehört, so ist er – im Rahmen seiner Pflicht dem Käufer Eigentum zu verschaffen – verpflichtet, alles zu unternehmen, um die **Eintragung im Liegenschaftsregister** zu ermöglichen. Insb. hat er auf eigene Kosten den Registerstand so zu ordnen, dass die Eintragung möglich wird[136] und dem Käufer – soweit der Kaufvertrag nicht die entsprechende Form aufweist – eine nach § 29 LiegRG zur Eintragung geeignete Urkunde auszuhändigen.[137]

5 Nebenkosten beim Liegenschaftskauf

Neben öffentlichen Steuern, Abgaben und Eintragungskosten sind bei Immobiliengeschäften vor allem die an den Notar oder Rechtsanwalt zu zahlenden Gebühren und gegebenenfalls die Maklerprovisionen als zusätzliche Kosten zu berücksichtigen.[138]

Die **Maklerprovision** richtet sich grundsätzlich nach dem Wert der vermittelten Liegenschaft und ist vom Verkäufer/Vermieter zu zahlen. Es gibt keinen festen gesetzlichen Tarif, die Höhe der Provision kann frei vereinbart werden. Während sie sich bei Liegenschaftskäufen zu Wohnzwecken in Budapest im Durchschnitt auf 4 % des Kaufpreises beläuft, werden auf dem Land höchstens 1,5 % als Vermittlungskosten verrechnet. Die durchschnittliche Provision bei der Vermittlung von Mietobjekten beträgt in der Regel eine Monatsmiete.

Für den Abschluss des Liegenschaftskaufvertrags stellen die **Rechtsanwälte und Notare** im Durchschnitt 1 % des Liegenschaftswertes zzgl. USt. in Rechnung. Bei besonders wertvollen Liegenschaften (über 50 – 100 Mio HUF) kann der Prozentsatz niedriger (mindestens aber 0,5 %), bei aufwendigen Verträgen (mehrere Käufer, Verkäufer, Zustimmungsberechtigte etc.) oder Liegenschaften mit geringem Wert (unter 8 – 10 Mio HUF) höher sein.

Werden Liegenschaften im Rahmen von Unternehmenskäufen (share deal) erworben, werden von den Rechtsanwälten eher Stundensätze verrechnet. In Budapest betragen diese mindestens 10.000 HUF, höchstens 60.000 HUF (bei internationalen Kanzleien) zzgl. USt. Der Vorteil des Liegenschaftserwerbs im Zuge eines Unternehmenskaufs

134 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 370 BGB.
135 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 396 BGB.
136 Veranlassung der Löschung abbezahlter Hypotheken, erloschener Belastungs- und Veräußerungsverbote oder sonstiger dinglicher Rechte.
137 *Kisfaludi*, Az adásvételi szerződés, 173.
138 Instruktive Hinweise dazu finden sich auf der Website www.hvg.hu.

ist, dass in diesem Fall die Vermögenserwerbsteuer[139] nicht zu entrichten ist. Vor allem bei ausländischen Käufern wird diese Möglichkeit durch Gründung eines Unternehmens allein zu diesem Zweck in Anspruch genommen.

Der Immobilienerwerb kann direkt (d.h. durch einen Kaufvertrag) oder indirekt (d.h. durch die Übertragung eines Geschäftsanteils bzw. von Aktien) erfolgen.

Aus gebühren- und steuerrechtlichen Gründen sollten Investoren die Vor- und Nachteile, die ein ***Asset Deal*** oder ein ***Share Deal*** mit sich bringen, im Einzelfall immer abwägen. Wird eine Immobilie direkt als ***Asset*** erworben, so ist Grunderwerbsteuer und bei gewerblichen Verkäufern die Umsatzsteuer (ab 2009 25 %) zu bezahlen. Die Regelung der Grunderwerbsteuer wurde mit 1. 1. 2009 geändert: Sie beträgt bis eine Milliarde HUF Verkehrswert 4 % des Verkehrswertes, für den Teil darüber 2 %, höchstens jedoch HUF 200 Mio. Bei Wohnungen beträgt die Gebühr bis HUF 4 Mio Verkehrswert 2 %, für den Verkehrswertteil darüber 4 %. Der Verkehrswert beinhaltet auch die für ein Gebäude zu bezahlende Mehrwertsteuer. Die Übertragung des Grundstücks ist nur für Privatpersonen, welche weniger als vier Grundstücke in einem Zeitraum von zwei Jahren veräußern, mehrwertsteuerfrei. Ungarische Immobilienfonds oder Unternehmen, deren Netto-Erlöse des Vorjahres mindestens zur Hälfte aus dem Immobilienhandel stammen, bzw. Leasingunternehmen zahlen lediglich 2 % Grunderwerbsteuer, wenn sie die Immobilien innerhalb von zwei Jahren weiterveräußern.[140] Kreditinstitute können diese Begünstigung ebenfalls in Anspruch nehmen, wenn sie eine Liegenschaft zur Minderung des Kreditausfalles im Zuge eines Exekutions- oder Insolvenzverfahrens oder durch Kreditanrechnung (Tausch Kredit gegen die Immobilie) erwerben, und beim Erwerb eine entsprechende Erklärung darüber gegenüber dem zuständigen Bodenamt abgeben.[141] Wird die Liegenschaft nicht in zwei Jahren (bei Kreditinstituten in drei Jahren) weiterveräußert, so ist eine Nachzahlung vom Doppelten der Differenz auf die Regelgebühr (2 x 8 %), d.h. 16 % zu entrichten. Um dieser Pönale zu entgehen reicht es aber, wenn die Tatsache des Verkaufs der Liegenschaft unter Eigentumsvorbehalt im Grundbuch angemerkt wird. Die Grunderwerbsteuer wird im Regelfall aufgrund des Kaufpreises berechnet. Das Gebührenamt hat jedoch das Recht zu überprüfen, ob der Kaufpreis dem Verkehrswert der Immobilie entspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, so legt die Behörde selbst die zu zahlende Gebühr auf der Grundlage des Verkehrswertes fest.

Beim ***Share Deal*** ist aufgrund der neuen, mit 1. 1. 2010 in Kraft getretenen Regelung, eine Gebühr beim Erwerb von Geschäftsanteilen von Gesellschaften, welche über inländisches Liegenschaftsvermögen verfügen (Anteil an den Bilanzaktiva irrelevant),

139 Bei gebrauchten Wohnungen für den 4 Mio. HUF nicht übersteigenden Teil des Kaufpreises 2 %, darüber 6 %. Bei neuen Wohnungen bis zu einem Kaufpreis von 30 Mio. HUF sind die ersten 15 Mio. HUF gebührenfrei, darüber sind 6 % an Vermögenserwerbsteuer zu bezahlen. Bei neuen Wohnungen über 30 Mio. HUF wird der für gebrauchte Wohnungen geltende Steuersatz (bis 4 Mio. HUF 2 %, darüber 6 %) angewandt. Privatpersonen unter 35 Jahren, die noch kein Wohnungseigentum haben, erhalten beim Erwerb von Wohnungseigentum eine bis zu 50 %-ige Vergünstigung (max 40.000 HUF) von der Vermögenserwerbsteuer, wenn der Verkehrswert der Wohnung 8 Mio. HUF nicht übersteigt. Bei anderen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Liegenschaften (z.B. Grundstücke, getrennte Garagen), beträgt die Steuer generell 10 %. Beim Erwerb des Eigentumsrechts oder von anderen vermögenswerten Rechten an landwirtschaftlichen Flächen (Produktivboden) ist jedoch nur ein Viertel der Vermögenserwerbsteuer zu entrichten. Beim Erwerb von Baugrundstücken mit der Verpflichtung des Erwerbers, binnen vier Jahren ab dem Erwerb eine Wohnliegenschaft zu errichten, ist der Steuersatz für bereits bestehende Wohnliegenschaften anzuwenden. Unterbleibt die Bebauung, ist die Differenz zu der 10 %-igen Besteuerung mit Zinsen nachzuzahlen.

140 § 23/A des Gesetzes Nr. XCIII/1990 über die Gebühren (törvény az illetékekröl, GebührenG).

141 § 23/B GebührenG.

zu bezahlen. Wie beim *Asset-Deal* beträgt die Gebühr bis 1 Milliarde HUF Verkehrswert 4 % des Verkehrswertes, für den Teil darüber 2 %, höchstens jedoch HUF 200 Mio. Die Anteilsübertragung ist nicht mehrwertsteuerpflichtig, jedoch ist die Kapitalerhöhung durch Einbringung eines Gebäudes (nicht aber eines Grundstücks) mehrwertsteuerpflichtig. Dies gilt auch für die Einbringung einer Immobilie bei der Gründung einer Gesellschaft.

Share Deal

Steht die Immobilie bereits im Eigentum einer ungarischen Gesellschaft, so kann der Investor die Gesellschaft bzw. einen Teil der Anteile an der Gesellschaft übernehmen. Dies erfolgt bei einer GmbH *(Kft)* durch die Übertragung der Geschäftsanteile, bei einer AG *(Nyrt/Zrt)* durch die Übertragung der Aktien. Bei der Übertragung der Anteile an einer OHG *(Kkt)* oder einer KG *(Bt)* müssen die alten Gesellschafter formal aus der Gesellschaft austreten und die neuen Gesellschafter eintreten. Die Gesellschaft muss mit den alten Gesellschaftern – zumindest formal – abrechnen. Ist der Buchwert der Immobilie niedriger als der Marktwert, so ist eine Abrechnung zwischen den alten und den neuen Gesellschaftern erforderlich.

Der Vorteil der Konstruktion besteht darin, dass der Eigentümer der Immobilie unverändert bleibt und dadurch keine Eintragung ins Liegenschaftsregister nötig ist.

Der Nachteil dieser Konstruktion ist, dass einerseits die Durchführung einer *Due-Diligence*-Prüfung bei der Gesellschaft (sinngemäß auch bezüglich der Immobilien) empfehlenswert ist, andererseits höchstwahrscheinlich eine Umstrukturierung der Gesellschaft nach der Anteilsübernahme notwendig sein wird. Dies kann sowohl die Neubesetzung der Organe als auch eventuelle Änderungen des Gesellschaftsvertrags betreffen. Darüber hinaus kann auch nie ausgeschlossen werden, dass die durch den Investor mit übernommenen Immobilien allenfalls problembehaftet sind.

Asset Deal

In diesem Fall erfolgt der Eigentumserwerb an der Immobilie aufgrund eines Rechtstitels (Kauf-, Tausch-, Schenkungsvertrag etc.) und – wie oben erwähnt – mit der Eintragung ins Immobilienregister.

Mit der Eintragung ins Immobilienregister geht das Eigentum auf den Erwerber über. Der Käufer kann aber die Immobilie bereits vor der Eintragung in Besitz nehmen und darüber verfügen, wenn dies vertraglich vereinbart wurde.

Bestimmungen in Bezug auf die Ermittlung und Bezahlung des **Kaufpreises** unterliegen der Vertragsfreiheit der Parteien. Beim *Asset Deal* geht das Eigentum der Immobilie erst mit der Eintragung ins Immobilienregister an den Käufer über. Da der Registrierungsprozess zumindest ein paar Wochen dauert (aber auch Monate dauern kann), wird bei der Vertragsunterfertigung üblicherweise nur ein Teil des Kaufpreises an den Verkäufer geleistet. Die Registrierung kann durch die Entrichtung einer Dringlichkeitsgebühr in Höhe von HUF 10.000 pro Einlagezahl wesentlich beschleunigt werden. Wird dem Dringlichkeitsantrag stattgegeben (Entscheidung binnen zwei Tagen ab Einlangen) und die Gebühr entrichtet, so führt das Bodenamt die Eintragung in der Hälfte der noch zur Verfügung stehenden Entscheidungsfrist durch.

Üblicherweise behält sich der Verkäufer sein Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises vor. Diesfalls wird der unterfertigte Kaufvertrag beim zuständigen Bodenamt mit einem Antrag auf Eintragung des Vermerks „Verkauf unter Eigentumsvorbehalt“ eingereicht.

Sobald die Eintragung des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt erfolgt ist und die sonstigen Bedingungen des Kaufvertrages erfüllt sind, findet die Bezahlung des vollständigen Kaufpreises statt *(Closing)*. Beim Erhalt des vollständigen Kaufpreises gibt der Verkäufer Zug um Zug eine Erklärung ab, dass das Eigentum des Käufers registriert werden kann.

Wird diese Vorgangsweise gewählt, so nimmt die endgültige Eintragung des Eigentums wesentlich weniger Zeit in Anspruch und ist mit wesentlich weniger Risiken verbunden.

An diesem Vorgang wirkt der Rechtsanwalt des Käufers meistens als Depositär mit; bei der Unterzeichnung werden der Kaufpreis und die oben genannte Erklärung beim Rechtsanwalt deponiert. Beim Closing ist der Depositär berechtigt und verpflichtet, den Kaufpreis an den Verkäufer auszuzahlen und gleichzeitig die Erklärung des Verkäufers, dass das Eigentum des Käufers registriert werden kann, beim zuständigen Bodenamt einzureichen.

In einer selten verwendeten Variante gibt der Depositär den als Kaufpreis hinterlegten Betrag erst dann frei, wenn er den Nachweis erhalten hat, dass das Eigentum des Käufers registriert ist. Ein entsprechender Nachweis ist der Auszug aus dem Liegenschaftsregister.

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt üblicherweise am Tag des *Closing* Zug um Zug nach Feststellung des erfolgreichen *Closing* durch Banküberweisung und unter der weiteren Voraussetzung, dass der Kaufpreis von den Parteien vor dem Tag des *Closing* übereinstimmend festgelegt wurde. Ebenfalls sollten weitere Voraussetzungen, z.B. die Eintragung des neuen Eigentümers im Liegenschaftsregister, vereinbart werden.

Um einer eventuellen zukünftigen Änderung des Vermietungsstandes Rechnung zu tragen, kann auch die spätere Nachbesserung des Kaufpreises vereinbart werden.

D Abwicklung der Kaufpreiszahlung und Sicherungsmechanismen

Die Treuhandschaft als Rechtsinstitut ist in Ungarn nicht eingerichtet. In der Praxis wird jedoch häufig der Kaufpreis durch die am Kauf mitwirkenden Personen über ein Anderkonto des Notars oder des Rechtsanwalts, der den Vertrag beurkundet, geleistet. In diesen Fällen hinterlegt der Verkäufer beim Notar oder Rechtsanwalt eine Erklärung, mit der er dem Eigentumsübergang zustimmt, sobald der Kaufpreis auf dem Anderkonto gutgeschrieben ist. Daraufhin reicht der Anwalt die Erklärung beim Bodenamt ein und überweist gleichzeitig den Kaufpreis auf das Konto des Verkäufers.[142]

Bei großen Operationen prüfen die Banken die Versicherung der Notare oder Rechtsanwälte. § 10 des Gesetzes Nr. XLI/1991 über die öffentlichen Notare ordnet an, dass die Notare für Schäden, die sie im Rahmen ihrer notariellen Tätigkeit verursachen, nach den allgemeinen schadenersatzrechtlichen Bestimmungen einzustehen

142 *Frank/Wachter*, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004) 1621.

haben. Die Notare sind verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 50 Mio. HUF abzuschließen und diese während der gesamten Dauer ihrer Tätigkeit aufrecht zu erhalten. Die Versicherung ist der Notariatskammer nachzuweisen.[143]

Ebenso sind die Rechtsanwälte zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung einer entsprechenden Haftpflichtversicherung während der gesamten Dauer der anwaltlichen Tätigkeit verpflichtet. Die Mindestdeckungssumme beträgt HUF fünf Mio je Schadensfall bzw. jährlich HUF 10 Mio.

98 % der ungarischen Rechtsanwälte sind beim Versicherungs- und Hilfsverein der ungarischen Anwälte *(Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesülete)* haftpflichtversichert. Die Haftpflichtversicherung erstreckt sich auf Vermögensschäden des Mandanten, die vom Anwalt aufgrund von Kunstfehlern (z.B. auch durch mangelnde Kenntnis der Rechtsnormen sowie der Rechtsprechung) verursacht werden.

Die Versicherungssummen sind im Vergleich zum möglichen Schaden vernachlässigbar. Banken sind daher bei der Auszahlung der Kreditvaluta restriktiv, zahlen selten auf Treuhandkonten aus, bzw. nur, wenn sie sich von der Eintragung/Eintragbarkeit des Pfandrechts überzeugt haben.

Allerdings besteht für Schäden, die von einem Rechtsanwalt verursacht werden, weil er etwa seine Vollmacht überschritten hat oder eine kriminelle Handlung gesetzt hat, kein Versicherungsschutz. Der Rechtsanwalt hat einen Selbstbehalt von 15 % zu tragen.

Zur Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung kommen folgende Kreditsicherungsmittel zur Anwendung, die jedoch ihre Wirkung nur auf schuldrechtlicher Ebene zeigen können:

- **Angeld** (s. oben I.C.2.b.ee);
- **Konventionalstrafe** (§ 246 BGB): Mit der Konventionalstrafe verpflichtet sich eine Vertragspartei zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme, wenn die ordnungsgemäße Erfüllung aus einem Grund scheitert, für den sie verantwortlich ist. Für die Vereinbarung einer Konventionalstrafe ist Schriftform erforderlich. Die Pflicht zur Zahlung der Vertragsstrafe entsteht unabhängig vom Eintritt eines Schadens. Der Gläubiger kann sie deshalb auch dann fordern, wenn bei ihm kein Schaden entstanden ist. Falls darüber hinaus gehender Schaden entsteht, kann er dafür von der Konventionalstrafe unabhängig Ersatz fordern.
- **Bankgarantie** (s. unten III.B.11);
- **Kaution** s. unten III.B.8);
- Veräußerungs- und Belastungsverbot (s. oben I.C.2.b.cc).

143 Anders als in Deutschland gibt es in Ungarn keine Vertrauensschadenversicherung, also keinen Schutz vor vorsätzlicher Schädigung durch einen Notar.

II Liegenschaftsregister *(ingatlan-nyilvàntartàs)*

A Charakteristik und historischer Überblick

1 Charakteristik des ungarischen Liegenschaftsregisters

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.[144] 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 EMRK *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 einem 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

144 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht[2] (2007) Rz. 24.

Bestandteil des Katasters. Man spricht in diesem Zusammenhang von einem **einheitlichen System**, dessen großer Vorteil zweifellos im geringeren Aufwand bei der Verwaltung von Grundbuch und Kataster liegt. Aus diesem Grund hat sich etwa Norwegen erst jüngst dazu entschieden, die Gerichte von ihrer Aufgabe für die Registrierung von Rechten an Grund und Boden zu befreien und diese den Verwaltungsbehörden zu überantworten.[145]

In **Ungarn** wurde – ebenso wie in Tschechien und in der Slowakei – das **einheitliche System** eingeführt. Das Liegenschaftsregister bildet einen Komplex an Informationen über sämtliche Liegenschaften Ungarns. Diese in das Liegenschaftsregister eingetragenen Informationen betreffen Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften, öffentliche Flächen, Wege, Straßen, Kanäle oder Eisenbahnstrecken.

Das Liegenschaftsregister ist nach **Gemeinden** (bzw. in Großstädten nach Stadtbezirken) aufgebaut. Jede selbstständige Liegenschaft ist unter einer eigenen **Grundstücks- oder Parzellennummer** im Liegenschaftsregister evidiert. Über jede Liegenschaft mit einer eigenen Grundstücksnummer wird in fortlaufender Nummerierung ein **selbstständiges Eigentumsblatt** geführt. Die Liegenschaften sind im Liegenschaftsregister nach Gemeinden geordnet ausgewiesen. Das Liegenschaftsregister beinhaltet

- die aus dem Kataster stammenden Daten der Immobilie (Flächenmaße, Nutzungsart, Bodenqualität, Goldkronenwert[146] etc.);
- die mit der Liegenschaft verbundenen Rechte, Pflichten und rechtserheblichen Tatsachen.

Grundsätzlich hat das Liegenschaftsregister den Aufbau der früheren Grundbücher beibehalten. Sein zentraler Teil ist das Eigentumsblatt, das – im Vergleich zu den früheren Grundbüchern – um Informationen, die aus dem Kataster übernommen wurden, erweitert sind.

Das Liegenschaftsregister ist nach dem **Realfoliensystem** aufgebaut.

2 Historischer Überblick

Als Vorläufer der Grundbücher können einzelne Register betrachtet werden, die ab 1450 in den freien Königsstädten angelegt wurden. Darin wurden sowohl Eigentumsübertragungen als auch Belastungen eingetragen.

Ab 1723 wurden für städtische Liegenschaften und Komitatsliegenschaften Landtafeln geführt. Im Jahre 1850 wurde durch ein kaiserliches Patent die Führung eines Grundsteuerkatasters angeordnet, und im Jahre 1853 wurde auf dem Gebiet Ungarns durch kaiserliches Patent das österreichische Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) in Kraft gesetzt. 1855 erließ der österreichische Justizminister eine Verordnung über die Führung eines Grundbuchs für Ungarn. Obwohl diese Regelung nur für das Königreich Ungarn galt, wurde sie – anscheinend weil als aufoktroyiert empfunden – als österreichisches Grundbuchsgesetz bezeichnet. 1861 trat das ABGB im Königreich Ungarn außer Kraft. Es wurden jedoch jene Bestimmungen des ABGB, die die Grundbuchsordnung und den Erwerb bzw. Veräußerung von Liegenschaften betrafen, weiterhin in Kraft zu belassen.[147]

145 *Sadjadi* in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 12 ff.

146 Der Goldkronenwert ist die Grundlage für die Berechnung des katastermäßigen Reinertrags; vgl. dazu *Zalaba*, Immobilienbewertung und -besteuerung in Ungarn, 27 ff.

147 Vgl. *Almási*, Ungarisches Privatrecht, 3 ff.

1960 trat das Ungarische Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in Kraft. Durch die Regierungsverordnung Nr. 54/1960, die Verordnung des Justizministers Nr. 2/1960 vom 25. 12. 1960 und die Weisung des Justizministers Nr. 118/1960 erfolgte auch eine Neuorganisation des Grundbuchs.[148] Durch die Regierungsverordnungen Nr. 32/1963 und 37/1963 wurde der Kataster weiterentwickelt, welcher nunmehr alle Grundstücke erfasste und dessen Daten auch für das Grundbuch maßgeblich wurden.[149]

Im Jahre 1972 erfolgte unter dem Schlagwort „einheitliches Liegenschaftsregister" *(egységes ingatlan-nyilvántartás)* die Vereinigung des Grundbuchs mit dem Kataster[150]. Das Liegenschaftsregister erfasst, anders als das Grundbuch und der Kataster, nunmehr die gesamte Fläche des Landes, somit **alle Liegenschaften**.[151] Das Liegenschaftsregister wurde ab diesem Zeitpunkt nicht von den Gerichten, sondern von Verwaltungsorganen, nämlich den Bodenämtern geführt, wobei als oberste Behörde der 20 Komitats- und 116 Bezirksbodenämter das Ministerium für Landwirtschaft und regionale Entwicklung *(Földmüvelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium, FVM)* fungiert. Im Jahre 1981 wurde die Anwendung des Gesetzes Nr. IV/1957 über die allgemeinen Vorschriften der Staatsverwaltung *(az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló törvény)* auch für das Liegenschaftsregisterverfahren angeordnet.[152]

Im Anschluss an die Fertigstellung der 1993 im Rahmen des PHARE-Programms begonnenen umfassenden Umstellung des bis dahin manuell geführten Liegenschaftsregisters auf EDV-gestützte Datenverarbeitung wurde die Liegenschaftsregistratur durch das Gesetz Nr. CXLI/1997 über das Liegenschaftsregister *(törvény az ingatlan-nyilvántartásról)* neu kodifiziert. Die wesentlichen Gründe für die Neukodifikation waren – neben der technischen Umstellung – die seit dem Systemwechsel erfolgten Änderungen im Zivilrecht und der sprunghaft angestiegene Grundverkehr. Das LiegRG trat mit 1. 1. 2000 in Kraft.

Durch das Gesetz über das Liegenschaftsregister (LiegRG) erfolgte auch eine verfahrensrechtliche Neuregelung der Liegenschaftsregistrierung: Die allgemeinen Vorschriften zum Verwaltungsverfahren waren nur noch subsidiär zu den Verfahrensbestimmungen des LiegRG anzuwenden.[153]

Die letzte verfahrensrechtliche Änderung brachte das Gesetz Nr. CXL/2004 über die allgemeinen Verwaltungsvorschriften des behördlichen Verfahrens und der Dienstleistungen, **VVG** *(a közigazgatási hatósági ejárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény)*. Seit dem In-Kraft-Treten des VVG am 1. 11. 2005 sind auch im Registerverfahren die allgemeinen Verwaltungsvorschriften des VVG anzuwenden. Abweichungen davon sind im Liegenschaftsregisterverfahren nur dann zulässig, wenn diese gesetzlich angeordnet werden. Die Anpassung des LiegRG an das VVG erfolgte durch das Gesetz Nr. CXXII/2005.[154]

148 *Jójárt*, Immobiliarsachenrecht Ungarn, 1.
149 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 88.
150 Gesetzesverordnung Nr. 31/1972 über das Immobilienregister.
151 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 18.
152 Gesetz Nr. I/1981 über die Änderung und einheitliche Fassung des Gesetzes Nr. IV/1957 über die allgemeinen Vorschriften der Staatsverwaltung.
153 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 19.
154 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 19.

B Aufbau des Liegenschaftsregisters

1 Eintragungsfähige Liegenschaften

Gegenstand der Liegenschaftsregistrierung bilden selbstständige Liegenschaften *(önálló ingatlan)*.[155] Nach § 11 f. LiegRG gelten **Grundstücke** *(földrészlet)* sowie die **sonstigen Liegenschaften** nach § 12 LiegRG als selbstständige Liegenschaften und sind demnach in das Liegenschaftsregister einzutragen.

a Grundstücke *(földrészlet)*

Nach § 11 Abs. 1 LiegRG gelten als **Grundstücke**:

- **in der Natur zusammenhängende**, durch keine Verwaltungs- und Innengebietsgrenze unterbrochene **Teile der Erdoberfläche**, für deren Teile die **Eigentums- oder Vermögensverwaltungsverhältnisse**[156] allesamt **identisch** sind;
- parzellierte und aufgeschlossene Baugrundstücke *(építési telek)*, unabhängig von den Eigentums- und Vermögensverhältnissen;
- durch keine Abzweigung und Kreuzung sowie keine Verwaltungs- oder Innengebietsgrenze – mit Ausnahme von landesweiten Fernverkehrsstraßen, Eisenbahnen oder schiffbaren Kanälen – unterbrochene Teile von Straßen, Plätzen, Eisenbahngeländen und Kanälen, deren Eigentümer oder Vermögensverwalter identisch sind;
- Keller, deren Eigentümer gleichzeitig Eigentümer des darüber befindlichen Grundstücks ist oder deren Eingang auf einem sich im Eigentum des Kellereigentümers befindlichen Grundstück liegt und sich aufgrund einer Dienstbarkeit unter ein Grundstück, das sich im Eigentum eines anderen befindet, erstreckt (§ 11 Abs. 5 LiegRG).

b Sonstige selbstständige Liegenschaften

Als sonstige selbstständige Liegenschaften gelten gem. § 12 LiegRG:

- **Gebäude** *(épület)*, **Keller, Tiefgaragen**[157] und andere Bauwerke (építmény), wenn sie nicht oder nur zum Teil das Eigentum des Parzelleneigentümers bilden;
- **Eigentumswohnungen** gemeinsam mit dem Anteil des Eigentümers an den im gemeinsamen Eigentum stehenden Teilen des Hauses (Näheres zum Wohnungseigentum s. oben I.B.2.e.bb);
- **Genossenschaftswohnungen** (Näheres zu den Genossenschaftswohnungen s. oben I.B.2.e.cc);

155 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 88.

156 Zum Zwecke einer werterhaltenden und gewinnbringenden Verwaltung kann staatliches Vermögen durch einen **Vermögensverwaltungsvertrag** Dritten übertragen werden. Mit der Übertragung gehen die Berechtigungen aus dem Vermögenswert (regelmäßig ein Unternehmen) zum Teil oder – mit Ausnahme des Eigentumsrechts – zur Gänze an den Dritten über. Die Einräumung von Vermögensverwaltungsrechten obliegt der **Ungarischen Nationalen Vermögensverwaltungs-AG** *(Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörü Részvénytársaság, MNV Zrt)* entsprechend den Bestimmungen im Gesetz Nr. CVI/2007 über das staatliche Vermögen *(törvény az állami vagyonról)*.

157 Tiefgaragen können laut höchstgerichtlicher Entscheidung (Pfv.I.21.446/2008/12. des OG, BH 2009. 175) unter öffentlichen Plätzen, die das Stammvermögen der Gemeinden bilden, nicht zu selbstständigen Liegenschaften (im Privateigentum) werden, da die Baurechtskontruktion für die an sich unbelastbare und unveräußerliche Immobilie eine unzulässige Belastung darstellt. Solche Verträge sind nichtig; für bereits gebaute Objekte sind die Vorschriften über das Bauen am fremden Grund entsprechend anzuwenden. Es gibt jedoch bereits Dutzende als PPP-Konstruktion verwirklichte, fremdfinanzierte Objekte von erheblichem Wert.

- **Keller** (sowie unterirdische Lager oder Tiefgaragen), sofern sie nicht unter dem Grundstück des Kellereigentümers liegen und ihr Eingang sich auf einer öffentlichen Fläche befindet (§ 12 lit. d LiegRG).

c Bestandteile von Grundstücken

Darüber hinaus führt das LiegRG **Bestandteile eines Grundstücks** an, die mit diesem gemeinsam im Liegenschaftsregister einzutragen sind (Näheres zur Liegenschaftsregistrierung s. unten II.D). Diese Bestandteile des Grundstücks bilden jedoch keinen Liegenschaftsregisterkörper. Als solche **Bestandteile** gelten gem. § 11 Abs. 4 LiegRG:

- **auf dem Grundstück errichtete Gebäude bzw. Bauwerke** (soweit diese nicht kraft abweichender Vereinbarung in gesondertem Eigentum stehen)[158];
- bei einem in **Wohnungseigentum** stehenden Haus (Gemeinschaftshaus) die das gemeinschaftliche Eigentum der Miteigentümer bildenden Gebäudeteile und Räumlichkeiten (Näheres zum Wohnungseigentum s. oben I.B.2.e.bb);
- bei einem in **Genossenschaftseigentum** stehendem Haus (Genossenschaftshaus) die das gemeinschaftliche Eigentum der Genossenschaft oder deren Mitglieder bildenden Gebäudeteile und Räumlichkeiten, wenn deren Eigentumsverhältnisse mit dem Grundstück identisch sind (Näheres zu den Genossenschaftswohnungen s. oben I.B.2.e.cc).

2 Einrichtungen des Liegenschaftsregisters

a Übersicht

Gem. § 18 Abs. 1 LiegRG besteht das Liegenschaftsregister im Wesentlichen aus **vier Hauptbestandteilen**[159]:

- das – elektronisch geführte – **Eigentumsblatt** *(tulajdoni lap)*;
- das **Verzeichnis** der (aus dem Eigentumsblatt) **gelöschten Eintragungen** *(megszűnt bejegyzések adatainak jegyzéke)*;
- die **Liegenschaftsregistermappe** *(ingatlan-nyilvántratási térkép)*;
- die **Urkundensammlung** *(okirattár)*.

b Eigentumsblatt *(tulajdoni lap)*

Beim **Eigentumsblatt** handelt es sich um den wesentlichen Teil des Grundbuchs.[160] Jedes Eigentumsblatt hat eine eigene **Nummer** (in fortlaufender Nummerierung), die der **Grundstücksnummer** *(helyrajzi szám)* des betreffenden Grundstücks entspricht (vgl. § 19 Abs. 1 und 2 LiegRG) und in der Liegenschaftsregistermappe aufscheint. Es enthält die wichtigsten Grundstücksdaten sowie die mit der Liegenschaft verbundenen **Rechte, Pflichten und rechtserheblichen Tatsachen**. Das Eigentumsblatt ist gem. § 24 Abs. 1 LiegRG nach dem **Realfoliensystem** aufgebaut.[161] Die Eintragungen knüpfen daher stets an die Liegenschaften an.

158 Das LiegRG bezieht sich an dieser Stelle nur auf mit dem Boden fest verbundene Bauwerke, also Bauwerke, sofern sie unbewegliche Sachen sind. Das öffentliche Baurecht geht hingegen von einem weiteren Verständnis des Bauwerks aus, das auch bewegliche Sachen umfasst. Gem. § 2 Z 8 BauwesenG werden Bauwerke als sämtliche „technische Werke ohne Rücksicht auf ihre Bestimmung, bautechnische Ausführung, Substanz, Fertigstellungsstand oder Ausmaß, welche unter Änderung, Bebauung des Bodens, des Wassers oder des darüber liegenden Luftraums zustande kommen“, definiert (vgl. *Rakvács*, Új társasházi törvény, 15).

159 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 188.

160 *Lenkovics*, Dologi Jog, 147.

161 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 26.

Im Falle von Eigentumswohnungen oder Genossenschaftswohnungen wird das Eigentumsblatt in Form eines **Eigentumsstammblatts** *(tulajdoni törzslap)* und der damit verknüpften **Eigentumssonderblätter** *(tulajdoni különlap)* geführt (§ 19 Abs. 3 LiegRG, vgl. § 24 Abs. 2 und 3 LiegRG, §§ 52 ff. DV-LiegRG).[162] So müssen bei einem im gemeinschaftlichen Hauseigentum stehenden Wohnhaus (Gemeinschaftshaus) sowie bei einem im Eigentum einer Genossenschaft stehenden Wohnhaus die im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile des Hauses (Stiegenhaus, Außenwände, Keller, Dachboden) in einem Eigentumsstammblatt verzeichnet werden. Die im gesonderten Eigentum befindlichen Wohnungen (und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten) sind in einem eigenen Eigentumssonderblatt zu evidieren.

Das Eigentumsblatt besteht aus **drei Teilen**:

Teil 1 des Eigentumsblatts enthält die **wesentlichen Angaben zur Liegenschaft** (§ 14 LiegRG):

- **Name der Gemeinde** *(település neve)* (bzw. in Großstädten der Name des Stadtbezirks), in der sich die Liegenschaft befindet;
- Lage *(fekvés)* der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde (Kernraum *[belterület]* oder Außenzone *[külterület]*[163]), Liegenschaftsadresse (bei Liegenschaften innerhalb des Kernraums);
- **Grundstücksnummer** *(helyrajzi szám)*;
- **Grundstücksgröße** *(területnagyság)*;
- Angaben zur **Bodennutzung** (Art der Bewirtschaftung);
- **Qualitätsklasse** *(minőségi osztály)* (bei landwirtschaftlich genutzten Flächen);
- Angaben zur **Nutzung des Gebäudes**;
- Angaben über **Dienstbarkeiten** *(szolgalmi jog)* und **Bodennutzungsrechte** *(földhasználati jog)* in **herrschender Stellung**;
- besondere **rechtliche Eigenschaften** einer Liegenschaft, z.B. **Denkmalschutz**.

Teil 2 des Eigentumsblatts enthält die Bezeichnung des Liegenschaftseigentümers. Bei Privatpersonen scheinen die Vor- und Familiennamen, ggf. der Mädchennamen, der Name der Mutter[164] und das Geburtsjahr auf. Bei juristischen Personen sind Name (Firma), Sitz und die statistische Identifikationsnummer *(statisztikai azonosító)* anzugeben.[165]

In **Teil 3** des Eigentumsblatts sind die in §§ 16 ff. LiegRG normierten Rechte und rechtlich relevanten Tatsachen evidiert (s. unten Abschnitt II.D).

c Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

Die aus dem Eigentumsblatt gelöschten Eintragungen und Daten sind in einem gesonderten Verzeichnis zu erhalten, um dadurch die rechtliche Titelkette für jede Liegenschaft Schritt für Schritt nachvollziehen zu können (§ 22 LiegRG).

162 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 208.

163 Der Kernraum bezeichnet das bebaute oder zur Bebauung bestimmte Gebiet einer Gemeinde, die Außenzonen bestehen aus land- und forstwirtschaftlichen Gebieten.

164 In Ungarn ist die Angabe des Mädchennamens der Mutter *(anyja neve)* zur persönlichen Identifikation üblich und verbreitet.

165 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 97.

d Liegenschaftsregistermappe

Die **Liegenschaftsregistermappe** entspricht der österreichischen Grundbuchsmappe und dient zur Veranschaulichung der Lage der der einzelnen Liegenschaften. Als Liegenschaftsregistermappe dient gem. § 21 LiegRG ein Exemplar der Vermessungsgrundkarte. Wenn die Karte der jeweiligen Gemeinde auf einem elektronischen Datenträger gespeichert ist, bildet diese die Liegenschaftsregistermappe.

e Urkundensammlung

In der **Urkundensammlung** (§ 20 LiegRG) werden sämtliche privaten und öffentlichen Urkunden aufbewahrt, die als Grundlage für die eingetretenen Änderungen (Eintragungen, Anmerkungen) des Registerstandes dienten.[166]

C Grundprinzipien des Liegenschaftsregisters

1 Intabulationsprinzip *(bejegyzési elv)*

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 ist.[167]

Das Intabulationsprinzip ist auch für das ungarische Immobiliarsachenrecht bestimmend: Demnach **entstehen** nach der taxativen Aufzählung des § 3 LiegRG die **Übertragung** des Eigentumsrechts an Liegenschaften, das Vermögensverwaltungsrecht, das Bodennutzungsrecht (s. oben I.B.2.d.bb), das Fruchtgenussrecht (s. oben I.B.2.d.bb), das Gebrauchsrecht (s. oben I.B.2.d.bb), Servituten (s. oben I.B.2.d.bb) und die Hypothek (s. unten IV) mit der Eintragung in das Eigentumsblatt des Liegenschaftsregisters. Insofern ist die Eintragung **konstitutiv**.

Allerdings ist das Intabulationsprinzip in wesentlichen Bereichen **durchbrochen**. So kann das **Eigentumsrecht** in folgenden Fällen auch ohne Eintragung in das Liegenschaftsregister – also außerbücherlich – erworben werden:[168]

- Übertragung durch gerichtliche bzw. verwaltungsbehördliche Entscheidung oder unmittelbar kraft Gesetzes[169;]
- **Ersitzung** *(elbirtoklás)* (§ 121 BGB);
- **Bauführung auf fremdem Grund** (*ráépítés*; s. oben I) (§ 137 BGB);
- **Erbgang** *(öröklés)* (§ 598 BGB);
- Entstehung einer **ehelichen Vermögensgemeinschaft** (s. oben I.B.2.e.aa) *(házastársi/élettársi vagyonközösség)* (§ 27 FamG; § 578/G BGB).

Die Eintragung in das Liegenschaftsregister ist nur für die Entstehung und Übertragung dieser Rechte erforderlich, **nicht jedoch für deren Änderung oder Erlöschen**. Solcherlei Rechtsänderungen können auch ohne Eintragung in das Liegenschaftsregister rechtswirksam eintreten.

Zudem entstehen durch die Eintragung **nur vertraglich begründete Rechte**, nicht jedoch, wenn sie durch einen behördlichen Bescheid, einen Gerichtsbeschluss oder aufgrund einer Rechtsvorschrift *(ex lege)* entstehen.

166 Die Formerfordernisse für die im Urkundenarchiv enthaltenen Urkunden sind im Gesetz Nr. LXVI/1995 über öffentliche Urkunden, öffentliche Archive und den Schutz des Privatarchivmaterials *(törvény a közokiratokról, a közleveltárakról és a magánleveltári anyag védelméről)* geregelt.

167 Vgl. *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 165.

168 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 31; *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 116 BGB.

169 *Lenkovics*, Dologi Jog, 143.

Ob der Rechtserwerbs mit der Eintragung des Rechts im Liegenschaftsregister oder mit der Rechtskraft des Eintragungsbescheides vollzogen wird, ist umstritten. Die Rsp. betrachtet den Zeitpunkt der tatsächlichen Vornahme der Eintragung als maßgeblich[170], die Lehre hingegen den Eintritt der Rechtskraft des Eintragungsbescheides[171].

2 Das Antragsprinzip *(kérelemhez kötöttség)*

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.

Gem. § 6 Abs. 1 LiegRG kann das Verfahren über die Eintragung von Rechten bzw. zur Anmerkung von rechtlich relevanten Tatsachen grundsätzlich nur auf Antrag der Parteien oder auf Ansuchen einer Behörde oder eines Gerichts eingeleitet werden. Nach dem **Dispositionsgrundsatz** darf das Bodenamt nur Eintragungen in dem Umfang bewilligen und durchführen, wie es beantragt wurde.

Bei widersprüchlichen Anträgen ist das Bodenamt von Amts wegen zur Klärung des Sachverhalts verpflichtet.[172]

Die Eintragung/Anmerkung der Entstehung, Änderung oder des Erlöschens von Rechten oder Tatsachen ist binnen 30 Tagen ab der sie bewirkenden Rechtserklärung (ab Abschluss des Vertrags) beim Bodenamt zu beantragen (§ 26 Abs 4 LiegRG). *Ex officio* kann das Bodenamt Änderungen betreffend die Daten der Liegenschaft, den eingetragenen Namen oder die Firma und die Wohnanschrift bzw. den Sitz registrieren (§ 27 LiegRG).

Ausnahmsweise ist das Bodenamt zur amtswegigen Einleitung eines Liegenschaftsregistrierungsverfahrens verpflichtet: Gem. § 50 Abs. 4 LiegRG hat es gegenstandslose Eintragungen und Anmerkungen von Amts wegen zu löschen. Zu einer amtswegigen Löschung von Rechten und Tatsachen kann es auch im Zuge eines auf Antrag eingeleiteten Eintragungsverfahrens kommen. So müssen aus dem Liegenschaftsregister insb. folgende Rechte und Tatsachen amtswegig gelöscht werden (§ 50 Abs. 2 und Abs. 3 LiegRG):

- nach Eigentumserwerb im Enteignungsverfahren die Anmerkung der **Einleitung des Enteignungs- oder Flurbereinigungsverfahrens**;
- **Vorkaufsrechte, Rückkaufsrechte Kaufoptionen** sowie die Anmerkung des **Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt**, wenn es zur Eintragung des Eigentumserwerbs aufgrund eines dieser Rechte kommt;
- der **Rangvorbehalt** *(ranghely fenntartása)* für Pfandrechte, gleichzeitig mit Eintragung des (selbstständigen) Pfandrechts, wofür der Rang vorbehalten wurde;
- die **Anmerkung der Rangordnung** *(ranghely előzetes biztosítása)* eines Pfandrechts mit Eintragung des (selbstständigen) Pfandrechts, für das der Rang angemerkt wurde;
- auf Erbvertrag beruhende **Veräußerungs- und Belastungsverbote**, wenn das Eigentumsrecht des Erben eingetragen wird.

170 LB 25.188/1994.
171 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 123.
172 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 45.

3 Legalitätsprinzip *(„Urkundenprinzip"; okirati elv)*

Das Bodenamt ist 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. Zudem werden die Urkunden dahingehend geprüft, ob die darin enthaltenen rechtsgeschäftlichen Erklärungen nicht offenbar ungültig sind (§ 51 Abs. 1 LiegRG). Die Ungültigkeit ist dann offenbar, wenn diese Tatsache aus der Urkunde selbst zu entnehmen ist. Das Bodenamt darf daher keine diesbezüglichen Nachforschungen anstellen. Bei gerichtlichen und verwaltungsbehördlichen Entscheidungen überprüft das Bodenamt, ob die Entscheidung von einem zuständigen Organ erlassen wurde und ob dessen Inhalt gegen eine Rechtsvorschrift verstößt (§ 42 LiegRG).

Ähnlich wie in Österreich[173] gilt in Ungarn ein **beschränktes Legalitätsprinzip**, wonach die Behörde ihr Prüfungsrecht und ihre Prüfungspflicht grundsätzlich nur aufgrund der Aktenlage (Stand des Liegenschaftskatasters, Anträge, Beilagen) auszuüben hat.

4 Spezialitätsprinzip *(egyediség elve)*

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 dadurch aus, dass sie nur einen – und zwar wiederum ganzen – Grundbuchskörper betreffen können.[174]

Dieses Prinzip ist auch im ungarischen Recht verwirklicht: Sämtliche Eintragungen müssen sich auf einzelne bestimmte Liegenschaften beziehen, und nicht etwa auf sämtliche Immobilien eines Eigentümers, wobei die Grundeinheit des Liegenschaftsregisters die einzelne selbstständige Liegenschaft *(önálló ingatlan)* gem. § 11 LiegRG darstellt.[175]

5 Prinzip des grundbücherlichen Vormanns *(telekkönyvi előző elve)*

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 derer die Eintragung erfolgen soll, **im Grundbuch** aufscheint oder zumindest gleichzeitig als solcher eingetragen wird.[176] Wer nicht als Eigentümer eingetragen ist, kann nicht mit der Eigentumsklage gegen den bücherlich Eingetragenen vorgehen.[177]

Das Prinzip des grundbücherlichen Vormanns wird jedoch in einigen Fällen **durchbrochen**:

- Gem. § 31 Abs. 1 LiegRG kann die Eintragung einer **Hypothek zu Lasten eines Erben** auch vor der Eintragung seines Eigentumsrechts durchgeführt werden, wenn der Erbe seinen Rechtserwerb bescheinigt. Diese Eintragung wird jedoch erst mit der Eintragung des Eigentumsrechts des Erben oder – wenn der Erbe die Liegenschaft vor der Einantwortung veräußert hat – mit der Eintragung des Ei-

173 *Rechberger/Bittner,* Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 184.
174 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 173.
175 *Lenkovics*, Dologi Jog, 146.
176 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 176.
177 *Petrik*, Ingatlan-Nyilvántartás, 305.

gentumsrechts des Erwerbers wirksam. Auf das schwebende Rechtsverhältnis ist in der Eintragung hinzuweisen. Andere Rechte dürfen jedoch nicht zu Lasten des Erben eingetragen werden.

- Wird das Eigentum an einer Liegenschaft, die ohne Eintragung in das Liegenschaftsregister kraft Gesetzes – etwa durch Ersitzung oder Erbgang – oder aufgrund einer gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Entscheidung erworben, ist es zulässig, dass der Erwerber (der **sog. Zwischenerwerber**) die Liegenschaft an einen Dritten weiterveräußert, ohne in das Liegenschaftsregister als Eigentümer eingetragen zu sein. Das Eigentumsrecht kann unmittelbar zugunsten des (Letzt-) Erwerbers eingetragen werden. Allerdings muss im Liegenschaftsregister der außerbücherliche Eigentumserwerb des Zwischenerwerbers angeführt werden.[178]
- Verkauft der Zwischenerwerber die Liegenschaft, die er aufgrund eines Vertrags erworben hat, weiter, ohne zuvor das Eigentumsrecht in das Liegenschaftsregister eingetragen zu haben, hat der (Letzt-)Erwerber für die Eintragung in das Liegenschaftsregister die gesamte Titelkette durch eintragungsfähige Urkunden (insb. zur Eintragung geeignete Kaufverträge) nachzuweisen.[179] Der Zwischenerwerber wird in diesem Fall gleichzeitig mit dem Letzterwerber eingetragen. Auf den Zwischenerwerb ist in der Eintragung hinzuweisen.[180]

6 Formeller Publizitätsgrundsatz bzw. Öffentlichkeitsgrundsatz *(nyilvánosság elve)*

Entsprechend dem **Öffentlichkeitsgrundsatz** nach § 4 Abs. 1 LiegRG ist das Liegenschaftsregister ein öffentliches Buch. Jedermann kann sich über den Inhalt des Eigentumsblatts ohne Einschränkung informieren, darin Einsicht nehmen sowie sich Aufzeichnungen machen oder Kopien anfordern. Allerdings ist der Öffentlichkeitsgrundsatz dahingehend **eingeschränkt**, dass die in der **Urkundensammlung** hinterlegten Urkunden nur mit Zustimmung der dort eingetragenen Personen oder bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses (§ 4 Abs. 3 lit. c LiegRG) eingesehen werden darf.[181]

Der Inhalt des Liegenschaftsregisters kann auch auf **elektronischem Wege abgefragt** werden. Bei einem elektronischen Registerauszug handelt es sich dann um eine öffentliche Urkunde, wenn der Auszug mit einer qualifizierten elektronischen Unterschrift der Behörde versehen ist. Eine **beglaubigte Abschrift** des Eigentumsblatts kann vom Bodenamt, das das Eigentumsblatt der betreffenden Liegenschaft führt, aber auch von jedem Sprengelbodenamt, von einem öffentlichen Notar[182], oder auch vom Urkundenbüro *(okmányiroda)* der Gemeindeämter *(polgármesteri hivatal)*[183] ausgestellt werden.

Öffentliche Notare sind zum Anschluss an die Datenbank des Bodenamts verpflichtet. Den **örtlichen Selbstverwaltungen** und sonstigen Verwaltungsbehörden kann der Anschluss an die Datenbank des Immobilienregisters zwecks Abfrage der für die

178 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 98.
179 Aus einem schuldrechtlich gültigen Liegenschaftskaufvertrag hat der Käufer einen Anspruch gegen den Verkäufer, ihm die eintragungsfähigen Urkunden auszuhändigen. Dieser Anspruch ist jedoch ein schuldrechtlicher und unterliegt damit der Verjährung nach fünf Jahren.
180 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 98.
181 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 34.
182 Notare können beglaubigte Abschriften allerdings nur dann ausstellen, wenn die Beglaubigung im Zuge eines Verlassenschaftsverfahrens erfolgt (§ 68 Abs. 1 und 2 LiegRG).
183 Regierungs-VO Nr. 248/2005 vom 15. 11. 2005.

Amtsgeschäfte notwendigen Daten genehmigt werden. Zudem haben **Rechtsanwälte** das Recht auf einen Anschluss an die Datenbank. Die Berechtigung kann gegen Entgelt auch anderen (z.B. **Banken**) erteilt werden, wenn der Bedarf besteht, Einsicht ins Eigentumsblatt zu nehmen.[184]

7 Vertrauensgrundsatz – Grundsatz der materiellen Publizität *(bizalom elve)*

a Vertrauensgrundsatz

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 aufgrund des Eintragungsgrundsatzes erzeugt das Grundbuch – ähnlich dem Besitz bei beweglichen Sachen – den Anschein einer bestimmten Rechtslage.“[185] Ist in einer Grundbuchsordnung der Vertrauensgrundsatz verwirklicht, 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“*).“[186]

Für die Frage nach der Geltung eines Vertrauensgrundsatzes im **ungarischen Immobiliarsachenrecht** sind die Regelungen des **§ 5 LiegRG** über den öffentlichen Glauben des Liegenschaftsregisters *(közhitelesség)* einschlägig:

So ist gem. § 5 Abs. 2 LiegRG

„bis zum Beweis des Gegenteils in Bezug auf das in das Liegenschaftsregister eingetragene Recht bzw. die vermerkte Tatsache zu vermuten, dass das Recht bzw. die Tatsache besteht und dem Berechtigten zusteht. Sind solche Rechte bzw. Tatsachen gelöscht, ist – bis zum Beweis des Gegenteils – zu vermuten, dass diese nicht bestehen.“

Weiters heißt es in § 5 Abs. 3 LiegRG:

> „Zugunsten des gutgläubigen Erwerbers ist das Liegenschaftsregister – bis zum Beweis des Gegenteils – in Bezug auf die dort eingetragenen Rechte und die angemerkten Tatsachen auch dann als richtig und vollständig anzusehen, wenn es von der tatsächlichen Lage abweicht. Als gutgläubiger Erwerber von Rechten wird im Liegenschaftsregisterverfahren derjenige betrachtet, der im Vertrauen auf den Stand des Liegenschaftsregisters entgeltlich ein Recht erwirbt.“

184 VO des Ministeriums für Landwirtschaft und regionale Entwicklung Nr. 176/2009 vom 28. 12. 2009 iVm § 74 Abs 1 LiegRG.

185 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 168.

186 *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 170.

Für eingetragene Rechte und angemerkte Tatsachen besteht demnach die **gesetzliche Vermutung** *(törvényi vélelem)*, dass der Eintragungsstand im Liegenschaftsregister mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt.[187] Dies bezieht sich sowohl auf die **Richtigkeit** als auch auf die **Vollständigkeit** der Eintragungen bzw. Anmerkungen. Dies gilt insb. für zwei Fallkonstellationen: der Inhalt des Liegenschaftsregisters ist **ursprünglich ungültig**, oder der Inhalt des Liegenschaftsregisters ist **nachträglich unrichtig** geworden (meistens wegen Rechten, die außerhalb des Registers entstanden sind).

Das ungarische Immobiliarsachenrechts kennt somit **sowohl die positive als auch die negative Seite** des materiellen Publizitätsprinzips verwirklicht.

Das Vertrauen auf den Stand des Liegenschaftsregisters setzt jedoch die Kenntnis desselben und die Unkenntnis von der wahren Rechtslage voraus. Voraussetzung für die Vermutung der Gutgläubigkeit ist, dass die Vertragspartei vor Vertragsabschluss in das Liegenschaftsregister einschließlich der Urkundensammlung Einsicht nimmt und dessen Inhalt für unbedenklich erachtet. Darüber hinaus wird die Vermutung der Gutgläubigkeit zerstört, wenn die Vertragspartei unabhängig vom Liegenschaftsregister Tatsachen kennt oder bei zumutbarer Sorgfalt kennen müsste, die seinem Rechtserwerb entgegenstehen.[188] Voraussetzung für die Gutgläubigkeit ist, dass die Vertragspartei vor Vertragsabschluss in das Liegenschaftsregister einschließlich der Urkundensammlung Einsicht nimmt und dessen Inhalt für unbedenklich erachtet. Für die Gutgläubigkeit ist wesentlich, dass im Eigentumsblatt keine Eintragung (Anmerkung) zu finden ist, die die Möglichkeit eines Rechtserwerbs ausschließt bzw. beschränkt oder die mit Hinblick auf einen lastenfreien Eigentumserwerb bedenklich erscheint. Die Einsichtspflicht ist demnach die Kehrseite zum Einsichtsrecht. Somit korrespondiert der Öffentlichkeitsgrundsatz (das formelle Publizitätsprinzip) mit dem Vertrauensgrundsatz (dem materiellen Publizitätsprinzip). Zudem werden durch das materielle Publizitätsprinzip nur Personen geschützt, die im Vertrauen auf das Immobilienregister **entgeltlich** ein Recht an einer Immobilie erworben haben.

b Einschränkung des Vertrauensgrundsatzes

Der Vertrauensschutz kennt jedoch eine **wesentliche Einschränkung**: Die Vermutung der Richtigkeit von Eintragungen bezieht sich **nicht** auf die **Eintragung von Hypotheken**.[189] Gem. § 262 Abs. 3 letzter Satz BGB können Umfang der Besicherung und das Erlöschen von Hypotheken auch ohne Änderung des Standes des Liegenschaftsregisters eintreten. Es ist keine gesetzliche Vermutung normiert über das Bestehen der Hypothek und über die Höhe der dadurch besicherten Forderung. Der Umfang der Besicherung und das Erlöschen von Hypotheken können auch ohne Änderung des Standes des Liegenschaftsregisters eintreten (§ 259 Abs. 6 BGB). Demnach kann etwa ein Zessionar nicht darauf vertrauen, dass eine Forderung in der Höhe der zu ihrer Sicherung eingetragenen Hypothek auch tatsächlich besteht.

Darüber hinaus sind die im Liegenschaftsregister enthaltenen Angaben wie z.B. zur Nutzungsart, Bodenqualität, zum Bodenwert in Goldkronen oder zur geographischen Lage nicht vom Vertrauensschutz umfasst. Wer jedoch die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit dieser Angaben verneint, muss dies beweisen. Ebenso wenig sind die Angaben zu den Grenzen der Liegenschaften und deren Ausmaße vom Vertrauensschutz umfasst.[190]

187 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 36.
188 *Lenkovics*, Dologi jog, 142.
189 *Anka*, in A zálogjog kézikönyve, 167.
190 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 38.

Mit der Eintragung sog. **Tatsachen mit informativer Wirkung** gem. § 17 Abs. 1 lit. a bis k LiegRG sind keinerlei zusätzliche Rechtswirkungen verbunden. Sie entfalten ihre Wirkung gegenüber jedermann unabhängig von der Eintragung in das Liegenschaftsregister. Somit ist es ohne Belang, ob der Rechtserwerber darauf vertraut, dass die Eintragung der Tatsache richtig ist oder nicht. Zu diesen **Tatsachen mit informativer Wirkung** zählen insb. folgende:

- Minderjährigkeit bzw. Sachwalterschaft des eingetragenen Berechtigten;
- laufendes Insolvenzverfahren;[191]
- Einleitung eines Enteignungs- oder Grundstücksumgestaltungsverfahrens;
- Errichtung oder des Abriss eines Gebäudes;
- die Tatsache der einstweiligen Aussetzung des Liegenschaftsregisterverfahrens;
- die Tatsache einer durch einen rechtskräftigen behördlichen oder gerichtlichen Beschluss festgestellten dauerhaften Umweltschädigung.

c Gutgläubiger Eigentumserwerb *(jóhiszemű tulajdonszerzés)*

Bei der Anerkennung eines auf einer ursprünglich ungültigen Eintragung beruhenden gutgläubigen Eigentumserwerbs kommen die **positiven und negativen Vertrauensschutzregeln** zur Anwendung.

Die Möglichkeit eines direkten Rechtserwerbs ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass das Vertrauen des direkten Erwerbers auf das Liegenschaftsregister nicht geschützt ist. Der Grund hierfür ist, dass der bücherliche Vormann gem. § 63 Abs. 1 LiegRG gegen den unmittelbaren Erwerber mit der Löschungsklage vorgehen kann, solange die Frist zur Feststellung der Ungültigkeit des der Eintragung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts offen ist. Gem. § 234 Abs. 1 BGB kann eine Klage auf Feststellung der **Nichtigkeit** *(semmisség)* eines Vertrags (z.B. wegen Verletzung der zwingenden Schriftform) zeitlich uneingeschränkt erhoben werden, auf die Ungültigkeit kann sich jedermann jederzeit berufen. Handelt es sich um einen bloß **anfechtbaren Vertrag** (z.B. wegen Irreführung), ist die Anfechtung gem. § 236 BGB binnen eines Jahres dem Vertragspartner mitzuteilen und dann unverzüglich das Gericht anzurufen.[192] Erfolgt der Rechtserwerb durch **behördliche Entscheidung** (z.B. gerichtliches Urteil) ist die Erhebung der Löschungsklage möglich, solange ein Rechtsmittel gegen die Entscheidung zulässig ist.[193]

Wesentlich stärker geschützt ist jedoch das Vertrauen des weiteren Erwerbers. Gem. § 63 Abs. 2 LiegRG ist für die Löschungsklage gegen den gutgläubigen weiteren Erwerber die Frist der Geltendmachung der Nichtigkeit bzw. Anfechtbarkeit des Vertrags zwischen dem ursprünglich Eingetragenen und dem Zwischenerwerber nicht maßgeblich. Es kommt vielmehr auf den Zeitpunkt der tatsächlichen[194] Eintragung des Rechtes des weiteren Erwerbers und auf die damit verknüpfte Frist von drei Jahren an.

---

191 Gem. § 22 DV-LiegRG können nach der Anmerkung eines Insolvenzverfahrens Eintragungen nur mehr auf Antrag des Masseverwalters bzw. des Abwicklers durchgeführt werden. In der Insolvenzanmerkung werden der Masseverwalter bzw. der Abwickler und das Datum der Verfahrenseröffnung genannt. Das Unterbleiben der Anmerkung berührt die Rechtswirkung der Tatsache nicht, die Anmerkung ist deklarativ. (*Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 168). Wird also ein Antrag auf Eintragung einer Hypothek gestellt, so ist dieser vom Bodenamt zurückzuweisen, auch wenn das Insolvenzverfahren noch nicht angemerkt worden ist.

192 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 348.

193 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 349.

194 So *Petrik* entgegen dem Wortlaut des § 5 Abs. 5 LiegRG, welcher auf den für den Rang maßgeblichen Zeitpunkt abstellt.

Beispiel: A verkauft dem B eine Liegenschaft, die B dem A unter Vorspiegelung falscher Tatsachen herausgelockt hat. Das Eigentum an der Liegenschaft wird zugunsten des B in den Liegenschaftskataster einverleibt. B verkauft die Liegenschaft weiter an den gutgläubigen C, dessen Eigentum ebenfalls in das Liegenschaftsregister eingetragen wird.

In diesem Beispielfall könnte A gegen C mit einer **Löschungsklage** gem. §§ 62 f. LiegRG vorgehen. Die Löschungsklage muss binnen drei Jahren ab Eintragung des Eigentumsrechts zugunsten des C erhoben werden. Nach Ablauf von drei Jahren ist der Rechtserwerb des – gutgläubigen – C nicht mehr anfechtbar.

In das Liegenschaftsregister nicht eingetragene oder gelöschte Rechte bzw. Tatsachen sind als nicht existent zu betrachten (§ 5 Abs. 3 LiegRG). Der gutgläubige Erwerber kann darauf vertrauen, dass Tatsachen, die nicht eingetragen sind bzw. gelöscht wurden, auch in der Realität nicht bestehen. Derjenige, der im Vertrauen auf die Vollständigkeit des Liegenschaftsregisters gutgläubig Eigentum erwirbt, erwirbt es unanfechtbar und ist deshalb **gegen außerbücherliche Rechtserwerber geschützt**.

Gem. § 5 Abs. 4 LiegRG kann der Erwerber eines außerbücherlichen Rechts an einer Liegenschaft (etwa durch Ersitzung gem. § 121 Abs. 1 BGB oder Erbgang gem. § 598 BGB) nicht gegenüber anderen in das Liegenschaftsregister eingetragene Rechte geltend machen. Außerbücherliche Erwerber tun also gut daran, ihr Eigentum umgehend in den Liegenschaftsregister eintragen zu lassen.

8 Prioritätsprinzip *(rangsor elve)*

a Allgemeines

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.[195] Die **Rangordnung** der Eintragungen in das Liegenschaftsregister richtet sich auch in Ungarn nach dem **Zeitpunkt des Einlangens** des Antrags auf Eintragung oder Anmerkung beim Bodenamt.[196]

In Ungarn ist das Prioritätsprinzip in § 7 LiegRG geregelt:

> „Im Liegenschaftsregister wird der Rang einer Eintragung und damit das Rangverhältnis der Eintragungen – in Ermangelung einer abweichenden Bestimmung dieses Gesetzes – durch den Zeitpunkt des Einlangens des Antrags auf Eintragung bzw. Anmerkung bestimmt. Der Rang kann nur durch einen Antrag begründet werden, welchem auch eine als Grundlage für die Eintragung dienende Urkunde beigelegt ist."

Die Rangordnung wird dadurch sichergestellt, dass auch der Zeitpunkt des Einlangens der einzelnen Anträge nach Kalendertagen geordnet unter einer fortlaufenden Nummerierung registriert wird. Der Rang von am gleichen Tag einlangenden Anträgen wird nach dem Datum[197] der der Eintragung bzw. Anmerkung zugrunde liegenden

195 *Rechberger/Bittner* Grundbuchsrecht[2] (2007), Rz. 184.
196 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 47.
197 Enthält die der Eintragung zugrunde liegende Urkunde mehrere Datumsangaben, weil z.B. der Verkäufer und der Käufer oder mehrere Käufer den Kaufvertrag zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterzeichnet haben, so ist für den Rang das zeitlich letzte Datum entscheidend.

Urkunde bestimmt (§ 44 Abs. 1 LiegRG). Rangwahrend können jedoch nur solche Anträge sein, zu denen die als Eintragungsgrundlage dienenden Urkunden beigelegt werden.[198]

b Vorrangeinräumung und Rangsicherung

Im ungarischen Immobiliarsachenrecht ist eine **Änderung der Rangordnung** *(ranghely megváltoztatása)* im Liegenschaftsregister vorgesehen. Die entsprechende Regelung findet sich in § 44 Abs. 2 LiegRG:

> „Die Rangordnung der Eintragungen kann mit Zustimmung aller Beteiligten geändert werden. Die Rangordnung kann aufgrund einer öffentlichen Urkunde, einer durch einen Rechtsanwalt gegengezeichneten Privaturkunde oder einer Privaturkunde geändert werden, auf welcher der Notar die Echtheit der Unterschriften der Beteiligten bescheinigt."

Als beteiligte Personen gelten der Eigentümer der Liegenschaft sowie jeder, zu dessen Gunsten in einen der drei Teile des Eigentumsblatts ein Recht eingetragen oder eine Tatsache angemerkt wurde, sofern durch die Rangänderung dessen Berechtigung betroffen ist.

Neben dem Rangtausch nach § 44 Abs. 2 LiegRG ermöglicht § 262 Abs. 4 BGB die vorherige **Sicherung des Rangs einer Hypothek** *(ranghely előzetes biztosítása)*: Der Eigentümer kann im Liegenschaftsregister anmerken lassen, dass er die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Hypothek, die die in der Anmerkung angegebene Höhe nicht übersteigt, belasten will. In diesen Fällen führt das Bodenamt die Tatsache der „vorherigen Rangsicherung" durch (§ 35 DV-LiegRG).[199] Wird die Eintragung der Hypothek innerhalb der in der Anmerkung bestimmten Frist verlangt, so wird sie dem Rang der Anmerkung entsprechend eingetragen. Die Anmerkung kann auf Antrag des Berechtigten für den Zeitraum von höchstens einem Jahr erfolgen.

Weiters sieht § 264 Abs. 2 BGB die **Freihaltung des Rangs einer gelöschten Hypothek** *(ranghely fenntartása)* vor: Demnach kann der Liegenschaftseigentümer mit dem Rang einer erlöschenden Hypothek (akzessorisches oder selbstständiges Pfandrecht) zugleich mit der Löschung der eingetragenen Hypothek eine nicht stärker belastende neue **Hypothek begründen** oder den **Rang der gelöschten Hypothek ein Jahr lang wahren**. Der Liegenschaftseigentümer kann auf dieses Recht gegenüber einem Dritten oder dem Pfandgläubiger, der auf dem von dem Verzicht betroffenen Rang folgenden Rang eingetragen ist, **verzichten**.[200]

In all diesen Fällen besteht die rechtliche Wirkung der Anmerkung im Liegenschaftsregister darin, dass die später begründete Hypothek in einem früheren gesicherten Rang aufrechterhalten werden kann oder – im Falle des Verzichts auf den bestehenden Rang – eine nachrangige Hypothek im Rang aufrücken kann.

Eine Art Rangsicherung besteht zudem in der **Anmerkung der Tatsache, dass der Verkauf einer Liegenschaft unter Eigentumsvorbehalt erfolgt ist**. Die Anmerkung sichert dem Käufer den Rang für Eigentumsrecht (§ 370 BGB), das mit der endgültigen Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft in das Liegenschaftsregister im Rang der Anmerkung eingetragen wird.

---

198 Dafür kommen Verträge, Verwaltungsbescheide oder gerichtliche Entscheidungen in Betracht. Wenn sich die am gleichen Tag einlangenden Anträge inhaltlich ausschließen, hängt es vom Datum der der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden ab, welchem Antrag das Bodenamt stattgeben wird. Weisen einander ausschließende Anträge das gleiche Datum auf, so erlässt das Bodenamt zwei abweisende Bescheide.

199 *Anka*, in A zálogjog kézikönyve, 151.

200 *Anka*, in A zálogjog kézikönyve, 158.

D Eintragungen in den Liegenschaftskataster

1 Eintragung von Rechten *(jogok bejegyzése)*

In das Liegenschaftsregister können nur Rechte eingetragen werden, deren Gegenstand eine Liegenschaft bzw. Rechte oder Belastungen an einer Liegenschaft sind. Der Kreis der in das Liegenschaftsregister eintragungsfähigen Rechte ist gem. § 2 Abs. 2 LiegRG geschlossen. Die Eintragung von Rechten hat unterschiedliche Wirkung: Sie kann **konstitutiv oder deklarativ** sein.

Gem. § 16 LiegRG sind folgende Rechte einer **Eintragung** in das Liegenschaftsregister zugänglich:

- **Eigentumsrechte** *(tulajdonjog)*;
- **Pfandrechte** *(zálogjog)*;
- **Bodennutzungsrechte** (*földhasználati jog*; I.B.2.d.bb);
- **Fruchtgenussrechte** (*haszonélvezeti jog*; I.B.2.d.bb): Bei einem vertraglichen Fruchtgenuss wirkt die Eintragung konstitutiv.[201] Die Eintragung eines aufgrund des Gesetzes entstandenen Fruchtgenusses hat zwar nur deklarative Wirkung, wenn jedoch die Eintragung unterbleibt, ist ein gutgläubiger, lastenfreier Erwerb durch Dritte möglich (§ 158 Abs. 2 BGB). Das Fruchtgenussrecht kann an der gesamten Immobilie, an einem ideellen Anteil oder an einem Teil der Immobilie eingetragen werden. An ein und derselben Immobilie können gleichzeitig mehrere Fruchtgenussrechte eingetragen werden. In der Eintragung muss auch der Zeitraum des Fruchtgenusses (befristet oder auf Lebenszeit) angeführt werden (§ 10 DV-LiegRG). Wird im Vertrag die Dauer des Bestehens des Rechtes nicht begrenzt – oder gar nicht behandelt – wird ein Furchtgenuss auf Lebenszeit eingetragen.[202] Fruchtgenussrechte können nur vom Eigentümer eingeräumt werden.[203]
- **Nutzungsrechte** (*használati jog*; I.B.2.d.bb): Das Nutzungsrecht kann auf die gesamte Liegenschaft oder auf einen in der Natur festgelegten Teil eingetragen werden (§ 11 DV-LiegRG).
- **Ständiges Nutzungsrecht des Wohnbaugenossenschaftsmitglieds** *(állandó használati jog)*: Steht ein Wohnhaus im Eigentum einer **Wohnbaugenossenschaft** und sind auch die einzelnen Wohnungen in diesem Gebäude nicht im Privateigentum der Genossenschaftsmitglieder, so haben diese lediglich gem. § 105 des Gesetzes über die Genossenschaften[204] das Recht auf ständige Nutzung dieser Wohnung. Das ständige Nutzungsrecht des Wohnbaugenossenschaftsmitglieds kann nur auf die gesamte Wohnung (selbstständige Liegenschaft) eingetragen werden (§ 8 DVLiegRG).
- **Servituten** (*szolgalmi jog*; s. oben I.B.2.d.bb): Eine **Grunddienstbarkeit** (§ 166 BGB, *telki szolgalmi jog*) kann an der gesamten Liegenschaft oder an einem Teil davon eingetragen werden. Eintragungen von Dienstbarkeiten, die kraft Gesetzes bzw. aufgrund einer gerichtlichen oder behördlichen Verfügung entstanden sind, haben bloß deklarative Wirkung. Die Eintragung einer durch Vertrag begründeten Dienstbarkeit hingegen hat konstitutive Wirkung (vgl. § 12 DVLiegRG).

201 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 131.
202 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 131.
203 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 131.
204 Gesetz Nr. I/1992 über die Genossenschaften.

- **Vorkaufsrechte** (*elővásárlási jog*; s. oben I.C.2.b.cc), **Rückkaufsrechte** *(visszavásárlási jog)* sowie **Kaufoptionen** *(vételi jog)*: Alle drei Rechte können an der gesamten Liegenschaft oder an einem Teil begründet werden (§§ 14 f. DV-LiegRG). Bei vertraglicher Begründung dieser Rechte ist die Eintragung in das Liegenschaftsregister Voraussetzung für die Verdinglichung der Berechtigung. Entstehen sie kraft Gesetzes, unterbleibt jedoch die Eintragung, ist ein lastenfreier Erwerb der Liegenschaft durch gutgläubige Dritte möglich.[205]
- verdinglichte **Leibrenten-** und **Unterhaltsrechte** (*tartási és életjáradéki jog*; s. oben I.B.2.d.bb): Die Eintragung des Unterhaltsrechts (§ 586 Abs. 1 BGB) und des Leibrentenrechts (§ 591 BGB) bewirkt, dass sich der Berechtigte bei Verweigerung der Leistung aus der Liegenschaft befriedigen kann. Beide Rechte können nur an einer gesamten Liegenschaft eingetragen werden, die der Berechtigte als Gegenleistung für den Unterhalt oder die Leibrente auf den Verpflichteten übertragen hat (§ 16 DV-LiegRG).
- **Recht auf Zwangsvollstreckung** *(végrehajtási jog)*: Die Exekution wird aufgrund eines Ansuchens des Gerichtsvollziehers oder des verwaltungsbehördlichen Vollstreckungsorgans eingetragen. Seine Wirkung ist in § 138 Abs. 4 EO geregelt. An der Liegenschaft später erworbene Rechte hindern eine Befriedigung nicht. Das Vollstreckungsrecht kann an der gesamten Immobilie oder an dem gesamten, im Eigentum des Schuldners stehenden Anteil eingetragen werden (§ 21 VO-LiegRG). Für ein und dieselbe Forderung kann die Exekution an mehreren Liegenschaften eingetragen werden. In diesem Fall ist die Exekution in sämtlichen Eigentumsblättern anzumerken. Das Vollstreckungsrecht zur Geltendmachung einer mit Pfandrechten gesicherten Forderung sowie die Pfändung einer solchen Forderung sind im Rang des Pfandrechts einzutragen. Wann und welche Immobilie versteigert wird, bzw. ob eine Liegenschaft überhaupt gepfändet wird, entscheiden der Gerichtsvollstrecker bzw. das Exekutionsgericht unter Berücksichtigung der Forderungshöhe und der Wahrscheinlichkeit der vollständigen Befriedigung.

2 Anmerkung von Tatsachen *(tények feljegyzése)*

§ 17 LiegRG erlaubt die Anmerkung von insgesamt einundzwanzig rechtlich relevanten Tatsachen. Die Anmerkung dient einem späteren Erwerber von Rechten als Warnung oder Hinweis, dass hinsichtlich der Liegenschaft eine rechtlich beachtenswerte Tatsache besteht, die die Verfügung über die Liegenschaft oder den Rechtserwerb einschränken kann.[206] Die Tatsachen können bloß **informativen Charakter** haben (**informative Tatsachen**; § 17 Abs. 1 lit. a bis k LiegRG) oder **Rechtsfolgen nach sich ziehen** (**deklarative Tatsachen**; § 17 Abs. 1 lit. l bis u LiegRG).

Bei **informativen Tatsachen**, die ihre Wirkung gegenüber jedermann unabhängig von ihrer Anmerkung im Eigentumsblatt entfalten, kommt der Anmerkung keine zusätzliche Rechtswirkung zu. Es ist somit gleichgültig, ob der Erwerber auf die Richtigkeit der Anmerkung vertraut oder nicht.

Die **deklarativen Tatsachen** gem. § 17 Abs. 1 lit. l bis u LiegRG aufgezählten entfalten ihre Wirkung erst mit der Anmerkung, d.h. die Anmerkung „verdinglicht" diese Tatsachen. Sie können daher den Rechtserwerb beschränken oder bedingen sowie die Gutgläubigkeit des Erwerbers ausschließen.

205 E des Zivilrechtlichen Kollegiums des Obersten Gerichts Nr. 9 *(PK Nr. 9)*, Punkt V.
206 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 166.

a Informative Tatsachen

- **Minderjährigkeit** *(kiskorúság)* **des Berechtigten:** Diese Tatsache wird heute in der Praxis nicht mehr angemerkt, da sie nach dem Geburtsjahr des Berechtigten errechnet werden kann (§ 17 Abs. 1 lit. a LiegRG). Wird der Berechtigte volljährig, wird die Eintragung der Minderjährigkeit unwirksam;[207]
- die **Bestellung eines Sachwalters** *(gondnokság)* für den Berechtigten: Das Gericht hat gem. § 309 Abs. 2 ZPO[208] in seiner Entscheidung über die Bestellung eines Sachwalters über die Anmerkung dieser Tatsache im Liegenschaftsregister zu verfügen (§ 17 Abs. 1 lit. a LiegRG);
- gegen den Berechtigten rechtskräftig eingeleitete **Liquidationsverfahren**[209] *(felszámolási eljárás)* oder ein freiwilliges Liquidationsverfahren[210] *(végelszámolás)* (§ 17 Abs. 1 lit. b LiegRG);
- die Löschung der Zweigniederlassung bzw. Handelsvertretung einer Unternehmung mit Sitz im Ausland im Firmenbuch (§ 17 Abs. 1 lit. c LiegRG);
- **Enteignungs- und Parzellierungsverfahren** *(kisajátítási és telekalakítási eljárás):* Die Anmerkung der Einleitung eines **Enteignungsverfahrens** weist auf die Möglichkeit der Entziehung des Eigentumsrechts hin. Das **Parzellierungsverfahren** hat eine Veränderung der Grenzen, der Fläche und der Widmung eines Grundstücks zum Gegenstand. Beide Tatsachen können für das gesamte Grundstück oder für einen bestimmten Teil im Liegenschaftsregister angemerkt werden. Die Unterlassung der Anmerkung dieser Tatsachen berührt die mit den beiden Verfahren verbundenen Rechtsfolgen nicht (§ 17 Abs. 1 lit. d LiegRG);
- Anmerkungen über **anhängige Registerverfahren** beim Bodenamt: Diese Anmerkungen haben **warnenden** und **rangerhaltenden Charakter**, wobei das Unterbleiben solcher Anmerkungen nicht die Rechtsfolgen der betreffenden Verfahren berührt;
- **Abweisung von Anträgen** auf eine Eintragung *(bejegyzési kérelem elutasítása)* in das Liegenschaftsregister (§ 17 Abs. 1 lit. h LiegRG), sofern sie nicht aufgrund eines unbehebbaren Mangels erfolgt ist (§§ 39 Abs. 2, 40 und 51 LiegRG sowie § 33 DV-LiegRG);
- **Rechtsmittel und Rechtsbehelfe** *(fellebbezés, jogorvoslat)* gegen Bescheide des Bodenamts[211] (§ 17 Abs. 1 lit. e LiegRG; § 55 f. LiegRG, § 26 f. DV-LiegRG);
- **Aussetzung eines Verfahrens** *(eljárás felfüggesztése)* vor dem Bodenamt (§ 17 Abs. 1 lit. j LiegRG; § 47 LiegRG);
- Einbringung eines **Revisionsantrags** gegen einen gerichtlichen Beschluss, der als Grundlage für eine Eintragung dient (§ 17 Abs. 1 lit. f LiegRG; § 270 ZPO, § 27 DV-LiegRG);
- **Bau** und **Abbruch** eines Gebäudes **(épület lebontása, létesítése)** (§ 17 Abs. 1 lit. i LiegRG) sind entsprechend der Anordnungen der betreffenden baubehörd-

207 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 168.
208 Gesetz Nr. III/1952 über die Zivilprozessordnung (ZPO).
209 Beim Liquidationsverfahren handelt es sich um das Konkursverfahren nach österreichischer Terminologie.
210 Beim freiwilligen Liquidationsverfahren handelt es sich um die Abwicklung einer solventen Gesellschaft.
211 Gegen Bescheide des Bodenamtes ist eine Berufung an das Komitatsbodenamt zulässig. Entscheidungen des Komitatsgerichts können vor den ordentlichen Gerichten angefochten werden (sukzessive Kompetenz).

lichen Bescheide (Benützungsgenehmigung, Abbruchgenehmigung) anzumelden und in das Liegenschaftsregister einzutragen;[212]

- die Tatsache, das Ausmaß und der Charakter einer durch rechtskräftige behördliche oder gerichtliche Entscheidung festgestellten dauerhaften **Umweltschädigung** (§ 17 Abs. 1 lit. k LiegRG i.V.m. § 39 DV-LiegRG).

b Deklarative Tatsachen

- Auf Gerichtsurteil beruhende **Eigentumsbeschränkungen** *(tulajdoni korlátozás)* (§ 17 Abs. 1 lit. l LiegRG i.V.m. § 23 DV-LiegRG). Darunter sind nur solche Beschränkungen zu verstehen, die als Rechte (z.B. Servituten) nicht eingetragen werden können;[213]
- **Grundstücksgestaltungs- und Bauverbote** *(telekalakítási és építési tilalom):* Ein gem. § 20 BauG[214] von der Baubehörde angeordnetes Grundstücksgestaltungs- und Bauverbot kann für ein ganzes Grundstück oder für einen Teil davon in das Liegenschaftsregister auf Antrag der Baubehörde eingetragen werden (§ 17 Abs. 1 lit. m LiegRG i.V.m. § 24 DV-LiegRG). Möglich ist auch die Vorschreibung und Eintragung von Bebauungspflichten für unbebaute Baugrundstücke oder von Ausbesserungspflichten;[215]
- **Veräußerungs- und Belastungsverbote** (*elidegenítési és terhelési tilalom*; s. oben): Das Veräußerungs- und Belastungsverbot gem. § 114 Abs. 2 BGB kann aufgrund eines Vertrags oder einer letztwilligen Verfügung entstehen und nur gemeinsam mit der Eintragung des Eigentumsrechts an der Liegenschaft (bzw. den ideellen Anteil davon) angemerkt werden (§ 28 DV-LiegRG). Verträge, die gegen ein im Liegenschaftsregister angemerktes Veräußerungs- und Belastungsverbot verstoßen, sind nichtig. Unterbleibt jedoch die Anmerkung dieses Umstandes, kann es gegenüber gutgläubigen Dritten nicht geltend gemacht werden (§ 17 Abs. 1 lit. n). Gesetzliche oder richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote können nicht im Liegenschaftsregister eingetragen werden. Sie sind daher ohne Eintragung gegen jedermann wirksam.[216] Ein wichtiger Umstand, der praktisch zur Verkehrsunfähigkeit führt, ist das gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbot für Liegenschaften die als Stammvermögen der Gemeinde geführt werden (etwa öffentliche Plätze, Straßen). Dieses Register wird aber von der betreffenden Selbstverwaltung geführt; der Umstand ist im Grundbuch nicht eingetragen;
- **Einleitung von Prozessen und Strafverfahren** (§ 17 Abs. 1 lit. o i.V.m. § 29 DV-LiegRG);
- **Ausschreibung der öffentlichen Versteigerung** (§ 17 Abs. 1 lit. p i.V.m. § 30 DV-LiegRG);
- Beschlagnahme der Liegenschaft, der Sequester und die vorläufige Sicherungsmaßnahme vor dem Sequester (zárlat) (§ 17 Abs. 1 lit. q i.V.m. § 31 DV-LiegRG);[217]

212 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 168.
213 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 172.
214 Gesetz Nr. LXXVIII/1997 über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt (BauG).
215 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 173.
216 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 175.
217 Diese strafprozessuale Sperre wird üblicherweise während des gesamten Strafprozesses aufrecht gehalten. Das bedeutet *de facto* die Verkehrsunfähigkeit der Liegenschaft. Ein eventueller Kredit wird in dieser Zeit üblicherweise vom Beschuldigten oder Angehörigen nicht bezahlt. Kreditgeber haben jahrelang keinen Zugriff auf die Liegenschaft, Exekutionen sind durch die Anmerkung blockiert.

- **Verkauf unter Eigentumsvorbehalt** *(tulajdonjog fenntartás)*: Der Umstand, dass die Liegenschaft unter einem Eigentumsvorbehalt (s. oben I.C.2.b.cc) gem. § 368 Abs. 1 BGB verkauft wurde, kann für die gesamte Liegenschaft oder auch nur für den verkauften ideellen Anteil angemerkt werden (§ 17 Abs. 1 lit. r LiegRG i.V.m. § 32 DV-LiegRG). Die Rechtsfolge dieser Anmerkung besteht darin, dass nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises das Eigentumsrecht des Käufers im Rang der Anmerkung einzutragen ist.[218] Gem. § 17 Abs. 2 LiegRG folgt daraus, dass sich der Käufer bei Unterbleiben der Anmerkung gegenüber einem Dritten, der nach ihm an der Liegenschaft gutgläubig ein Recht erworben hat, nicht auf sein Recht aus dem Kaufvertrag berufen kann;
- die **Anmerkung der Rangordnung** für eine Hypothek (§ 17 Abs. 1 lit. t LiegRG);
- **Änderung des Ranges** einer Eintragung (§ 17 Abs. 1 lit. u LiegRG).

E Berichtigung von Fehlern im Liegenschaftsregister

1 Berichtigung infolge nachträglicher außerbücherlicher Rechtsänderung

Erweist sich der Stand des Liegenschaftsregisters aufgrund einer außerbücherlichen Änderung nachträglich als unrichtig, sind folgende Rechtsbehelfe vorgesehen:

- **Berichtigungsklage** *(kiigazítási kereset)* (§ 62 Abs. 1 lit. c LiegRG);
- **Löschungsklage** *(törlési per)* wegen Verjährung oder Erlöschen eines Rechts (§ 62 Abs. 1 lit. b LiegRG);
- **Umgestaltung des Liegenschaftsregisters** *(ingatlan-nyilvántartás átalakítása)* (§ 84 LiegRG).

a Berichtigungsklage *(kiigazítási kereset)*

Die Berichtigungsklage ist auf die Abänderung von fehlerhaften Bescheiden des Bodenamts über die Eintragung von Rechten bzw. auf die Abänderung bereits im Eigentumsblatt erfolgter Eintragungen gerichtet.[219] Primär zielt die Berichtigungsklage auf Schreib- und Rechenfehler im Bescheid bzw. in der Eintragung. Zudem ist die Berichtigungsklage auf die Ergänzung von Bescheiden gerichtet, in denen das Bodenamt nicht vollständig über Anträge abgesprochen hat (wenn über einen Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechts und Eintragung eines Fruchtgenussrechts nur über die Eintragung des Eigentumsrechts, nicht jedoch über das Fruchtgenussrecht verfügt wurde). Insb. von Bedeutung ist die Berichtigungsklage für die Berichtigung von fehlerhaft gezeichneten Grenzen eines Grundstücks auf der Liegenschaftsregistermappe.

Voraussetzung für die Einbringung der Berichtigungsklage ist, dass die Berichtigung der fehlerhaften Eintragung im Verwaltungsverfahren (des Bodenamtes) nicht berichtigt werden kann oder erfolglos blieb.

Die Berichtigungsklage kann auch vor Beendigung des bodenamtlichen Verwaltungsverfahrens, das auf die Berichtigung oder Aufhebung eines fehlerhaften Bescheides gerichtet ist, eingebracht werden. Das Gerichtsverfahren wird in solchen Fällen jedoch bis zur Rechtskraft der Entscheidung des Bodenamtes unterbrochen.[220]

218 Immer mehr Grundbuchsämter weisen – richtigerweise – die Pfandrechtseintragungsanträge des Käufers bzw. seines Kreditgebers sofort ab, wenn nur ein solcher Vermerk angemerkt ist, aber kein – wenigstens schwebendes – Eigentumseintragungsverfahren anhängig ist.

219 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 351.

220 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 351.

Aktiv legitimiert ist jeder, der durch eine unrichtige bzw. nicht erfolgte Eintragung einen Nachteil erlitten hat.[221]

Passiv legitimiert ist derjenige, der durch die fragliche Eintragung ein Recht erworben hat.

Berichtigungs- und Löschungsprozesse können nicht mit gerichtlichen Verwaltungsprozessen[222] zusammengelegt werden, da sowohl Prozessinhalt als auch die Person des Beklagten (bei Verwaltungsprozessen die belangte Behörde, insb. das Bodenamt) verschieden sind.[223]

b Löschungsklage wegen Verjährung oder Erlöschens

Der Zweck einer auf Verjährung oder auf Erlöschen des Rechts basierenden Löschungsklage ist die Beseitigung einer ursprünglich richtigen, aber nachträglich unrichtig gewordenen Eintragung.

Da nur – schuldrechtliche – Forderungen der Verjährung unterliegen, kann die Verjährung als Begründung für die Löschungsklage nur für ein zur Sicherung einer Forderung dienendes Recht (z.B. eine Hypothek) oder Tatsache (z.B. ein Veräußerungs- und Belastungsverbot) dienen. Andere Rechte können nicht aufgrund von Verjährung, sondern lediglich durch Eintritt einer auflösenden Bedingung, Zeitablauf, außerbücherlichen Erwerb durch Erbgang oder Ersitzung, Tod des Berechtigten (z.B. des Fruchtgenussberechtigten) erlöschen.

Die Löschung der Eintragung (Anmerkung) kann nur dann begehrt werden, wenn das eingetragene Recht verjährt oder erloschen ist bzw. sich die angemerkte Tatsache geändert hat (§§ 62 f. LiegRG).

Aktiv legitimiert sind primär jene, deren im Liegenschaftsregister eingetragenen Rechte durch die unrichtig gewordene Eintragung verletzt werden. Klageberechtigt sind aber auch Betroffene, die beweisen, dass das eingetragene Recht verjährt oder erloschen ist bzw. die registrierte Tatsache nicht mehr der Wahrheit entspricht.[224] So ist der Verkäufer einer Liegenschaft, dessen Eigentumsrecht bereits gelöscht wurde, aktiv legitimiert, wenn der Beweis des Erlöschens eines Pfandrechts aufgrund seiner Gewährleistung für Rechtsmängel in seinem Interesse liegt.

Die Erhebung der Löschungsklage wegen Verjährung oder Erlöschen ist **an keine Frist gebunden**, sie ist aber gegen einen gutgläubigen Dritten, der die Liegenschaft entgeltlich erworben hat, nach Ablauf von drei Jahren nicht mehr möglich.[225]

c Umgestaltung des Immobilienregisters *(ingatlan-nyilvántartás átalakítása)*

Bei der **Erneuerung von Landvermessungskarten** können sich Parzellennummern sowie die Angaben zur Grenze oder zum Ausmaß einzelner Grundstücke ändern. Dies erfordert eine Änderung („Umgestaltung") des Eigentumsblatts. Die Umgestaltung erfolgt unter Einbeziehung der Eigentümer und sonstigen Betroffenen. Durch die Umgestaltung darf es **nicht zur Beeinträchtigung eingetragener Rechte** führen (§ 84 LiegRG). Die Umgestaltung kann nur nach Genehmigung des Ministers für Landwirtschaft und regionale Entwicklung erfolgen.[226]

221 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 351.
222 Gegen Bescheide von Verwaltungsbehörden kann nach Ausschöpfung des verwaltungsrechtlichen Instanzenzuges vor den ordentlichen Gerichten Rechtsmittel erhoben werden (sukzessive Kompetenz).
223 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 351.
224 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 350.
225 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 349.
226 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 372.

2 Berichtigung ursprünglich unrichtiger Eintragungen

Zur **Beseitigung der ursprünglichen Ungültigkeit** einer Eintragung im Liegenschaftsregister sind zwei Rechtsbehelfe vorgesehen:[227]

- **Klage** *(kereset)* auf Löschung der Eintragung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes wegen Ungültigkeit der Eintragung (§ 62 Abs. 1 lit. a LiegRG);
- **Berufung** *(fellebbezés)* gegen eine Entscheidung des Bodenamts, die zur Löschung der ungültigen Eintragung führt (§ 98 ff. VVG und § 9 der Regierungs-VO Nr. 338/2006 vom 23. 12. 2006 über die Bodenämter, über das Institut für Geodäsie, Kartographie und Fernerkundung, Kommission für Geografische Namen und über die Detaillvorschriften des Liegenschaftsregisterverfahrens *(kormányrendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól)*.

a Klage auf Löschung der Eintragung wegen ursprünglicher Ungültigkeit

Voraussetzung für die Einbringung einer **Löschungsklage** *(törlési kereset)* ist die **Eintragung eines ungültigen Rechts oder die Anmerkung einer ungültigen Tatsache** in das Liegenschaftsregister.[228] Die Ungültigkeit der Eintragung bzw. Anmerkung muss aufgrund einer **ungültigen Urkunde** *(érvénytelen okirat)* entstanden sein und nicht etwa durch die Verletzung einer Verfahrensvorschrift durch das Bodenamt.[229]

Die Ungültigkeit von Privaturkunden (insb. Vertragsurkunden) kann entweder in deren **Nichtigkeit** *(semmisség)* oder in deren **Anfechtbarkeit** *(megtámadhatóság)* liegen. Wenn die der Eintragung zugrunde liegende Vertragsurkunde nichtig ist – die Nichtigkeit kann jederzeit geltend gemacht werden –, besteht für die Klageerhebung keine Frist. Ist die der Eintragung zugrunde liegende Privaturkunde **anfechtbar**, beträgt die Anfechtungsfrist ein Jahr ab dem in § 236 Abs. 2 BGB genannten Zeitpunkt, nämlich ab:

- Kenntnis des **Irrtums** *(tévedés)* oder der **Täuschung** *(megtévesztés)*;
- bei einer **Drohung** *(fenyegetés)* ab dem Ende der Zwangslage;
- bei einem **objektiven Wertunterschied** (§ 201 Abs. 2 BGB)[230] ab dem Zeitpunkt der Leistungserbringung seitens der benachteiligten Partei.[231]

In der Löschungsklage muss auch der **Anfechtungsgrund** *(megtámadási ok)* geltend gemacht werden.

Diese Fristen beziehen sich auf die **Klageerhebung gegen den unmittelbaren Erwerber** *(közvetlen szerző)*, also auf denjenigen, der unmittelbar durch die Eintragung ein Recht erworben hat oder von einer Verpflichtung befreit worden ist, d.h. zu dessen Gunsten die ungültige Eintragung erfolgte.[232]

227 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 331.
228 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 346.
229 Die Löschungsklage ist auch im Falle der Verletzung materiellrechtlicher Bestimmungen durch Eintragungen aufgrund einer offensichtlich ungültigen Urkunde durch das Bodenamt zulässig, wenn die ordentlichen Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Bodenamts – die Berufung gegen den Bescheid des Sprengelbodenamts und die gerichtliche Überprüfung des abweisenden Berufungsbescheids des Komitatsbodenamts – erfolglos geblieben sind.
230 Dieses Rechtsinstitut entspricht in etwa der Verkürzung über die Hälfte *(laesio enormis)*. Der Wertunterschied muss im Zivilrecht „auffallend groß" sein. Nach der Rsp. wird ein 40 bis 50 %-iger Wertunterschied als auffallend groß gewertet.
231 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 348.
232 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 348.

Gegen gutgläubige Rechtserwerber *(jóhiszemű szerző)*, die vom ursprünglichen Erwerber Rechte erworben und auf die Gültigkeit der Eintragung vertraut haben, ist die Möglichkeit der Klageerhebung begrenzt: die Löschungsklage muss innerhalb von drei Jahren ab Vornahme der beanstandeten Eintragung erhoben werden (§ 63 Abs. 2 LiegRG). Nach Ablauf von drei Jahren ist der gutgläubige Rechtserwerb, der auf die Richtigkeit des Immobilienregisters gestützt wurde, nicht mehr anfechtbar.

Aktiv legitimiert ist, wer aus dem Immobilienregister verdrängt wurde sowie sonstige eingetragene Berechtigte (z.B. Hypothekargläubiger), wenn das Bodenamt im Hinblick auf das eingetragene Recht eine für sie nachteilige weitere Eintragung vorgenommen hat.

Passiv legitimiert ist derjenige, der unmittelbar durch die Eintragung bzw. Anmerkung ein Recht erworben hat oder von einer Verpflichtung befreit wurde.

b Berufung *(fellebbezés)* gegen Beschlüsse des Bodenamts

Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bodenamt aufgrund einer offensichtlich ungültigen Urkunde (z.B. bei mangelnder behördlicher Genehmigung, mangelnder Zustimmung eines Dritten zum Rechtsgeschäft oder fehlerhafter Löschung im Eigentumsblatt) materiellrechtlich unrichtige Eintragungen im Eigentumsblatt vornimmt. Die Berufung zur Beseitigung solcher Fehler gem. § 98 VVG richtet sich zwar gegen den Verfahrensfehler, führt aber zur Berichtigung des Registerstands.

F Eintragungsverfahren

Im Gegensatz zu der Rechtslage in Österreich und in Deutschland handelt es sich beim Eintragungsverfahren in Ungarn um ein **Verwaltungsverfahren**. Die grundsätzliche Verfahrensordnung bildet das Gesetz Nr. CXL/2004 über die allgemeinen Verwaltungsvorschriften des behördlichen Verfahrens und der Dienstleistungen, **VVG** *(a közigazgatási hatósági ejárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény)*. Zahlreiche Abweichungen davon kennen die Verfahrensvorschriften des LiegRG. Das Bodenamt 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.

1 Behördenzuständigkeit

Die **örtliche Zuständigkeit** *(helyi illetékesség)* der Registerbehörden richtet sich nach der Lage der Liegenschaft (§ 21 Abs. 1 lit. b VVG). **Örtlich zuständig** ist diejenige Behörde, in deren Sprengel die betreffende Liegenschaft gelegen ist. Welchem Bodenamt eine bestimmte Gemeinde zugeordnet ist, ist aus der Beilage Nr. 1 der Regierungs-VO Nr. 338/2006 zu entnehmen.

Betrifft die Eintragung **Rechte an mehreren Liegenschaften** und befinden sich diese Liegenschaften in den Sprengeln von zwei oder mehreren Bodenämtern, so wird das Verfahren über die Bewilligung der Eintragung gem. § 8 Abs. 1 der Regierungs-VO Nr. 338/2006 bei jedem einzelnen Bodenamt durchgeführt. Bei Eintra-

gungsanträgen genügt es aber, wenn der Antrag im Original nur bei einem der zuständigen Bodenämter eingebracht wird, während die anderen Bodenämter eine Kopie erhalten (§ 8 Abs. 2 der Regierungs-VO Nr. 338/2006).

Die Behörden und Einrichtungen auf dem Gebiet des Vermessungs- und Katasterwesens sowie deren **sachliche Zuständigkeit** sind in §§ 9 f. LiegRG bzw. § 1 f. der Regierungs-VO Nr. 338/2006 geregelt:

Die zentralen Leitungs-, Kontroll- und Gesetzgebungsaufgaben der Bodenverwaltung werden vom **Ministerium für Regionalentwicklung** *(Vidékfejlesztési Minisztérium)* ausgeübt. Innerhalb des Ministeriums werden die Bodenverwaltungsagenden vom stellvertretenden Staatssekretär geleitet.

Die ausführenden Organe der Bodenverwaltung, denen v.a. die Führung des Liegenschaftsregisters obliegt, sind die **Bodenämter** *(földhivatal)*. In Angelegenheiten des Liegenschaftsregisters sind **in erster Instanz die Sprengelbodenämter** (in Budapest: die Bodenämter der einzelnen Stadtbezirke) zuständig. In den Zuständigkeitsbereich der einzelnen Sprengelbodenämter fallen die Liegenschaftsregister mehrerer Gemeinden.[233] Derzeit sind über 100 Sprengelbodenämter eingerichtet.

Die Bodenämter **zweiter Instanz** sind die 19 **Komitatsbodenämter** *(megyei földhivatal)* und das **Hauptstädtische Bodenamt** *(Fővárosi Földhivatal)* in Budapest. Der Zuständigkeitsbereich der Komitatsbodenämter richtet sich nach den Verwaltungsgrenzen der einzelnen Komitate.

2 Eröffnung des Eintragungsverfahrens

a Antragspflicht und Antragslegitimation

Entsprechend dem **Antragsgrundsatz** (s. oben II.C.2) kann das Verfahren über die Entstehung, Änderung oder das Erlöschen eines mit einer Liegenschaft verbundenen Rechts bzw. einer rechtlich relevanten Tatsache **nur auf Antrag** *(kérelem)* **eröffnet** werden (§ 26 Abs. 1 LiegRG). Antragsberechtigt sind jene, deren eingetragene Rechte berührt werden, bzw. die durch die Eintragung berechtigt werden sollen.

Gem. § 60 Abs. 1 DV-LiegRG ist der Antrag mittels eines für diesen Zweck eingeführten einheitlichen **Formulars** (Beilage 1 DV-LiegRG) einzubringen.[234]

Während Änderungen in den Daten einer Liegenschaft (Anschrift des Berechtigten, Größe der Fläche, Denkmalqualität etc.) vom Bodenamt auch *ex offo* wahrgenommen und eingetragen werden können, ist dies bei Rechten und Tatsachen – mit den Ausnahmen des § 50 LiegRG[235] – nicht möglich.

Gem. § 26 Abs. 4 und 5 LiegRG ist der Antrag auf Eintragung oder Anmerkung innerhalb von **30 Tagen** nach dem Abschluss des zugrunde liegenden Vertrags (bzw. Rechtserklärung) – maßgeblich ist das Datum auf der Vertragsurkunde – beim Bodenamt einzubringen. Die Eintragung ist auch nach Versäumnis der Frist möglich; allerdings ist eine Säumnisstrafe zu zahlen. Auch aus diesem Grund ist die Verwendung sog. eintragungsfähiger Pfandurkunden (EPU) in Ungarn nicht zulässig, wenn auch wegen den niedrigen Eintragungsgebühren nicht notwendig.

233 Regierungs-VO Nr. 338/2006.

234 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 254.

235 Lasten (Gebrauchsrechte, Kaufoptionen, Pfandrechte, Veräußerungs- und Belastungsverbote etc.), die gleichzeitig mit der Übertragung der Liegenschaft in derselben Urkunde begründet werden, sind auch dann einzutragen, wenn der Erwerber nur die Eintragung seines Eigentumsrechts beantragt. Dem entgegenstehende Rechte und Tatsachen sind gleichzeitig mit der Eintragung von Amts wegen zu löschen. Ebenso sind nach dem Registerstand offensichtlich erloschene Rechte und Tatsachen von Amts wegen zu löschen. (§ 50 Abs. 1 und 4 LiegRG).

Gem. § 26 Abs. 7 LiegRG ist der Antrag von derjenigen Vertragspartei zu stellen, die durch die Eintragung (Anmerkung) **ein Recht erwirbt** (z.B. der Hypothekargläubiger). Die Parteien können von dieser Regelung durch vertragliche Vereinbarung abweichen, da der Antrag auch vom bereits bücherlich Berechtigten (Liegenschaftseigentümer) eingebracht werden kann. Dem Antrag beizuschließen sind gem. § 26 Abs. 6 LiegRG die der Eintragung zugrunde liegenden **Urkunden** *(okirat)* (z.B. der Pfandbestellungsvertrag). Ist für die Gültigkeit des Vertrages (Rechtserklärung) die **Zustimmung eines Dritten** oder eine behördliche Genehmigung erforderlich, beginnt die Frist mit Erteilung der Zustimmung zu laufen. Basiert die Änderung auf einem **behördlichen Bescheid** oder **Gerichtsbeschluss**, so muss die vorgehende Behörde bzw. das Gericht ein Ansuchen auf Eintragung (Anmerkung) an das Bodenamt stellen (§ 26 Abs. 8 LiegRG).

In Verfahren, in denen die Rechtsänderung auf notariell errichtete Urkunden oder Privaturkunden mit anwaltlicher Gegenzeichnung basiert (bei Rechten und Tatsachen gem. § 32 Abs. 3 LiegRG z.B. rechtsgeschäftlich begründetes Eigentumsrecht, Pfandrecht, Nutzungsrechte, Fruchtgenussrecht, Realservitut, Kaufoption), ist gem. § 26 Abs. 2 LiegRG die rechtliche Vertretung *(jogi képviselet)* zwingend vorgeschrieben. Als rechtliche Vertreter kommen Rechtsanwälte (Rechtsanwaltskanzleien), Rechtsberater (bei Unternehmen) und öffentliche Notare in Frage.

Wenn eine der Vertragsparteien weder über einen Wohnsitz noch über einen Aufenthaltsort (bzw. Sitz oder Betriebsstätte) in Ungarn verfügt und auch kein solcher Vertreter zur Vertretung im Registerverfahren bestimmt wurde, ist im Antrag ein inländischer Zustellbevollmächtigter anzugeben und dem Antrag die schriftliche und angenommene Vollmacht beizufügen (§ 26 Abs. 10 LiegRG).

Der Antrag kann von der Partei **persönlich** oder durch ihren **gesetzlichen Vertreter** bzw. **bevollmächtigten Vertreter** eingebracht werden. Der **gesetzliche Vertreter** (Elternteil, Vormund, Sachwalter) kann auch ohne besonderen Nachweis seiner Vertretungsmacht und ohne gesonderte Bevollmächtigung einen Antrag auf Eintragung (Anmerkung) im Namen des Vertretenen einbringen. Das Bodenamt überprüft lediglich, ob der gesetzliche Vertreter grundsätzlich über die zum Abschluss des Rechtsgeschäfts erforderliche vormundschaftsbehördliche Genehmigung verfügt.

Bevollmächtigte Vertreter (insb. Rechtsanwälte) können den Antrag auch **ohne förmliche Bevollmächtigung** (Spezialvollmacht) einbringen. Bringt der Bevollmächtigte den Antrag mit dem Hinweis auf seine Vertretungsbefugnis, jedoch ohne Beilegung einer förmlichen Bevollmächtigung ein, so behandelt das Bodenamt den Antrag so, als ob er von der Partei persönlich eingereicht worden wäre. Der Bescheid des Bodenamts über die Eintragung (Anmerkung) wird in diesem Fall nur an die Partei, nicht jedoch an den bevollmächtigten Vertreter zugestellt.

Die **bevollmächtigte Vertretung und die Mitwirkung von Anwälten und Notaren** an der Errichtung von Urkunden ist im Registerverfahren in §§ 29, 32 und 44 LiegRG geregelt[236]:

- Eintragungen über Entstehung, Änderung bzw. Erlöschen des Eigentumsrechts, des Fruchtgenussrechts, des Gebrauchsrechts, der Dienstbarkeit, der Kaufoption und des registrierten Pfandrechts sind nur aufgrund von (von Notaren errichteten) öffentlichen Urkunden oder Urkunden mit anwaltlicher Gegenzeichnung zulässig (§ 32 Abs. 3 LiegRG).

236 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 263.

- In über Antrag eingeleiteten Verfahren ist die rechtliche Vertretung zwingend notwendig, wenn die Urkunde von einem öffentlichen Notar errichtet oder von einem Anwalt gegengezeichnet wurde.
- Die Änderung der Reihenfolge der Eingaben ist nur dann möglich, wenn die Zustimmung der Betroffenen als öffentliche Urkunde errichtet, von einem Anwalt gegengezeichnet wurde oder zumindest die Echtheit der Unterschriften an der Privaturkunde von einem Notar beglaubigt wurde.

Eintragungen über die Gründung, die Änderung und über das Erlöschen von (selbstständigen) Pfandrechten können auch aufgrund von Privaturkunden vorgenommen werden, wenn der Antragsteller ein Kreditinstitut ist, und dies aus der Urkunde eindeutig und identifizierbar hervorgeht (§ 32 Abs 5 LiegRG).

Der Antrag kann von den Parteien so lang **zurückzogen** werden, bis das Sprengelbodenamt darüber noch nicht abgesprochen hat (§ 26 Abs. 7 LiegRG).

b Form und Inhalt des Eintragungsantrags

Die Vorschriften über **Form und Inhalt des Antrags** sind in der DV-LiegRG geregelt.

Der Antrag auf Eintragung (Anmerkung) ist in **einfacher Ausfertigung** bei jenem Sprengelbodenamt einzubringen, das das Eigentumsblatt der betreffenden Liegenschaft führt (s. oben II.F.2.a).

Der Antrag muss Folgendes beinhalten:

- Bezeichnung des **zuständigen Bodenamts** *(illetékes földhivatal)*;
- **Name** *(név)* und **Adresse** *(cím)* des Antragstellers;
- **Bezeichnung der Liegenschaft** *(ingatlan megnevezése)* (Parzellennummer, Name des Eigentümers);
- Bezeichnung der **Urkunde** *(okirat megnevezése)*, auf deren Grundlage die Eintragung (Anmerkung) durchgeführt werden soll;
- **Rechte** *(jog)* und **Tatsachen** *(tény)*, deren Eintragung (Anmerkung) durchgeführt werden soll;
- die **Unterschrift des Antragstellers** *(kérelmező aláírása)*;
- sowie die Erklärung, dass der Erwerb **gegen keine gesetzlichen Verbote** oder **Beschränkungen** (insb. auf dem Gebiet des Ausländergrundverkehrs) verstößt.

c Eintragungsfähige Urkunden

Als Grundlage für Eintragungen in das Liegenschaftsregister eignen sich **öffentliche Urkunden** *(közokirat)* und **Privaturkunden mit voller Beweiskraft** *(teljes bizonyító erejű magánokirat)* sowie **rechtskräftige Bescheide (határozat)** einer Behörde oder **rechtskräftiges Gerichtsurteile** *(ítélet)*, bzw. **notariell beglaubigte Abschriften** (§ 29 LiegRG).

aa Privaturkunden mit voller Beweiskraft

Privaturkunden *(magánokirat)* genießen gem. § 32 Abs. 2 LiegRG **volle Beweiskraft**, wenn sie – alternativ – **folgende Formerfordernisse** aufweisen:

- Der Erklärende **schreibt** und **unterfertigt** die Urkunde **eigenhändig** (jedoch in der Praxis sehr selten).
- **Zwei** auf der Urkunde namentlich mit Wohnanschrift angeführte **Zeugen** bescheinigen mit ihrer Unterschrift, dass der Erklärende die nicht eigenhändig geschriebene Urkunde eigenhändig unterfertigt hat oder die auf der Urkunde aufscheinende Unterschrift als seine eigene anerkannt hat.
- Die Urkunde wurde **von einem Rechtsanwalt gegengezeichnet**. Die Gegenzeichnung hat gem. § 32 Abs. 4 LiegRG den Namen, die Unterschrift, die Kanzleistampiglie *(szárazbélyegző)*, den Sitz der Kanzlei des gegenzeichnenden Anwalts, das Datum der Gegenzeichnung und die Formulierung *„wird von mir gegengezeichnet"* zu enthalten. Sofern die Urkunde nicht in ungarischer Sprache ausgefertigt wurde, ist ihr gem. § 35 Abs. 1 LiegRG eine beglaubigte Übersetzung beizulegen.
- Die Privaturkunde wurde nachträglich auch als Notariatsakt errichtet.
- Sofern es sich bei einer der Vertragsparteien um eine **juristische Person** handelt, muss die Urkunde unter Anführung des Namens der juristischen Person bzw. durch firmenmäßige Zeichnung bei Wirtschaftsgesellschaften unterfertigt werden.
- Eine Eintragung über Begründung, Änderung oder Erlöschen von Pfandrechten (selbstständigen Pfandrechten) kann auch aufgrund von Urkunden durchgeführt werden, die vom erklärenden Kreditinstitut vorschriftsmäßig und offensichtlich identifizierbar unterzeichnet wurden (§ 32 Abs. 5 LiegRG).

Wird die Urkunde anstelle des Erklärenden durch einen bevollmächtigten Vertreter unterfertigt, so ist gem. § 33 Abs. 2 LiegRG auch die **Vollmacht** *(meghatalmazás)* beizufügen, die den für die als Grundlage für die Eintragung dienende Urkunde vorgesehene Formvorschriften entsprechend auszustellen ist.

Besteht die Urkunde **aus mehreren Blättern**, so muss jedes Blatt entsprechend den oben angeführten Bestimmungen unterschrieben oder von einem Anwalt gegengezeichnet werden.

Für ihre Eintragungsfähigkeit müssen Privaturkunden folgenden **Mindestinhalt** aufweisen:

- Familien- und Vornamen, Familien- und Vornamen im Mädchennamen, Geburtsort und -datum, Mädchenname der Mutter, Wohnadresse und Identifikationsnummer der betroffenen Privatpersonen;
- **Bezeichnung, Sitz und Stammnummer**[237] sowie die **Nummer der gerichtlichen bzw. firmengerichtlichen Eintragung** der über eine statistische Kennnummer verfügenden Organisation;
- genaue Bezeichnung der **betroffenen Liegenschaft** (Name der Gemeinde und Parzellennummer) und den von der Eintragung betroffenen **Eigentumsanteil**;
- genaue Bezeichnung des einzutragenden **Rechts** oder der anzumerkenden **Tatsache**;
- **Rechtstitel** der **Rechtsveränderung**;

237 Die Stammnummer *(törzsszám)* ist Teil der statistischen Kennnummer (statisztikai számjel), in welcher die steuerliche Kennzeichnung, die Art der Geschäftstätigkeit *(TEÁOR)* und die Gesellschaftsform kodiert sind.

- **Vereinbarung der Betroffenen** (Vertragsparteien) und **genehmigende Erklärung**[238] *(engedö nyilatkozat)* **des eingetragenen Berechtigten** (Aufsandungserklärung);
- Erklärung der Betroffenen über deren **Staatsangehörigkeit**;
- **Ort** und **Datum der Ausstellung** der Urkunde.

Für die Eintragung (Anmerkung) in das Liegenschaftsregister ist es zwar ausreichend, die Liegenschaft mit dem Namen der Gemeinde und der Parzellennummer zu bezeichnen, allerdings müssen zur **Gebührenfestsetzung** noch zusätzlich weitere Angaben angeführt und durch Urkunden belegt werden (Lage innerhalb der Gemeinde, Bebauungszustand, Bodenqualität sowie im Falle einer Schenkung den von den Parteien als wahren Wert erachteten Wert der Liegenschaft).

Ist zur Eintragung (Anmerkung) eine **behördliche Genehmigung** erforderlich, so ist auch diese durch Urkunden zu belegen. Erfolgt die behördliche Genehmigung durch eine Klausel auf einer Urkunde, so ist gem. § 26 Abs. 4 LiegRG die mit der Klausel versehene Urkunde einreichen.

Dem Antrag sind zwei Originale und eine Kopie der als Grundlage der Eintragung dienenden Urkunde beizulegen.

bb Öffentliche Urkunden, Bescheide und gerichtliche Entscheidungen

Aufgrund eines **Gerichtsbeschlusses** werden Eintragungen und Anmerkungen i.d.R. dann durchgeführt, wenn eine zwar gültige, jedoch zur Eintragung nicht geeignete Urkunde durch ein Urteil ersetzt wird. Insb. handelt es sich dabei um Fälle der **Auflösung von Miteigentum**, Fälle von **Ersitzung** oder um Erledigungen nach **Erbrechtsstreitigkeiten**.

Die wichtigsten öffentlichen Urkunden sind der notarielle Einantwortungsbeschluss und das vom Vollstreckungsorgan ausgefertigte Versteigerungsprotokoll.

Für die **inhaltlichen Erfordernisse** eines der Eintragung zugrunde liegenden **Gerichtsbeschlusses** (*bíró*ságі határozat) sind gem. § 34 Abs. 1 LiegRG dieselben Regeln wie für Privaturkunden anzuwenden. Aus der Natur der Sache ergibt sich, dass die Vereinbarung der Parteien (und die Eintragungsgenehmigung) durch die gerichtliche Entscheidung (behördlichen Bescheid) ersetzt wird. Das Gericht, die Verwaltungsbehörde, der Notar oder das Vollstreckungsorgan sind verpflichtet, nach Eintritt der Rechtskraft das Bodenamt **um die Eintragung (Anmerkung) zu ersuchen**. Mit diesem Ersuchen muss die gerichtliche Entscheidung (der Bescheid), der die Rechtsänderung bewirkt, in zweifacher Ausführung vorgelegt werden (§ 26 Abs. 8 LiegRG).

3 Durchführung des Eintragungsverfahrens

a Registrierung und Randvermerk *(széljegy)*

Die beim Bodenamt eingereichten Anträge auf Eintragung bzw. Anmerkung werden mit einer fortlaufenden **Registrierungsnummer** *(iktató szám)* versehen. Dabei werden die laufende Nummer, der Zeitpunkt des Einlangens des Antrags, die Daten zu den Parteien und der Gegenstand der Rechtssache in das **Registerbuch** eingetragen.[239]

238 Wird in der Regel separat erteilt. Sie kann auch bei einem Treuhänder hinterlegt werden, der diese nur dann verwenden – und die Eintragung tatsächlich bewirken lassen – darf, wenn er z.B. die Valuta auch bekommen hat oder ihm die Kaufpreiszahlung nachgewiesen wurde.

239 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 47.

Neue Dokumente, die in der gleichen Rechtssache einlangen, sind unter den Subnummern der betreffenden Registernummer einzutragen. Unter einer Subnummer werden auch Schriftstücke registriert, die aufgrund einer Mängelbehebung oder aus sonstigen Gründen eingebracht worden sind und den ursprünglichen Rang des Antrags nicht beeinflussen.

Die Registrierungsnummer der Eingabe ist gem. § 48 LiegRG am Tag des Einlangens im Eigentumsblatt in Form eines sog. **Randvermerks** *(széljegy)* einzutragen. Der Randvermerk weist auf den Umstand hin, dass ein Verfahren anhängig ist und dass Rechtsänderungen zu erwarten sind. Der Randvermerk ist nach der Eintragung der Änderung bzw. der Abweisung des Registerantrags zu löschen.[240]

b Prüfung der Voraussetzungen

Im Verfahren prüft das Bodenamt nur die der Eintragung zugrunde liegende Urkunden und deren Beilagen. Dabei hat es zu prüfen, ob die Urkunde mit dem Inhalt des Eigentumsblatts vereinbar ist, die formalen Voraussetzungen erfüllt und den erforderlichen Mindestinhalt aufweist.[241]

Die materielle Überprüfung des Antrags erstreckt sich nur auf die Feststellung, welche Rechte bzw. Tatsachen die Partei eingetragen bzw. angemerkt lassen will. Bei einer Privaturkunde überprüft das Bodenamt gem. § 51 Abs. 1 LiegRG in erster Linie, ob die in der Urkunde festgehaltenen Willenserklärungen nicht **offensichtlich ungültig** *(nyilvánvalóan érvénytelen)* sind. Gem. § 51 Abs. 1 LiegRG sind Anträge abzuweisen, wenn die zugrunde gelegte Urkunde derartige inhaltliche oder formelle Mangel aufweist, dass sie offensichtlich ungültig ist. Die Ungültigkeit ist dann offensichtlich, wenn diese Tatsache schon aus der Urkunde entnehmbar ist.

Offensichtliche Ungültigkeit liegt in z.B. vor, wenn dem Kaufvertrag ein Vorkaufsrecht entgegensteht, wenn der Unterzeichner selbst die Echtheit der Unterschrift in Abrede stellt, wenn die Ungültigkeit der Urkunde bereits von einer anderen Behörde (z.B. dem Firmengericht) festgestellt wurde, wenn der Vertreter einer Gesellschaft laut den Urkunden nicht zeichnungsberechtigt ist oder wenn die Registrierung der Gesellschaft, die die Liegenschaft übertragen will, vom Firmengericht verweigert wurde.[242]

Anhand des Standes des Eigentumsblatt wird überprüft, ob Eintragungshindernisse bestehen. Die Überprüfungsmöglichkeit des Bodenamts erstreckt sich entsprechend dem beschränkten Legalitätsprinzip nur auf die ihm vorliegenden Unterlagen. Es darf aus eigener Initiative keine Nachforschungen anstellen.

c Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens

Wenn der Registerantrag oder dessen Urkundenbeilagen einen behebbaren Mangel aufweisen, so sieht § 39 Abs. 1 LiegRG eine **Rückstellung des Antrags zur Verbesserung** *(hiánypótlás)* vor. Die Rückstellung zur Verbesserung hat jedoch keinen Einfluss auf den Rang (§ 43 LiegRG). Der Rang bleibt gewahrt, selbst dann, wenn während der Verbesserungsfrist, ein weiterer Antrag beim Bezirksbodenamt einlangt. In § 39 Abs. 3 und 4 LiegRG werden diejenigen Mängel angeführt, die als nicht behebbare Mängel einer Verbesserung nicht zugänglich sind. In diesen Fällen hat das Bezirksbodenamt den Antrag abzuweisen. In allen anderen Fällen ist eine Mängelbehebung möglich.

240 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 47.
241 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 47.
242 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 315.

Nicht verbesserungsfähig ist ein Mangel dann, wenn

- der Inhalt der Urkundenbeilage bzw. der darin genannte Rechtstitel geändert werden müsste;
- die Person der Vertragsparteien geändert werden müsste (ausgenommen im Falle der Rechtsnachfolge);
- die Bezeichnung der Gemeinde, die Lage der Immobilie oder die Parzellennummer geändert oder nachgetragen werden müsste;
- die Unterschrift einer der Vertragsparteien nachgetragen werden müsste;
- die notwendigen Formerfordernisse der Urkunde nicht erfüllt sind (z.B. Unterschrift der Zeugen oder Gegenzeichnung des Anwalts);
- die Eintragungsgenehmigung nachzuholen wäre;
  (Der Verkäufer kann sich aber im Kaufvertrag die nachträgliche Erteilung der Eintragungsgenehmigung für höchstens sechs Monate vorbehalten. In diesem Fall wird der Antrag vom Bodenamt nicht zurückgewiesen. Es tritt bis zur Erteilung der Genehmigung bzw. bis zum Ablauf der Frist ein Schwebezustand ein.[243] Diese Aussetzung des Verfahrens wird im Eigentumsblatt nicht angemerkt.[244] Da aber das Eintragungsverfahren eingeleitet wurde, wird ein Randvermerk (Plombe) eingetragen, womit der Rang der späteren Eintragung (bei Erteilung der Genehmigung bzw. Ausgabe durch den Treuhänder) gewahrt wird.)
- das Datum und der Ort der Urkundenausstellung nachgetragen werden müssten;
- der von der Behörde klausulierte Änderungsplan oder die Unterschriften der gesetzlich bestimmten Personen am Änderungsplan nachgeholt werden müsste.

Die Mängelbehebung kann auch im Wege eines persönlichen Vorsprechens vor dem Bezirksbodenamt erfolgen (§ 41 LiegRG).

d Entscheidung über den Einverleibungsantrag

Über den Antrag auf Eintragung bzw. Anmerkung in das Liegenschaftsregister hat das Bodenamt mit **Bescheid** *(határozat)* abzusprechen.[245] Gleichzeitig wird gem. § 49 Abs. 5 LiegRG – vor Zustellung des Bescheids – die **Rechtsänderung im Eigentumsblatt** eingetragen (angemerkt).

Wenn in der Sache Zwischenmaßnahmen erforderlich waren, insb. etwa die Rückstellung des Antrags zur Verbesserung, ergeht der meritorische Bescheid unter der Registrierungsnummer und im Rang der ersten eingelangten Eingabe (§ 43 LiegRG).

Der Bescheid ist **binnen 22 Arbeitstagen** ab Einlangen des Antrags zu erlassen (§ 33 Abs 1 VVG). Betrifft der Antrag mehr als 30 Liegenschaften oder mehr als 30 Beteiligte, verlängert sich diese Frist auf drei Monate (§ 45 Abs 2 LiegRG).

Gegen Gebühr (z.Zt. 10.000 HUF) ist die Beantragung eines beschleunigten Verfahrens beim Leiter des Bezirksbodenamtes möglich. Wird dem Antrag entsprochen, entscheidet das Bodenamt in der Hälfte der noch zur Verfügung stehenden Entscheidungsfrist (§ 83/A DV-LiegRG).

Wurde eine Partei zur Mängelbehebung aufgefordert, läuft die Frist von dem Tag an, an dem der Mangel behoben worden ist. Der Leiter des Bodenamts kann die Frist unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Partei um höchstens 22 Arbeitstage

243 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 181.
244 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 182.
245 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 304.

verlängern. In begründeten Fällen kann der Leiter des verfahrenden Bodenamtes vor Ablauf der Bearbeitungsfrist dieselbe einmalig um 22 Arbeitstage verlängern.

Bei dem Bodenamt zurechenbarer Überschreitung der Sachbearbeitungsfrist, sind dem Antragssteller die Verfahrensgebühren zurückzuerstatten. Beträgt die tatsächliche Sachbearbeitungszeit mehr als das Doppelte der gesetzlich vorgeschriebenen, so ist die doppelte Verfahrensgebühr an den Antragsteller zu zahlen (§ 33/A VVG).

Der Bescheid hat eine **Rechtsmittelbelehrung** *(jogorvoslati figyelmeztetés)* und im Falle einer Abweisung auch eine Begründung *(indoklás)* zu enthalten (§ 72 Abs. 1 LiegRG) und kann vom Leiter des Bodenamts oder von einem von ihm bestimmten Sachbearbeiter unterfertigt werden (§ 49 Abs. 4 LiegRG). Gem. § 49 Abs. 3 LiegRG können stattgebende Bescheide auch in Form eines Liegenschaftsregisterauszugs (Kopie des Eigentumsblattes) ausgefertigt werden (vereinfachter Bescheid, *egyszerűsített határozat*).

4 Durchführung von Registereintragungen

Die im Bescheid angeordnete Eintragung bzw. Änderung bestehender Eintragungen wird vom Bodenamt vor dessen Zustellung im Eigentumsblatt eingetragen bzw. angemerkt. Ist davon eine Änderung des Inhalts einer Liegenschaftsregistermappe betroffen, ist auch diese durchzuführen (§ 49 Abs. 5 LiegRG). Eintragungen bzw. Anmerkungen erfolgen computerunterstützt (§ 19 LiegRG).

Der **genaue Zeitpunkt** der Vornahme der Eintragung bzw. Anmerkung ist auf der der Eintragung zugrunde liegenden Urkunde und auf dem ersten Exemplar des Bescheids über die Eintragung anzuführen (§ 92 Abs. 2 DV-LiegRG).

5 Rechtsmittel

Gegen den Liegenschaftsregisterbescheid bestehen **zwei Rechtmittel**: die **Berufung** *(fellebbezés)* und der **gerichtliche Rechtsmittelantrag** *(bírósági felülvizsgálat)*. Das Bodenamt überprüft die Rechtsmittelanträge und kann abhängig vom Ergebnis dieser Überprüfung die Ergänzung oder Verbesserung des Bescheids (Eintragung), die Änderung des Abweisungsbescheids im eigenen Wirkungsbereich, die gänzliche oder teilweise Änderung des Bescheids oder die Aufhebung des Bescheids mit oder ohne gleichzeitige Einleitung eines neuen Verfahrens anordnen.[246]

a Berufung

aa Berufungsfrist und Berufungslegitimation

Gegen Bescheide des Bezirksbodenamts ist das Rechtsmittel der Berufung (§§ 98 VVG i.V.m. Regierungs-VO Nr. 338/2006) vorgesehen. Berufung kann **nur gegen meritorische Entscheidungen** erhoben werden. Gegen Zwischenmaßnahmen, z.B. Beschlüsse *(végzés)*, Anordnung der Mängelbehebung, Verständigung des Staatsanwalts, besteht somit grundsätzlich keine Berufungsmöglichkeit. Da aber das – auch auf das Liegenschaftsregisterverfahren anzuwendende – neue Verwaltungsverfahrensgesetz, VVG, die **gerichtliche Überprüfung** wesentlicher Beschlüsse (Unterbrechung des Verfahrens, Zurückweisung des Antrags, Kostentragung) ermöglicht, ist ein *gesondertes* Rechtsmittel im Rahmen des Verwaltungsprozesses nunmehr theoretisch auch bei diesen zulässig.[247]

246 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 333.
247 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 337.

Berufungsbehörde ist das örtlich zuständige **Komitatsbodenamt** *(megyei földhivatal)*. Die Berufung gegen einen erstinstanzlichen Bescheid muss innerhalb von 22 Arbeitstagen nach Zustellung bei demjenigen Bezirksbodenamt eingereicht werden, das den Bescheid erlassen hat (§ 9 Abs. 1 Regierungs-VO 338/2006). Wurde einem Beteiligten der erstinstanzliche Bescheid nicht zugestellt, kann er innerhalb eines Jahres nach der Eintragung die Zustellung des Bescheids verlangen und innerhalb von 10 Arbeitstagen nach erfolgter Zustellung Berufung erheben (§ 9 Abs. 2 Regierungs-VO 338/2006). Nach Ablauf eines Jahres nach der Eintragung besteht somit keine Berufungsmöglichkeit mehr.[248]

Die Berufungslegitimation wird auch im Registerverfahren nunmehr durch den Parteienbegriff des VVG geregelt. Demnach ist die Partei – somit berufungslegitiert – jene Person, dessen Recht oder berechtigtes Interesse die Sache berührt (§ 15 Abs. 1 VVG).

bb Erledigung durch das Bezirksbodenamt

Nach Einlangen des Berufungsantrags macht das Bezirksbodenamt in dem Teil des Eigentumsblatts, in dem sich die beanstandete Eintragung bzw. Anmerkung befindet, einen **Randvermerk**, soweit es seinen eigenen Beschluss nicht im eigenen Wirkungsbereich binnen 5 Arbeitstagen ergänzt, abändert oder zurückzieht.

Das Bodenamt kann einen mit gerichtlichem Überprüfungsantrag angefochtenen Bescheid binnen fünf Arbeitstagen ab Einlangen der Berufung im Rahmen des § 54 Abs. 3 LiegRG antragsgebunden berichtigen, ergänzen, abändern oder zurückziehen.

Das Bezirksbodenamt hat binnen acht Tagen ab Einlangen der Berufung selbst zu entscheiden:

- Die Berufung ist **als eine auf ein neues Verfahren gerichtete Eingabe** zu beurteilen[249]: Dies ist dann der Fall, wenn die Partei die im erstinstanzlichen Bescheid bezeichneten Mängel beseitigt (§ 56 Abs. 2 LiegRG). Gem. § 56 Abs. 2 LiegRG behält die Eingabe in solchen Fällen den ursprünglichen Rang des Eintragungsantrags. Ordnet das Bezirksbodenamt etwa an, eine zur Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers erforderliche Erklärung der vorkaufsberechtigten Person nachzureichen und wird der Mangel von der Partei nicht fristgerecht behoben, so weist das Bodenamt den Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechts ab. Die Partei erhebt Berufung gegen den Abweisungsbescheid und legt dieser gleichzeitig die Verzichtserklärung des Vorkaufsberechtigten bei. In diesem Fall kann die als Berufung eingereichte Eingabe vom Bodenamt so behandelt werden, als ob die Partei einen neuen Antrag auf Eintragung gestellt hätte. Das Bezirksbodenamt entscheidet somit nicht über die Berufung, sondern über einen neuerlichen Antrag auf Eintragung.
- Der Fehler im Bescheid kann **durch Verbesserung oder Ergänzung** behoben werden: Dabei handelt es sich um eine Verbesserung offenkundiger Schreib- und Rechenfehler. Das Bezirksbodenamt kann gem. § 54 Abs. 1 LiegRG solcherlei Verbesserungen und Ergänzungen ausüben.[250] Ergänzungen können nur 1 Jahr ab Rechtskraft des Bescheides vorgenommen werden.

248 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 332.
249 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 333.
250 Gem. § 54 LiegRG kann das Bodenamt auch ohne Berufung fehlerhaft geschriebene Namen oder Zahlen, Rechenfehler oder andere Flüchtigkeitsfehler im eigenen Wirkungsbereich selbst berichtigen.

Ändert das Bezirksbodenamt den angefochtenen Bescheid nicht ab, legt es den Berufungsantrag innerhalb von acht Tagen nach Ablauf der Berufungsfrist dem örtlich zuständigen Komitatsbodenamt vor.

cc Berufungsentscheidung durch das Komitatsbodenamt

Das Komitatsbodenamt hat als Behörde zweiter Instanz den angefochtenen Bescheid zu **bestätigen, abzuändern** oder **aufzuheben**. Die Aufhebung des Bescheids kann mit der gleichzeitigen Anordnung eines neuen Verfahrens verbunden sein. Der Berufungsbescheid wird zusammen mit den vorgelegten Dokumenten an das erstinstanzliche Bezirksbodenamt weitergeleitet, das ihn den Parteien zuzustellen hat.

Ein weiterer verwaltungsrechtlicher Rechtszug ist ausgeschlossen. Entscheidungen des Komitatsbodenamtes über Eintragungen können von übergeordneten Behörden nicht abgeändert werden, wenn gegen die Entscheidung eine Berufung zulässig ist (§ 58 Abs. 1 LiegRG).

b Gerichtlicher Rechtsmittelantrag

aa Beschwerdefrist und Beschwerdelegitimation

Ein gerichtlicher Rechtsmittelantrag steht jedem offen, dessen Rechte durch einen **zweitinstanzlichen Bescheid** im Liegenschaftsregisterverfahren verletzt wurden. Er richtet sich somit gegen Bescheide des Komitatsbodenamts (§ 58 Abs. 1 LiegRG). Zudem ist der Staatsanwalt zur Wahrung öffentlicher Interessen antragslegitimiert.

Der Rechtsmittelantrag gem. § 332 Abs. 2 ZPO ist binnen 30 Tagen ab Zustellung des Bescheides beim Bodenamt, das den erstinstanzlichen Bescheid erlassen hat, einzubringen. Wurde einer Partei der Bescheid des Komitatsbodenamts nicht zugestellt, so kann diese innerhalb eines Jahres nach der Eintragung die Zustellung des Bescheids verlangen und innerhalb von weiteren 15 Tagen ab Zustellung des Bescheids den Rechtsmittelantrag einbringen (§ 12 Abs. 1 Regierungs-VO Nr. 338/2006).

bb Erledigungen durch das Bezirksbodenamt

Das Bezirksbodenamt hat den gerichtlichen Rechtsmittelantrag im Eigentumsblatt als **Randvermerk** zu verzeichnen. Der gerichtliche Rechtsmittelantrag muss innerhalb von fünf Arbeitstagen nach seinem Einlangen samt dem Akt und einem Aktenverzeichnis des Komitatsbodenamts an das Gericht weitergeleitet werden. Gleichzeitig muss die Tatsache, dass ein gerichtlicher Rechtsmittelantrag eingereicht worden ist, im betreffenden Eigentumsblatt **angemerkt** werden. Die Anmerkung ist durch eine Klausel **auf dem Rechtsmittelantrag** zu bestätigen.

cc Gerichtliches Verfahren

Über den Rechtsmittelantrag entscheidet das örtlich zuständige Gericht, das am Sitz des nach der Lage der Liegenschaft zuständigen Bezirksgerichts eingerichtet ist. Für dieses Rechtsmittel gelten die speziellen Bestimmungen des Kapitels XX der ZPO über den Verwaltungsprozess. Das Gericht kann den Bescheid entweder teilweise oder zur Gänze abändern, den Bescheid aufheben und die Durchführung eines neuen Verfahrens beim Komitatsbodenamt anordnen sowie den Rechtsmittelantrag abweisen.[251] Die Wirkungen der aufgrund des gerichtlichen Rechtsmittelantrags gefällten Entscheidung erstrecken sich auch auf die weiteren Einträge, die aufgrund der angefochtenen Eintragung vorgenommenen wurden (§ 60 Abs. 2 LiegRG). Mängel an Urkunden, die dem Eintragungsantrag zugrunde liegen, können in diesem gerichtlichen Rechtsmittelverfahren jedoch nicht behoben werden (§ 60 Abs. 3 LiegRG).

251 *Petrik*, Ingatlan-nyilvántartás, 340.

Das erstinstanzliche Gericht entscheidet in der Sache durch Urteil (ítélet). Gegen das Urteil steht die Möglichkeit einer Berufung an das Gericht zweiter Instanz (Komitatsgericht) offen. Gegen dessen Entscheidung ist eine Beschwerde beim Obersten Gerichtshof zulässig.

6 Eintragungsgebühren *(díjak)*

Für das erstinstanzliche Registerverfahren ist eine Gebühr von 6.600 HUF je Änderung bei der betroffenenen Liegenschaft zu entrichten.

Die Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder von Vermögensrechten (Bodennutzungsrecht, Nießbrauchsrecht, Nutzungsrecht, Vermögensverwaltungsrecht) beträgt demnach 6.600 HUF je betroffener Liegenschaft. Die Gebühr für die Eintragung bzw. Änderung einer Hypothek beträgt 12.600 HUF je betroffener Liegenschaft. Die Gebühr für die Löschung einer Hypothek beträgt 6.600 HUF, da die Löschung als erstinstanzliches Verfahren gilt.

Die Registrierung kann durch die Entrichtung einer Dringlichkeitsgebühr in Höhe von 10.000 HUF pro Einlagezahl wesentlich beschleunigt werden. Wird dem Dringlichkeitsantrag stattgegeben (Entscheidung binnen zwei Tagen ab Einlangen) und die Gebühr entrichtet, führt das Bodenamt die Eintragung in der Hälfte der noch zur Verfügung stehenden Entscheidungsfrist durch.

Die Gebühr für eine Berufung gegen Bescheide über Eintragungen bzw. Anmerkungen im Liegenschaftsregister beträgt 10.000 HUF.

III Kreditsicherheiten

A Kredit und Darlehen *(hitel és kölcsön)*

1 Allgemeines

Der **Bankkreditvertrag** *(bankhitelszerződés)* und der **Bankdarlehensvertrag** *(bankkölcsönszerződés)* sind in §§ 522 – 523 BGB geregelt. Regelungen zu Kreditverträgen finden sich auch im **BWG**[252], das unter Kreditverträgen auch andere Geschäfte wie den Forderungskauf oder das Leasing versteht. Gem. § 528 Abs. 3 BGB sind folgende weitere Rechtsvorschriften auf Bankkredit- und Bankdarlehensgeschäfte anzuwenden:[253]

- das Gesetz Nr. 162/2009 über den Verbraucherkredit *(törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről)*
- die Regierungs-Verordnung Nr. 83/2010 vom 25. 3. 2010 über die Bestimmung, Berechnung und Veröffentlichung des effektiven Jahreszinses *(törvény a teljes hiteldíj-mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről)*
- die Verordnung der Ungarischen Nationalbank Nr. 18/2009 vom 6. 8. 2009 über die Abwicklung des Zahlungsverkehrs *(MNB-rendelet a pénzforgalom lebonyolításáról)*

Durch einen **Bankkreditvertrag** verpflichtet sich die Bank, dem Kunden gegen Vergütung einen **Kreditrahmen** *(hitelkeret)* zur Verfügung zu stellen und – wenn dies vertraglich vereinbart wurde – mit dem Kunden innerhalb des zugesagten Kreditrahmens **Darlehensverträge** abzuschließen oder andere Kreditoperationen durchzuführen. Im Kreditvertrag wird somit der **Höchstbetrag** festgelegt, bis zu dem die Bank Kredite zu vergeben hat. Der Darlehensvertrag bezieht sich dagegen nur auf die Zuzählung eines ganz bestimmten Geldbetrages (§ 523 Abs. 1 BGB), wobei der Schuldner verpflichtet ist, den Betrag entsprechend der Vertragsbedingungen zurückzuzahlen, und, wenn es sich beim Gläubiger um ein Kreditinstitut handelt, Zinsen zu zahlen (§ 523 Abs. 2 BGB).

2 Formvorschriften

Der **Bankkreditvertrag** muss als Voraussetzung für seine Wirksamkeit **schriftlich** abgefasst werden. Dasselbe gilt für jede Änderung oder für die Auflösung des Vertrags (§ 522 Abs. 2 BGB).

Der **Darlehensvertrag** kommt dagegen mit **Konsens** über die wesentlichen Vertragsinhalte zustande, weder die Schriftlichkeit noch die Übergabe der Darlehensvaluta sind für seine Wirksamkeit erforderlich.[254]

Die richtige rechtliche Qualifikation des Geschäfts ist daher etwa für die Wirksamkeit späterer mündlich vereinbarter Änderungen von wesentlicher Bedeutung.[255]

252 Gesetz Nr. CXII/1996 über Kreditinstitute und Finanzunternehmen.
253 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 528 BGB.
254 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 522 BGB.
255 BH 2001. 544; BH 1996. 378.

3 Vertragsinhalt

a Kreditrahmen *(hitelkeret)*

Essentialia negotii sind die **Höhe des Kreditbetrags** und die **Währung** der Darlehensvaluta. Weitere, von der Kreditpraxis herausgearbeitete Voraussetzungen für das gültige Zustandekommen eines Kreditvertrags sind der **Zweck**, der **Zeitpunkt der Bereitstellung** sowie die **Fälligkeit** *(lejárat)* des Kredits. Diese Vertragsbestandteile sind bei der Auflösung des Vertrags durch Kündigung durch die Bank von Bedeutung, da die Verwendung des Kredits für einen anderen als im Vertrag ausbedungenen Zweck einen Kündigungsgrund darstellen kann (s. unten III.A.4.c).

b Entgelt des Kredits

Die Vertragsparteien vereinbaren im Kredit- oder Darlehensvertrag die Zahlung von **Zinsen**, die für den entsprechend dem bereit gestellten Kredit in Anspruch genommenen Darlehensbetrag zu zahlen sind. In der ungarischen Terminologie spricht man von sog. **geschäftlichen Zinsen** *(ügyleti kamat)*. Bei HUF-Darlehen richtet sich der Zinssatz zumeist nach dem sog. BUBOR (Budapest Interbank Offered Rates), bei Darlehen in Devisen meist nach dem LIBOR (London Interbank Offered Rate) oder dem EURIBOR (European Interbank Offered Rate).

Im Zuge der internationalen Kreditkrise haben auch die in Ungarn ansässigen Banken ihre erhöhten Refinanzierungskosten bzw. die Ausfälle aufgrund der Verschlechterung ihres Kreditportfolios auf ihre Kreditkunden überwälzt. Dazu haben sie sich recht allgemein gehaltener Bestimmungen in den AGBs und den Kreditverträgen bedient, welche es ihnen ermöglicht haben, die Marge des betreffenden Kredits einseitig – gegen den Willen ihrer Kunden – zu erhöhen. Die Erhöhungen machten z.B. bei EUR-Fremdwährungskrediten 1 – 2 % aus. Als Reaktion der Politik wurden restriktive Rechtsnormen zur Hintanhaltung einseitiger Vertragsänderungen durch Banken geschaffen und die Etablierung eines freiwilligen Banken-Kodex forciert.

c Kündigung des Vertrags

Darlehensverträge können einerseits durch die **ordentliche** Kündigung *(rendes felmondás)*, andererseits durch Kündigung mit **sofortiger Wirkung** *(azonnali hatályú [rendkívüli] felmondás)* beendet werden.

aa Ordentliche Kündigung

Ein für unbestimmte Zeit geschlossener Vertrag kann gem. § 526 Abs. 1 BGB mit **15-tägiger Kündigungsfrist** durch ordentliche Kündigung sowohl vom Kreditnehmer als auch vom Kreditgeber aufgelöst werden. Die Frist kann jedoch vertraglich verlängert oder verkürzt werden.

Die das Darlehen gewährende Bank kann gem. § 526 Abs. 2 BGB die Rückzahlung des Darlehensbetrags zu dem im Vertrag bestimmten Fälligkeitstermin sowie im Falle einer Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist ausüben.

Der Darlehensnehmer kann den Vertrag mit einer 15-tägigen Kündigungsfrist aufkündigen, wenn er die gesamte Darlehensvaluta samt Zinsen zurückgezahlt hat. Der Darlehensnehmer ist zu jedem Zeitpunkt berechtigt, das Darlehen vor Fälligkeit zurückzuzahlen, der Gläubiger ist zur Annahme verpflichtet. In solchen Fällen stehen dem Gläubiger weder Zinsen noch Schadenersatz für den Zeitraum zwischen der tatsächlichen Tilgung und der ursprünglich vereinbarten Fälligkeit des Darlehens zu.[256]

256 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 526 BGB.

bb Kündigung mit sofortiger Wirkung

Die **Kündigung des Vertrags mit sofortiger Wirkung** ist entweder in gesetzlich bestimmten Fällen oder aus im Vertrag ausdrücklich geregelten Gründen möglich. Die allgemeinen Regelungen zur Kündigung von Darlehensverträgen mit sofortiger Wirkung finden sich in § 525 BGB.

Demnach kann der **Darlehensgeber** (Gläubiger) dem **Darlehensnehmer** (Schuldner) das Darlehen mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn

- die Verwendung des Darlehens zu dem **vertraglich bestimmten Verwendungszweck** nicht möglich ist;
- der Schuldner die Darlehenssumme **zu einem anderen** als im Vertrag bestimmten **Zweck** verwendet;
- sich der Wert der für das Darlehen gestellten **Sicherheit beträchtlich vermindert** hat und diese auf Aufforderung des Gläubigers nicht ergänzt wurde[257];

  die Rückzahlung des Darlehens durch die **Verschlechterung der Vermögenslage** des Schuldners gefährdet ist;
- der Schuldner schwerwiegende **Vertragspflichten verletzt** hat.[258]

Darüber hinaus kann das Kreditinstitut das Darlehen mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn

- der Schuldner **kreditunwürdig** wird;
- der Schuldner das Kreditinstitut bei der Festsetzung des Darlehensbetrages durch **falsche Angaben** oder durch die **Verschweigung von Daten** oder auf andere Weise **irregeführt** hat, soweit dies die Festsetzung des Darlehensbetrages beeinflusst hat;
- der Schuldner die **Feststellung seiner Bonität behindert**, insbesondere wenn er seinen vertraglichen oder gesetzlichen Informationspflichten nicht nachkommt.

Die Beurteilung der **Kreditwürdigkeit** hängt von den internen Kreditqualifikations- und Risikobewertungsvorschriften der Bank ab. Deshalb ist es entscheidend, im Kredit- oder Darlehensvertrag – wenn der Fall der Kreditunwürdigkeit des Kunden behandelt wird – jene Bedingungen (z.B. Bilanzdaten) genau festzulegen, unter denen die Bank den Kreditnehmer als kreditunwürdig ansieht und berechtigt ist, das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

Bei der Prüfung der Kündigung des Darlehensvertrags durch den Gläubiger wegen **Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage** des Schuldners ist zu berücksichtigen, welchen Stellenwert der Gläubiger bei Vertragsabschluss – neben der Bindung des gesamten schuldnerischen Vermögens als Sicherheit – der Prognose der Marktentwicklung beigemessen hat.[259]

Von Bedeutung ist die **Anzeige einer in der gesellschaftsrechtlichen Struktur des Schuldners eingetretenen Änderung**. Das Unterbleiben einer solchen Anzeige ist häufig ein Grund für eine Kündigung mit sofortiger Wirkung durch den Kreditgeber. Es handelt sich dabei um Änderungen des Namens oder der Gesellschaftsform, Änderungen in den Beteiligungsverhältnissen oder um Änderungen in der personellen Zusammensetzung der Gesellschaftsführung insb. nach einer Umstrukturierung der Gesellschaft.

257 BH 2003. 204.

258 Die Vertragsverletzung kann sich auch bei anderen Verträgen, die der Schuldner mit dem Kreditinstitut abgeschlossen hat ergeben. So kann etwa die Nichtzahlung eines Kredites auch die Fälligstellung anderer (ordentlich bedienter) Kredite desselben Kunden zur Folge haben. *(Cross-Default)*

259 BH 2005. 63.

Ebenfalls einen qualifizierten Kündigungsgrund stellt der Umstand dar, dass der Schuldner dem Kreditgeber nicht anzeigt, dass ein Dritter zur **Einleitung eines Vollstreckungsverfahrens** gegen ihn berechtigt ist. So reicht es bspw. aus, wenn die Bank vom Finanzamt oder von einem Gerichtsvollstrecker von der Pfändung der Pfandliegenschaft benachrichtigt und zum Anschluss an das Vollstreckungsverfahren aufgefordert wird. Es ist jedoch für den Anschluss der Bank an das Vollstreckungsverfahren – entgegen der früheren Rechtslage – nicht mehr notwendig, dass sie ihre Kreditforderung durch Kündigung des Kreditvertrags fällig stellt. Ebenso hat der Schuldner die Pflicht, die Bank über ein **drohendes Insolvenzverfahren** zu informieren. Zu den Informationspflichten kann auch die Pflicht zur Gewährung von Informationen über Konten, die bei anderen Geldinstituten geführt werden, gezählt werden.

Da in der Praxis der Kreditnehmer über mehrere Konten beim kreditierenden Geldinstitut verfügt, legen die Kreditgeber häufig vertraglich fest, dass das **Absinken des Umsatzes** an diesen Konten unter einen bestimmten Wert die Möglichkeit einer Kündigung mit sofortiger Wirkung durch den Kreditgeber auslösen wird.

Der internationalen Kreditpraxis folgend wird auch in Ungarn immer öfter der Kreditnehmer verpflichtet, das Rechtsverhältnis mit dem Kreditgeber unter denselben Bedingungen aufrecht zu erhalten, wie er mit anderen vergleichbaren Organisationen (Kreditgeber) Verträge abgeschlossen hat und Verträge abschließen wird ***(pari passu)***. Diese Bestimmung bezieht sich vor allem auf die Kreditsicherheiten sowie auf die dem Kreditgeber eventuell zukommenden Vergünstigungen und Vorteile. Die Geltendmachung einer solchen Klausel im Zuge einer Rechtsstreitigkeit ist mangels detaillierter Ausarbeitung in der Praxis fraglich. Die Beurteilung der relativen Gleichbehandlung durch den Vergleich von zwischen unterschiedlichen Parteien in verschiedenen Situationen geschlossenen Kreditverträgen ist äußerst schwierig.

Für die Zeit nach Vertragsabschluss, aber vor Auszahlung des Darlehens, regelt § 524 BGB eine **Umstandsklausel**. Demnach kann der Gläubiger die Übergabe des Darlehensbetrages verweigern, wenn er beweist, dass nach Vertragsabschluss

- entweder in den ihn oder den Schuldner betreffenden Umständen eine solche wesentliche Änderung eingetreten ist, wegen der die Erfüllung des Vertrags nicht mehr zumutbar ist (clausula rebus sic stantibus), oder
- Umstände eingetreten sind, die eine sofortige Kündigung nach § 525 BGB rechtfertigen.

Der Schuldner kann die Übernahme des Darlehensbetrages auch ohne Angabe von Gründen verweigern, hat aber einem privaten Gläubiger das Vertrauensinteresse, einem Kreditinstitut die Bereithaltungsprovision zu ersetzen bzw. bezahlen (§ 524 BGB).[260]

4 Hypothekarkredit *(jelzálog hitel)*

a Hypothekarkreditinstitute *(jelzálog-hitelintézetek)*

Hypothekarkreditinstitute sind spezialisierte Kreditinstitute, die hypothekarisch[261] besicherte Gelddarlehen bei gleichzeitiger **Refinanzierung durch Pfandbriefemissionen** gewähren.[262] Ausser eigenem Hypothekarkreditgeschäft ist die **Refinanzierung** der Hypothekarkreditgeschäfte der **Handelsbanken** durch Erwerb von

260 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 524 BGB.

261 Sowohl das akzessorische Pfandrecht als auch das selbstständige Pfandrecht sind als Sicherungsformen zulässig.

262 In Ungarn existieren zurzeit drei Pfandbriefbanken: FHB Jelzálogbank Nyrt. (www.fhb.hu), OTP Jelzálogbank Zrt. (www.otpjzb.hu), Unciredit Jelzálogbank Zrt. (www.jelzálogbank.hu).

selbstständigen Pfandrechten *(önálló zálogjog)* oder durch Forderungsabtretung auch ein wichtiges Geschäftsfeld. Hypothekarkreditierung können auch Handelsbanken ausüben, die Möglichkeit der Refinanzierung über Pfandbriefemission ist jedoch den Hypothekarkreditinstituten vorbehalten. Im Gegensatz zu den Handelsbanken dürfen Hypothekarkreditinstitute Kredite nicht über die Sammlung von Einlagen refinanzieren.

Die wesentlichen Vorschriften des Pfandbriefkreditgeschäfts finden sich im Gesetz Nr. XXX/1997 über die Hypothekarkreditinstitute und über den Pfandbrief **(HKG)** *(törvény a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről)*. Für die Gründung und den Betrieb von Hypothekarkreditinstituten und für die Aufsicht über diese sind die Bestimmungen des **BWG**, für ihre Investitions-Dienstleistungen die Bestimmungen des **KMG** – mit den im HKG bestimmten Abweichungen – maßgeblich.

Die Hypothekarkreditinstitute sind zu Zwecken der Risikominimierung ausschließlich zur Ausübung der in § 3 HKG bestimmten **Tätigkeiten** *(tevékenységi kör)* befugt:

- öffentliche Annahme von rückzahlbaren Geldmitteln, **nicht** jedoch die **Sammlung von Einlagen** *(betétgyűjtés)*;
- Gewährung von Gelddarlehen unter hypothekarischer Sicherstellung an Liegenschaften auf dem Gebiet der Republik Ungarn oder von EWR-Mitgliedsländern (Hypothekarkredite);
- Gewährung von Gelddarlehen ohne hypothekarischer Sicherstellung bei einer **Haftungsübernahme** *(állami felelősség)* **des Staates** als Bürge und Zahler (selbstschuldnerische Bürgschaft);
- Übernahme von **Bürgschaften und Bankgarantien** sowie sonstiger für Banken zulässigen Verpflichtungen;
- **Depot-Dienstleistungen** *(letéti szolgáltatás)*;
- **Depot-Management** und damit verbundene Dienstleistungen bei selbst emittierten Wertpapieren;
- depositäre Verwahrung *(letéti őrzés)* bei selbst emittierten Wertpapieren;
- **Führung von Wertpapierkonten** *(értékpapírszámla-vezetés)* bei selbst emittierten Wertpapieren;
- **Führung von Kundenkonten** *(ügyfél-számla vezetés)* bei selbst emittierten Wertpapieren;
- **In-Verkehr-Bringen selbst emittierter Pfandbriefe, Obligationen und Depositenscheine** und damit verbundene Dienstleistungen;
- **Feststellung des Beleihungswerts** von Liegenschaften im Auftrag von Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen.

Im gesamten Kreditportfolio des Hypothekarkreditinstitutes darf der Anteil der Kredite mit mindestens fünfjähriger **Laufzeit** *(lejárat)* nicht weniger als 80 % betragen.

b Erwerb von Krediten und Darlehen

Pfandbriefbanken dürfen gem. § 8 Abs. 2 HKG nur **Hypothekarkredite und verbundene Darlehen** (durch Kauf, Factoring, Diskontierung) erwerben, wenn

- die mit Pfandrechten an **in Ungarn** oder auf dem Gebiet von EWR-Mitgliedsländern befindlichen Liegenschaften neben bestehenden **Veräußerungs- und Belastungsverboten** gewährt wurden;
- deren Laufzeit im Zeitpunkt der Erwerbs **noch** mindestens **fünf Jahre** beträgt;
- diese vom Buchprüfer des veräußernden Geldinstituts oder Versicherungsaktiengesellschaft als problemlos beurteilt wurde;
- der Beleihungswert der als Sicherheit dienenden Liegenschaft unter Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften festgestellt wurde und der Kapitalbetrag des Kredites **100 % des Beleihungswerts**[263] sowie das Kapital und die Zinsen des verbundenen Kreditteiles den durch staatlich garantierten Betrag nicht übersteigt;
- der Hypothekarkreditvertrag als **Notariatsurkunde** *(közjegyzői okirat)* errichtet wurde oder dem gem § 6 HKG[264] gleichwertig ist.

Pfandbriefbanken dürfen gem. § 8 Abs. 4 HKG von Kreditinstituten **selbstständige Pfandrechte** an ungarischen Liegenschaften erwerben,

- die als Sicherheit für Hypothekarkredite gem. § 8 Abs. 2 HKG vereinbart wurden;
- die vom veräußernden Kreditinstitut – bereits im Zeitpunkt des Verkaufs – unter Ratenzahlung rückgekauft werden mit der Bedingung, dass das Pfandrecht dem Kreditinstitut nur nach vollständiger Kaufpreisleistung (nach Bezahlung der letzten Kaufpreisrate) zukommt. Der **Rückkaufspreis** darf die noch bestehende Forderung aus dem Hypothekarkredit und dem verbundenen Darlehen nicht übersteigen.

Der Erwerb **von Liegenschaften durch Pfandbriefbanken** ist beschränkt und darf im Wesentlichen nur zu Zwecken von Verlustvermeidung oder -minderung und im Rahmen von Vollstreckungs- und Konkursverfahren erfolgen (§ 10 HKG).

Der Erwerb von direkten Beteiligungen an Unternehmen außerhalb des Banken- und Versicherungssektors ist Pfandbriefbanken untersagt (§ 9 HKG). Ausgenommen sind

- Beteiligungen an Gesellschaften unter 10 % des haftenden Eigenkapitals, die die Verwaltung und die Verwertung der gem. § 10 HKG erworbenen Liegenschaften zum Geschäftsgegenstand haben;
- Beteiligungen, die im Zuge von Vollstreckungs- und Konkursverfahren erworben und für einen maximalen Zeitraum von drei Jahren gehalten werden.

263 Die bei der Feststellung des Beleihungswerts zulässigen Bewertungs- und Berechnungsmethoden sind gesetzlich geregelt: VO des Finanzministers Nr. 25/1997 vom 1. 8. 1997 über die Methoden der Feststellung des Beleihungswerts nicht-landwirtschaftlicher Liegenschaften *(PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről)*; VO des Ministers für Landwirtschaft und regionale Entwicklung Nr. 54/1997 vom 1. 8. 1997 über die Methoden der Feststellung des Beleihungswerts landwirtschaftlicher Liegenschaften *(FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értékének meghatározásának módszertani elveiről)*. Anhand der gesetzlichen Vorgaben haben die Pfandbriefbanken ein Wertfeststellungsreglement *(értékmegállapítási szabályzat)* zu erstellen, das vom zuständigen Aufsichtsorgan (PSZAF) genehmigt werden muss.

264 Kein Notariatsakt ist notwendig, wenn ein Höchtsbetragspfandrecht unmittelbar zu Gunsten der Hypothekenbank begründet wurde oder alle Schuldner ihre Leistungspflicht in einem einseitigen Notariatsakt bekräftigt haben.

c Pfandbriefemission

Der Pfandbrief ist ein nach den Bestimmungen des HKG emittiertes **Namenswertpapier** *(névre szóló értékpapír)*. Methoden, Bedingungen und Formerfordernisse der Pfandbriefemissionen sind in den §§ 11 ff. HKG, die Vorschriften über ihre Deckung sind in § 14 HKG geregelt.

Die Pfandbriefbanken müssen jederzeit über eine Deckung in der Höhe der Summe des **Nominalwerts** *(névérték)* und der **Zinsen** *(kamat)* der im Umlauf befindlichen Pfandbriefe verfügen. Als Deckung sind die **ordentliche** und die **Ersatzdeckung** *(rendes fedezet – pótfedezet)* vorgesehen (§ 14 Abs. 1 HKG). Die ordentliche Deckung muss mindestens 80 % der Gesamtdeckung ausmachen.

Als **ordentliche Deckung** können nur Kapital- und zinsartige Einnahmen aus Hypothekarkrediten dienen, die mit im Liegenschaftsregister eingetragenen Pfandrechten und mit Veräußerungs- und Belastungsverboten gesichert sind. Auch Kaufpreisforderungen aus Rückverkäufen (bei der Refinanzierung von Handelsbanken; zur Refinanzierung selbstständiger Pfandrechte siehe die Ausführungen zu § 8 Abs. 4 HKG oben in Abschnitt b), Forderungen aus dem verbundenen Darlehensverhältnis sowie der Wert derivativer Geschäfte im Zusammenhang mit den emittierten Pfandbriefen und deren Deckung gelten als ordentliche Deckung (§ 14 Abs. 3 HKG). Selbst wenn die als Deckung in Frage kommenden Forderungen 60 % des Beleihungswertes der zu ihrer Besicherung verpfändeten Liegenschaften übersteigen, ist ihre Berücksichtigung **mit 60 %** (bei Wohnliegenschaften 70 %) **des Beleihungswertes begrenzt** (§ 14 Abs. 7 HKG).[265]

Die ordentliche Deckung muss ab dem dritten Jahr des Bestehens der Pfandbriefbank mindestens **80 % der Deckung der Pfandbriefe** betragen.

Die **Ersatzdeckung** dient zur Ergänzung der ordentlichen Deckung. Sie kann gem. § 14 Abs. 11 HKG bestehen aus

- bei der Ungarischen Nationalbank *(Magyar Nemzeti Bank, MNB)* gesondert auf gesperrten Konten verwaltetem Bargeld;
- Wertpapieren, die von den Nationalbanken der Mitgliedsstaaten der EU, des EWR oder der OECD bzw. der EZB emittiert wurden;
- von den Mitgliedsstaaten oder von vollberechtigten Mitgliedern der EU, des EWR oder der OECD emittiert wurden;
- Wertpapiere, deren Emittent und Schuldner die EIB, die IBRD, die CEB oder die EBRD ist;
- Wertpapiere, für die die Republik Ungarn die Haftung als Bürge und Zahler übernommen hat;
- Wertpapiere, für deren Kapital- und Zinszahlung ein Mitgliedsstaat oder vollberechtigtes Mitglied der EU, des EWR oder der OECD oder die EIB, die IBRD, die CEB oder die EBRD die Haftung als Bürge übernommen hat.

Die Pfandbriefbank hat gem. § 14 Abs. 12 HKG die zuständige Aufsicht (PSZAF) unverzüglich zu verständigen, wenn

- die Deckung weniger als die Summe des Nominalwerts *(névérték)* und der Zinsen *(kamat)* der im Umlauf befindlichen Pfandbriefe, sowie wenn
- die ordentliche Deckung weniger als 80 % der Deckung beträgt.

265 Erwähnenswert ist, dass die Grundbuchsordnung das Kautionsband nicht kennt. UE ist daher die Heranziehung ungarischer Liegenschaften (bei *Cross-Border*-Finanzierungen) zum Deckungsstock österreichischer Pfandbriefbanken aus technischen Gründen nicht möglich (vgl. das öst. Pfandbriefgesetz).

Das Hypothekarkreditinstitut hat ein Reglement über ein **Deckungsregister** *(fedezetnyilvántartás)* zu erstellen, welches von der Aufsichtsbehörde genehmigt wird. Im Deckungsregister werden die Deckungswerte einzeln evidiert (§ 14 Abs. 14 und 15 HKG).

Zur Kontrolle und Bestätigung des Vorliegens der vorgeschriebenen Deckung und der Eintragung der Pfandgegenstände und der sonstigen Deckungsposten im Deckungsregister ist unter Zustimmung der PSZAF eine juristische oder natürliche Person als **Treuhänder** (Vermögens-Kontrolleur, *vagyon-ellenőr*) zu bestellen.

5 Immobilienleasing

a Allgemeines

Beim Leasing wird eine Sache im Eigentum des Leasinggebers *(lízingbeadó)* gegen eine Leasinggebühr *(lízingdíj)* an den Leasingnehmer *(lízingbevevő)* vermietet, der mit Ablauf der Laufzeit das Eigentum an der Sache erwerben kann. Das Leasinggeschäft ist ein **atypischer Vertrag**, der Elemente des Miet- und Kaufvertrags enthält.

Wenn auch die klassische Liegenschaftsfinanzierung in Ungarn nach wie vor durch Kredit erfolgt, ist sowohl bei gewerblichen als auch bei Wohnliegenschaften eine Finanzierung durch Leasing *(lízing)* möglich.[266] Der Markt für Wohnliegenschaftsleasing ist verhältnismäßig klein und jung (spezielle Leasingprodukte werden erst seit 2005 angeboten).

b Finanzierungsleasing

Beim **Finanzierungsleasing** *(pénzügyi lízing)* wird das Leasingobjekt dem Leasingnehmer für eine längere, meist fix vereinbarte, Zeit zur Verfügung gestellt. Der Eigentumserwerb nach Ablauf der Vertragsdauer ist meistens möglich. Finanzierungsleasing wird in Form von **Restwertleasing** *(nyílt végű pénzügyi lízing)* und **Vollamortisationsleasing** *(zárt végű penzügyi lízing)* angeboten. Eine gesetzliche Definition findet sich im BWG.[267]

c Operating-Leasing

Unter **Operating-Leasing** *(operatív lízing)* versteht man die kurzfristige Nutzungsüberlassung eines Wirtschaftsgutes. Bei dieser Variante steht der **Mietaspekt im Vordergrund**, ein Eigentumserwerb ist nicht beabsichtigt.

d Restwertleasing

Bei dieser Vertragsform werden während der Leasingdauer nicht die gesamten Anschaffungskosten amortisiert. Es wird daher ein **Restwert** vereinbart. Dies hat zur

266 *Soós*, Ingatlangazdaságtan, 407.

267 Gem. Abs. 11 der Beilage 2 zum BWG ist *Finanzierungsleasing* jene Tätigkeit, bei der der Leasinggeber das Eigentum an einer beweglichen oder unbeweglichen Sache oder ein vermögenswertes Recht im Auftrag des Leasingnehmers erwirbt, um diese Sache oder dieses Recht für eine bestimmte Zeit dem Leasingnehmer zum Gebrauch zu überlassen, während die Sache/das Recht in den Büchern des Leasingnehmers aufscheint. Mit der Überlassung des Gebrauchs trägt der Leasingnehmer die Gefahr der Verschlechterung bzw. des Untergangs und die unmittelbaren Kosten (einschließlich der Erhaltungs- und Amortisierungskosten) und ist zur Ziehung der Früchte berechtigt. Der Leasingnehmer ist berechtigt, mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist durch Zahlung aller Zins- und Kapitalschulden und des vertraglich vereinbarten Restwertes das Eigentum an der geleasten Sache für sich oder für eine von ihm bestimmte Person zu erwerben. Nimmt der Leasingnehmer dieses Recht nicht in Anspruch, geht der Leasinggegenstand in den Besitz und in die Bücher des Leasinggerbers über. Die Parteien vereinbaren im Vertrag den Kapitalanteil der Leasinggebühr – welcher mit dem vertraglichen Preis des geleasten Vermögensgegenstandes oder vermögenswerten Rechts identisch ist – und die Zahlungsmodalitäten. Leasinggeschäfte zwischen Mutter- und Tochterunternehmen gelten – mit Ausnahme von Kreditinstituten – nicht als Finanzierungsleasing.

Folge, dass die monatliche Belastung geringer ist als beim Vollamortisationsleasing. Der Leasingnehmer hat am Ende der Leasingdauer üblicherweise die Möglichkeit, den Vertrag zu verlängern, das Leasingobjekt anzukaufen oder das Leasingobjekt an das Leasingunternehmen zurückzugeben.

e Vollamortisationsleasing

Die Anschaffungskosten des Leasingobjektes werden vom Leasingnehmer im Wege der monatlichen Leasingraten **beinahe zur Gänze getilgt** *(full-pay-out)*. Damit wird eine Vollamortisation des Leasingobjektes während der Vertragsdauer erreicht.

Gem. § 4 BWG dürfen Finanzierungsleasinggeschäfte ausschließlich Kreditinstitute *(pénzügyi intézet)* betreiben. Leasingunternehmen müssen um eine entsprechende Konzession bei der ungarischen Finanzmarktaufsicht ansuchen.

B Formen der Kreditsicherung

1 Pfandrecht *(zálogjog)*

Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt IV verwiesen.

2 Sicherungszession *(fiduciàrius engedményezés)*

a Parteien und Gegenstand der Zessionsvereinbarung

Im Falle der **Zession** *(engedményezés)* nach §§ 328 – 331 BGB **überträgt** der Gläubiger (**Zedent**; *engedményező*) seine Forderung aufgrund eines Vertrags (Zessionsvereinbarung) an einen Dritten (**Zessionar**; *engedményes*).

Bei der **Zessionsvereinbarung** handelt es sich um ein zwischen dem Zedenten und dem Zessionar geschlossenes Verfügungsgeschäft ohne Rücksicht auf die Formvorschriften des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses. Die Zessionsvereinbarung kann schriftlich, mündlich oder sogar konkludent abgeschlossen werden.[268] Für die Gültigkeit ist die **Zustimmung des Schuldners keine Voraussetzung**, jedoch darf seine Lage infolge der Zession nicht ungünstiger werden. In solchen Fällen verlangt das Gesetz auch die Zustimmung des Schuldners.

Der **Schuldner** *(kötelezett)* ist von der Zession **zu verständigen**. Bis zur Verständigung ist er gem. § 328 Abs. 3 BGB weiterhin berechtigt, schuldbefreiend an den Zedenten zu leisten.[269] Wird der Schuldner vom Zedenten verständigt, darf er danach seine Leistung nur mehr dem Zessionar erbringen. Mit der schuldbefreienden Leistung des Schuldners an den Zessionar ist seine Schuld erloschen[270]. War der Zessionsvertrag mit einem Mangel behaftet, kann sich der Zedent nur mehr an den Zessionar wenden.[271] Bei einer Verständigung durch den Zessionar kann der Schuldner den Nachweis der Zession verlangen. Ohne diesen Nachweis kann er an denjenigen, der als Zessionar auftritt, nur auf eigene Gefahr erfüllen (§ 328 Abs. 4 BGB).[272]

268 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 328 BGB.
269 BH 2002. 647.
270 Besondere Vorsicht ist bei der Verpfändung und Zession von Steuerguthaben und Rückerstattungsbeträge (z.B. MwSt) geboten. Das Finanzamt akzeptiert nur eigene Formulare als Drittschuldnerverständigung. Darüber hinaus hat der Schuldner die Möglichkeit, auch nach der Verpfändung das Zielkonto der Auszahlung beim Finanzamt zu ändern.
271 BH 2002. 154.
272 BH 2005. 220.

Zessionsverbote sind unwirksam.[273] Zessionen können allerdings durch gesetzliche Zessionsverbote ausgeschlossen werden, oder wenn die Zession aufgrund der Natur der Leistung nach dem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis untunlich ist.[274] Einer Zession zugänglich sind auch **in Zukunft fällige** und **bedingte Forderungen**. Auch zukünftige Forderungen sind zedierbar. Die Globalzession ist nicht zulässig, es können aber aus einem umschriebenen Rechtsverhältnis alle Forderungen zediert werden. Auch eine **Teilabtretung einer Forderung** ist zulässig. Gem. § 328 BGB können Forderungen, die an die Person des Gläubigers gebunden sind, nicht abgetreten werden.

Die Zession umfasst mangels abweichender Vereinbarung die Zinsen, die im Zeitraum zwischen der Fälligkeit und der Zession entstehen.

Die zedierte Forderung muss hinreichend genau beschrieben werden. Kann aus dem Inhalt der Zessionsvereinbarung nicht festgestellt werden, auf welche Forderung sie sich bezieht, ist die Zession wegen Unbestimmtheit unwirksam.

b Rechtsfolgen und Umfang der Zession

Der **Zessionar** tritt im Zeitpunkt der Zession in die zum Zeitpunkt der Übertragung bestehende **Rechtsposition des Zedenten** ein. Mit der zedierten Forderung gehen gem. § 329 Abs. 1 BGB auch die Rechte aus **Bürgschaften** sowie **Pfandrechte** auf den Zedenten über.

So hat der Zessionar nach erfolgter Zession den Anspruch, die bücherliche oder notarielle Registrierung von Pfandrechten oder die Herausgabe des Faustpfandes zu verlangen. Da in diesen Fällen kein neues Pfandrecht entsteht, sondern das bestehende Pfandrecht an den Neugläubiger übergeht, behalten die Pfandrechte ihren Befriedigungsrang.[275] Der Schuldner kann **Einwendungen** aus dem zugrunde liegenden Schuldverhältnis auch gegenüber dem Zessionar geltend machen. Ebenso kann er gem. § 329 Abs. 3 BGB mit jenen Gegenforderungen aufrechnen, die ihm aus einem im Zeitpunkt der Verständigung bereits bestehenden Rechtsgrund gegenüber dem Zedenten zustehen. Auf dieses Einwendungsrecht kann er jedoch wirksam verzichten.[276] Keine Einwendungen stehen dem Schuldner gegen den Zessionar betreffend den Rechtsgrund oder die Gültigkeit der Zession zu (§ 319 Abs. 3 BGB).

Der vom Zessionar in Anspruch genommene Drittschuldner kann diesem auch die Tatsache, dass nach dem Innenverhältnis zwischen dem Zessionar und dem Zedenten die Leistung des Zedenten noch nicht fällig und daher die Verfügungsberechtigung des Zessionars noch nicht gegeben sei, nicht einwenden.[277]

Diese Regelung ergibt sich aus der Natur der Zession als **abstraktes Rechtsgeschäft**: Der Schuldner gelangt unabhängig vom Rechtsgrund des zwischen dem Zedenten und dem Zessionar bestehenden Rechtsverhältnisses in ein Rechtsverhältnis mit dem Zessionar.[278] Umgekehrt führt die abstrakte Natur der Zession jedoch auch dazu, dass der Schuldner, der nach der Verständigung von der Zession rechtswirksam an den Zessionar geleistet hat, nicht zur neuerlichen Zahlung der Schuld an den Zedenten mit Berufung auf die Ungültigkeit der Zession verpflichtet werden kann.

273 Als Ausnahme sind Zessionen, die aufgrund eines Factoringvertrags (gewerblicher Kauf von meist aus Warenlieferungsverträgen stammenden Forderungen durch einen Faktor) erfolgen, trotz eines rechtsgeschäftlichen Zessionsverbotes im Grundgeschäft (Warenlieferungsvertrag) wirksam (*Bíró*, Kötelmi Jog, 179).

274 BH 1994. 7; BH 1990. 4.

275 BH 2002. 240.

276 BH 2005. 220.

277 BH 2005. 220.

278 BH 2005. 220.

Bei entgeltlichen rechtsgeschäftlichen Zessionen haftet der Zedent für den Bestand und für die Einbringlichkeit der zedierten Forderung bis zum Wert der erhaltenen Gegenleistung. Seine rechtliche Position ist die eines einfachen Bürgen.[279] Diese Haftung entfällt, wenn der Bürge die Haftung ausdrücklich ausschließt oder die Forderung als unsicher bezeichnet und als solche übertragen hat.

Auch das ungarische Recht kennt Fälle von **Legalzession**. Der Übergang der Forderung tritt in folgenden Fällen kraft Gesetzes ein[280]:

- zugunsten des Bürgen, wenn er die Forderung des Gläubigers befriedigt (§ 276 Abs. 1 BGB);
- zugunsten dessen, der die Schuld eines anderen bezahlt, sofern dies nicht in Schenkungsabsicht erfolgt;
- zugunsten einer Versicherung gegenüber dem Verursacher (§ 558 BGB) bzw. dem Versicherten (bei der Haftpflichtversicherung) (§ 559 Abs. 3 BGB).

Von der rechtsgeschäftlichen Zession abweichend, besteht bei Legalzessionen keine Haftung des ursprünglich Berechtigten (Quasi-Zedenten) für den Bestand oder die Einbringlichkeit der übergangenen Forderung.[281]

c Zession als Kreditsicherungsmittel *(fiduciàrius engedményezés)*

Zu Zwecken der Kreditsicherung werden aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung dem Kreditgeber Forderungen des Kreditnehmers gegenüber Dritten übertragen.

Durch eine Sicherungszession erlangt der Kreditgeber (Zessionar) das Recht, seine Forderung gegen den Zedenten (Kreditnehmer) aus der übertragenen Forderung zu befriedigen. Aus dem Grundsatz der Privatautonomie (§ 200 Abs. 1 BGB) ergibt sich, dass eine Zessionsvereinbarung, wonach der Zedent seine Forderung gegen den Drittschuldner an den Zessionar überträgt, der Zessionar aber erst im Sicherungsfall über diese Forderung verfügen soll, zulässig ist. In diesem Fall geht die Forderung nicht an Leistung Statt, sondern zur Sicherung der vom Zedenten an den Zessionar geschuldeten Leistung über, d.h. im Innenverhältnis ist die Verfügungsberechtigung des Zessionars begrenzt.[282] Leistet der Zedent vertragsgemäß, muss die Forderung an ihn rückübertragen werden.

In der Bankpraxis werden die zu zedierenden Forderungen sehr sorgfältig geprüft. Bei der Bestimmung der Forderungen stützt man sich zumeist auf die Informationen in den Verträgen, in denen die Forderungen begründet sind, sodass Details aus diesen Verträgen immer auch in den Zessionsvertrag aufgenommen werden.

Häufig verlangen die kreditgewährenden Banken über die Zession hinaus auch die Haftung des Zedenten als Bürge und Zahler (selbstschuldnerische Bürgschaft). Dies soll sicherstellen, dass im Falle der Nichtzahlung des Drittschuldners bei Fälligkeit die Bank ihren Anspruch unmittelbar gegen den Kreditschuldner geltend machen kann.

Generell kann konstatiert werden, dass der Sicherungszession in der ungarischen Bankpraxis in den letzten Jahren eine immer größere Bedeutung zukommt.

279 *Bíró*, Kötelmi Jog, 178.
280 *Bíró*, Kötelmi Jog, 172.
281 *Bíró*, Kötelmi Jog, 178.
282 EBH 2001. 439.

3 Kaufoption *(vételi jog)*

a Allgemeines

Die Option berechtigt den Optionsberechtigten, eine Sache durch eine **einseitige Willenserklärung** *(egyoldalú nyilatkozat)* zu kaufen. Er kann somit mit einer einseitigen Willenserklärung ein Rechtsverhältnis entstehen lassen, aus dem er die Übergabe einer Sache zu einem bestimmten Kaufpreis von einem anderen verlangen kann. Das Eigentum kann im Wege einer einseitigen Willenserklärung nur an einer Sache erworben werden, deren Übertragung nicht von der Zustimmung eines Dritten abhängt. Die Option kann für einen Zeitraum von höchstens **fünf Jahren** vereinbart werden. Eine für eine **unbestimmte Zeit** vereinbarte Option erlischt nach **sechs Monaten**. Durch die Eintragung in das Liegenschaftsregister kann die Option mit **dinglicher Wirkung** versehen werden.

Zur wirksamen Begründung einer Option ist die **Schriftform** erforderlich. Im Optionsvertrag sind der **Gegenstand der Option** und der **Kaufpreis** genau zu bestimmen. Gegenstand kann jede verkehrsfähige – auch zukünftig entstehende – Sache sein,[283] mit einer seit 1.1.2010 geltenden wesentlichen Ausnahme: Gem. § 200 BWG sind ab dem 1.1.2010 mit Verbauchern abgeschlossene Optionsverträge mit Kreditsicherungszweck betreffend vom Schuldner bewohnten Wohnliegenschaften nichtig. Bestehende Kaufoptionsverträge sind von der Änderung nicht betroffen.

Befindet sich der Gegenstand der Option noch nicht im Eigentum des Verpflichteten (Verkäufers), ist er aufgrund der Option verpflichtet, die Sache zu erwerben und sie an den Berechtigten zu übertragen.[284]

Formelle oder inhaltliche Mängel der Vereinbarung haben die Nichtigkeit der Vereinbarung zur Folge.

Die Erklärung über die Ausübung der Option muss auch bei **Liegenschaften als Optionsgegenstand** nicht den an eintragungsfähige Urkunden gestellten Formerfordernissen gem. LiegRG entsprechen, vielmehr genügt es, wenn aus einer Handlung des Berechtigten klar die Absicht der Ausübung der Option hervorgeht.[285] Will der Optionsberechtigte sein Eigentum an der durch die Optionsausübung erworbenen Liegenschaft im Liegenschaftsregister eintragen lassen, muss er mit der Antragstellung auch den Beweis erbringen, dass seine Erklärung über die Ausübung dem bisherigen Eigentümer zugekommen ist (z.B. durch Zustellnachweis, Übernahmebestätigung etc.).[286]

Das Gericht kann den Eigentümer – sofern gesetzlich zulässig – von den Pflichten aus dem Optionsvertrag befreien, wenn dieser beweist, dass nach Einräumung der Option in seinen Umständen so erhebliche Änderungen eingetreten sind, dass ihm die Erfüllung dieser Pflichten nicht zumutbar ist (§ 375 Abs. 3 BGB).

b Die Option als Kreditsicherungsmittel

Die Verwendung der Option als Kreditsicherungsmittel wird insofern begünstigt, als die Einräumung einer **bedingten Option** zulässig ist: Die Ausübung der Option ist in diesem Fall durch die Nichterfüllung einer Forderung durch den Verpflichteten gebunden.[287]

283 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 148.
284 EBH 2003. 867.
285 EBH 2003. 369; BH 2005. 140.
286 BH 1998. 202.
287 BH 1990. 10.

Das Recht, eine Sache durch einseitige Erklärung zu erwerben, kann sogar einem Pfandgläubiger hinsichtlich des Pfandgegenstandes zukommen. So ist es möglich, dass ein Kreditgeber neben einem bestehenden Pfandrecht auch eine bedingte Option zum Kauf der Pfandsache zur Sicherung der Kreditforderung mit dem Kreditnehmer vereinbart. Nach der höchstgerichtlichen Rsp. ist der Schutz des Pfandschuldners durch die zwingenden formellen (Schriftform) und inhaltlichen (festgelegter Kaufpreis) Erfordernisse, durch die allgemeinen Anfechtungsmöglichkeiten bei Willensmängeln bzw. bei einer auffallenden Wertdifferenz der Leistungen (§ 201 Abs. 2 BGB) und nicht zuletzt durch das richterliche Aufhebungsrecht gem. § 375 Abs. 3 BGB (vgl. oben) hinreichend gewährleistet.[288]

Die Bedeutung der Option in der Kreditsicherungspraxis ist erheblich. Vor allem im Firmenkundengeschäft der Banken wird die Möglichkeit des einseitigen Erwerbs des Sicherungsobjekts (in der Regel der Pfandsache) durch den Kreditgeber nach Fälligkeit der Kreditforderung regelmäßig vereinbart. Die Praxis zeigt, dass die Option jedoch nur in den seltensten Fällen tatsächlich gezogen wird, vielmehr dient sie als Druckmittel zur „Motivation" des Kreditnehmers, zu zahlen oder Schritte zu einer Umschuldung bzw. Sanierung zu setzen.

Wegen der potentiellen Benachteiligung des Kreditnehmers ist die Option vor allem betreffend die Feststellung des Übernahmspreises anfechtungsanfällig. Die Lösung, wonach der Kaufpreis 70 % des Schätzwertes – festgestellt von einem Sachverständigen, den der Kreditnehmer aus einem „Pool" von drei von der Bank genannten unabhängigen Schätzsachverständigen nach Fälligkeit der Kreditforderung ausgewählt hat – beträgt, wird von den Gerichten und der Aufsichtsbehörde *(PSZÀF)* akzeptiert.

Wegen des Verbots der *lex commissoria* sind jedoch Vereinbarungen, die als Kaufpreis das aushaftende Obligo bestimmen, nicht zulässig. Ein nicht verheimlichtes Ziel des Gesetzgebers und der Aufsichtsbehörde ist es dennoch, eine breite Anwendung der Option – vor allem im Privatkundengeschäft – hintanzuhalten.[289] Bei der Vereinbarung der Option treffen die Bank vor allem bei Privatkunden umfangreiche Informations- und Aufklärungspflichten.

4 Eigentumsvorbehalt *(tulajdonjog fenntartás)*

Beim **Eigentumsvorbehalt** *(tulajdonjog fenntartás)* (vgl. oben I.C.2.b.cc) wird vereinbart, dass der Käufer den Kaufpreis zu einem späteren Zeitpunkt als zu dem des Vertragsabschlusses oder in Raten bezahlen kann, während sich der Verkäufer sein Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises gem. § 368 BGB vorbehält. Die Wirksamkeit der Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts ist an **drei kumulative Voraussetzungen** geknüpft[290]:

- **Schriftform;**
- Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts **gleichzeitig mit dem Abschluss des Kaufvertrages;**
- **zeitliche Befristung, längstens bis zur vollständigen Begleichung des Kaufpreises.**

288 EBH 1999. 27; BH 1998. 350; BH 2001. 584.

289 Auf die Option und den verbundenen Problemen sollte verstärkt eingegangen werden. Die Wirtschaftskrise bewirkt die verstärkte Inanspruchnahme dieser „sehr scharfen" Kreditsicherheit durch die Banken, weil Exekutions- und Insolvenzverfahren zu riskant und langwierig sind.

290 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török,* Követelés érvényesítés, 140.

Die Nichteinhaltung eines dieser Kriterien bewirkt die Nichtigkeit des Eigentumsvorbehalts. Die **Schriftlichkeit** ist gegeben, wenn eine entsprechende Bestimmung in den **AGBs** des Verkäufers enthalten ist, und der Käufer sie stillschweigend akzeptiert.[291]

Ein unter **Eigentumsvorbehalt erfolgter Verkauf einer Liegenschaft** kann **im Liegenschaftsregister angemerkt** werden. Der Eigentumsvorbehalt berührt die Wirksamkeit des Kaufvertrags nicht, er knüpft die Übertragung des Eigentums lediglich an die **Bedingung der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises**.[292] Tritt diese Bedingung ein, erlangt der Käufer – soweit vertraglich nicht anders vereinbart – automatisch, ohne weitere Willenserklärungen das Eigentum. Bei Liegenschaften ist jedoch der Käufer in der Regel zur Abgabe der Einwilligung in die Eintragung in das Liegenschaftsregister verpflichtet.[293]

Der Eigentumsvorbehalt bezüglich einer Liegenschaft führt automatisch **zu einem Veräußerungs- und Belastungsverbot am Kaufgegenstand**, welches jedoch nicht automatisch eingetragen wird. Ein Vertrag, der anderes vorsieht, ist nichtig.

Sachen, die unter wirksamen Eigentumsvorbehalt stehen, fallen nicht in die Konkursmasse.[294]

5 Vorkaufsrecht *(elővàsàrlàsi jog)*

Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt I.C.2.b.cc verwiesen.

6 Rückkaufsrecht

Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt I.C.2.b.cc verwiesen.

7 Bürgschaft *(kezesség)*

a Wesen und Begründung

Grundsätzlich wird die Bürgschaft *(kezesség)* durch **Vertrag** begründet. Der Bürgschaftsvertrag ist in §§ 272 – 276 BGB geregelt. Nach der Rsp. besteht die Bürgschaft als vertragliches Rechtsverhältnis zwischen dem **Bürgen** und dem **Gläubiger der gesicherten Forderung**.[295] Aus diesem Grund kommt die Bürgschaft nicht bereits dadurch zustande, dass der Schuldner und der Bürge die Bürgschaft vereinbaren.[296] Ebenso wenig kann der Bürge vom Schuldner ohne Zustimmung des Gläubigers aus der Bürgschaft entlassen werden.[297]

Bei der Bürgschaft handelt es sich um einen **zwingend schriftlichen Vertrag** zwischen dem **Gläubiger** und dem **Bürgen**, in dem sich der Bürge verpflichtet, den Gläubiger zu befriedigen, wenn der Schuldner nicht zahlt. Die Übernahme einer Bürgschaft kann gegen Entgelt erfolgen oder unentgeltlich sein.[298] Der Bürge haftet

291 *Bíró*, Hitelezövédelem tulajdonjog-fenntartással, 18.
292 Da die Anmerkung noch kein Recht begründet, sondern die Position des Käufers vor anderen gutgläubigen Käufern absichert, weisen in letzter Zeit die Bodenämter die Pfandrechtseintragungsanträge der Kreditgeber des Käufers sofort ab, wenn nicht zumindest ein schwebend (als Randvermerk) gehaltener Eigentumseintragungsantrag diesen vorgeht.
293 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 141.
294 BH 2003. 293.
295 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 272 BGB.
296 BH 1992. 1.
297 BH 1985. 4.
298 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 126.

mit seinem **gesamten Vermögen**. Eine mündliche Bürgschaftserklärung ist ungültig. Obwohl das BGB für die Bürgschaft die Schriftform vorschreibt, schränkt die Rechtsprechung dieses Formerfordernis auf die Erklärung des Bürgen ein[299], sodass in der Praxis meist nur die Bürgschaftsübernahme schriftlich ergeht, nicht aber die Annahme durch den Gläubiger. Zur Vermeidung späterer Beweisschwierigkeiten ist es jedoch ratsam, auch die Annahmeerklärung schriftlich abzugeben.

Mit der Annahme der Bürgschaft kommt der Bürgschaftsvertrag *(kezességi szerződés)* zwischen dem Bürgen und dem Gläubiger zustande. Der Vertrag hat zwingend die Bestimmung der Vertragsparteien, des Grundrechtsverhältnisses zwischen Gläubiger und Schuldner und deren Fälligkeit sowie die Bürgschaftserklärung des Bürgen zu enthalten.[300] Im Gegensatz zu der Bürgschaftserklärung, bedarf der Bürgschaftsvertrag nicht zwingend der Schriftform.[301]

Auch **bedingte** oder **zukünftige Forderungen** können durch eine Bürgschaft besichert werden.[302]

b 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** *(járulékos, akcesszórikus)*. Sofern die Hauptverbindlichkeit nicht wirksam entstanden ist oder nachträglich unwirksam wird, ist auch die Bürgschaft unwirksam. Forderungen aus unwirksamen Verträgen können nicht durch Bürgschaften besichert werden.[303]

Inhalt und Umfang der Haftung des Bürgen richtet sich nach der besicherten Forderung. Die Haftung des Bürgen kann weder höher noch beschwerlicher sein als die besicherte Forderung.[304]

Die Haftung des Bürgen erstreckt sich auch auf Verzugszinsen *(késedelmi kamat)*, die nach der Übernahme der Bürgschaft fällig werden, sowie auf Kosten der Geltendmachung der Forderung gegen den Hauptschuldner, wenn der Gläubiger zuvor den Bürgen zur Zahlung aufgefordert hat.

Das Ausmaß der Haftung wird von der Höhe der im Zeitpunkt der Bürgschaftserklärung **bekannten** oder **abschätzbaren Forderung** bestimmt. Allerdings erstreckt sich nach der Rsp. die Haftung des Bürgen nicht auf den Ersatz jener Schäden, die dem Gläubiger infolge eines Vertragsbruches durch den Schuldner entstanden sind.[305]

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.

Im Falle der **Inanspruchnahme des Bürgen** gehen im Wege einer **Legalzession** gem. § 276 Abs. 1 BGB die Rechte des Gläubigers auf den Bürgen über. Setzt der Gläubiger gegenüber dem Schuldner Handlungen, die die Unmöglichkeit der Geltendmachung bewirken, wird der Bürge von seiner Haftung befreit.

299 BH 1998. 227.
300 *Sirály*, Mellékkötelezettségek, 19.
301 BH 1991. 631.
302 BH 1994. 4; BH 1995. 2.
303 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 129.
304 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 129.
305 BH 1994. 1.

c Arten der Bürgschaft

Das BGB kenn die Bürgschaft in zwei Ausprägungen: die **gemeine Bürgschaft** *(sortartó kezesség)* und die Haftung des Bürgen als **Bürge und Zahler** (selbstschuldnerische Bürgschaft; *készfizető kezesség*).

Bei der **gemeinen Bürgschaft** geht die Zahlungspflicht des Schuldners der Hauptschuld der Zahlungspflicht des Bürgen vor, d.h. der Gläubiger muss die Leistung der Forderung zuerst vom Schuldner der Hauptschuld verlangen. Erst wenn dies erfolglos ist, kann er die Erfüllung vom Bürgen verlangen. Gegenüber dem gemeinen Bürgen kann die Forderung demnach nicht geltend gemacht werden, solange sie vom Schuldner eingetrieben werden kann. Wird der Bürge bei der gemeinen Bürgschaft in Anspruch genommen, so hat er neben der Hauptforderung auch für die Nebengebühren und Verzugszinsen einzustehen.

Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft haftet der **Bürge und Zahler** nicht bloß subsidiär: Der Gläubiger kann sich **wahlweise an den Schuldner und an den Bürgen** halten.[306, 307] Zwischen dem Schuldner und dem Bürgen entsteht somit ein Gesamtschuldverhältnis. Die Bürgschaft als Bürge und Zahler kommt nur dann zustande, wenn dies die Parteien ausdrücklich vereinbart haben. Banken vereinbaren praktisch ausnahmslos die Haftung als Bürge und Zahler.

Ex lege wird eine Bürgschaft als Bürge und Zahler dann vereinbart, wenn dadurch Schadenersatzforderungen besichert werden sollen oder wenn die Bürgschaft von einer Bank übernommen wurde.

Die Haftung als Bürge kann auch **kraft Gesetzes** entstehen. Solche gesetzlichen Bürgschaften begründen grundsätzlich eine **subsidiäre** Haftung.[308] So haftet gem. § 330 BGB der Zedent dem Zessionar bis zum Wert der erhaltenen Gegenleistung für den Bestand und die Einbringlichkeit der Forderung, es sei denn, er hat die Forderung ausdrücklich als eine dubiose Forderung an den Zessionar übertragen oder seine Haftung ausgeschlossen.

Gem. § 79 EO haftet der Arbeitgeber bei Verletzung seiner Pflichten dem Vollstreckungsgläubiger im Zuge einer Exekution auf den Arbeitslohn bis zum nicht einbehaltenen Betrag als **Bürge und Zahler**.

8 Kaution *(óvadék)*

Bei der Kaution *(óvadék)* gem. §§ 270 f. BGB handelt es sich um eine dingliche Sicherheit, die es dem Gläubiger ermöglicht, im Falle der Nicht- oder Schlechterfüllung vertraglicher Verpflichtungen des Schuldners seine Forderung aus der Kaution unmittelbar zu befriedigen.[309] Die Kaution kann **vertraglich** oder **gesetzlich begründet** werden. Die Kaution wird als eine spezielle Form des Pfandrechts verstanden, subsidiär sind gem. § 271/A BGB auf Kautionsverhältnisse die Vorschriften des Pfandrechts anzu-

306 BH 1991/5, 190.

307 Nach der neueren Rsp. kann der Bürge und Zahler dem Gläubiger den im Konkursverfahren durch Nichtanmeldung der Forderung eintretenden Rechtsverlust gegen den Gemeinschuldner einredeweise nicht entgegenhalten, wenn der Gläubiger den Bürgen und Zahler vor dem Verlust des Anspruchs gegen den Schuldner in Anspruch genommen hat. Unbestritten ist aber, dass nach Verlust des Anspruchs gegen den Schuldner die Forderung auch gegen den Bürgen und Zahler nicht geltend gemacht werden kann. Zivilrechtlicher Rechtseinheitsbeschluss *(polgári jogegységi határozat)* des OG vom 30. 7. 2010.

308 BH 1990. 130

309 Die Kaution ist in Ungarn als Kreditsicherheit sehr verbreitet. Bei Identität des Schuldners und des Kautionsgebers bei Bankkkrediten ist der betreffende Geschäftsfall sorgfältig auf Geldwäscheverdacht zu prüfen.

wenden.[310] Schriftlichkeit ist kein Wirksamkeitserfordernis der Kautionsvereinbarung, die Kaution kann sogar konkludent vereinbart werden. Zu Beweiszwecken ist die Schriftform jedoch tunlich. Die Vereinbarung allein begründet das Kautionsverhältnis noch nicht, es entsteht erst mit der **Übergabe** des Kautionsgegenstandes.[311]

Ist die Person, die die Kaution leistet, mit dem Schuldner des Grundverhältnisses identisch, hat der Kautionsvertrag zwei Parteien: den Gläubiger und den Schuldner. Der Kautionsvertrag wird dreipersonal, wenn die Person, die die Kaution leistet (Realschuldner), und der Schuldner des Grundverhältnisses (Personalschuldner) nicht identisch sind.

Die Kaution dient der **Besicherung von Forderungen aus dem der Kaution zugrunde liegenden Vertragsverhältnis** und darf nur zur Befriedigung von Forderungen aus dem betreffenden Vertragsverhältnis verwendet werden. Konnexität ist demnach Voraussetzung für die Begründung einer Kaution. Der Gläubiger ist zudem verpflichtet, die Kaution von seinem eigenen Vermögen **getrennt zu verwahren**. Eine gegenteilige Vereinbarung ist unwirksam. Die Kaution ist zurückzuerstatten, wenn das zugrunde liegende Rechtsverhältnis erlischt.

Als Kaution können Geld, Bankkontoguthaben, Wertpapiere oder bestimmte Finanzderivate geleistet werden.

Werden Sachen als Kaution geleistet, die als solche nicht zulässig sind, sind die Regeln des Pfandrechts anzuwenden.[312]

Die Kaution hat der Kautionsbesteller dem Gläubiger zu übergeben.

Die Kaution ist **akzessorisch**. Sie teilt das rechtliche Schicksal mit dem besicherten Rechtsverhältnis. Mit einer Zession der Kreditforderung gehen die als Kaution geleisteten Gegenstände in den Besitz des Zessionars über.[313] Die Besicherung einer nicht einklagbaren Forderung, insb. einer Forderung aus einem ungültigen Vertrag mittels Kaution, ist unwirksam. Allerdings kann der Gläubiger auch im Falle einer **verjährten Forderung** durch die Kaution Befriedigung erlangen.

Die Kaution dient nicht als pauschalierter Schadenersatz (Vertragsstrafe) und befreit den Berechtigten, der die Kaution zum Ersatz von allfälligen Schäden in Anspruch nimmt, nicht vom Beweis der Schadenshöhe.[314]

Die Parteien können vereinbaren, dass der Berechtigte (Kreditgeber) die Kaution nutzen oder darüber als Eigentümer verfügen kann (§ 270 Abs. 3 BGB). In diesem Fall hat der Kreditgeber spätestens bis zur Fälligkeit der Kreditforderung die Kaution durch eine gleichwertige Deckung zu ersetzen, die an die Stelle des Kautionsgegenstandes tritt. Gleichwertige Deckung ist bei Bankguthaben ein auf dasselbe Konto eingezahlter Betrag in der der ursprünglichen Kaution entsprechenden Höhe und in derselben Währung. Bei Wertpapieren müssen der Emittent, die Serie, der Nominalwert und die Währung identisch sein.[315] Kann keine gleichwertige Deckung erreicht werden, ist die Differenz gegen die gesicherte Forderung aufzurechnen. Die Parteien können auch vereinbaren, dass der Kreditnehmer befugt sein soll, den Gegenstand der Kaution gegen eine andere gleichwertige auszutauschen, ohne das Kautionsverhältnis zum Erlöschen zu bringen.

Der Gläubiger kann auch bei Nichterfüllung einer Nebenleistungspflicht (z.B. Zinsen) oder in sonstigen Fällen des Vertragsbruchs seine nicht beglichene, fällige Forderung

310 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 113.
311 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 113.
312 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 112.
313 EBH 2000. 220.
314 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 114.
315 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 119.

aus der Kaution befriedigen, ohne dass das zugrunde liegende Rechtsverhältnis erlöschen würde. In diesen Fällen kann der Gläubiger, wenn der Restbetrag der Kaution zur Sicherung der noch bestehenden Forderung nicht ausreicht, den **Ersatz** oder die **Aufstockung der Kaution** verlangen.

Wurden Geld, Bankkontoguthaben, Wertpapiere mit öffentlich registriertem Marktpreis (Börsepreis) oder objektiv bestimmbarem Wert als Kaution übergeben, kann der Kreditnehmer seine Forderung bei Nicht- oder Schlechterfüllung unmittelbar befriedigen. In anderen Fällen müssen die Parteien die unmittelbare Befriedigung und deren Modalitäten vereinbaren. Auch eine gemeinsame Verwertung kann vereinbart werden. Den Kreditnehmer trifft auf jeden Fall eine Rechnungslegungspflicht (§ 271 BGB).

Wenn der Schuldner zur Sicherung einer Forderung eine Kaution geleistet hat, kann der Gläubiger seine Forderung unabhängig von der Einleitung des Konkursverfahrens unmittelbar aus der Kaution befriedigen. Nimmt der Gläubiger dieses Recht binnen drei Monaten ab der Veröffentlichung des Konkurseröffnungsbeschlusses nicht in Anspruch, wird er jedoch im Konkurs als Pfandgläubiger angesehen.

9 Schuldübernahme *(tartozàsátvàllalàs)*

Die Schuldübernahme *(tartozásátvállalás)* gem. §§ 332 f. BGB ist ein schriftlich, mündlich oder konkludent geschlossener Vertrag zwischen dem Schuldner und einer Person, die die Position des Schuldners übernimmt (Neuschuldner).

Der Vertrag besteht demnach in der Vereinbarung zwischen dem alten und dem neuen Schuldner. Die **Zustimmung des Gläubigers** ist erforderlich, damit die Vereinbarung über die Schuldübernahme auch ihm gegenüber wirksam wird.[316] Verweigert der Gläubiger die Zustimmung, wirkt die Vereinbarung nur zwischen dem alten und dem neuen Schuldner. Der alte Schuldner kann daher vom neuen Schuldner die Leistung an den Gläubiger verlangen. Der Gläubiger ist in der Regel verpflichtet, diese Leistung anzunehmen.[317]

Mit der Zustimmung des Gläubigers zur Schuldübernahme wird der **Altschuldner von seiner Verbindlichkeit befreit**, an seine Stelle tritt der neue Schuldner. Es handelt sich also um eine *intercessio privativa* (privative Schuldübernahme). Der Gläubiger kann seine Zustimmung auch an eine Bedingung knüpfen, sodass die Schuldübernahme ihm gegenüber erst mit Eintritt der Bedingung wirksam wird. Das Rechtsverhältnis des Neuschuldners zum Gläubiger kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Neuschuldner wird zur Leistung verpflichtet und berechtigt, kann aber nur an den Kreditgeber und nicht an den Altschuldner mit schuldbefreiender Wirkung leisten.[318]
- Dem Neuschuldner stehen alle **Einwendungen des Altschuldners** gegenüber dem Gläubiger zu. Mit Forderungen des Altschuldners kann er aber nur dann gegen den Gläubiger aufrechnen, wenn der Altschuldner die Kompensationseinrede bereits erhoben hat.[319]
- Der Neuschuldner hat das Recht, **mit eigenen Forderungen gegen den Gläubiger aufzurechnen**. Einwendungen aus dem Rechtsverhältnis zwischen dem Neuschuldner und dem Altschuldner können dem Gläubiger gegenüber nicht geltend gemacht werden.

316 *Bíró*, Kötelmi Jog, 182.
317 *Bíró*, Kötelmi Jog, 183.
318 BH 1975. 8.
319 *Bíró*, Kötelmi Jog, 184.

- Durch die Schuldübernahme **erlöschen Pfandrechte und Bürgschaften**, es sei denn, der Bürge bzw. der Pfandgläubiger erklärt sich mit dem Weiterbestehen der Sicherheit einverstanden. Diese Regelung soll verhindern dass die Position des Bürgen oder Pfandbesteller durch die Schuldübernahme ungünstiger wird.

Neben der privativen Schuldübernahme ist auch das Rechtsinstitut der kumulativen Schuldübernahme *(intercessio cumulativa)* vorgesehen. In diesem Fall tritt der Neuschuldner als weiterer Schuldner neben den Altschuldner. Der Interzedent tritt ähnlich wie der Bürge und Zahler neben den Altschuldner. Beide haften solidarisch.[320]

10 Das Angeld *(foglaló)*

Beim Vertragsabschluss kann der Schuldner gem. § 243 f. BGB als Zeichen seiner Verpflichtung und zur Besicherung seiner Leistung einen **Geldbetrag oder eine Sache** als **Angeld** *(foglaló)* seinem Gläubiger übergeben. Die Kreditsicherungsfunktion des Angeldes – es stellt eine vertragliche Nebenleistungspflicht dar – besteht darin, dass es bei schuldhafter **Nichterfüllung** durch den Schuldner an den Gläubiger **verfällt**, selbst dann, wenn Letzterem kein Schaden entstanden ist. Ist die Nichterfüllung niemandem oder beiden Parteien zu gleichen Teilen zurechenbar, muss das Angeld an die Partei zurückerstattet werden, die sie geleistet hat. Hat der Gläubiger die Vertragserfüllung vereitelt, hat er das erhaltene Angeld im **doppelten Betrag** zurückzuzahlen.

Bei ordentlicher Erfüllung des Vertrags ist das Angeld dem Wert der Gegenleistung (z.B. dem geschuldeten Kaufpreis) anzurechnen. Wenn dies untunlich ist, ist es zurückzuerstatten (§ 244 BGB).

In der Regel werden Kaufverträge mit Angeld besichert, auch die Übergabe anlässlich eines **Vorvertrags** ist möglich und üblich.

Die Funktion eines beim Vertragsabschluss übergebenen Geldbetrags oder einer Sache als Angeld muss aus dem Vertrag **unzweifelhaft** hervorgehen. Weitere Formerfordernisse bestehen nicht. Eine schriftliche Vereinbarung (z.B. im Vertragstext) und die Bezeichnung des Angeldes als solches *(foglaló)* sind für Beweiszwecke jedoch sinnvoll.

Als Angeld kann nur ein Geldbetrag oder eine andere Sache angesehen werden, wenn die Übergabe im **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses tatsächlich erfolgt**. Wird bei Geschäften zwischen Unternehmen ein Geldbetrag als Angeld überwiesen, muss ein entsprechender Überweisungs- bzw. Einzahlungsbeleg übergeben werden.[321] Nach Vertragsabschluss übergebene Sachen oder Geldbeträge sind trotz einer diesbezüglichen Vereinbarung der Parteien als Angeld anzusehen.[322]

Das Angeld ist **akzessorisch**. Nur bestehende und wirksame Verträge können durch ein Angeld besichert werden.

Hinsichtlich der Beweislast sind mit der Übergabe des Angeldes zwei unterschiedliche **Rechtswirkungen** verbunden:[323]

---

320 In einigen Fällen ist aus Gläubigersicht besondere Vorsicht geboten und im Zweifelsfall dem Schuldbeitritt der Vorzug zu geben. Hiezu folgendes Beispiel: Kurz vor Konkurseröffnung wird die Pfandliegenschaft an eine neue operative Gesellschaft mit der Vereinbarung übertragen (Anfechtungsgefahr), dass die neue Gesellschaft die Kredite weiterzahlt. Stimmt die Bank dem Schuldnerwechsel zu, und entlässt die alte Gesellschaft aus der Haftung, so kann sie in ihrem Konkurs die Forderung nicht (bzw. nicht fristgemäß) anmelden. Wird die Liegenschaftsübertragung jedoch später erfolgreich angefochten, so wird die Liegenschaft aber u.U. lastenfrei massezugehörig.

321 BH 1992. 2.

322 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 95.

323 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 97.

- Das Zustandekommen des Vertrages wird vermutet.
- Das Angeld dient auch als pauschalierter Schadenersatz und befreit den Gläubiger bis zur Höhe des Angeldes vom Beweis des Vertrauensschadens. Ersatzpflichten für Schäden, die über den Wert des Angeldes hinausgehen, werden aber durch den Verfall bzw. die doppelte Rückzahlung des Angeldes nicht abgegolten.[324]

Gem. § 45 Abs. 3 BGB kann ein **überhöhtes Angeld** vom Gericht gemindert werden. Nach der höchstgerichtlichen Rsp. des OG sind bei der Beurteilung die Höhe der gesicherten Leistung, das Interesse der Parteien an der vereinbarungsmäßen Vertragserfüllung, der Grund und die Umstände der Nichterfüllung zu berücksichtigen.[325]

11 Bankgarantie *(bankgarancia)*

Die Regelungen zur **Bankgarantie** *(bankgarancia)* finden sich in § 249 BGB, wonach eine Bank die Verpflichtung übernehmen kann, beim Eintreten gewisser Bedingungen oder nach der Vorlage bestimmter Dokumente innerhalb einer bestimmten Frist dem Begünstigten bis zu einem bestimmten Höchstbetrag eine Zahlung zu leisten. Die Garantie kann in HUF oder in Devisen ausgestellt werden. Die Bankgarantie ist eine von der Bank übernommene Garantie für den Fall des Ausbleibens einer Leistung des Auftraggebers (des Kunden der Bank).

Bei der Bankgarantie handelt es sich um ein dreipersonales Rechtsverhältnis, das aus zwei eigenständigen Verträgen, nämlich aus dem Bankgarantievertrag *(bankgarancia szerződés)* zwischen der Bank und ihrem Kunden (Schuldner) bzw. dem Grundvertrag zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger (Begünstigten).[326]

Bankgarantien können nur in Verbindung mit gültig zustande gekommenen, wirksamen Verträgen übernommen werden, da es sich dabei um eine vertragliche Nebenleistungspflicht *(mellékkötelem)* des Schuldners handelt.[327] Das schließt aber nicht aus, dass aufschiebend bedingte Garantieverträge (bedingt mit dem wirksamen Zustandekommen des Grundverhältnisses) abgeschlossen werden können. Auch der umgekehrte Fall ist häufig, nämlich dass die Bankgarantie Wirksamkeitsbedingung des Grundverhältnisses ist.[328]

Wesentlich für die Bankgarantie – im Gegensatz z.B. zu einer Bürgschaft – ist die **fehlende Akzessorietät**. Die Bankgarantie stellt eine vom Inhalt des Grundverhältnisses unabhängige eigene Verpflichtungserklärung der Bank dar. Die Zahlungspflicht der Bank richtet sich allein nach dem Garantievertrag zwischen der Bank und ihrem Kunden (Schuldner) und kann von jener des Schuldners im Grundverhältnis abweichen.[329] Die Bank kann die Einwendungen des Schuldners aus dem Grundverhältnis gegenüber dem Begünstigten nicht geltend machen.[330]

Garantiegeber können nur Banken und Hypothekarkreditinstitute sein, hinsichtlich der Person des Schuldners und des Begünstigten gibt es keine Beschränkung.[331] Das BGB ordnet keine spezielle Form für Bankgarantien an, in der Praxis wird die Garantie nur schriftlich vereinbart.[332] Die Bank stellt über die Garantie einen sog. Garantiebrief (garancialevél) aus, den sie dem Begünstigten übersendet.

324 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 104.
325 BH 1992. 315.
326 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 78.
327 *Szőke*, A szerződést biztosító mellékkötelezettségek, 36.
328 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 78.
329 BH 1995. 414.
330 *Kajli/Sirály*, Foglaló és bankgarancia, 28.
331 *KJK-Kerszöv*, PTK-Kommentár zu § 249 BGB.
332 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 79.

Die wichtigsten inhaltlichen Elemente der Bankgarantie sind[333]

- die genaue Bestimmung des Grundverhältnisses zwischen Schuldner und Begünstigtem, aus dem die zu sichernde Leistungspflicht entspringt;
- die genaue Bezeichnung des Begünstigten, damit seine Identität für die Bank überprüfbar wird;
- Bestimmung der Bedingungen, unter denen die Bank zahlungspflichtig sein soll, sowie die Bezeichnung der vorzuweisenden Dokumente;[334]
- der Höchstbetrag für die Zahlungspflicht der Bank;
- die Frist zur Inanspruchnahme der Garantie. Im Bankgarantievertrag wird stets eine Frist vereinbart, innerhalb derer die Bank in Anspruch genommen werden kann. (Diese Frist ist präklusiv, sodass nach ihrem Ablauf der Begünstigte von der Bank die Zahlung nicht verlangen kann.[335])
- die Frist, binnen derer die Bank nach Aufforderung zur Zahlung an den Begünstigten zu leisten hat;
- die Bestimmung des Typs des Garantie und an welche Bedingungen die Übernahme der Garantie geknüpft ist;
- die Gebühr (Provision), die der Schuldner für die Übernahme der Garantie an die Bank zu zahlen hat;
- die Ersatzpflicht des Schuldners zugunsten der Bank für den Fall, dass sie aus der Garantie vom Begünstigten in Anspruch genommen wird und zahlen muss.

12 Akkreditiv (akkreditív)

Das **Akkreditiv** *(okmányos meghitelezés)* ist keine Kreditsicherheit, sondern dient – als abstrakte Zahlungsmodalität – der Erfüllung einer Verbindlichkeit.

Das Akkreditiv ist in § 26 Abs. 1 der Verfügung Nr. 9/2001 (MK 147) der Ungarischen Nationalbank geregelt. Demnach verpflichtet sich das nach dem Grundgeschäft vom Schuldner angewiesene Kreditinstitut im eigenen Namen, den im Akkreditiv bestimmten Betrag dem Gläubiger auszuzahlen, wenn dieser binnen einer bestimmten Frist bestimmte Urkunden vorlegt. Der Gläubiger hat die im Akkreditiv bestimmten Urkunden – zusammen mit einem Schreiben über die Anmeldung des Anspruchs – unmittelbar oder über sein kontoführendes Kreditinstitut dem angewiesenen Kreditinstitut vorzulegen. Das angewiesene Kreditinstitut begleicht den Betrag des Akkreditivs durch Überweisung an das im Akkreditiv oder im Schreiben über die Geltendmachung des Anspruchs angegebenes Geldverkehrskonto. Der Schuldner des Grundgeschäfts bezahlt bzw. ersetzt dem angewiesenen Kreditinstitut den an den Gläubiger ausgezahlten Betrag nach den Bestimmungen des Auftragsvertrags.

Im Übrigen sind für das Akkreditiv die von der Internationalen Handelskammer in Paris ausgegebenen Musterregelungen maßgeblich.

Zugunsten oder zu Lasten von **Privatkonten** *(lakossági bankszámla)* ist die Zahlungsabwicklung mittels Akkreditiv **nicht zulässig**.

333 *Salamonné Solymosi*, Szerződések biztosítékai, 295.

334 Nicht hinreichend abstrakte Garantien bergen die Gefahr in sich, dass die Bank „in das Grundgeschäft hineingezogen“ wird, die eigene Leistungspflicht nicht beurteilen kann und dadurch Haftungsgefahren ausgesetzt ist. Aus der Sicht der Bank sollten Garantiebriefe so abstrakt wie möglich formuliert werden, damit die Zahlungspflicht einfach zu beurteilen ist.

335 *Kajli/Király*, Foglaló és bankgarancia, 27.

IV Pfandrecht *(zálogjog)*

A Hypothekenrecht *(ingatlan jelzálogjog)*

1 Die Hypothek als Pfandrecht an Liegenschaften

Das Pfandrecht dient der **Besicherung einer Forderung** dadurch, dass der Pfandgläubiger bei Nichterfüllung der besicherten Forderung durch die **Verwertung des Pfandgegenstandes** vor anderen Gläubigern befriedigt werden kann (§ 251 Abs. 1 BGB). Es handelt sich also um ein **beschränktes dingliches Recht**, das auf die Befriedigung einer Forderung aus dem Pfandgegenstand gerichtet ist (Kreditsicherungsrecht, *biztosítéki jog*).

Die nach der ungarischen Zivilrechtsdogmatik wesentlichen Bestandteile des Pfandrechts sind das Verwertungsrecht des Pfandgläubigers und die Duldungspflicht des Pfandbestellers:

- Die **Duldungspflicht** besagt, dass der Pfandgläubiger vom Pfandbesteller kein aktives Tun verlangen kann. Der Pfandbesteller ist ausschließlich zur Duldung der Befriedigung der hypothekarisch besicherten Forderung verpflichtet.
- **Verwertungsrecht** *(kielégítési jog)*: Das Verwertungsrecht bedeutet die Befugnis des Hypothekargläubigers, seine Forderungen gegenüber dem Obligationsschuldner im Wege der Verwertung des Pfandgegenstandes durchzusetzen.

Das Pfandrecht ist ein **absolutes und dingliches Recht** *(abszolút hatályú dologi jog)*. Es bleibt bei der Bestellung einer Hypothek auch gegenüber dem neuen Eigentümer des Pfandgegenstandes bestehen. Zudem ist das Pfandrecht subsidiär: Die Befriedigung aus dem Pfandrecht ist nur dann möglich, wenn der Pfandgläubiger nicht auf andere Weise die Befriedigung seiner Forderungen erlangen kann.

In weiterer Folge sollen – der Konzeption dieses Werks entsprechend – die ungarischen pfandrechtlichen Regelungen anhand des **Pfandrechts an Liegenschaften** beschrieben werden. Die Abweichungen für das Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Forderungen werden daran anschließend gesondert dargestellt.

Das ungarische Pfandrecht kennt sowohl die **akzessorische** als auch eine **nichtakzessorische Hypothek**; Letztere in Form des sog. **selbstständigen Pfandrechts** *(önálló zálogjog)*. Die akzessorische Hypothek ist nicht ausdrücklich geregelt, jedoch zeigt sich in § 251 Abs. 4 2. Satz BGB, dass sie als der rechtliche Normalfall des Immobiliarpfandrechts konzipiert ist: „Das Pfandrecht kann – *in Ermangelung einer abweichenden gesetzlichen Regelung* – nur zusammen mit der Forderung übertragen werden."

Die Bestimmungen zum selbstständigen Pfandrecht finden sich in § 269 BGB, subsidiär gelten die allgemeinen pfandrechtlichen Bestimmungen.

Im Interesse der Zurückdrängung der mit Fremdwährungsrisiko verbundenen Devisenkredite an private Haushalte (inkl. EUR-Kredite) wurde vom ungarischen Gesetzgeber eine sehr drastische – und aus gemeinschaftsrechtlicher Sicht bedenkliche – Maßnahme umgesetzt: Ab dem 14. 8. 2010 ist es gem. § 261 Abs. 4 BGB **nicht**

mehr möglich, zur Besicherung von an natürliche Personen (ausgenommen Einzelunternehmer) gewährten **Fremdwährungskrediten Hypotheken an im Eigentum von natürlichen Personen stehenden Liegenschaften** einzutragen. Abweichende Vereinbarungen der Parteien sind nichtig. Das Gesetz erlaubt einige Ausnahmen zur Ermöglichung von Umschuldungen und Sicherheitentausch; die Novelle bedeutet jedoch *de facto* ein Ende der Wohnbaufinanzierung auf Devisenbasis.

Abgesehen davon, dass das Erreichen des Gesetzeszweckes aufgrund der Verspätung der Maßnahme (ein großer Teil der ungarischen Haushalte ist bereits in Devisen verschuldet und dem FW-Risiko ausgesetzt) bezweifelt werden darf, verstößt die legislative Umsetzung u.E. gegen das Gemeinschaftsrecht, da nach der Entscheidung[336] des Europäischen Gerichtshofes der „**Grundsatz des freien Kapitalverkehrs** einer nationalen Regelung entgegensteht … nach der eine Hypothek zur Sicherung einer in der Währung eines anderen Mitgliedsstaates zahlbaren Forderung in inländischer Währung eingetragen werden muss."

2 Die Hypothek und der Vertrauensgrundsatz des Liegenschaftsregisters

Das Pfandrecht stellt nach der ungarischen Zivilrechtsdogmatik grundsätzlich eine **vertragliche Nebenleistungspflicht** dar[337]. (Nur das selbstständige Pfandrecht wird bisweilen als selbstständige Leistung gesehen.) Es handelt sich um ein Sicherungsrecht, das – abgesehen von dem selbstständigen Pfandrecht – einer strengen Akzessorietät unterworfen ist. Diese Akzessorietät kommt auch gegenüber Eintragungen in das Liegenschaftsregister zum Ausdruck, da die Eintragung einer akzessorischen Hypothek in Verbindung mit § 5 LiegRG (Vertrauensgrundsatz) nur die Entstehung des Pfandrechts, nicht aber die Existenz oder den betragsmäßigen Bestand der Forderung bezeugt.[338] Gem. § 262 Abs. 3 BGB erlischt die Forderung unabhängig vom Inhalt der Eintragung in das Liegenschaftsregister. Wenn der Gläubiger aus dem Pfandrecht Befriedigung erlangen will, genügt es nicht, sich auf das eingetragene Pfandrecht zu berufen. Vielmehr hat er auch das Entstehen, den Bestand und den Betrag der zugrunde liegenden Forderung beweisen.[339]

Ob ein **gutgläubiger lastenfreier Erwerb des Pfandgegenstandes** möglich ist, hängt in erster Linie von der **Art** des bestehenden Pfandrechts, vom konkreten **Pfandgegenstand** und vom **Register**, in welchem das Pfandrecht allenfalls eingetragen ist, ab.

An **Liegenschaften** können die im **Liegenschaftsregister** evidierten Individualpfandrechte – die (akzessorische) Hypothek *(jelzálogjog)*, die Höchstbetragshypothek *(keretbiztosítéki jelzálogjog)* und das selbstständige Pfandrecht *(önálló zálogjog)* – sowie das im **Mobiliarpfandrechtsregister** eingetragene Pfandrecht am Vermögen (Unternehmenshypothek, **vagyont terhelő zálogjog, floating charge**) begründet werden.

Die **Individualpfandrechte** an Liegenschaften kommen grundsätzlich mit ihrer Eintragung im Liegenschaftsregister zustande. Ist ein Pfandrecht im Liegenschaftsregister eingetragen, kann sich niemand auf dessen Unkenntnis berufen. **Ein lastenfreier Gutglaubenserwerb ist nicht möglich** (§ 5 Abs. 1 LiegRG).

336 EuGH, Urteil vom 16. 3. 1999 – C-222/ 97.

337 Frühere Versionen des Entwurfs zum neuen BGB sahen hier wieder eine „dogmatische Rehabilitation" des Pfandrechtes vor. Im Zuge der Arbeiten zur Neukodifikation wurde dieses Konzept wieder fallen gelassen; das Pfandrecht blieb eine vertragliche Nebenleistungspflicht.

338 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 109.

339 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 109.

Im Gegensatz zu den Individualpfandrechten an Liegenschaften ist beim **Pfandrecht am Vermögen** (Unternehmenshypothek, *floating charge*; s. unten IV.D) der lastenfreie Erwerb von verpfändeten Gegenständen sogar der Regelfall. Die **dingliche Wirkung** des Vermögenspfandrechts ist nämlich erheblich **eingeschränkt**.[340] So erlischt das Pfandrecht an Vermögensgegenständen, die das verpfändete Vermögen verlassen, unabhängig von der Redlichkeit des Erwerbers und unabhängig davon, ob die Veräußerung im Rahmen des ordentlichen oder des außerordentlichen Wirtschaftsbetriebs geschieht.[341] Dies gilt sowohl für bewegliche als auch für unbewegliche Sachen. Das Erlöschen des Pfandrechts schließt jedoch die **Unwirksamkeit** bzw. **Anfechtbarkeit** der Veräußerung wegen Benachteiligung von Gläubigern aufgrund anfechtungsrechtlicher oder insolvenzrechtlicher Ansprüche nicht aus.

Die im **Mobiliarpfandrechtsregister** eingetragenen Individualpfandrechte erlöschen gem. § 262 Abs. 6 BGB, wenn die Pfandsache im **Handelsverkehr** oder im Rahmen des **ordentlichen Wirtschaftsbetriebs** an einen **gutgläubigen Käufer veräußert wird**. Weiters erlöschen diese Pfandrechte auch an **üblichen, alltäglichen Gegenständen,** wenn ein gutgläubiger Dritter das Eigentumsrecht an ihnen gegen Entgelt erwirbt.[342]

3 Prinzipien des Hypothekenrechts

a Akzessorietätsprinzip *(járulékosság)*

Da die ungarische Rechtsordnung sowohl das akzessorische als auch das selbstständige Pfandrecht kennt, existiert in Ungarn **kein durchgängiges Akzessorietätsprinzip**.[343]

Betreffend die **akzessorische Hypothek** sind das Entstehen und der Weiterbestand der Hypothek abhängig von der **Existenz einer Forderung**, die durch die – akzessorische – Hypothek besichert wird. Weiters kommt das Akzessorietätsprinzip in folgenden Fällen zum Ausdruck:

- Gem. § 251 Abs. 4 BGB geht mit der **Übertragung der Forderung** auf einen Dritten mangels anderer Vereinbarung auch das Pfandrecht über. Dies gilt insb. auch für Fälle der **gesetzlichen Zession** nach § 259 Abs. 2 BGB und der **Legalzession** nach § 276 Abs. 1 BGB. Wird die Forderung von einem Dritten erfüllt, erlischt die Hypothek i.d.R. nicht, sondern geht gem. § 259 Abs. 2 BGB bis zur Höhe der gesicherten Forderung auf den Dritten über. Der Erwerber der Hypothek ist sodann berechtigt, sich als Hypothekargläubiger im Liegenschaftsregister eintragen zu lassen. Der im Liegenschaftsregister eingetragene Gläubiger der befriedigten Forderung ist verpflichtet, ihm die entsprechenden Urkunden (Einwilligung in die Eintragung) auszuhändigen. Wird die Forderung durch einen **Bürgen** erfüllt, so geht sie im Wege der Legalzession auf den Bürgen über (§ 276 Abs. 1 BGB)[344], wenn die Hypothek bereits vor der Übernahme der Bürgschaft bestellt wurde[345]. Wurde die Hypothek erst nach der Übernahme der Bürgschaft bestellt, geht die Hypothek nur dann auf den Bürgen über, wenn er die Forderung mit Zustimmung des Realschuldners befriedigt. Geschieht dies ohne Zustimmung des Realschuldners, erlischt die Hypothek.[346]

340 *Gárdos* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 291.
341 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 291.
342 *Gárdos* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 230.
343 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 24.
344 Auch das Pfandrecht (Hypothek) geht auf den zahlenden Bürgen über. Wurde nur ein Teil der besicherten Forderung vom Bürgen bezahlt, so erwirbt er die Hypothek zur Sicherung seines Ersatzanspruches nur anteilsmäßig. Er ist berechtigt, die bücherliche Eintragung seiner „Teilhypothek“ im auf die verbleibende Forderung folgenden Rang zu verlangen (BH 2009. 53).
345 BH 1998. 172.
346 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 85.

- Gem. § 259 Abs. 3 BGB erlischt das Pfandrecht, wenn die besicherte **Forderung erlischt oder ohne Mitübertragung der Hypothek übergeht**. Die typischen Fälle des Erlöschens der Forderung sind jene durch Befriedigung, Aufrechnung oder Verjährung.[347] Registrierte Pfandrechte sind nach Erlöschen des zugrunde liegenden Vertrages auf Antrag des Interessenten aus dem Register zu löschen. Sollen neue Verträge durch die Hypothek besichert werden, sind neuerlich Eintragungen in das Liegenschaftsregister notwendig.[348] Der Austausch von Forderungen aus dauerndem Vertragsverhältnis ist bei Höchstbetragshypotheken – und beim selbstständigen Pfandrecht – möglich.
- Gem. § 251 Abs. 1 S. 2 BGB ist die hypothekarische Besicherung einer Naturalobligation nichtig.
- Gem. § 251 Abs. 3 S. 1 BGB **richtet sich der Umfang der Haftung mit dem Pfandgegenstand nach der Forderung**, zu deren Besicherung die Immobilie als Pfandgegenstand dient.
- Wenn der Pfandschuldner nicht identisch mit dem Obligationsschuldner ist, stehen die **Einwendungen**, auf die sich der Obligationsschuldner gegenüber dem Hypothekargläubiger berufen kann, auch dem Realschuldner zu.
- Gem. § 329 Abs. 1 BGB tritt der Zessionar an die Stelle des Zedenten. Die Pfandrechte zur Sicherung der Forderung und die Rechte aus Bürgschaften gehen an ihn über.

Eine **Durchbrechung des Akzessorietätsprinzips** besteht im Rechtsinstitut der **Höchstbetragshypothek** sowie in der pfandrechtlichen Besicherung zukünftiger bzw. bedingter Forderungen.[349]

Eine **Eigentümerhypothek** (vgl. § 469 öABGB) ist in Ungarn aufgrund der strengen Akzessorietät unzulässig[350]. § 259 BGB regelt die Fälle der **Konfusion**. Gem. § 259 Abs. 1 BGB erlischt das Pfandrecht, wenn der Gläubiger nicht vom Personalschuldner, sondern vom Realschuldner (Pfandschuldner) aus der Pfandsache oder durch Leistung befriedigt wird, oder gem. § 259 Abs. 4 BGB, wenn der Pfandgläubiger das Eigentum an der Pfandsache oder der Pfandgläubiger die besicherte Forderung erwirbt. Beim Erwerb der Pfandsache durch den Pfandgläubiger und beim Erwerb der Forderung durch den Pfandschuldner – soweit dieser nicht auch Personalschuldner war – bleibt das Pfandrecht **gegenüber nachrangigen Pfandgläubigern** aufrecht.

Im Zusammenhang mit dem Akzessorietätsprinzip ist das Schicksal des Pfandrechts im Falle der **Änderung des Pfandgläubigers** von Interesse: Gem. § 251 Abs. 4 BGB geht mit der Übertragung einer durch eine akzessorische Hypothek besicherten Forderung auf einen Dritten auch die Hypothek auf den Neugläubiger über. Dies bewirkt nicht die Entstehung einer neuen Hypothek. Die bereits bestehende Hypothek behält ihren Rang, auch eine entsprechende Eintragung im Liegenschaftsregister ist für den Übergang der Hypothek nicht erforderlich.[351] Gleichwohl sind Änderungen in der Person des Pfandgläubigers im Liegenschaftsregister einzutragen, haben jedoch nur deklaratorische Wirkung.[352] Zu solchen Eintragungen bedarf es nur der Einwil-

347 Eine Ausnahme bildet hier das Faustpfand: Forderungen, die durch ein Faustpfand besichert sind, können vom Gläubiger auch nach Ablauf der Verjährungszeit aus der Pfandsache befriedigt werden.
348 BH 1996. 601.
349 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 25.
350 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 84.
351 BH 2002. 240.
352 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 169.

ligung des früheren Pfandgläubigers, nicht aber jener des Schuldners.[353] Die für die bücherliche Eintragung der Änderungen notwendigen Erklärungen sollten bereits im Zessionsvertrag (Faktoring, Forderungsverkauf) oder im dessen Anhang abgegeben werden.

Bei der **privativen Schuldübernahme** besteht für Bürgen und Pfandschuldner die Gefahr, dass sie nunmehr für einen Neuschuldner bürgen/haften müssen, der eine schlechtere Bonität hat als sein Vorgänger. Deshalb regelt § 332 Abs. 3 BGB, dass bei der Schuldübernahme die zur Sicherung der Forderung bestehenden Bürgschaften und Pfandrechte erlöschen, wenn der Bürge oder der Pfandschuldner der Übernahme nicht zustimmt. Dieselben Sicherheiten bleiben jedoch beim **Schuldbeitritt** *(intercessio cumulativa)* bestehen, da durch die zusätzliche Haftung eines weiteren Schuldners die Position des Sicherungsgebers ja nur verbessert werden kann.[354]

b Spezialitätsprinzip *(egyediség elve)*

Das Spezialitätsprinzip besagt, dass ein Pfandrecht nur an **individuell bestimmten Gegenständen** entstehen kann. Zudem muss auch die **besicherte Forderung individualisiert** sein. Eine Lockerung dieses Prinzips ist bei den besicherten Forderungen, bei der Besicherung von künftigen Forderungen und bei der Höchstbetragshypothek, bei Pfandgegenständen und bei besitzlosen Pfandrechten an beweglichen Sachen (Registerpfandrecht, Vermögenspfandrecht) festzustellen.

Gem. § 261 Abs. 3 BGB kann eine **Hypothek nur auf einer gesamten Liegenschaft**, die als **selbstständige Einheit** im Immobilienregister eingetragen wurde, begründet werden. Die Begründung einer Hypothek ist zudem an einem **ganzen Miteigentumsanteil** an einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft möglich. Vergrößert der Schuldner seinen Miteigentumsanteil an der Pfandsache nach der Verpfändung, wird dieser Zuwachs nicht automatisch vom Pfandrecht erfasst.[355] Eine Verpfändung des Zuwachses ist möglich, jedoch im entsprechend späteren Rang.

c Prinzip der ungeteilten Sachhaftung

Nach dem Prinzip der **ungeteilten Sachhaftung** haftet das ganze Pfand gem. § 253 Abs. 1 BGB für jeden, auch den kleinsten Teil der gesicherten Forderung.[356]

d Eintragungsprinzip *(bejegyzés elve)*

Die Bestellung einer Hypothek wird durch die **Eintragung in das Liegenschaftsregister** rechtswirksam. Die Eintragung hat somit **konstitutive Wirkung** (§ 262 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 3 Abs. 2 LiegRG). Der Eintragungsgrundsatz ist auch bei den **gesetzlichen und behördlichen** Pfandrechten wirksam, da die gesetzliche Bestimmung nur den Pfandvertrag (Titel), nicht jedoch die Eintragung (Modus) ersetzt.[357]

e Rangprinzip *(rangsor elve)*

Ist eine Liegenschaft mit mehreren Hypotheken belastet (Mehrfachverpfändung), so richtet sich die Rangfolge für die Befriedigung der Gläubiger – in Ermangelung einer abweichenden gesetzlichen Regelung – nach dem **Zeitpunkt des Entstehens der Hypothek** (§ 256 Abs. 1 S. 2 BGB). Der für den Rang maßgebliche Zeitpunkt ist das **Einlangen des Eintragungsantrags** samt der zugrunde liegenden Urkunde beim Bodenamt.[358] Dieser Zeitpunkt scheint auch in der Eintragung auf.

353 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 169.
354 *Bíró*, Kötelmi Jog, 184.
355 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 84.
356 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 95.
357 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve 43.
358 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 116.

Ist eine Liegenschaft mehrfach hypothekarisch belastet, 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.

Gem. § 44 Abs. 2 LiegRG kann die Reihenfolge (Rang) der Registereintragungen bei **Zustimmung aller Betroffenen** abgeändert werden. Diese Änderung hat zur Folge, dass das eingetragene Recht oder die eingetragene Tatsache nunmehr so anzusehen ist, als ob das Recht bzw. die Tatsache in jenem Zeitpunkt entstanden wäre, welcher für den geänderten Rang maßgeblich ist.[359]

Das Rangprinzip ist durchbrochen durch bestimmte gesetzlich geregelte Befriedigungsrangfolgen (§ 57 KG, § 165 EO) sowie durch Bestimmungen zur vorzugsweisen Befriedigung öffentlicher Lasten (insb. Steuern und Zölle).

Soweit keine abweichende gesetzliche Bestimmung besteht, sind für gesetzliche, gerichtliche oder sonstige behördliche Pfandrechte (auch hinsichtlich Entstehung, Erlöschen, Geltendmachung sowie Reihenfolge) die Regeln über das vertragliche Pfandrecht anzuwenden.[360] Gesetzliche Pfandrechte sind daher nicht *per se* Vorzugspfandrechte, sondern werden entsprechend dem Rang des Pfandrechts befriedigt.

Insbesondere für die **Konsortialfinanzierung** ist die Frage nach der Eintragung von Hypotheken **im gleichen Rang** von Bedeutung. Eine gleichrangige Eintragung mehrerer Hypotheken ist in Ungarn **nicht möglich**. Unzulässig ist auch die Eintragung einer Hypothek, mit der gleichzeitig mehrere Forderungen mehrerer Gläubiger (als Hypothekargläubiger) besichert werden sollen.[361] Umgekehrt ist es möglich, dass in Form einer Simultanhypothek mehrere Hypotheken eine Forderung besichern (s. unten IV.A.7.c).

In der Praxis der Banken werden Konsortialkredite in der Form hypothekarisch besichert, dass der Konsortialführer als Pfandgläubiger eingetragen wird. Der Konsortialführer hat die Pfandrechte der anderen Konsorten treuhändisch inne.

f Vorrückungsprinzip

Das ungarische 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, demzufolge sich der Eigentümer bestimmte Wertzonen für ein künftiges Pfandrecht offen halten kann.[362] Das ungarische Recht folgt dem **System der beweglichen Rangstellen** (*mozgó ranghely rendszere*; Vorrückungssystem), d.h. das Erlöschen eines Pfandrechts hat das Vorrücken der nachrangigen Pfandrechte zur Folge. Dieses System wird durch die Möglichkeiten des Verfügungsrechts und des Rangvorbehalts durch den Eigentümer eingeschränkt.

Gem. § 264 Abs. 2 BGB kann der Eigentümer im Rang und in der Höhe des erloschenen Pfandrechts **gleichzeitig mit der Löschung** eines Pfandrechts eine neue Hypothek begründen (**Verfügungsrecht**; sog. **forderungsentkleidete Eigentümerhypothek**; *ranghellyel való rendelkezés*) oder den Rang der Eintragung sich für ein Jahr vorbehalten (**Rangvorbehalt**; *ranghely fenntartás*).[363]

359 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 161.
360 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve 42.
361 Laut Auskunft der Rechtsabteilung des Bodenamtes Sopron sind solche Eintragungen EDV-technisch nicht ausführbar, weil die Software für das elektronisch geführte Liegenschaftsregister dazu keine Möglichkeit bietet. In der ungarischen Lehre und Rsp. wurde diese Problematik bislang noch nicht behandelt.
362 Vgl. *Kletečka* in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg.), Bodenrecht in Österreich (2004) 277.
363 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 154.

Auf das Verfügungsrecht und auf den Rangvorbehalt kann gegenüber nachrangigen Gläubigern wirksam verzichtet werden. Zu deren Gunsten eingetragene Veräußerungs- und Belastungsverbote sind aber nicht als Verzicht anzusehen(§ 36 LiegRG).[364]

Eine **forderungsbekleidete Eigentümerhypothek** ist dem ungarischen Recht nicht bekannt.[365]

4 Besicherte Forderung

Durch das Pfandrecht können sowohl **Geldforderungen** *(pénzkövetelés)* als auch **nicht in Geld bestehende Forderungen** besichert werden. Allerdings muss gem. § 251 Abs. 1 BGB die pfandrechtlich besicherte Forderung **in Geld bestimmt oder bestimmbar** sein.[366] Somit wird auch bei nicht in Geld bestehenden Forderungen ihr Geldäquivalent und somit eine Geldforderung besichert. Kann die besicherte Forderung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pfandbestellungsvertrags nicht betragsmäßig bestimmt werden, so ist im Vertrag die Methode festzulegen, durch die die Höhe der Forderung spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung des Pfandrechts durch den Hypothekargläubiger eindeutig feststellbar ist.[367] Dieser Umstand ist bei der Eintragung in das Liegenschaftsregister zu berücksichtigen.

Das Pfandrecht bezieht sich auch auf das **Zubehör der Forderung** *(követelés tartozékai)*, so etwa Zinsen, Verzugszinsen, Verzugsgebühren und Kosten der Geltendmachung der Forderung samt gerichtlichen Verfahrenskosten (§ 251 Abs. 3 BGB). Eine **Nebengebührensicherung** wird demnach durch das Pfandrecht ermöglicht.[368] Nicht als Zubehör einer Forderung gilt jedoch die Vertragsstrafe.

Gem. § 251 Abs. 2 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. Als Folge des Spezialitätsprinzips müssen zum Zeitpunkt der Bestellung der Hypothek die Parteien, das Grundgeschäft und die **maximale Höhe** der künftig entstehenden Forderung (§ 262 Abs. 3 BGB) feststehen.[369]

Unzulässig ist die hypothekarische Besicherung von **Naturalobligationen** (§ 251 Abs. 1 S. 1 BGB). Da mit der Verjährung der besicherten Forderung auch das Pfandrecht erlischt (§ 264 Abs. 1 BGB), kann der Pfandgläubiger nicht die Befriedigung seiner verjährten Forderung aus der Hypothek verlangen (§ 324 BGB). Anderes gilt für das **Faustpfand**: In diesem Fall hindert die Verjährung nicht die Geltendmachung des Befriedigungsrechts aus dem Pfandgegenstand (§ 324 Abs. 1 BGB Abs. 3).[370]

5 Gegenstand der Hypothek

a Hypothek am 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.

364 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 157.
365 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 86.
366 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 22.
367 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 22.
368 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 133.
369 *Zámbó*, A zálogszerződés, 20.
370 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 26.

Die **Verkehrsfähigkeit** *(forgalomképesség)* und damit auch die Verpfändbarkeit[371] von Liegenschaften wird nur in sehr geringem Ausmaß beschränkt: So qualifiziert § 173 BGB im **staatlichen Eigentum** stehende Sachen als verkehrsunfähig. Dabei handelt es sich gem. § 172 BGB und nach dem Gesetz über die örtliche Selbstverwaltung insb. um folgende Sachen:

- Bodenschätze;
- unterirdische Gewässer, natürliche Wasserspeicher der unterirdischen Gewässer, Flüsse und natürliche Seen;
- verlassene Flussbette sowie im Fluss neu entstandene Inseln;
- Landstraßen, Eisenbahnen, Wasserstraßen und die dem landesweiten Verkehr dienende öffentliche Häfen und internationale Flughäfen;
- örtliche öffentliche Straßen, Plätze und Parkanlagen;
- gewisse kommunale Bauwerke.

Pfandbestellungsverträge, die gegen ein solches gesetzliches Belastungsverbot verstoßen, sind gem. § 114 Abs. 1 BGB nichtig.

Gem. § 95 Abs. 1 i.V.m. § 261 Abs. 3 BGB erstreckt sich die Hypothek auch auf jene Gegenstände, die erst **nach der Begründung der Hypothek Bestandteil der Liegenschaft** werden. Zudem erstreckt sich die Hypothek auch auf den **Zuwachs** (§ 126 BGB) der Liegenschaft, sofern der Zuwachs nicht als selbstständige Einheit i.S.d. LiegRG zu qualifizieren ist. Gem. § 95 Abs. 2 BGB betrifft das Pfandrecht auch das **Zubehör** der Liegenschaft. Allerdings kann der Pfandbestellungsvertrag auch anderes vorsehen.

Dem Prinzip *superficies solo cedit* entsprechend steht gem. § 97 Abs. 1 BGB das Eigentumsrecht eines **auf fremdem Grund errichteten Bauwerks** dem Grundstückseigentümer zu, sofern nicht gesetzlich oder vertraglich von diesem Grundsatz abgewichen wird. Somit erstreckt sich eine allenfalls bestellte Hypothek auch auf diese **Bauwerke**.

Sind jedoch aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung oder kraft Gesetzes (§ 97 Abs. 2 BGB) Grundeigentümer und Gebäudeeigentümer verschiedene Personen, können das Grundeigentum und das Eigentum am Gebäude Gegenstand verschiedener Hypotheken sein.[372]

b Hypothek am Miteigentum

Gem. § 261 Abs. 3 BGB kann eine Hypothek nur für eine im Liegenschaftsregister **als selbstständige Einheit registrierte Liegenschaft** oder einen im **Liegenschaftsregister registrierten Anteil** an der Liegenschaft bestellt werden. Ein Eigentumsanteil ist als selbstständige Einheit im Liegenschaftsregister zu registrieren, wenn die Immobilie im Miteigentum *(közös tulajdon)* mehrerer Personen steht und die Hypothek für einen bestimmten Eigentumsanteil bestellt wurde.

Nicht gesondert verpfändbar sind im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehende Gebäudeteile, die zur gemeinsamen Nutzung gewidmet sind.[373]

Erwirbt der Eigentümer eines bereits verpfändeten Miteigentumsanteils weitere Anteile der betreffenden Liegenschaft, erstreckt sich die Hypothek an den ursprünglich verpfändeten Liegenschaftsanteil nicht auf die weiteren Anteile. Im Pfandbestellungsvertrag kann jedoch von dieser Regelung abgewichen werden.

371 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 32.
372 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 33.
373 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 103.

c Hypothek an Bestandrechten

Miet- und Pachtrechte *(bérleti/haszonbérleti jog)* können nicht durch eine Eintragung in das Liegenschaftsregister verdinglicht werden. **Das Vermögensverwaltungsrecht** über staatlichem Eigentum kommt der Pacht nahe, die Übertragung bzw. Verpfändung ist aber aufgrund der strengen gesetzlichen Regelung so gut wie ausgeschlossen.[374] Das Fruchtgenussrecht – wie das Gebrauchsrecht – ist nicht verkehrsfähig, d.h. nicht übertragbar und verpfändbar.

Das **ständige Gebrauchsrecht des Wohnungsgenossenschaftsmitglieds** *(lakásszövetkezeti tag állandó használati joga)* ist jedoch übertragbar und somit verpfändbar. Dies hat u.U. auch bei Time-Sharing-Verträgen[375, 376] eine praktische Bedeutung, da die betreffenden Wohnungen oftmals im Eigentum von Wohngenossenschaften stehen.[377]

d Afterhypothek *(aljelzálogjog)*

Die Begründung einer Afterhypothek ist sowohl an der **akzessorischen Hypothek** als auch am **selbstständigen Pfandrecht** möglich. Für die Eintragung einer Afterhypothek gelten die für die Hypothek zur Anwendung gelangenden Regeln entsprechend.

6 Entstehung und Arten von Hypotheken

Hypotheken und sonstige Pfandrechte können gem. § 254 Abs. 1 BGB aufgrund folgender Rechtsakte entstehen:

- Vertrag;
- Gesetz;
- gerichtliche oder sonstige behördliche Entscheidung.

a Vertragliche Hypothek

aa Pfandbestellungsvertrag

Gem. § 254 Abs. 2 BGB ist der Pfandbestellungsvertrag *(zálogszerződés)* **schriftlich** abzuschließen, andernfalls ist er gem. § 217 Abs. 1 BGB nicht gültig zustande gekommen und daher nichtig. Üblich ist der Abschluss des Pfandbestellungsvertrags in Form eines **Notariatsaktes**, weil dadurch die Verwertung rascher durchgeführt werden kann. Für die Begründung von Pfandrechten an beweglichen Sachen und für die Begründung eines Vermögenspfandrechts ist die Form des Notariatsaktes zudem zwingend.[378]

Inhaltlich muss der Pfandbestellungsvertrag zur Begründung einer Hypothek für seine Gültigkeit folgende **Mindestbestandteile** aufweisen:

- **Bezeichnung der Vertragsparteien** *(szerződő felek neve, megnevezése)*;
- **Bezeichnung der besicherten Forderung** *(biztosított követelés megnevezése)* sowie ihrer **Höhe** *(összeg)* (bzw. die Methode zur Ermittlung der Höhe der Forderung);
- **Bezeichnung des Pfandgegenstandes** *(zálogtárgy megnevezése)*;

374 *Zámbó*, A zálogszerződés, 146.
375 *Time-Sharing*-Konstruktionen sind in Ungarn aus Sicht der *Time-Sharing*-Käufer problematisch, da ein derart begrenztes Nutzungsrecht nicht verbücherbar ist. Außerbücherliche *Time-Sharing*-Berechtigte können bei Weiterveräußerung des *Time-Sharing*-Objekts ihre Ansprüche gegen gutgläubige Erwerber verlieren.
376 Auf diese ist das Wohnungsgenossenschaftsgesetz anzuwenden.
377 *Zámbó*, A zálogszerződés, 147.
378 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 47.

- Ausdruck des übereinstimmenden **Willens der Vertragsparteien**, eine Hypothek an der betreffenden Liegenschaft bestellen zu wollen.

Für bestimmte Arten von Hypotheken schreibt das BGB weitere inhaltliche Mindesterfordernisse vor:

Gem. § 48 der EVO-BGB[379] kann – soweit vertraglich nicht abweichend vereinbart – bei der **Verpfändung einer Wohnzwecken dienenden Liegenschaft** der Pfandschuldner im Falle der Realisierung des Pfandrechts die Verwertung der Liegenschaft im geräumten Zustand verlangen.

Bei einer **Höchstbetragshypothek** *(keretbiztosítéki jelzálog)* sind im Pfandbestellungsvertrag das zu sichernde Schuldverhältnis und der **Höchstbetrag der Haftung** aus dem Pfandrecht festzulegen.

Diese inhaltlichen Mindesterfordernisse beziehen sich nur auf die Gültigkeit des Pfandbestellungsvertrags. Für die Eintragung der Hypothek in das Liegenschaftsregister sind vielfach weitere Voraussetzungen erforderlich.

Wird der Pfandbestellungsvertrag in Form eines **Notariatsakts** abgeschlossen, sind gem. § 129 NotG noch folgende **weitere inhaltliche Bestandteile** in den Notariatsakt aufzunehmen:

- **Ort, Jahr, Monat und Tag des Notariatsaktes;**
- **Name und Sitz des Notars** *(közjegyző neve, székhelye);*
- **Namen der Parteien** sowie gegebenenfalls Identitäts- und Geschäftszeugen, der Vertrauenspersonen und des Dolmetschers;
- **Inhalt des Rechtsgeschäfts** mit dem Verweis auf eine eventuelle **Bevollmächtigung** *(meghatalmazás)*, sofern er der Notariatsurkunde nicht beigeschlossen wurde;
- **Hinweis auf die Verlesung der Notariatsurkunde** bzw. Hinweis auf ein Ersatzverfahren sowie die Erklärungen der Parteien, dass die Notariatsurkunde mit ihrem Willen übereinstimmt;
- **Unterschriften der Parteien** *(felek aláírása)* sowie gegebenenfalls der Identitäts- und Geschäftszeugen, der Vertrauensperson und des Dolmetschers;
- **Unterschrift und Siegel des Notars** *(közjegyző aláírása és bélyegzője)*.

Fehlt einer dieser zwingend erforderlichen Bestandteile, verliert die Urkunde gem. § 131 NotG ihren öffentlichen Charakter und damit ihre erhöhte Bestandskraft.

Weiters sind die Adressen der Parteien, der Identitäts- und Geschäftszeugen, der Vertrauensperson und des Dolmetschers aufzunehmen sowie die Tatsache, dass sich der Notar über diese Daten vergewissert hat. Das Fehlen dieser Daten lässt jedoch den öffentlichen Charakter der Urkunde unberührt (§§ 130 und 131 NotG).

Der bedeutendste **Vorteil des Notariatsakts** liegt darin, dass er **ohne gesondertes gerichtliches Verfahren und ohne Urteil** mit einer Vollstreckbarkeitsklausel versehen werden kann, wenn die Leistungsfrist fruchtlos verstrichen ist und die in der Urkunde genannte Forderung gerichtlich vollstreckbar ist (§ 21 i.V.m. § 22 lit. c EO). Dieses Institut erlangte im Kreditwesen enorme Bedeutung, da ordentliche Gerichtsverfahren zur Erlangung von vollstreckbaren Urteilen in der Regel 5 bis 7 Jahre

379 Verordnung Nr. 11/1960 über die Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Ungarischen Republik.

dauern. Für die unmittelbare Vollstreckbarkeit reicht ein einseitiges notarielles Schuldanerkenntnis, in welchem der Kreditnehmer den (Kredit bzw.) den Pfandvertrag vor einem Notar einseitig bekräftigt. Im Kreditwesen ist es allgemein üblich, dass die finanzierende Bank das Vorliegen eines vollstreckbaren Notariatsaktes als Zuzählungsbedingung festlegt. Der Notariatsakt kann gem. § 21 Abs. 1 EO mit einer **Vollstreckbarkeitsklausel** *(végrehajtási záradék)* versehen werden, wenn er neben den oben angeführten folgenden Elemente beinhaltet:

- die auf die Bestellung einer Hypothek gerichtete **Verpflichtungsübernahme des Pfandschuldners**;
- **Namen des Pfandschuldners und des Pfandgläubigers;**
- die **Bestimmung des Pfandgegenstandes**, die **Höhe der besicherten Forderung** und der **Rechtstitel der Verpflichtung**;
- Art und Zeitpunkt der **Fälligkeit** *(lejárat)* der Hypothek.

Ist die Geltendmachung des Befriedigungsrechts durch den Hypothekargläubiger **bedingt oder befristet**, so ist der Eintritt der Bedingung bzw. Befristung ebenfalls durch eine öffentliche Urkunde nachzuweisen (§ 21 Abs. 2 EO). Die Praxis jedoch begnügt sich mit der einseitigen notariell beurkundeten Erklärung des Hypothekargläubigers, dass die Bedingung bzw. Befristung eingetreten ist. Ist die Leistungsfrist jedoch bereits abgelaufen, so ist bei Gericht gem. § 22 lit. c EO oder beim zuständigen Notar die Vollstreckbarkeitsklausel zu beantragen.

bb Eintragung ins Liegenschaftsregister

Gem. § 262 Abs. 1 BGB ist zur Bestellung einer Hypothek neben dem schriftlich abgefassten Pfandbestellungsvertrag auch die Eintragung der Hypothek in das **Eigentumsblatt** *(tulajdoni lap)* **des Liegenschaftsregisters** erforderlich. Gem. § 3 LiegRG entsteht eine Hypothek durch eine auf einer Urkunde beruhenden Eintragung. Die Eintragung in das Liegenschaftsregister wirkt **konstitutiv** und ***ex nunc***. Der Zeitpunkt der Entstehung des Rechts ist das Einlangen des Antrags samt der zugrunde liegenden Urkunde beim Bodenamt.[380]

b Gesetzliche Hypothek

§ 254 Abs. 1 BGB ermöglicht die Entstehung einer Hypothek aufgrund einer *Rechtsvorschrift*. Unter dem Begriff Rechtsvorschrift ist gem. § 685 lit. a BGB ein Gesetz, eine Regierungsverordnung oder eine aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigung erlassene Verordnung einer Einheit der Selbstverwaltung zu verstehen.

Gesetzliche Pfandrechte *(törvényes zálogjog)* betreffen **zumeist bewegliche Sachen**. So gebühren etwa ein gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung ihrer Forderungen z.B. dem **Werkunternehmer** an den ihm vom Werkbesteller übergebenen Vermögensgegenständen (§ 397 Abs. 2 BGB), dem **Vermieter** an den in das Mietobjekt eingebrachten Sachen des Mieters (§ 429 Abs. 1 BGB) oder dem **Frachtführer** an den durch die Frachttätigkeit in seinen Besitz gelangten Gegenständen (§ 499 Abs. 2 BGB).

Nur ausnahmsweise bestehen Rechtsvorschriften, die die Entstehung einer gesetzlichen Hypothek *(jogszabályon alapuló zálogjog)* anordnen.

§ 67 Abs. 4 des Gesetzes Nr. LXIV/2001 über den Schutz des kulturellen Erbes *(törvény a kultúrális örökség védelméről)* bestimmt, dass zur Sicherung von Forderungen, die in Bescheiden über den Schutz des kulturellen Erbes begründet sind,

380 *Anka* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 47.

zugunsten des Staates an der zum kulturellen Erbe gehörenden Sache ein Registerpfandrecht samt Veräußerungs- und Belastungsverbot besteht.

Gem. § 62 des Gesetzes über die Ungarische Nationalbank kommt der Ungarischen Nationalbank für Forderungen, die sie im Zuge der Erledigung ihrer Aufgaben als Notenbank erwirbt, am Vermögen ihres Schuldners ein gesetzliches Pfandrecht zu.[381] Die Nationalbank kann ihre mit gesetzlichen Pfandrechten besicherten Forderungen auch ohne ein gerichtliches Verfahren auf der für sie am günstigsten erscheinenden Weise aus den Pfandgegenständen befriedigen. Die Bestimmungen des Konkursgesetzes über die Einschränkung der unmittelbaren Geltendmachung der Sicherheiten sind auf diese Pfandrechte nicht anzuwenden.

Von größerer praktischer Relevanz ist die sog. **Steuerhypothek** gem. § 155 Abs. 4 StO[382] zugunsten der Steuerbehörde. Die Steuerhypothek hat das Bodenamt aufgrund eines Bescheids der Steuerbehörde in das Liegenschaftsregister einzutragen. Gem. § 155 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 StO kann die Exekution in eine Liegenschaft angeordnet werden, wenn die Steuerschuld 500.000 HUF übersteigt oder die Exekution in eine bewegliche Sache nicht erfolgreich war.

c Verwaltungsbehördliche Hypothek

Eine **verwaltungsbehördliche Hypothek** *(hatósági határozaton alapuló jelzálogjog)* entsteht, wenn eine **Behörde** *(hatóság)* aufgrund einer Rechtsvorschrift ermächtigt ist, beim Bodenamt die Eintragung einer Hypothek zur Sicherung von Forderungen der öffentlichen Hand zu beantragen. Bei der **Ersatzvornahme vollstreckbarer Verpflichtungen des öffentlichen Baurechts** kann die Baubehörde bis zum Betrag der Kosten der Ersatzvornahme gem. § 47 Abs. 4 des Gesetzes Nr. LXXVII/1997 über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt *(törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)* ein Pfandrecht an der betroffenen Liegenschaft im Liegenschaftsregister eintragen lassen.

7 Sonderformen

a Selbstständiges Pfandrecht (önálló zálogjog)

aa Wesen

Gem. § 269 Abs. 1 BGB kann ein Pfandrecht auch **unabhängig von einer bestimmten zugrunde liegenden Forderung** begründet werden. Es handelt sich dabei um ein **selbstständiges, nicht-akzessorisches Pfandrecht**. Das Wesen des selbstständigen Pfandrechts besteht darin, dass es nicht zur Sicherung einer bestimmten Forderung, sondern zur Sicherung eines im Pfandbestellungsvertrag bestimmten **Betrages** am Pfandgegenstand bestellt wird.[383] Grundsätzlich sind auch auf das selbstständige Pfandrecht die allgemeinen Bestimmungen zum Pfandrecht (§§ 251 bis 268 BGB) anwendbar. Nicht anwendbar sind jedoch die Bestimmungen, die das Akzessorietätsprinzip zum Ausdruck bringen, und zwar diejenigen Bestimmungen, die sich auf gesicherte Forderungen beziehen, welche die gemeinsame Übertragung der Forderung mit der akzessorischen Hypothek und die Geltendmachung von Einwendungen und Einreden gegen die Übertragung der Hypothek regeln oder die sich auf das Erlöschen der Hypothek aufgrund des Erlöschens der Forderung beziehen.[384, 385]

381 Gesetz Nr. LVIII/2001 über die Ungarische Nationalbank.
382 Gesetz Nr. XCII/2003 über die Ordnung der Steuerzahlung (törvény az adózás rendjéről).
383 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 362.
384 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 363.
385 *Zámbó*, A zálogszerződés, 152.

bb Der besicherte Betrag

Ausgehend vom Verwertungscharakter des Pfandrechts sowie vom Fehlen des Erfordernisses einer zu sichernden Forderung muss gem. § 269 Abs. 1 BGB im Pfandbestellungsvertrag festgelegt werden, in welchem **Umfang** und **bis zu welcher Höhe** der Hypothekargläubiger sein Befriedigungsrecht ausüben kann.

Hinsichtlich der Besicherung von **Zinsen** *(kamat)* ist zwischen den sog. Geschäftszinsen und den sog. Verzugszinsen zu unterscheiden. Geschäftszinsen stellen eine Nebenforderung zur Geldforderung oder zu anderen Verpflichtungen dar. Gem. den §§ 200 Abs. 1 und 232 Abs. 1 BGB ist es zulässig, im Pfandbestellungsvertrag neben dem besicherten Betrag einen Zinssatz festzulegen, der ebenfalls durch das Pfandrecht besichert werden soll.[386] Ohne ausdrückliche Vereinbarung im Pfandbestellungsvertrag werden die Geschäftszinsen nicht besichert.

Da ein selbstständiges Pfandrecht nicht mit konkreten Erfüllungspflichten des Pfandschuldners aus einem zugrunde liegenden Vertrag verbunden ist, ist es unerheblich, wenn der Schuldner bei der Erfüllung der Forderung, die Anlass zur Begründung einer nicht akzessorischen Hypothek war, in Verzug gerät.

cc Kündigung und Fälligkeit

Da das selbstständige Pfandrecht unabhängig von einer Forderung besteht, ist gem. § 269 Abs. 2 BGB für die Ausübung des Befriedigungsrechts durch den Hypothekargläubiger die **Kündigung** *(felmondás)* **des Pfandrechtsverhältnisses** erforderlich. Die **Kündigungsfrist** kann von den Parteien im Vertrag frei bestimmt werden. Auch die Vereinbarung einer fristlosen Kündigung ist möglich. Enthält der Pfandbestellungsvertrag keine Vereinbarungen über die Kündigungsfrist, so beträgt sie gem. § 269 Abs. 2 S. 2 BGB **sechs Monate**.

Zur Beendigung des Pfandrechtsverhältnisses können die Parteien auch eine Frist oder eine auflösende Bedingung vereinbaren.[387]

dd Übertragung des selbstständigen Pfandrechts *(az önálló zálogjog átruházása)*

Als selbstständiges Rechtsverhältnis ist das selbstständige Pfandrecht gem. § 269 Abs. 3 BGB **an einen Dritten übertragbar**. Der Pfandschuldner kann seine **Rechte und Einwendungen**, die aus dem, dem selbstständigen Pfandrecht zugrunde liegenden Rechtsgeschäft resultieren, jedoch nur dann gegen den unmittelbaren Erwerber des selbstständigen Pfandrechts oder dessen Rechtsnachfolger geltend machen, wenn dieser das selbstständige Pfandrecht unentgeltlich erworben hat oder beim Erwerb das Rechtsgeschäft, das Grundlage für das selbstständige Pfandrecht war, kannte.

Ein weiteres Werkzeug zur Verbesserung der Verkehrsfähigkeit, nämlich die Möglichkeit der Verbriefung des selbstständigen Pfandrechts (vgl. Grundschuldbrief nach deutschem Recht), hat der ungarische Gesetzgeber nicht eingeführt. Es gibt allerdings eine lebhafte rechtspolitische Diskussion darüber.

Möglich ist jedoch, dass bei der Bestellung die Pfandbestellungsurkunde als Quasi-Wertpapier errichtet wird, d.h. dass gemäß dem Pfandvertrag das Pfandrecht nur mittels der Originalurkunde übertragen werden kann bzw. dass die Tilgung der ursprünglich besicherten Forderung und die Geltendmachung des Pfandrechts auf der Urkunde verzeichnet bzw. geführt werden müssen.[388]

386 *Zámbó*, A zálogszerződés, 154.
387 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 363.
388 *Zámbó*, A zálogszerződés, 156.

b Höchstbetragshypothek *(keretbiztosítéki jelzálog)*

Gem. § 263 Abs. 1 BGB können durch ein Pfandrecht **bis zur vereinbarten Höhe** auch **Forderungen** besichert werden, die dem Pfandgläubiger dem Schuldner gegenüber **aus einem bestimmten Dauerschuldverhältnis** *(tartós kötelmi jogviszony)* **entstehen** oder entstehen können. Die Bestimmung des zugrunde liegenden Dauerschuldverhältnisses sowie des Höchstbetrags ist für die Eintragung der Hypothek in das Liegenschaftsregister erforderlich. Für die Begründung einer Höchstbetragshypothek ist es jedoch nicht erforderlich, dass die zu besichernde Forderung bereits entstanden ist. Da die Höchstbetragshypothek nach der ungarischen Konzeption mit einem bestimmten Dauerschuldverhältnis verknüpft ist, kann dadurch keine betragsmäßig genau bestimmte einzelne Forderung besichert werden.

Somit kann das Pfandrecht als elastisches Instrumentarium zur Besicherung von Kontokorrentkrediten und revolvierenden Krediten vereinbart werden.

Wird eine Forderung aus einem mit Höchstbetraghypothek besicherten Rechtsverhältnis zediert, verliert sie ihre hypothekarische Besicherung, da die Höchstbetraghypothek nicht zu der Forderung, sondern zum Grundverhältnis akzessorisch ist. Wird aber eine Forderung aus einem bereits erloschenem Grundverhältnis (z.B. aus einem erloschenen Kontokorrentverhältnis) übertragen, so geht sie gemeinsam mit dem Pfandrecht in Form einer Festbetragshypothek auf den Neugläubiger über.[389]

c Simultanhypothek *(egyetemleges zálogjog)*

Gem. § 253 BGB kann eine Forderung auch durch ein Pfandrecht an mehreren Pfandgegenständen besichert werden. Soweit die Pfandgegenstände Liegenschaften sind, handelt es sich nach österreichischem Verständnis um eine **Simultanhypothek**. Die Liegenschaften können unterschiedliche Eigentümer haben. Eine solche Simultanhypothek kann durch Parteienvereinbarung oder Änderung der verpfändeten Liegenschaft – etwa durch eine Liegenschaftsteilung – zustande kommen. Grundsätzlich dient jede Immobilie zur Sicherung der gesamten Forderung. Jede Liegenschaft **haftet** somit – ebenso wie nach der österreichischen Rechtslage (§ 15 öGBG) – für die Forderung **ungeteilt**. Im Falle der Realisierung kann der Pfandgläubiger grundsätzlich frei wählen, welche der Liegenschaften er verwerten möchte. Gerichtsvollstrecker bzw. Gericht entscheiden jedoch, ob wirklich alle Liegenschaften für die Befriedigung der betriebenen Forderung gepfändet bzw. verwertet werden müssen. So ist es zulässig, sowohl eine der Liegenschaften, mehrere oder auch sämtliche von der Simultanhypothek betroffenen Liegenschaften verwerten zu lassen. Von dieser Regelung kann jedoch mittels Parteiendisposition abgewichen werden. Die Liegenschaften werden immer einzeln versteigert.

Für die Nachhypothekare kann diese Regelung allerdings die Unsicherheit mit sich bringen, 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.[390]

Befinden sich die Pfandgegenstände im **Miteigentum** verschiedener Pfandbesteller, haftet gem. § 253 Abs. 2 BGB jeder Eigentümer anteilig, im Verhältnis der Werte der Anteile, für die Befriedigung der besicherten Forderung. Miteigentümer, die bei der Realisierung des Pfandrechts über ihren Anteil hinaus in Anspruch genommen wurden, können von den übrigen Miteigentümern Regress fordern. Auch diese Regelung kann durch Parteiendisposition abgeändert werden.

389 BH 2005. 152.
390 Vgl. *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht[13] I (2006) 396 f.

Gem. § 19 VO-LiegRG ist bei der Eintragung der Pfandrechte auf die Tatsache der Simultanhypothek bzw. auf die Gesamthaftung der Pfandsachen hinzuweisen.

8 Schutz der Hypothek

Gem. § 261 Abs. 1 BGB ist der Pfandschuldner verpflichtet, für die **Unversehrtheit des Pfandgegenstands** Sorge zu tragen. Wird die Unversehrtheit des Pfandgegenstandes gefährdet, kann der Pfandgläubiger – ähnlich der Devastationsklage in Österreich – ein **Verbot der gefährdenden Handlungen** und die Anordnung der **zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen** fordern.[391]

Gem. § 261 Abs. 2 BGB steht dem Pfandgläubiger im Falle der Gefährdung des Pfandgegenstandes die Bestellung einer entsprechenden **Sicherheitsleistung** zu. Wird die Sicherheit nicht bestellt, kann er die **vorzeitige Realisierung des Pfandrechts** verlangen.

Im Falle des **Untergangs** oder einer **Wertminderung** des Pfandgegenstandes kann der Pfandgläubiger gem. § 260 Abs. 1 BGB die **Bestellung eines neuen Pfandgegenstandes** oder eine der Wertminderung entsprechende **weitere Deckung** verlangen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn für den Untergang bzw. für die Wertminderung der Eigentümer des Pfandgegenstandes verantwortlich ist.

9 Verwertung von verpfändeten Liegenschaften in der Zwangsvollstreckung

a Allgemeines

In Ungarn sind zwei Arten der Zwangsvollstreckung vorgesehen: die sog. **Gesamtvollstreckung** (Generalexekution) für die Verwertung von Liegenschaften nach dem KG (s. unten IV.A.10) und die **Einzelzwangsvollstreckung** (Spezialexekution) nach der EO. Hinsichtlich der Einzelzwangsvollstreckung wird zwischen zwei Arten von Verfahren unterschieden:

- **gerichtliche Zwangsvollstreckung** (*bíró*sági végrehajtás);
- **verwaltungsrechtliche Vollstreckung** (Verwaltungsvollstreckung, *közigazgatási végrehajtás*), durch Verwaltungsbehörden (Steueramt, Sozialversicherung, Zollamt).

In weiterer Folge soll nur die gerichtliche Zwangsvollstreckung behandelt werden. Gem. § 9 EO sind auf das Verfahren subsidiär die Bestimmungen der ZPO betreffend das außerstreitige Verfahren anzuwenden.

Das Problem der gerichtlichen Zwangsvollstreckung liegt in Ungarn in der **unangemessen langen Verfahrensdauer**, aufgrund derer sogar mitunter ein Wertverlust der verpfändeten Liegenschaft eintreten kann, wenn dadurch die Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaft unzureichend erfolgt.

b Zulässigkeit der gerichtlichen Verwertung

Alle Liegenschaften, die sich im Eigentum des Schuldners befinden, können ohne Rücksicht auf ihre Nutzung und die auf ihr bestehenden Rechte oder Verbote einer gerichtlichen Zwangsvollstreckung unterworfen werden (§ 136 Abs. 1 EO). Somit sind auch Liegenschaften, die mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot belastet sind, einer gerichtlichen Vollstreckung zugänglich.

391 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 96.

Von der gerichtlichen Zwangsvollstreckung sind jedoch jene Liegenschaften ausgenommen, die gem. § 173 Abs. 1 BGB verkehrsunfähig sind. Es handelt sich dabei um im staatlichen Eigentum oder im sog. Stammeigentum der Gemeinden stehende Liegenschaften, deren Veräußerung kraft Gesetzes unzulässig ist. Liegenschaften, die im Zuge eines Konkursverfahrens nicht als Bestandteil der Masse angesehen werden können, sind gem. § 136 Abs. 3 EO einer Exekution ebenfalls nicht zugänglich.

c Exekutionstitel

aa Allgemeines

Für die gerichtliche Vollstreckung ist die Vorlage eines **Exekutionstitels** erforderlich. Sie kann gem. den §§ 11 f. EO nur aufgrund eines **schriftlichen Antrags** des betreibenden Gläubigers samt einer der folgenden **vollstreckbaren Urkunden** *(végrehajtható okirat)* angeordnet werden:

- gem. §§ 15 ff. EO vom erstinstanzlichen Gericht ausgestelltes **Vollstreckungsblatt** *(végrehajtási lap)*;
- vom öffentlichen Notar errichtete Urkunde, die vom selben Notar mit einer **Vollstreckbarkeitsklausel** *(végrehajtási záradék)* versehen wurde (§§ 23/C EO);
- **gerichtliche Anordnung der Einzelvollstreckung** (Pfändungs- bzw. Überweisungsbeschluss des Gerichts gem. § 24 EO, wenn die Forderung ausschließlich aus dem Arbeitslohn des Schuldners zu befriedigen ist);
- **Bescheid des Gerichts** über die Verhängung von **Geldstrafen** oder auch über **Prozesskosten**.

Da in der Praxis nur das **Vollstreckungsblatt**[392] und die mit einer **Vollstreckbarkeitsklausel** versehene Urkunde für den Hypothekargläubiger bedeutsam sind, wird im Folgenden nur auf diese beiden Exekutionstitel eingegangen.

bb Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung

Eine vollstreckbare Urkunde (Vollstreckungsblatt oder eine mit einer Vollstreckungsklausel versehene Urkunde) ist dann gem. § 13 Abs. 1 EO auszustellen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ gegeben sind:

- Die Entscheidung muss eine Verpflichtung (Verurteilung) beinhalten **(Leistungstitel)**. Im Fall einer Hypothekarklage wird der Hypothekarschuldner verpflichtet, die Ausübung des dem Hypothekargläubiger zustehenden Verwertungsrechts zu dulden. Auf Basis einer Gestaltungs- oder Feststellungsentscheidung darf kein Vollstreckungsblatt ausgestellt werden.
- Die Entscheidung muss **rechtskräftig** oder jedenfalls vorläufig vollstreckbar sein. Eine Entscheidung ist rechtskräftig, wenn sie durch ein ordentliches Rechtsmittel nicht mehr angefochten werden kann. Die gerichtliche Revision und die Wiederaufnahmsklage stehen der Rechtskraft der Entscheidung jedoch nicht entgegen.
- Die **Leistungsfrist** nach der gerichtlichen Entscheidung muss **verstrichen** sein.[393]

cc Vollstreckungsblatt (§§ 16 bis 19 EO)

Das **Vollstreckungsblatt** hat das **Gericht erster Instanz** in folgenden Fällen auszufertigen:

- aufgrund eines **Gerichtsurteils** (*bíró*ságі határozat);

392 Das Vollstreckungsblatt entspricht in Österreich der Vollstreckbarkeitserklärung.

393 Die Leistungsfrist beträgt grundsätzlich 15 Tage (§ 217 Abs. 1 ZPO). Das Gericht kann aber auch eine kürzere oder längere Leistungsfrist festsetzen, wenn sich dies aus billigem Ermessen oder Rücksicht auf den Charakter der Verpflichtung als begründet erweist.

- aufgrund eines vom Gericht **genehmigten** (prätorischen) **Vergleichs** *(egyezség)*;
- aufgrund eines von einem Notar **gefassten Beschlusses** oder **genehmigten Vergleichs**;
- aufgrund eines **ausländischen Gerichtsbeschlusses**[394];
- aufgrund eines in- und ausländischen **schiedsgerichtlichen Beschlusses oder Vergleichs**.

dd Vollstreckbarkeitsklausel

Der die Urkunde errichtende öffentliche Notar versieht gem § 23/C EO den Notariatsakt mit einem Vollstreckbarkeitsklausel, wenn er:

- eine Verpflichtung zur einer Leistung oder Gegenleistung,
- den Namen der Gläubigers und des Schuldners,
- den Gegenstand, den Umfang, den Rechtstitel der Leistung und
- die Art und Frist der Leistung enthält.

d Pfändung von Liegenschaften *(ingatlan lefoglalása)*

Der Gerichtsvollzieher hat nach Zustellung des Exekutionstitels die **Pfändung der Liegenschaft** vorzunehmen. Zu diesem Zweck ersucht er das Bodenamt um die **Eintragung des Vollstreckungsrechts (Exekutionsrechts)** in das Liegenschaftsregister. Die Eintragung des Vollstreckungsrechts kann nur der Gerichtsvollzieher veranlassen.[395]

Die Rechtswirkungen der Pfändung der Liegenschaft liegen vor allem darin, dass Rechte an der gepfändeten Liegenschaft nur unter der Voraussetzung erworben werden können, dass das Vollstreckungsrecht nicht verletzt und der Vollstreckungszweck nicht vereitelt wird.

e Verwertung von Liegenschaften *(ingatlan értékesítése)*

Der Gerichtsvollzieher hat gem. § 139 Abs. 1 EO die gepfändete Liegenschaft zu verwerten, wenn die Einbringung der Forderung gem. § 7 Abs. 2 2. Satz i.V.m. § 139 Abs. 1 EO innerhalb einer angemessen Zeit auf andere Weise unmöglich ist und wenn seit der Zustellung des Bescheids über die Eintragung des Vollstreckungsrechts an den Gerichtsvollzieher eine **Frist von 45 Tagen** verstrichen ist.

Die Verwertung einer verpfändeten Immobilie erfolgt grundsätzlich im Wege der **öffentlichen Versteigerung** (§ 141 Abs. 1 EO). Mit Zustimmung der Parteien ermöglicht die EO jedoch auch andere Verfahrensweisen, wie etwa den **Verkauf außerhalb der Versteigerung** *(közös értékesítés)* gem. § 157 Abs. 1 EO[396] bzw. die

394 Gem. den §§ 70 – 74 IPRG (Gesetzesverordnung Nr. 13/1979 über das internationale Privatrecht) und den §§ 205 – 210 EO setzt die gerichtliche Vollstreckung einer ausländischen Gerichts- oder Schiedsgerichtsentscheidung die Anerkennung und Vollstreckbarkeit der Entscheidung nach ungarischem Recht voraus. Seit dem Beitritt Ungarns zur Europäischen Union am 1. 5. 2004 sind im Rahmen der justiziellen Zusammenarbeit die einschlägigen Verordnungen über die Vollstreckung von Entscheidungen in anderen Mitgliedsstaaten anzuwenden (z.B. das EuGVVO).

395 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 324.

396 Der Gerichtsvollzieher kann auf Antrag der Parteien die Liegenschaft an eine vom Schuldner und vom betreibenden Gläubiger gemeinsam bestimmte Person zu einem von ihnen festgelegten Schätzwert außerhalb der Versteigerung (jedoch mit Zuschlagswirkung) verkaufen. Auf diese Weise kann häufig ein höherer Verwertungserlös erzielt und somit das Verfahren beschleunigt werden. Wenn Dritte über Rechte an der Immobilie verfügen, die im Immobilienregister eingetragen sind, bedarf der Verkauf der Liegenschaft auch deren Zustimmung (§ 157 Abs. 2 EO).

Übernahme durch den betreibenden Gläubiger *(átvétel az árverést kérő által)* gem. § 158 Abs. EO.[397]

Gem. § 257 Abs. 1 und 2 BGB ist darüber hinaus die Vereinbarung einer **außergerichtlichen Pfandverwertung** durch den Hypothekargläubiger zulässig, wenn dieser ein Kreditinstitut ist, ein Mindestverkaufspreis bzw. dessen Berechnungsart – für den Fall der Pfandreife – vereinbart und eine Frist festgelegt wurde, innerhalb derer die außergerichtliche Pfandverwertung zu erfolgen hat. Wegen der langwierigen und kostspieligen Exekutionen und Liquidationsverfahren behielten sich in der Regel die Banken das Recht der außergerichtlichen Pfandverwertung vor, welche von dazu befugten Versteigerungsunternehmen vorgenommen wurde. Wohnliegenschaften können jedoch seit dem 14. 4. 2010 außerhalb der gerichtlichen Vollstreckung nur über die sog. „Elektronische Versteigerungsfläche" der Finanzämter versteigert werden. (§ 8/A der Regierungs-VO Nr. 12/2003 vom 30. 1. 2003 über die Vorschriften zur außergerichtlichen Verwertung von Pfandgegenständen, *kormányrendelet a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól*).

In weiterer Folge soll das **öffentliche Versteigerungsverfahren** *(árverés)* beschrieben werden:

Die Parteien werden vom Gerichtsvollstrecker zunächst über die gepfändeten Vermögenswerte und über deren Schätzwert informiert. Im Normalfall werden keine Immobilienschätzungen durchgeführt, es werden vielmehr die zur Steuererhebung evidierten Daten herangezogen, die jedoch in der Regel stark vom Verkehrswert abweichen. Ist der so ermittelte Schätzwert weit überhöht und unterlässt der Gläubiger die Beantragung einer profesionellen gerichtlichen Schätzung, so kann dies schwerwiegende Folgen haben, da der Wert nach Ablauf der Rechtsmittelfrist nicht geändert werden kann. Wenn auch die Herabsetzung des Mindestpreises auf 70 % bzw. 50 % keinen Versteigerungserfolg bringen, ist die Liegenschaft *de facto* nicht verwertbar.

Die öffentliche Versteigerung ist gem. § 143 EO durch eine **Versteigerungsanzeige** *(árverési hirdetmény)* sowohl als Anschlag als auch in einer Ediktsdatei bekannt zu machen. Die Bekanntmachung ist in das **Liegenschaftsregister einzutragen** und gem. § 145 EO an den Amtstafeln des zuständigen Gerichts, des zuständigen Sprengelbodenamts und des zuständigen Bürgermeisteramts auszuhängen.

Die Liegenschaft ist gem. § 141 Abs. 2 EO grundsätzlich im geräumten („bezugsfertigen") Zustand zu versteigern. Davon kann in Fällen, in denen die Liegenschaft von Mietern[398], Miteigentümern[399], Fruchtgenussberechtigten bewohnt wird, sowie bei Zustimmung der Gläubiger abgewichen werden.

397 Die Übernahme um die Hälfte des Schätzwertes ist zulässig, wenn auch der zweite Versteigerungsversuch erfolglos geblieben ist. Bei Übernahme durch einen Gläubiger ist die Aufrechnung mit der eigenen Forderung möglich. Sind mehrere Gläubiger mit hohen Forderungen an einer Übernahme interessiert ist also Vorsicht geboten: Durch die Aufrechung mit der Forderung durch einen übernehmenden nachrangigen (sogar unbesicherten) Gläubiger kann selbst der Pfandrechtsgläubiger leer ausgehen.

398 Der Mietvertrag muss vor der Einleitung des Vollstreckungsverfahrens gültig zustande gekommen sein. Der Mietvertrag darf nicht entgegen einer Vereinbarung zwischen Schuldner und betreibendem Gläubiger, wonach die Liegenschaft im geräumten Zustand zu verwerten ist, geschlossen worden sein.

399 Dies gilt nur, wenn das Miteigentum ungeteilt ist (bei Ehegatten) und die Liegenschaft vom nicht haftenden Miteigentümer bewohnt wird.

Die Teilnahme an der öffentlichen Versteigerung setzt gem. § 146 EO den **Erlag des Vadiums** *(előleg)* in der Höhe eines Zehntels des Schätzwerts voraus. Dieser Betrag ist dem Gerichtsvollzieher in bar auszuhändigen oder zu überweisen[400].

Ist der Eigentumserwerb eines Interessenten an eine verwaltungsbehördliche Genehmigung gebunden, so hat er vor der Versteigerung das Vorliegen der Genehmigung zu beweisen (§ 146 Abs. 2 EO).

Nach Veröffentlichung in der Ediktsdatei beginnt ein elektronisches Bieterverfahren[401], das aber durch Versteigerung vor dem Gerichtsvollzieher abgeschlossen wird. Mindestens 60 Tage nach Veröffentlichung besteht für registrierte Bieter die Möglichkeit, auf elektronischem Wege Angebote zu legen. Wie in der nachfolgenden Versteigerung ist ein ***Vadium* von 10 %** des Schätzwertes zu erlegen. Die Angebote müssen 50 % (bzw. bei Wohnliegenschaften 70 %) des Schätzwertes übersteigen. In der Datei wird jeweils das höchste abgegebene und gültige Gebot angezeigt. Dieses Verfahren wird automatisch am Tag vor der Versteigerung abgeschlossen. Das höchste Gebot bedeuet keinen Zuschlag, sondern dient als Mindestpreis in der Versteigerung vor dem Gerichtsvollzieher.

Zu Versteigerungsbeginn hat der Gerichtsvollzieher den Bietern den **Schätzwert** *(becsérték)*, der gleichzeitig **Ausrufungspreis** *(kikiáltási ár)* ist, mitzuteilen, sie über die Versteigerungsbedingungen zu informieren und sie aufzufordern, ihre **Angebote** *(ajánlat)* zu stellen (§ 147 Abs. 1 EO). Gab es im vorangehenden elektronischen Bieterverfahren ein Gebot (auch unter dem Schätzwert), so gilt dieses als Ausrufungspreis. Wenn kein Angebot den Ausrufungspreis erreicht, so ist er stufenweise **bis zur Hälfte des Schätzwerts** herabzusetzen. Der Ausrufungspreis kann bei Wohnliegenschaften nur auf 70 % des Schätzwerts herabgesetzt werden, wenn der Schuldner keine anderen Wohnliegenschaften hat und seinen Wohnsitz auf dieser Wohnliegenschaft seit mindestens sechs Monaten hatte (§ 147 Abs. 3 EO). Die Versteigerung ist so lange fortzusetzen, bis von den Bietern keine weiteren Angebote mehr gestellt werden. Danach hat der Gerichtsvollzieher an den Meistbieter für die Liegenschaft den **Zuschlag** zu erteilen (§ 147 EO).

Der Ersteher ist verpflichtet, binnen 15 Tagen ab dem rechtskräftigen Beschluss über den Zuschlag das Meistbot auf ein Konto des Gerichtsvollziehers einzuzahlen. Das Vadium ist vom Erstehungspreis abzuziehen. Der Gerichtsvollzieher kann eine Stundung zur Zahlung des Erstehungspreises von höchstens zwei Monaten gewähren, für den Zeitraum nach Fälligkeit sind die gesetzlichen Zinsen zu zahlen. Sobald der Ersteher den vollen Erstehungspreis gezahlt hat und die gesetzlich bestimmte Frist von 30 Tagen ab Versteigerung abgelaufen ist, hat der Gerichtsvollzieher dem zuständigen Sprengelbodenamt eine Kopie des Versteigerungsprotokolls zur Eintragung des Eigentumsrechts des Erstehers in das Liegenschaftsregister zu übermitteln. Gleichzeitig hat der Gerichtsvollzieher dem Ersteher die in der öffentlichen Versteigerung erworbene Immobilie zu übergeben (§§ 153 Abs. 2 und 154 Abs. 1 EO). Eine tatsächliche Übergabe findet in der Regel nicht statt.

2010 wurde mittels Novellierung der EO (im § 303 EO) ein **Delogierungsverbot** für Wohnliegenschaften eingeführt. Erklärtes politisches Ziel war es, die Bevölkerung vor den Konsequenzen der Wirtschaftskrise zu schützen. In der Praxis heißt das, dass aus versteigerten Wohnimmobilien die Voreigentümer nicht vom Ersteher delogiert werden können. Der Geltungsbereich ist sogar so weit, dass eine Räumung

400 Das Vadium muss vor dem Zeitpunkt der Versteigerung am Konto des Gerichtsvollziehers eingelangt sein.

401 Dieses wurde eingeführt, um Missbrauch und Druckausübung in der praktischen Versteigerung vorzubeugen. Oft wurden nämlich Bieter an der Abgabe von höheren Geboten durch Immobilienspekulanten, die sich untereinander abgesprochen hatten, gehindert.

nicht einmal bei nicht zahlenden Mietern nach Kündigung des Mietvertrags möglich ist. Das Delogierungsverbot ist zwar bis zum 15. 4. 2011 befristet, es ist aber davon auszugehen, dass nach dessen Auslaufen ein weiterer Mechanismus zum Schutz der Bewohner eingeführt werden wird. Aus Kreditorensicht ist diese Rechtsentwicklung äußerst problematisch.

Der Ersteher erwirbt die Liegenschaft gem. § 137 EO – mit Ausnahme von Grunddienstbarkeiten, Nutzungsrechten im öffentlichen Interesse sowie Nießbrauchrechten[402] – **lastenfrei**.[403] Allerdings bleiben Mietverträge – unabhängig von ihrer Verbücherung – auch nach Veräußerung der Immobilie bestehen („Kauf bricht Miete nicht"). Auf diese Weise kann der Pfandschuldner das Nutzungsrecht an der Immobilie aufrechterhalten, jedoch kann ein Mietvertrag, der zum Zweck des Deckungsentzugs geschlossen wurde, gerichtlich angefochten werden. Der betreibende Hypothekargläubiger kann jedoch mit dem Ersteher den **Weiterbestand der Hypothek** vereinbaren (§ 151 Abs. 1 EO). In diesem Fall kann der Ersteher – nachdem er eine solche Vereinbarung dem Gerichtsvollzieher nachgewiesen hat – denjenigen Betrag, der durch die weiter bestehende Hypothek besichert wird, zurückhalten.

Wesentlich ist es, festzuhalten, dass bei einer gerichtlichen Zwangsvollstreckung alle Grundpfandrechte erlöschen; vorrangige Grundpfandrechte, deren Gläubiger die Zwangsvollstreckung nicht aktiv betreiben, bleiben also – anders als in Deutschland – nicht bestehen.

Ist die Verwertung durch die öffentliche Versteigerung erfolglos, hat der Gerichtsvollzieher eine **neuerliche Versteigerung** auszuschreiben. Waren bereits zwei Versteigerungen erfolglos, ist die Übernahme der Liegenschaft durch einen betreibenden Gläubiger gem. §§ 158 f. EO um die Hälfte des Schätzwertes zulässig. Wurde diese Möglichkeit nicht wahrgenommen, ruht das Verfahren, bis die neuerliche Versteigerung beantragt wird.[404]

f Verteilung des Meistbots

Die **Verteilung des Meistbots** erfolgt in Ungarn grundsätzlich nach der **Befriedigungsrangfolge** *(kielégítési sorrend)* des § 165 EO. Gem. § 167 EO werden die nachrangigen Forderungen erst nach vollständiger Befriedigung der nach der Rangfolge vorrangigen Forderungen befriedigt. Gem. § 168 EO sind sämtliche Forderungen innerhalb eines Rangs proportional zu befriedigen, wenn der Verwertungserlös zu deren vollständiger Befriedigung nicht hinreicht. Die Verfahrenskosten der gerichtlichen Geltendmachung sowie die Zinsen sind gem. § 166 EO im Rang der Forderung zu befriedigen. Vom Gerichtsvollzieher ist ein **Verteilungsplan** zu erstellen, der den Parteien samt einer Rechtsmittelbelehrung zuzustellen ist. Das Gericht entscheidet über Einsprüche gegen den Verteilungsplan mittels Beschluss (§ 171 Abs. 4 EO).

§ 165 EO sieht folgende Rangordnung vor:

- **Erster Rang:** Forderungen für den Kindesunterhalt (lit. a);
- **Zweiter Rang:** sonstige Unterhaltsforderungen (lit. b);

402 Haftet der Fruchtgenussberechtigte für die einzutreibende Forderung oder wurde das Fruchtgenussrecht nach der Eintragung des Pfandrechts im Liegenschaftsregister begründet, belastet es das Eigentum des Erstehers nicht (§ 137 Abs. 2 EO). In der Praxis verlangen daher Kreditinstitute in jedem Fall, dass allfällige Fruchtgenussberechtigte im Darlehensvertrag für die Forderung mithaften.

403 Ein faktisches Problem in der Praxis sind unbezahlte Strom-, Gas- und Kanalisationsgebühren. Die Versorger gehen in der Exekution mangels Pfandrecht oft leer aus und weigern sich, die Zähler „umzuschreiben". Dies ist zwar nicht rechtmäßig, führt aber oft dazu, dass der Meistbieter Rechnungen bezahlt, für die er und die Immobilie gar nicht haften.

404 *Hegyi-Szücs* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 327.

- **Dritter Rang:** Arbeitnehmerforderungen (lit. c);
- **Vierter Rang:** Geldstrafen (lit. d);
- **Fünfter Rang:** Steuer- und Sozialversicherungsforderungen sowie sonstige öffentliche Forderungen;
- **Sechster Rang:** sonstige Forderungen;
- **Siebenter Rang:** im Vollstreckungsverfahren verhängte **Ordnungsstrafen**.

Die Befriedigungsrangordnung nach § 165 EO gilt jedoch nicht für hypothekarisch besicherte Forderungen: Wenn aus dem Verwertungserlös der **Liegenschaft** auch eine hypothekarisch besicherte Forderung zu befriedigen ist, ist sie gem. § 170 Abs. 1 EO vor den Forderungen **des vierten Ranges** nach der Befriedigungsrangfolge des § 165 EO, jedoch nach den Vollstreckungskosten zu befriedigen.

Die Vollstreckungskosten richten sich nach der Höhe der Forderung, dem eingetriebenen Betrag, der Anzahl der Schuldner und der Anzahl der betreibenden Parteien. Die genaue Berechnung ist in der VO des Justizministers Nr. 14/1994 vom 8. 11. 1994 über die Gebührenordnung der gerichtlichen Vollstreckung *(igazságügyminiszteri rendelet a bírósági végrehajtói díjszabásról)* geregelt. Als Faustregel kann ein Betrag von ca. 10 – 20 % des eingetriebenen Betrags (vor allem abhängig vom Betrag der betriebenen Forderung) angesetzt werden.

Sind mehrere Forderungen mit einer Hypothek besichert, so sind diese Forderungen in der Rangfolge entsprechend der Eintragung in das Liegenschaftsregister ihrer Entstehung zu befriedigen (§ 170 Abs. 2 EO).

10 Hypothek und Insolvenz

In der ungarischen Insolvenzrechtsordnung werden zwei (außerstreitige) Verfahrenstypen unterschieden: das Konkurs- und das Liquidationsverfahren. Beide Verfahren sind im Gesetz über das Konkurs- und das Liquidationsverfahren[405] (KG) geregelt.

Demnach ist das **Konkursverfahren** *(csődeljárás)* das Verfahren, in dem der Schuldner – im Interesse eines Vergleichsabschlusses – einen Zahlungsaufschub anregt bzw. den Versuch zum Abschluss eines Vergleichs unternimmt.[406] Dieses Verfahren entspricht dem Ausgleichsverfahren in Österreich.

Das **Liquidationsverfahren** *(felszámolási eljárás)* gem. § 1 Abs. 3 KG ist das Verfahren, dessen Ziel es ist, die Gläubiger bei der Auflösung eines zahlungsunfähigen Schuldners ohne Rechtsnachfolge in der im Gesetz festgelegten Art und Weise zu befriedigen. Dieses Verfahren entspricht dem Konkursverfahren in Österreich.

Das **Ziel des Konkursverfahrens** ist also die Erhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und die Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit im Interesse des Weiterbestehens der Gesellschaft. Demgegenüber zielt das **Liquidationsverfahren** auf die Auflösung (Liquidation) der zahlungsunfähigen Gesellschaft ab. Im Zuge dieses Verfahrens ist es die Aufgabe des Liquidators *(felszámoló)*, die Forderungen der Gläubiger aus dem Restvermögen der Gesellschaft zu befriedigen.

Das Konkurs- und das Liquidationsverfahren führen die nach dem Sitz des Schuldners zuständigen Komitatsgerichte (bzw. das Hauptstädtische Gericht in Budapest)

405 Gesetz Nr. XLIX/1991 i.d.g.F. über das Konkurs- und das Liquidationsverfahren *(tövény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról)*.

406 *Török* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 337.

nach den Regelungen zum Außerstreitverfahren ab. Neben dem KG sind subsidiär die Bestimmungen der ZPO anzuwenden.

Als **Schuldner** gilt eine Wirtschaftsgesellschaft, die ihre Verbindlichkeit bei Fälligkeit nicht begleichen konnte oder voraussichtlich nicht wird begleichen können. **Gläubiger** ist im Konkurs- und im Liquidationsverfahren – bis zur Eröffnung der Liquidation – derjenige, der gegenüber dem Schuldner eine auf einem rechtskräftigen und vollstreckbaren gerichtlichen bzw. behördlichen Beschluss (einer vollstreckbaren Urkunde) beruhende oder eine vom Schuldner nicht bestrittene oder anerkannte fällige Geldforderung oder in Geld ausgedrückte vermögenswerte Forderung besitzt.[407]

Die Substanz zur Befriedigung der Gläubiger stellt das **Vermögen der insolventen Wirtschaftsgesellschaft** dar. Das Verfahren umfasst das gesamte Vermögen der Gesellschaft, über das sie zum Zeitpunkt des Beginns des Konkurs- oder Liquidationsverfahrens verfügt, und des Weiteren das Vermögen, das sie danach im Laufe des Verfahrens erwirbt. Das Vermögen der Gesellschaft ist dasjenige Vermögen, das sich in ihrem Eigentum (ihrer Verwaltung) befindet.

Gem. § 57 Abs. 1 KG sind aus dem der Liquidation unterliegenden Vermögen der Wirtschaftsorganisation die Verbindlichkeiten in folgender Reihenfolge (Ränge) zu befriedigen:

- **Erster Rang:** Kosten der Liquidation (§ 57 Abs. 1 lit. a KG): Hiezu gehören die vom Schuldner zu tragenden Arbeitsentgeltleistungen und sonstige Entgelte, Kosten in Verbindung mit der Beendigung der Wirtschaftstätigkeit und mit dem Schutz und der Wahrung des schuldnerischen Vermögens nach der Liquidationseröffnung sowie das Entgelt des Masseverwalters;
- **Zweiter Rang: vor der Eröffnung** der Liquidation durch Pfandrechte besicherte Forderungen bis zum Wert der Pfandsache;
- **Dritter Rang:** von der schuldnerischen Gesellschaft zu tragende Unterhaltszahlungen, Leibrenten, Renten aus Schadenersatzpflichten, Lohnzuschüsse für Bergleute sowie Geldzuwendungen mit Leibrentencharakter an ein Mitglied einer landwirtschaftlichen Genossenschaft (lit. c);
- **Vierter Rang:** sonstige, aus nicht unternehmerischen Tätigkeiten entstandene Forderungen (insb. Forderungen wegen fehlerhafter Leistung bzw. Schadenersatzforderungen) von Privatpersonen mit Ausnahme von Forderungen aus Anleihen, Forderungen von Klein- und Mikrounternehmen sowie von landwirtschaftlichen Urproduzenten (lit. d);
- **Fünfter Rang:** Verbindlichkeiten gegenüber den Sozialversicherungsträgern und Steuern (lit. e);
- **Sechster Rang:** alle sonstigen Forderungen;
- **Siebenter Rang:** Verzugszinsen und Verzugsaufschläge sowie weitere zuschlags- und strafähnliche Schulden, unabhängig vom Zeitpunkt ihres Entstehens und Rechtsgrunds (lit. f).

Gem. § 49 Abs. 1 KG hat der Liquidator das Vermögen des Schuldners grundsätzlich öffentlich zum höchst erzielbaren Marktwert zu verwerten.[408]

407 *Török* in *Boóc/Hegyi/Sándor/Szücs/Török*, Követelés érvényesítés, 337.

408 Die tatsächlich erzielten Kaufpreise stellen oft einen Bruchteil des wahren Verkehrswertes dar, was für Kreditgeber mit erheblichen Belastungen verbunden ist.

Vor der **Insolvenzrechtsnovelle 2000** waren hypothekarische besicherte Forderungen nur äußerst eingeschränkt privilegiert, weil die „Kosten" des Verfahrens auch den besicherten Forderungen stets vorgingen: Insbesondere weil die „Kosten" des Verfahrens auch die Arbeitnehmerforderungen umfassten, fraßen sie die Masse i.d.R. vollständig auf. Hypothekarisch besicherte Forderungen blieben somit unbefriedigt. Das Gesetz kannte kein Absonderungsrecht; die „Kosten" des gesamten Verfahrens gingen den besicherten Forderungen stets vor (§ 57 KG „Befriedigungsreihenfolge").

Mit der **Insolvenzrechtsnovelle 2000** (in Kraft seit 1. 1. 2001) wurde – vor allem auf massiven Druck der in Ungarn tätigen Banken – die Regelung im § 49/D KG beschlossen, wonach **50 % des aus der Verwertung des Pfandgegenstandes erzielten Erlöses abzüglich der entsprechenden Verwertungskosten auf jeden Fall zur Befriedigung der sichergestellten Forderung verwendet werden muss**, sofern das Pfandrecht mindestens ein Jahr vor Konkurseröffnung bestellt wurde und der Pfandvertrag nicht wegen Unentgeltlichkeit oder Gläubigerbenachteiligung angefochten werden kann. Die restlichen 50 % des Verkaufserlöses werden weiterhin zunächst für die „Kosten" des Verfahrens und dann erst zur Befriedigung des noch offenen Teiles der besicherten Forderung aufgewendet. Dies bedeutet *de facto* eine annähernd 50 %-ige Konkursfestigkeit der rechtzeitig und redlich besicherten Forderungen.

Mit der **Insolvenzrechtsnovelle 2006** (Gesetz Nr. VI/2006) wurde das Konkursrecht aus dem Blickwinkel des Kreditgeschäftes wesentlich umgestaltet und im Sinne eines gesteigerten – nahezu dem österreichischen Niveau entsprechenden – Schutzes pfandrechtlich besicherter Forderungen novelliert:

Als wichtigste Änderung wurde ein „Quasi-Absonderungsrecht" der Pfandgläubiger geschaffen, welches vom Zeitpunkt der Pfandbestellung unabhängig ist. In Verfahren, welche **nach dem 1. 7. 2007** eröffnet werden, darf der Masseverwalter aus dem Verwertungserlös eines Pfandgegenstandes nur die **Erhaltungs- und Verwertungskosten** sowie einen **Honoraranteil von 4 % des Erlöses** zuzüglich USt. abziehen und hat den **Rest unverzüglich** zur Befriedigung jener Forderungen, die mit Pfandrechten am verwerteten Pfandgegenstand besichert sind, zu verwenden (§ 49/D Abs. 1 KG). Gerichtliche Pfändungspfandrechte sind rechtsgeschäftlich begründeten gleichgestellt. D.h. den pfandrechtlich sichergestellten Forderungen gehen – nach dem 1. 7. 2007 – die Masseforderungen und sonstigen Kosten des Verfahrens nicht einmal mehr teilweise vor, was im Vergleich zu den bisherigen Regelungen einen großen Schritt zur Kreditrisikominderung darstellt und eine Erhöhung des Beleihungswertes ermöglicht.

In Liquidationsverfahren, die **zwischen dem 1. 1. 2007 und dem 30. 6. 2007** eröffnet werden, ist die oben dargestellte Änderung unter der Einschränkung anwendbar, dass – quasi als Überleitung der jetzigen Rechtslage – neben den Erhaltungs- und Verwertungskosten und des 4 %-igen Honoraranteils des Masseverwalters zusätzlich auch die **Behebungskosten allfälliger Umweltschäden** aus dem Verwertungserlös abgezogen werden können. Die Summe der Abzüge darf jedoch 50 % des Erlöses nicht übersteigen.

Die **Insolvenzrechtsnovelle 2009** hat grundlegende Änderungen auf dem Gebiet der Reorganisation gebracht. Die am 1. 9. 2009 in Kraft getretene Novelle hat die Einleitung und den Ablauf des Konkursverfahrens neu geregelt. Das Verfahren kann nurmehr sowohl vom Schuldner als auch von einem Gläubiger eingeleitet werden und sichert dem Schuldner einen 90-tägigen Schutz (verlängerbar auf insg. 180 Tage)

vor Exekutionen, Liquidationsanträgen und Aufrechnungserklärungen der Gläubiger nach angelsächsischem Vorbild des Chapter 11 im US bankruptcy code (§ 7ff. KG). Während des Moratoriums (das Gesetz spricht von Zahlungsaufschub, *fizetési haladék*) muss ein Vergleich mit den Gläubigern erzielt werden, ansonsten mündet das Konkursverfahren automatisch in einer Liquidation.

Der Schuldner kann sich in das Konkursverfahren „flüchten", da der Antrag auf Einleitung des Konkursverfahrens auch nach Vorliegen eines Liquidationsantrags, aber vor der erstinstanzlichen Eröffnung der Liquidation gestellt werden kann.

11 Erlöschen der Hypothek

a Erlöschen der akzessorischen Hypothek

§ 259 BGB nennt für das Erlöschen einer akzessorischen Hypothek folgende Gründe[409]:

- **Erlöschen der besicherten Forderung:** Dem Akzessorietätsprinzip entsprechend erlischt gem. § 259 Abs. 3 BGB ein Pfandrecht mit dem Erlöschen der besicherten Forderung, insb. durch vertragsgemäße Erfüllung (§ 277 BGB), Aufrechnung (§ 296 Abs. 2 BGB) oder Verzicht (§ 207 Abs. 2 BGB);
- **Übertragung der besicherten Forderung ohne Übertragung der Hypothek:** Wird die besicherte Forderung ohne Hypothek übertragen, so erlischt die Hypothek entsprechend dem Akzessorietätsprinzip (§ 259 Abs. 1 BGB), es sei denn, die Hypothek dient zur Sicherung eines Regressanspruchs (§ 259 Abs. 3 BGB);
- **Erwerb des Eigentums am Pfandgegenstand durch den Pfandgläubiger bzw. Erwerb der Forderung durch den Pfandbesteller:** Das Pfandrecht bleibt jedoch – wenn der die Forderung erwerbende Eigentümer nicht der obligatorische Schuldner ist – den in der Rangordnung nachstehenden Pfandgläubigern gegenüber aufrecht;
- **Verjährung der Forderung** *(elévülés):* Die Hypothek erlischt gem. § 264 Abs. 1 BGB mit der Verjährung der besicherten Forderung.[410] Die Tatsache der Verjährung muss jedoch vom Schuldner eingewendet werden. Anderes gilt für das Faustpfand: In diesem Fall bringt die Verjährung der Forderung das Pfandrecht nicht zum Erlöschen (§ 324 Abs. 3 BGB);
- **Untergang des Pfandgegenstandes** *(zálogtárgy elpusztulása):* Gem. § 260 Abs. 1 BGB erlischt die Hypothek, wenn der Pfandgegenstand untergeht. Ein Pfandgegenstand kann zur Gänze oder nur zum Teil untergehen, z.B. durch eine erhebliche Wertminderung. Dies ist bei verpfändeten Liegenschaften etwa der Fall, wenn die Hypothek auf einer Liegenschaft bestellt wurde, deren Wert hauptsächlich im Wert des darauf errichteten Gebäudes liegt. Eine (teilweise) Abtragung dieser Gebäude würde demnach eine erhebliche Wertminderung darstellen.[411] Ist der Eigentümer für den Untergang oder für die Wertminderung verantwortlich, so kann von ihm oder der Person, die zur Bereitstellung der Sicherheit verpflichtet ist, ein neues Pfand oder eine weitere Deckung in der Höhe der Wertminderung gefordert werden (§ 260 Abs. 2 BGB). Wenn der Hypothekarschuldner der Aufforderung des Hypothekargläubigers nicht in angemessener Frist nachkommt, kann der Hypothekargläubiger gem. § 256 Abs. 2 BGB sein Befriedigungsrecht ausüben.

409 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 83.

410 Die ordentliche Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre und gilt auch für vollstreckbare oder sich in Vollstreckung befindliche Forderungen. Nur Exekutionshandlungen können die Verjährung während eines Vollstreckungsverfahrens verhindern.

411 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 91.

Ein stellvertretendes *commodum* (z.B. Versicherungssumme, Schadenersatz) tritt an die Stelle des untergegangenen Wertes bzw. ist für die Ausbesserung der Pfandsache zu verwenden. Bei Registerpfandrechten können sowohl der Eigentümer als auch der Pfandgläubiger die Verwendung des commodums für die Wiederherstellung der Pfandsache verlangen (§ 260 Abs. 3 BGB);[412]

- **Verwertung** *(értékesítés)* **des Pfandgegenstandes** im Zwangsvollstreckungs- und Liquidationsverfahren: Der Pfandgläubiger kann in Folge seine Rechte im Rahmen des jeweiligen Verfahren (unter entsprechenden Einschränkungen) geltend machen. Im Zwangsvollstreckungsverfahren können aber der Käufer und der Pfandgläubiger das Weiterbestehen der Hypothek vereinbaren (§ 151 Abs. 1 EO);[413]
- **Enteignung** *(kisajátítás)* **des Pfandgegenstandes;**
- im Pfandbestellungsvertrag vereinbarte **Befristung** oder **Bedingung** der Hypothek: Eine solche Beendigung des Pfandrechtsverhältnisses kommt vor allem bei der Höchstbetragshypothek und beim selbstständigen Pfandrecht in Betracht;[414]
- **Vertraglich vereinbartes Erlöschen** der Hypothek: Der Hypothekarschuldner und der Hypothekargläubiger sind gem. § 319 Abs. 1 BGB berechtigt, den Pfandbestellungsvertrag einvernehmlich aufzuheben.

b Erlöschen des selbstständigen Pfandrechts

Grundsätzlich gelten die Gründe für das Erlöschen der akzessorischen Hypothek auch für das selbstständige Pfandrecht. Ausgenommen davon sind jene Gründe, die sich unmittelbar aus dem Erlöschen bzw. der Änderung der besicherten Forderung ergeben (Erlöschen der besicherten Forderung, Übertragung der Forderung ohne Übertragung der Hypothek, Verjährung der Forderung). Somit erlischt das selbstständige Pfandrecht in folgenden Fällen:

- Vereinigung der Person des Hypothekargläubigers mit der Person des Hypothekarschuldners im Falle der Zession: Da das selbstständige Pfandrecht frei übertragen werden kann (§ 269 Abs. 3 BGB), ist der Hypothekargläubiger berechtigt, die Hypothek an den Hypothekarschuldner zu zedieren. Infolge dieser Zession fällt die Person des Hypothekargläubigers mit der des Hypothekarschuldners zusammen und die Hypothek erlischt (Vereinigung nach § 322 BGB).
- Untergang des Pfandgegenstandes;
- Verwertung im Vollstreckungs- und Liquidationsverfahren;
- Enteignung des Pfandgegenstandes;
- vertraglich vereinbartes Erlöschen der Hypothek.

B Pfandrecht an beweglichen Sachen

1 Pfandrechtsfähige Gegenstände

Für die Begründung des **Faustpfandrechts** *(kézizálogjog)* kommen wegen des Erfordernisses der Übergabe des Pfandgegenstandes nur **Speziessachen** in Betracht. Ebenso kann in Form eines Faustpfandes nicht ein Teil einer beweglichen Sache und auch kein Miteigentumsanteil wirksam verpfändet werden. Bei der Begründung eines

412 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 91.
413 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 89.
414 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 87.

besitzlosen Registerpfandrechts *(ingó jelzálogjog)* können allerdings sehr wohl neben Speziessachen auch Gattungssachen und Gesamtsachen Gegenstand eines Pfandrechts sein.[415] Wenn mehrere Pfandgegenstände durch ein Pfandrecht belastet werden sollen oder diese nicht individuell bezeichnet werden können, ist deren Bestimmung gem. § 262 Abs. 2 BGB durch die **Bezeichnung nach Gattung und Menge oder durch Umschreibung** zulässig. Jedenfalls muss der Pfandgegenstand im Einzelfall klar **bestimmbar** sein.[416] In der Praxis werden häufig **Inventarlisten** oder andere Aufzählungen zur Bestimmung der Pfandgegenstände dem Pfandbestellungsvertrag als Anhang beigefügt.[417] Zudem kann ein Registerpfandrecht auch an einer im Miteigentum stehenden Sache, nicht jedoch an einem Teil einer Sache begründet werden.[418]

Betreffend die Mitverpfändung von **Früchten** *(hasznok)* ist zwischen dem Registerpfandrecht und dem Faustpfand zu unterscheiden: Beim Registerpfandrecht ordnet § 265 Abs. 4 BGB zwingend an, dass es sich nicht auf die abgetrennten Früchte erstreckt, es sei denn, in den Pfandgegenstand wird noch vor der Separation Exekution geführt. Beim Faustpfand hingegen ist der Pfandgläubiger verpflichtet, Früchte zu ziehen. Sie dienen zur Abdeckung der notwenigen Auslagen für den Pfandgegenstand. Ansonsten umfasst das Pfandrecht die Früchte nur dann, wenn dies im Pfandbestellungsvertrag so vereinbart wurde.[419]

Zubehör und Bestandteile erstrecken sich auf das Pfandrecht.

Die Regelungen zum Mobiliarpfandrecht kennen **keine Beschränkung** hinsichtlich des Werts oder der Beschaffenheit des Pfandgegenstandes.

2 Entstehung des Mobiliarpfandrechts

Das Pfandrecht an beweglichen Sachen ist in Ungarn – wie oben bereits angedeutet – in zwei Ausprägungen vorgesehen:

- als **Faustpfand**
- und als **besitzloses Mobiliarpfandrecht**.

Auch für die Entstehung des Pfandrechtes an beweglichen Sachen sind **Titel** und ein **Modus** erforderlich.

a Pfandbestellungsvertrag

Das vertragliche Mobiliarpfandrecht wird ebenso wie das Pfandrecht an Liegenschaften durch einen **Pfandbestellungsvertrag**, der notwendigerweise in Form eines **Notariatsakts** errichtet werden muss, begründet. Es kann daher grundsätzlich auf die Ausführungen in Abschnitt IV.A.6.a.aa verwiesen werden.

Hinzuweisen ist jedoch auf den Umstand, dass gem. § 262 Abs. 5 BGB der Gegenstand eines besitzlosen Mobiliarpfandrechts auch eine Sache sein kann, über die der Pfandbesteller das Verfügungsrecht erst nach dem Abschluss des Pfandbestellungsvertrags erwirbt.[420]

415 *Zámbó*, A zálogszerződés, 37.
416 Das ungarische Recht kennt auch das sog. *pignus irregulare*, bei dem vertretbare Sachen (nach Art und Menge bestimmt) in das Eigentum des Gläubiger übertragen werden und vereinbart wird, dass diese – soweit es nicht zum Sicherungsfall kommt – an den Schuldner rückübertragen werden sollen (*Zámbó*, A zálogszerződés, 37).
417 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 98 f.
418 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 99.
419 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 251.
420 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 105 f.

b Übergabe und Eintragung

Beim **Faustpfand** dient als Modus die **tatsächliche Übergabe** des Pfandgegenstandes an den Pfandgläubiger (§ 265 Abs. 1 BGB). Nach wie vor ungeklärt ist, ob die Übergabe zur Verwahrung an einen Dritten oder die *traditio brevi manu* für das Entstehen des Pfandrechts ausreichend ist. Die Zulässigkeit des Besitzkonstituts ist wohl auszuschließen.[421]

Beim – besitzlosen – **Registerpfandrecht**, das keine Übergabe des Pfandgegenstandes erfordert, besteht der Modus für die Entstehung des Pfandrechts gem. § 265 Abs. 2 BGB in der **Eintragung in das Pfandrechtsregister**.

3 Das Pfandrechtsregister *(zálogjogi nyilvàntartàs)*

a Allgemeines

Das Register der Pfandgegenstände (**Pfandrechtsregister**, *zálogjogi nyilvántartás*) dient als Modus für die Entstehung für das besitzlose Pfandrecht an beweglichen Sachen.

Die Regelungen zum Pfandrechtsregister finden sich einerseits im BGB, in der EVO-BGB und in der Verordnung des Justizministers Nr. 11/2001 vom 1. 9. 2001 über die Anordnung der ausführlichen Regelungen über das Pfandrechtsregister (PfandrechtsregisterVO; *rendelet a zálogjogi nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról*).[422]

Das Pfandrechtsregister wird gem. § 1 f. PfandrechtsregisterVO von der **Ungarischen Landesnotariatskammer** *(Magyar Országos Közjegyzői Kamara)* in elektronischer Form im Rahmen eines zentralen Informationssystems betrieben und geführt. Die örtlichen an das zentrale System angeknüpften Einheiten, die die Datenlieferungs- und Abfrageaufgaben besorgen, werden durch die einzelnen Notariate betrieben.[423]

Der Eintragung in das Pfandrechtsregister sind Pfandrechte an beweglichen Sachen, auch an Speziessachen, Gattungssachen und auch an Gesamtsachen zugänglich.

Ansonsten gibt es **keine Beschränkung** des Werts des Pfandgegenstandes i.S. eines Mindestbeleihungswerts.

Die **Verpfändung von Rechten und Forderungen** sowie von Liegenschaften ist (mit den für das Vermögenspfandrecht geltenden Ausnahmen) ausgeschlossen.[424]

Darüber hinaus werden im Pfandrechtsregister Vermögenspfandrechte (*floating charge*; s. unten IV.D) erfasst.

b Inhalt des Pfandrechtsregisters

Das Pfandrechtsregister erfasst lediglich Pfandschuldner *(zálogadós)*, die Pfandrechte an beweglichen Sachen *(ingó jelzálogjog)* und Vermögenspfandrechte *(vagyont terhelő zálogjog)* zu bestimmten Forderungen begründet haben.

Keine Auskünfte gibt das Pfandrechtsregister über die Eigentumsverhältnisse der verpfändeten Sachen.[425]

---

421 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 107.
422 Eine Übersetzung dieser Vorschriften findet sich bei *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 274 ff.
423 Gem. § 2 Abs. 4 PfandrechtsregisterVO kann ein Abfragesystem jeder betreiben, wenn er die notwendigen technischen Anforderungen sicherstellt und die Zahlung der Gebühren im Zusammenhang mit dem Systemeintritt bzw. der Systemnutzung übernimmt und darüber sowie über sonstige Voraussetzungen der Systemnutzung mit der Notariatskammer einen Vertrag abschließt.
424 *Zámbó*, A zálogszerződés, 106.
425 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 109.

Die Erfassung der Informationen nach dem Pfandrechtsregister erfolgt nach dem Personalfoliensystem (im Gegensatz zum Realfoliensystem des Liegenschaftsregisters): Es werden die Pfandschuldner erfasst und unter ihrem Namen die durch Pfandrechte besicherten Forderungen eingetragen.[426]

c Prinzipien des Pfandrechtsregisters

Das **Eintragungsprinzip** *(bejegyzési elv)* hat beim Pfandrechtsregister nur insofern Geltung, als die Eintragung für das Entstehen des Pfandrechts konstitutiv ist. Hinsichtlich des Erlöschens des Pfandrechts ist für dessen Rechtswirksamkeit keine Eintragung der Löschung erforderlich, obwohl gem. § 7 PfandrechtsregisterVO eine Rechtspflicht für die Einbringung eines Antrags auf Löschung des Pfandrechts besteht.[427]

In das Pfandrechtsregister kann bei den Notariaten eingesehen werden (§ 10 Abs. 1 PfandrechtsregisterVO). Die Grundlage der Abfrage bildet der Name des Pfandschuldners. Der Notar stellt auf Antrag über das Ergebnis der Abfrage eine Bescheinigung aus, die als Nachweis für die Richtigkeit der abgefragten Daten gilt (§ 10 Abs. 3 PfandrechtsregisterVO). Das **formelle Publizitätsprinzip** ist damit für das Pfandrechtsregister verwirklicht.[428]

§ 47 Abs. 2 BGB-GVO bestimmt, dass die Gutgläubigkeit *(jóhiszeműség)* dessen zu vermuten ist, der im Vertrauen auf das Pfandrechtsregister gegen Entgelt ein Recht erworben hat. Zudem regelt § 47 Abs. 1 EVO-BGB, dass sich der mit öffentlichem Glauben versehene Inhalt des Pfandrechtsregisters nur auf die Entstehung der Pfandbestellungsverträge, die auf die Begründung von Pfandrechten an beweglichen Sachen oder am Vermögen gerichtet sind, bezieht.[429]

Mit Hinblick auf das **materielle Publizitätsprinzip** *(bizalom elve)* lassen sich aus diesen Anordnungen folgende Schlussfolgerungen ableiten: Die negative Seite des materiellen Publizitätsprinzip kommt dem Pfandrechtsregister in Hinblick darauf zu, „dass mangels eines eingetragenen Pfandbestellungsvertrags unter dem Namen des Eigentümers an einer bestimmten Sache im Verhältnis zum gutgläubigen Dritten kein Pfandrecht besteht."[430] Die **positive Seite** des materiellen Publizitätsprinzips, wonach Übereinstimmung der Eintragungen mit den tatsächlichen rechtlichen Tatsachen angeordnet wird, ist im Pfandrechtsregister nicht verwirklicht.[431]

Der Notar führt die Eintragungen in das Pfandrechtsregister auf Antrag der Parteien durch. Der Antrag kann entweder auf die Eintragung eines Pfandrechts oder auf die Löschung des Pfandrechts gerichtet sein. Der Notar entscheidet über den Antrag mit Beschluss. Somit besteht für das Registerpfandrecht das **Antragsprinzip** *(kérelemhez kötöttség)*.[432]

d Eintragungsarten

Hinsichtlich des Pfandrechtsregisters wird nicht zwischen verschiedenen Eintragungsarten unterschieden. Zu beachten ist nur, dass die Eintragung eines Pfandrechts konstitutiv ist, nicht jedoch die Eintragung der Löschung eines Pfandrechts.

426 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 110.
427 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 110.
428 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 109.
429 *Gárdos* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 215.
430 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 114.
431 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 114.
432 *Andová*, Mobiliarpfandrecht, 109.

C Pfandrecht an Forderungen

An **übertragbaren** Rechten und Forderungen *(átruházható jogok és követelések)* kann mittels **schriftlichen Vertrags**[433] ein Pfandrecht *(zálogjog jogon és követelésen)* begründet werden. Rechte und Forderungen, die nicht übertragen bzw. zediert werden können, können nicht verpfändet werden.[434] Die Pfandgegenstände sind konkret zu bestimmen. Ist die Konkretisierung eines Rechts oder einer Forderung nicht möglich, kann der Gegenstand des Pfandrechts auch umschrieben werden. Wenn das Bestehen eines Rechts oder einer Forderung durch ein Register mit öffentlichem Glauben nachgewiesen wird und eine diesbezügliche Rechtsnorm die Verpfändung von der Eintragung in das Register abhängig macht, ist die Eintragung des Pfandrechts in das jeweilige Register eine Bedingung seiner Entstehung. Derzeit legen nur die Vorschriften über Marken- und Patentrechte eine solche Registrierung fest.

Ob die Verpfändung von Wertpapieren *(értékpapír)* durch Eintragung im Pfandrechtsregister ohne Übergabe zulässig ist, ist ebenso strittig wie die Frage, welche rechtliche Wirkung eine solche Eintragung hat, d.h. ob sie konstitutiv wirkt oder bloß informativen Charakter hat.[435]

Der Pfandvertrag kann auch zukünftig entstehende Rechte und Forderungen umfassen.[436]

Zur Geltendmachung eines Pfandrechts an einem Recht oder einer Forderung ist der Drittschuldner von der Begründung des Pfandrechts zu verständigen. Der Pfandschuldner ist verpflichtet, eine über das Recht oder über die Forderung ausgestellte Urkunde dem Pfandgläubiger auszuhändigen. Die Übergabe dieser Urkunden ist jedoch keine Bedingung der Entstehung des Pfandrechts.[437]

D Pfandrecht am Vermögen (Unternehmenshypothek)

Eine ungarische Besonderheit ist die Begründung eines – besitzlosen – Pfandrechts am Vermögen *(vagyont terhelő zálogjog)* einer Wirtschaftsgesellschaft[438] (mit oder ohne Rechtspersönlichkeit) gem. § 266 Abs. 1 BGB. Das Pfandrecht kann entweder am ganzen Vermögen *(vagyon)* oder an einem Vermögensteil *(vagyonrész)*, der jedoch als selbstständige wirtschaftliche Einheit fungieren muss, begründet werden.[439] Als Titel ist ein schriftlicher Pfandbestellungsvertrag in Form einer Notariatsurkunde, als Modus ist die **Eintragung** in das **Pfandrechtsregister** erforderlich. Diese Eintragung ist für das Entstehen des Vermögenspfandrechts **konstitutiv**.[440]

Das Pfandrecht umfasst auch die nach Abschluss des Pfandbestellungsvertrags in das verpfändete Vermögen gelangenden **neuen Vermögensbestandteile** zum Zeitpunkt ihres Erwerbs durch den Pfandschuldner. Scheidet ein Bestandteil des verpfändeten Vermögens – etwa durch Verkauf – aus, so erlischt das Pfandrecht betreffend diese Sache (§ 266 Abs. 1 S. 2 BGB). Aus diesem Grund kann diese Kreditsicherheit als

433 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 260.
434 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 36.
435 *Zámbó*, A zálogszerződés, 118.
436 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 255.
437 *Nemes* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 268.
438 Eine natürliche Person kann somit kein Pfandrecht an ihrem Vermögen begründen. Dies gilt insb. auch für Einzelunternehmer, die zwar Wirtschaftsorganisationen, nicht jedoch Wirtschaftsgesellschaften sind.
439 In der Regel werden Lagerbestände eines Unternehmens mit diesem Pfandrecht belastet.
440 *Gárdos* in *Anka/Gárdos/Nemes*, A zálogjog kézikönyve, 290.

eine sehr schwache Sicherstellung angesehen werden, welche von den Banken bei der Ermittlung der Eigenmittelunterlegung nur mit einem niedrigen Betrag oder gar mit Null berücksichtigt wird.

Diese Art der Pfandbestellung eignet sich als Kreditsicherungsmittel bei Projektfinanzierungen, weil dadurch die im Zuge der Projektdurchführung erworbenen Vermögensgegenstände zu Kreditsicherheiten werden. Die das Gesamtvermögen bzw. den Teil des Vermögens bildenden Sachen und Rechte müssen nicht individualisiert werden. Somit gilt für das Vermögenspfandrecht das Spezialitätsprinzip nicht.

Nach Pfandreife kann der Pfandgläubiger in einer einseitigen, an den Pfandschuldner gerichteten Erklärung **jene Vermögensgegenstände** bzw. Rechte **konkret bezeichnen**, aus denen er **seine Forderung befriedigen** will (Umwandlung; *átalakítás*). Aufgrund dessen umfasst das Pfandrecht nicht mehr das Vermögen als solches, sondern lediglich die konkreten Vermögensgegenstände, aus denen der Pfandgläubiger seine Forderungen befriedigen möchte (§ 266 Abs. 2 S. 1 BGB). Diese Konkretisierung bedarf jedoch, um Dritten gegenüber wirksam zu werden, der Eintragung in das Pfandrechtsregister. Das Vermögenspfandrecht erlischt mit der Konkretisierung. Erlebt das verpfändete Vermögen einen derartigen Wertverlust, dass dadurch die Befriedigung der Forderungen des Pfandgläubigers nicht mehr sichergestellt ist, so kann der Vermögenspfandgläubiger auch vor der Entstehung des Befriedigungsrechts eine Konkretisierung gegenüber dem Pfandschuldner verlangen (§ 266 Abs. 4 BGB).

Der Pfandgläubiger eines Vermögenspfandrechts genießt grundsätzlich einen Befriedigungsvorrang gegenüber den anderen Pfandgläubigern. Der Rang des jeweiligen Vermögenspfandrechts richtet sich nach dem Zeitpunkt seiner Eintragung in das Pfandrechtsregister (und nicht etwa nach dem Zeitpunkt der Eintragung der Konkretisierung). Die 2006 in Kraft getretene Insolvenzrechtsnovelle hat jedoch das Vermögenspfandrecht von der für Kreditgeber günstigen Neuregelung der Befriedigungsreihenfolge ausgenommen. Hinsichtlich des Vermögenspfandrechtes gilt nach wie vor, dass nur 50 % des Erlöses unmittelbar an den Pfandgläubiger auszuzahlen sind, der Rest erst nach Befriedigung der Verfahrenskosten.

Bei Pfandrechten am Vermögen können gem. § 266 Abs. 3 BGB die Pfandgläubiger ihre Befriedigungsrechte entsprechend ihrem Rang geltend machen, ausgenommen

- gegenüber anderen Pfandgläubigern, die bereits vor der Konkretisierung des betreffenden Vermögensgegenstandes daran ein Pfandrecht erworben haben;
- wenn über das im Pfandrechtsregister eingetragene Pfandrecht hinaus auch ein in einem anderen Register eingetragenes Pfandrecht den Vermögensgegenstand belastet;
- wenn ein gutgläubiger Dritter im Handelsverkehr entgeltlich ein Faustpfand am gegenständlichen Vermögensgegenstand oder ein Pfandrecht einer zum Vermögen gehörigen Forderung erworben hat.

Anhang 1

An behördliche Genehmigung gebundener Liegenschaftskaufvertrag

(Liegenschaftskaufvertrag mit Ausländerbeteiligung)

Kaufvertrag

der zustande kam am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zwischen den im Punkt 1. bezeichneten Parteien zu den folgenden Bedingungen:

1. Name des Verkäufers: .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....
   Wohnadresse: .....

   Name des Käufers: .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Wohnadresse: .....
   Staatsbürgerschaft: .....
   Passnummer: .....

2. Die in der Ortschaft […] am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierte, als Wohnhaus und Hof bezeichnete bebaute Liegenschaft mit einer Grundfläche von […] m², welche sich in natura in der Stadt/Gemeinde […] unter der Adresse ... Platz/Straße, Nr. […] befindet, steht in ausschließlichem Eigentum des Verkäufers. Auf dem voll aufgeschlossenen (Strom, Leitungswasser, Erdgas, Kanalisation) Grundstück steht auf einer Grundfläche von insgesamt 110 m² ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit vier Wohnzimmern, Küche, Bad, Vorzimmer, WC und Kammer mit voller Komfortstufe und Gasetagenheizung, welches vor zehn Jahren erbaut wurde. Die verfliesten Flächen der Wohnung sind renovierungsbedürftig.

3. Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft die im Punkt 2. beschriebene Liegenschaft um einen Kaufpreis von HUF […] (in Worten).

4. Die Parteien stellen fest, dass der Käufer kein ungarischer Staatsbürger ist, sodass es zur Wirksamkeit dieses Vertrags einer Genehmigung gem. § 88 des Gesetzes Nr. LV./1994 bedarf, welche gem. § 1 Abs. 1 der Regierungs-Verordnung Nr. 7./1996 vom 18. 1. 1996 der Leiter des Hauptstädtischen oder Komitatsverwaltungsamtes erteilen kann. Die Einholung der Genehmigung obliegt dem Käufer. Hat der Leiter des Komitatsverwaltungsamtes binnen 60 Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrags über die Erteilung der zum Eigentumserwerb notwendigen Genehmigung

keine Entscheidung gefällt, werden die Vertragsparteien von der Bindung an ihre Erklärungen in diesem Vertrag frei. Hat der Käufer für die Erlangung der Genehmigung nicht alles unternommen, was nach diesen Umständen von ihm erwartet werden kann, kann der Verkäufer wegen des Nichtzustandekommens des Vertrags Schadenersatz verlangen.

5. Erteilt der Leiter des Komitatsverwaltungsamtes die Genehmigung, ist der Vertrag als zustande gekommen zu betrachten, und der Käufer verpflichtet, binnen acht Tagen ab Zustellung des Bescheides dem Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen.
6. Der Verkäufer hat die Liegenschaft nach Bezahlung des Kaufpreises unverzüglich an den Käufer zu übergeben, der ab diesem Zeitpunkt die Lasten der Liegenschaft und die Gefahr trägt.
7. Der Käufer erklärt die Liegenschaft besichtigt, deren Zustand kennen gelernt zu haben und die Liegenschaft in ihrem derzeitigen Zustand als Erfüllung des Vertrages anzunehmen. Der Verkäufer schuldet für die Mängelfreiheit des Kaufgegenstandes Gewährleistung.
8. Der Verkäufer leistet für die Prozess-, Lasten- und Anspruchsfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Gewähr.
9. Der Verkäufer erteilt seine unwiderrufliche Zustimmung zur Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers in das Liegenschaftsregister aus dem Rechtsgrund des Kaufes.
10. Die Kosten dieses Vertrags und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Liegenschaftsregister sowie die Eintragungs- und Eigentumsübertragungsgebühr trägt der Käufer.
11. Auf die in diesem Vertrag nicht geregelte Fragen sind die Bestimmungen des BGB über Kaufverträge (§§ 365 – 369), die allgemeinen Vertragsregeln im Titel I. des Vierten Teiles, § 88 des Gesetzes Nr. LV./1994 sowie die Bestimmungen der Regierungs-Verordnung Nr. 7./1996 vom 18. 1. 1996 anzuwenden.

Errichtet in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

....

Verkäufer Käufer

Gegenzeichnung:

in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

.....

Rechtsanwalt

(..... Anwaltsbüro, Sitz: .....)

Hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződés

Ádásvételi szerződés

amely az 1) pontban megjelölt felek között jött létre az alábbi feltételek szerint:

1) Az Eladó neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

A Vevő neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....
állampolgársága: .....
útlevelének száma: .....

2) Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a ..... helység .... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ... négyzetméter alapterületű, lakóház és udvar megjelölésű házas ingatlan, amely természetben .... városban/községben ..... utca/tér szám ..... alatt található. Az összközműves telken (villany, vezetékes víz, gáz, csatorna) egy 110 négyzetméter alapterületű, négy lakószobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, kamrából és WC-helyiségből álló, teljes egészében alápincézett, központi fűtéses összkomfortos családi ház áll, amely tíz éve épült. A lakás burkolatai javításra szorulnak.

3) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a 2) pontban leírt ingatlant ..... (azaz .....) forint vételárért.

4) A felek megállapítják, hogy a Vevő nem magyar állampolgár, ezért a jelen szerződés létrejöttéhez az 1994. évi LV. törvény 88. §-a szerinti engedélyre van szükség, amit a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében az illetékes fővárosi, illetőleg megyei közigazgatási hivatal vezetője adhat meg. Az engedély beszerzése a Vevő kötelezettsége. Amennyiben a közigazgatási hivatal vezetője a tulajdonszerzéshez szükséges iránti kérelemről a jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül nem dönt, a szerződő felek szabadulnak a szerződésben tett nyilatkozataikhoz való kötöttségüktől. Amennyiben a Vevő nem tett meg mindent, ami az adott helyzetben általában elvárható annak érdekében, hogy az engedélyt megkapja, a szerződés létre nem jötte miatt az Eladó kártérítést követelhet.

5) Amennyiben a közigazgatási hivatal vezetője az engedélyt megadja, a szerződés létrejöttnek tekinthető, s a határozat kézbesítését követő nyolc napon belül a Vevő köteles a devizajogszabályok rendelkezéseinek betartásával a vételárat az Eladónak kifizetni.

6) Az Eladó az ingatlant a vételár kifizetésével egyidejűleg bocsátja a Vevő birtokába, aki ezen időtől kezdve viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt.

7) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az Eladó a vétel tárgyának hibátlanságáért szavatossággal tartozik.

8) Az Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

9) Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék.

10) A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, továbbá a szerződéshez szükséges engedély megszerzésének, a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségei és a visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terhelik.

11) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 365 – 369. §-ait, továbbá a Ptk. Negyedik részének I. címében megtalálható általános szerződési szabályokat, valamint az 1994. évi LV. törvény 88. §-át és a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet kell alkalmazni.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

....

Eladó Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

.....

ügyvéd

(..... Ügyvédi Iroda, székhelye: .....)

Anhang 2

Eingangsstempel

Liegenschaftsregister-Antrag I.

Die dünn umrandeten Felder werden vom Antragsteller oder von seinem Vertreter ausgefüllt. Bezüglich des Ausfüllens des Antrags kann der Antragsteller/Vertreter beim Helpdesk des Bezirksbodenamtes um Unterstützung ansuchen.

Bezeichnung/Name des Antragsstellers		
Wohnsitz/Sitz (Betriebstätte) des Antragsstellers		
Benachrichtigungsadresse (auch elektronisch) des Antragsstellers, Name/Telefonnummer seines Sachbearbeiters:		
Pers. oder stat. Identifikationsnummer des Antragsstellers		
In Vertretung des Antragsstellers	Vertreter	
Daten des Vertreters:	Wohnsitz/Sitz (Betriebstätte) des Vertreters:	
Tagebuchzahl des Antrags (wenn bereits bekannt)		

Stückzahl der betroffenen Liegenschaften:		
Details zu den betr. Liegenschaften an den Folgeseiten bzw. Zusatzblättern		
Antrag auf beschleunigte Erledigung:	Ja	Nein
Bearbeitungsgebühr insg. (auch hins. der einzelnen Liegenschaften):	HUF	
Zahlungsart:	*a)* Barzahlung *b)* Bargeld-Anweisung *c)* Überweisung *d)* Bankkartenzahlung	
Anmerkung:		
Anhang:		

....., ... Jahr ..... Monat .... Tag (Datum)

.....

Antragsteller/Vertreter

Vom Bodenamt auszufüllen

Im Falle der Zahlung nach lit a) oder d) (Bargeldzahlung oder Zahlung mit Bankkarte) die Erklärung des Kassiers des Bodenamtes:		
		Kassier
Prüfung des eingelangten Liegenschaftsregister-Antrags		
Erklärung im Falle der pers. Befreiung, Beilage angehängt	Ja	Nein
Entscheidung notwendig wegen Antrag auf Dringlichkeit	Ja	Nein
Detail(I)- und Summen(II)Rubrik betr. Justizdienstleistungsgebühr ausgefüllt	Ja	Nein
Bei Bargeld- oder Bankkartenzahlung Erklärung des Kassiers is Ordnung	Ja	Nein
Bei Zahlungsart b) oder c) Beilage angehängt	Ja	Nein
Prüfung unter Anwesenheit des Antragstellers erfolgt	Ja	Nein
Prüfung durchgeführt von:		

Liegenschaftsregister-Antrag II.

Die von der Änderung betroffene(n) Liegenschaft(en) im Detail

Reihenfolge	1. Ortschaft	2. Parzellen-nummer	Antragsgegenstand			6. Gebühren-befreiung	7. Höhe der Bearbeitungs-gebühr
			3. Pfandrechts-eintragung, -änderung	4. Löschung eines vermögenswerten Rechts	5. Allgemeiner Antrag		
1.							

Zusatzblätter: Ja Nein

.....

Antragsteller/Vertreter

Iktató bélyegző helye

Ingatlan-nyilvántartási kérelem I.

A vékony vonallal bekeretezett rovatokat a kérelmező vagy a nevében eljáró képviselő tölti ki. A kérelem kitöltésével kapcsolatban a kérelmező/képviselő a körzeti földhivatal ügyfélszolgálatán tájékoztatást kérhet.

A kérelmező neve/megnevezése:		
A kérelmező lakcíme/székhelye (telephelye):		
A kérelmező értesítési címe (elektronikus is lehet), ügyintézőjének neve, telefonszáma[1]:		
A kérelmező személyi azonosítója/statisztikai azonosítója:		
A kérelmező képviseletében eljáró képviselő adatai	képviselő neve/megnevezése:	
	képviselő lakcíme/székhelye (telephelye):	
A kérelemhez kapcsolódó földhivatali iktatószám[2]:		

A változással érintett ingatlanok darabszáma:		
A változással érintett egyes ingatlan(ok) részletezése a következő oldalon, ill. pótlap(ok)on		
Soron kívüli ügyintézést a kérelmező igényel-e:	Igen	Nem
Fizetendő összes ig. szolgáltatási díj (az egyes ingatlanokra is tekintettel):	forint	
Fizetési mód:	*a)* készpénz befizetés *b)* készpénz-átutalási megbízás *c)* átutalási megbízás	
Megjegyzés:		
Mellékletek:		

....., ... év ..... hó .... nap (keltezés)

.....
kérelmező/képviselő

1 Kitöltése nem kötelező.
2 Ha az előzményekből már ismert.

A vastag vonallal bekeretezett rovatokat a Földhivatal tölti ki

A fizetési mód a) pontja (készpénz befizetés) esetén a földhivatali pénztáros nyilatkozata:		
		pénztáros
A beérkezett ingatlan-nyilvántartási kérelem vizsgálata		
Személyes mentesség esetén nyilatkozat, melléklet csatolva	Igen	Nem
Soron kívüli ügyintézés kérelmezése miatt döntést igényel	Igen	Nem
Az ig. szolg. díjra vonatkozó részletező (II.) és összesítő (I.) rov. kitöltve	Igen	Nem
Készpénz befizetés esetén a pénztáros nyilatkozata rendben	Igen	Nem
A b) vagy c) pont szerinti fizetési mód esetén melléklet csatolva	Igen	Nem
A vizsgálat a kérelmező jelenlétében történt	Igen	Nem
A vizsgálatot elvégezte:		

Ingatlan-nyilvántartási kérelem II.

A változással érintett ingatlan(ok) részletezése

Sorszám	1. Település	2. Helyrajzi szám	A kérelem tárgya[3]			6. Tárgyi mentesség[7]	7. A fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértéke[8]
			3. jelzálogjog bejegyzése, módosítása[4]	4. vagyoni értékű jog törlése[5]	5. általános kérelem[6]		
1.							

folytatás pótlapon: Igen Nem

.....

kérelmező/képviselő

3 A kérelmet oszlopok szerinti bontásban, a 3 – 5. számú oszlopokba kell beírni feltüntetve a jogosult(ak)at is. Azonos ingatlanra vonatkozó több kérelem esetén az azonos ingatlanra vonatkozó kérelmeket egy sorban kell feltüntetni.

4 A Díjtv. 32/A.§ (2) bekezdése szerint az igazgatási szolgáltatási díj alapja jelzálogjog bejegyzése, valamint a bejegyzés módosítása esetén a jelzálogjoggal biztosított követelés értéke,jelzálogjog részleges átszállása esetén pedig az egyes átszálló részjelzálogjogok értéke. 240 ezer forintot elérő vagy meghaladó érték esetén az ig. szolg. díj mértéke 12 000 Ft.

5 A rovatban megjelölendő, ha az ingatlanra a Díjtv. 32/A.§ (3)bekezdése hatálya alá eső kérelmet nyújt be a kérelmező. Az ilyen kérelem ig. szolg. díjának mértéke 2000 Ft.

6 Azon kérelmek után, melyek nem tartoznak a Díjtv. 32/A.§ (2), (3) bekezdése, illetve a nyomtatványban nem említett (5) és (6) bekezdésének hatálya alá, 5000 ft. általános mértékű igazgatási szolgáltatási díj fizetendő.

7 Tárgyi mentesség a kérelem tartalmától függően a Díjtv. 32/C.§ (1) bekezdés *a)—l)* pontjai alapján igényelhető, a megfelelő jogszabályhely hivatkozásával.

8 A 3., 4. és 5. oszlopokba tett bejegyzések alapján a Díjtv. 32/D.§ szerint csak a legmagasabb igazgatási szolgáltatási díj fizetendő meg, ha azonban a 6. oszlop szerint a 32/C.§ (1) bekezdése *a)—l)* pontjának valamelyike mindegyik kérelemre fennáll, az adott ingatlan vonatkozásában igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetni.

Anhang 3

Kaufvertrag

der zustande kam am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zwischen den im Punkt 1. bezeichneten Parteien zu den folgenden Bedingungen:

1. Verkäufer (Nach- und Vorname [in Ungarn umgekehrt]): .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Wohnadresse: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....

   Käufer (Nach- und Vorname): .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Wohnadresse: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....

2. Die in der Ortschaft […] am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierte, als Wohnhaus und Hof bezeichnete bebaute Liegenschaft mit einer Grundfläche von […] m², die sich in natura in der Stadt/Gemeinde […] unter der Adresse […] Platz/Straße, Nr. […] befindet, steht in ausschließlichem Eigentum des Verkäufers. Auf dem voll aufgeschlossenen (Strom, Leitungswasser, Erdgas, Kanalisation) Grundstück steht auf einer Grundfläche von insgesamt […] m² ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit fünf Wohnzimmern, Küche, Bad, Vorzimmer, WC mit voller Komfortstufe und Gasetagenheizung, welches vor zehn Jahren erbaut wurde. Die verfliesten Flächen der Wohnung sind renovierungsbedürftig.

3. Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft die im Punkt 2. beschriebene Liegenschaft um einen Kaufpreis von HUF […] (in Worten).

4. Der Käufer übergibt den gesamten Kaufpreis nach Punkt 3. mit Unterfertigung dieses Vertrages dem Verkäufer in bar. Der Verkäufer bestätigt den Erhalt des vollständigen Kaufpreises mit seiner Unterschrift an diesem Vertrag.

5. Der Käufer kann am Tag der Unterzeichung dieses Vertrags die Liegenschaft in Besitz nehmen. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Liegenschaft von seinen Fahrnissen geräumt, in leerem Zustand mit der Übergabe sämtlicher Schlüsseln zu übergeben. Die Parteien werden im Zuge der Übergabe/Übernahme der Liegenschaft die Stände der Wasser-, Gas- und Stromzähler gemeinsam schriftlich festhalten.

   Der Käufer ist ab der Inbesitznahme der Liegenschaft berechtigt, diese zu benutzen, deren Früchte zu ziehen und ist verpflichtet, die damit verbundenen Lasten zu tragen.

6. Der Verkäufer erklärt, dass nur er selbst und seine Familienangehörigen die Liegenschaft bewohnt haben und dass niemand sonst da polizeilich gemeldet ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, sich und seine Familienangehörigen von der Adresse

dieser Liegenschaft abzumelden und diese Tatsache binnen acht Tagen ab Unterzeichnung dieses Vertrags mit der Vorlage ihrer Personalausweise dem Käufer nachzuweisen.

7. Der Käufer erklärt die Liegenschaft besichtigt, deren Zustand kennen gelernt zu haben und die Liegenschaft in ihrem derzeitigen Zustand als Erfüllung des Vertrages anzunehmen. Der Verkäufer schuldet für die Mängelfreiheit des Kaufgegenstandes – mit Ausnahme der im Punkt 2. bezeichneten Mängel – Gewährleistung. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Kücheneinrichtung samt Geräten nicht Gegenstand dieses Vertrags ist, weshalb der Verkäufer berechtigt ist, diese mitzunehmen.

8. Der Verkäufer leistet für die Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Gewähr.

9. Der Verkäufer erteilt seine unwiderrufliche Zustimmung zur Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers in das Liegenschaftsregister aus dem Rechtsgrund des Kaufes. Die Eintragung hat der Käufer binnen 30 Tagen ab Unterzeichung dieses Vertrags beim zuständigen Bodenamt zu beantragen.

   („Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. A bejegyzést a Vevőnek a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell kérnie az illetékes Földhivataltól.“)

10. Die Kosten dieses Vertrags und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Liegenschaftsregister sowie die Eintragungs- und Eigentumsübertragungsgebühr trägt der Käufer.

11. Die Vertragsparteien erklären, ungarische Staatsbürger zu sein.

12. Auf die in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen sind die Bestimmungen des BGB über Kaufverträge (§§ 365 – 369) sowie die allgemeinen Vertragsregeln im Titel I. des Vierten Teiles (§§ 198 – 338) anzuwenden.

Errichtet in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

....

Verkäufer Käufer

Gegenzeichnung:

in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

.....

Rechtsanwalt

(..... Anwaltsbüro, Sitz: .....)

Ingatlan–adásvételi szerződés

Adásvételi szerződés

amely az alulírott helyen és időben jött létre az 1) pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1) Az Eladó neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

A Vevő neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

2) Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a ..... helység .... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ... négyzetméter alapterületű, lakóház és udvar megjelölésű házas ingatlan, amely természetben .... városban/községben ..... utca/tér szám ..... alatt található. Az összközműves telken (villany, vezetékes víz, gáz, csatorna) egy 110 négyzetméter alapterületű, négy lakószobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, kamrából és WC-helyiségből álló, teljes egészében alápincézett, központi fűtéses összkomfortos családi ház áll, amely tíz éve épült. A lakás burkolatai javításra szorulnak.

3) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a 2) pontban leírt ingatlant ..... (azaz .....) forint vételáron

4) A Vevő a 3) pont szerinti vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg teljes egészében készpénzben kifizeti az Eladónak. Az Eladó a vételár hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával nyugtázza.

5) A Vevő a jelen szerződés aláírásának napján léphet az ingatlan birtokába. Az Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürítve, az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával köteles birtokba bocsátani. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a víz, gáz- és villanyóra állását közösen fogják írásban rögzíteni.

   A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

6) Az Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanban kizárólag ő maga és élettársa lakott, s más nincs oda hatóságilag bejelentve. Vállalja az Eladó,

hogy az ingatlanból élettársával együtt kijelentkezik, s ezt a tényt a szerződés aláírásától számított 8 napon belül személyi igazolványuk bemutatásával igazolja a Vevőnek.

7) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az Eladó a vétel tárgyának hibátlanságáért – a 2) pontban említett hibák kivételével – szavatossággal tartozik. A felek megállapodnak abban, hogy a konyhai berendezés és a készülékek nem tárgyai a jelen szerződésnek, ezt az Eladó jogosult elvinni.

8) Az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

9) Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. A bejegyzést a Vevőnek a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell kérnie az illetékes Földhivataltól.

10) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdonátruházási illeték a Vevőt terheli.

11) A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

12) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 365 – 369. §-ait, továbbá a Ptk. Negyedik részének I. címében megtalálható általános szerződési szabályokat kell alkalmazni.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

....

Eladó Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

.....

ügyvéd

(..... Ügyvédi Iroda, székhelye: .....)

Anhang 4

Vertrag über die Begründung einer Hypothek

Pfandbestellungsvertrag

Dieser Vertrag kam zustande zwischen:

Name: .....

Wohnort: .....

als Pfandschuldner *(Zálogkötelezett)* einerseits und zwischen der

..... Bank

Sitz: .....

Firmenbuchnummer: .....

Steuernummer: .....

Bankkontonummer: .....

Vertreter: .....

als Pfandgläubiger *(Zálogjogosult)*

(im Folgenden Vertragsparteien genannt) am unten angeführten Ort zum angegebenen Datum unter den folgenden Bedingungen:

1. Am […] wurde zwischen dem Pfandgläubiger als Kreditgeber *(Hitelező)* und dem Pfandschuldner als Kreditnehmer *(Adós)* ein Kreditvertrag geschlossen, in welchem sich der Kreditgeber zur Gewährung eines Kredites zum Wohnungskauf und der Kreditnehmer zur Rückzahlung dieses Kredites verpflichtet.

   Datum der Überweisung: […]

   Der Kreditnehmer ist verpflichtet, zu Beginn […] % Kreditzinsen, deren Höhe während der Laufzeit vom Kreditgeber einseitig abgeändert werden kann, […] % Überweisungsprovision sowie […] % Bereitstellungsprovision zu zahlen.

   Im Falle eines Zahlungsverzugs ist der Kreditnehmer verpflichtet, Verzugszinsen in der Höhe des im Zeitpunkt des Eintritts des Verzugs maßgeblichen Zinssatz zuzüglich […] % zu bezahlen, unabhängig davon, ob er mit der Zahlung von Kapitalraten, der Kreditzinsen oder allfälliger Provisionen säumig wird.

   Der Kreditnehmer ist verpflichtet, den Kredit nach dem folgenden Tilgungsplan zurückzuführen: […]

2. Die Vertragsparteien gründen zur Sicherung der im Punkt 1. bezeichneten Kreditbetrages, weiters der dort geregelten Kredit- und Verzugszinsen sowie Provisionen und der durch die Geltendmachung des Pfandrechts verursachten belegten Kosten einschließlich Prozess- und Exekutionskosten eine *Hypothek* im ersten Rang an der in ausschließlichem Eigentum des Pfandschuldners stehenden am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierten Liegenschaft.

   Oder

   Die Vertragsparteien gründen zur Sicherung der aus den im Punkt 1. bezeichneten Kreditverhältnis entspringenden Kapital-, Zins-, Provisions- und Kostenforderungen bis zum Höchstbetrag von HUF […] eine *Höchstbetragshypothek* im ersten Rang an der im ausschließlichen Eigentum des Pfandschuldners stehenden am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierten Liegenschaft.

   Oder (Pfandschuldner noch nicht bücherlicher Eigentümer)

   Die Vertragsparteien gründen zur Sicherung des im Punkt 1. bezeichneten Kreditbetrages, weiters der dort geregelten Kredit- und Verzugszinsen sowie Provisionen und der durch die Geltendmachung des Pfandrechts verursachten belegten Kosten einschließlich Prozess- und Exekutionskosten eine *Hypothek* im ersten Rang an der *vom Pfandschuldner mit Kaufvertrag vom… vom eingetragenen Eigentümer erworbenen* im Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierten Liegenschaft. Es wird anhand des vorgelegten Kaufvertrags und der am Eigentumsblatt vermerkten Plombe (Randvermerk) festgestellt, dass die Eintragung des Eigentumsrechtes des Pfandschuldners im Gange ist. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Geltung des im Punkt 1. bezeichneten Kreditvertrags durch die Eintragung des Eigentumsrechts des Pfandschuldners aufschiebend bedingt ist.

3. Der Pfandschuldner ist verpflichtet, während des Bestehens des Pfandrechts den Zustand der Liegenschaft zu erhalten und alle hiezu notwendigen Erhaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Er hat den Pfandgläubiger über jeden Umstand und über jede physische oder rechtliche Tatsache, welche den Verkehrswert, den Zustand oder den rechtlichen Status der Liegenschaft berührt, unverzüglich zu informieren.

4. Wenn die Verschlechterung des Zustandes der Pfandsache wegen der Verletzung der im Punkt 3. bestimmten Pflichten oder wegen anderen Gründen die Befriedigung des Pfandgläubigers gefährdet und der Pfandschuldner seiner Verbesserungspflicht binnen der in der Aufforderung bestimmten Frist nicht nachkommt oder keine entsprechende(n) Sicherheit(en) anbietet, ist der Pfandgläubiger berechtigt, auch vor Fälligkeit der gesicherten Forderung aus der Liegenschaft Befriedigung zu erlangen.

5. Der Pfandschuldner ist verpflichtet, die vorgelegte Vermögensversicherung bezüglich der belasteten Liegenschaft während der gesamten Dauer des Pfandverhältnisses aufrecht zu halten.

Oder (noch keine Versicherung vorhanden)

Der Pfandschuldner ist verpflichtet, binnen 30 Tagen ab Abschluss dieses Vertrags bezüglich der belasteten Liegenschaft eine Vermögensversicherung (Sachversicherung) abzuschließen und in dieser den Pfandgläubiger als Begünstigten der Versicherungsleitungen zu bezeichnen. Dieser Versicherungsvertrag darf während des Bestehens des Pfandverhältnisses nicht beendigt werden.

Die Zahlung der Versicherungsprämien hat der Pfandschuldner mit der Übersendung von Kopien der Einzahlungsbelege vierteljährlich nachzuweisen.

Jede Verletzung dieser Pflichten berechtigt den Pfandgläubiger, den Kreditvertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

6. Die Geltendmachung des Pfandrechts erfolgt im Wege der gerichtlichen Vollstreckung.

   Oder (unmittelbare Verwertung durch Pfandgläubiger gem. § 257 Abs. 3 BGB)

   Nach Pfandreife erfolgt die Geltendmachung des Pfandrechts derart, dass der Pfandgläubiger eine zur Hypothekarkreditierung oder zur Abhaltung öffentlicher Versteigerungen befugte Person beauftragen kann, nach Schätzung der Liegenschaft diese zu dem bestmöglichen auf dem Markt erzielbaren Preis zu verwerten.

7. Der Pfandschuldner ist acht Tage vor der Versteigerung über den Zeitpunkt und die Bedingungen der Versteigerung zu informieren.

8. Der Pfandgläubiger ist verpflichtet, binnen acht Tagen nach der Versteigerung mit dem Pfandschuldner über den Versteigerungserlös detailliert abzurechnen und die entstandenen Kosten mit Belegen nachzuweisen.

9. Mit Unterfertigung dieses Vertrages stimmt der Pfandschuldner der Eintragung der Hypothek an der belasteten Liegenschaft mit dem vertraglich geregelten Inhalt zu. Die Kosten der Eintragung trägt der Pfandschuldner.

10. Erlischt das Pfandrecht, ist der Pfandgläubiger verpflichtet, dem Pfandschuldner binnen drei Tagen die Einwilligung zur Löschung der Hypothek *(törlési engedély)* zu übergeben.

Datum, Ort .....

....

Pfandschuldner Pfandgläubiger

Anw. Gegenzeichnung

Jelzálogszerződés ingatlanra

Jelzálogszerződes

E szerződés létrejött egyrészről

név: .....

lakcím: .....

mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett), másrészről .....

..... Bank

székhely: .....

cégjegyzékszám: .....

adószám: .....

bankszámlaszám: .....

képviselő: .....

mint Zálogjogosult (a továbbiakban: Zálogjogosult), (a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A Zálogjogosult mint Hitelező és a Zálogkötelezett mint Adós között ..... év ..... hónap ..... napján hitelszerződés jött létre, amelyben a Hitelező ..... forint ..... hónap futamidejű lakásvásárlási kölcsön folyósítására, az Adós pedig ennek visszafizetésére vállalt kötelezettséget.

   A folyósítás időpontja: .....
   Az Adós évi .....% induló, a kölcsönszerződés tartama alatt a Hitelező által egyoldalúan változtatható mértékű ügyleti kamatot, ... % folyósítási jutalékot, valamint ..... % rendelkezésre tartási jutalékot tartozik fizetni.

   Fizetési késedelem esetén az Adós a késedelembe esés időpontjában irányadó ügyleti kamat plusz .....% mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni, akár a tőkeösszeg, akár az ügyleti kamat, akár a folyósítási vagy rendelkezésre tartási jutalék megfizetését mulasztja el.

   A kölcsönt az Adós az alábbi ütemezés szerint köteles törleszteni: .....

2. A Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt összegű kölcsöntőke, továbbá az ugyanott részletezett mértékű ügyleti és késedelmi kamat, folyósítási jutalék biztosítására, továbbá a zálogjog érvényesítésével felmerült igazolt költségekre, ideértve a per- és végrehajtási költségeket is, 1. zálogjogi ranghelyen jelzálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló, a .... tulajdoni lapon, ... hrsz. alatt nyilvántartott üdülőingatlanra.

a) VAGY: „A Szerződő Felek az 1. pont alatti tartós hiteljogviszonyból keletkező, ugyanott részletezett valamennyi tőke, kamat, jutalék és költség követelés biztosítására ..... összeg mint biztosított keret erejéig 1. zálogjogi ranghelyen keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló, a tulajdoni lapon ..... hrsz. alatt nyilvántartott üdülőingatlanra."

Ebben az esetben a hitelező hosszabb idő alatt fogja a hitel folyósítani a hitelkeret terhére, attól is függően, hogy mikor és milyen összegekre lesz szükség az építkezés során.

b) VAGY: „A Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt összegű kölcsöntőke mint biztosított keret erejéig, továbbá az ugyanott részletezett mértékű ügyleti és késedelmi kamat, rendelkezésre tartási valamint folyósítási jutalék biztosítására, továbbá a zálogjog érvényesítésével felmerült igazolt költségekre, ideértve a per- és végrehajtási költségeket is, 1. zálogjogi ranghelyen keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett által ..... év ..... hónap ..... napján kelt adásvételi szerződéssel .....bejegyzett tulajdonostól megvásárolt, a .....tulajdoni lapon, ... hrsz. alatt nyilvántartott üdülőingatlanra.

Megállapíthatják a felek, hogy a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzése – a bemutatott adásvételi szerződéssel és a tulajdonilap-másolaton feltüntetett széljegyzettel igazoltan – folyamatban van.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt, biztosított hitelszerződés hatályát a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzésétől mint felfüggesztő feltételtől teszik függővé.

3. A Zálogkötelezett az ingatlan állagát a zálogjog fennállása alatt köteles megőrizni, ennek érdekében tartozik elvégezni a szükséges karbantartási munkálatokat.

   Köteles haladéktalanul értesíteni a Zálogjogosultat minden olyan körülményről, fizikai és jogi tényről, amely a zálogtárgy forgalmi értékét, állagát, jogi státusát érinti.

4. Ha a zálogtárgy állagának romlása akár a 3. pontban meghatározott kötelezettség megszegése miatt, akár más okból a Zálogjogosult kielégítését veszélyezteti, és a Zálogkötelezett a helyreállítási kötelezettségének a felhívásban meghatározott határidőn belül nem tesz eleget, vagy megfelelő más biztosítékot nem ajánl fel, a Zálogjogosult a biztosított követelés lejárata előtt is érvényesítheti kielégítési jogát az ingatlanból [Ptk. 261. §(2) bek.].

5. A Zálogkötelezett köteles a lekötött ingatlanra fennálló bemutatott vagyonbiztosítási szerződését fenntartani, azt a zálogjogviszony fennállta alatt nem szüntetheti meg.

   VAGY: „A Zálogkötelezett köteles a lekötött ingatlanra e szerződés megkötésétől számított 30 napon belül teljes körű vagyonbiztosítási szerződést kötni, a annak kedvezményezettjeként a Zálogjogosultat megjelölni. E szerződés a zálogjogviszony fennállta alatt nem szüntethető meg."

A biztosítási díjak megfizetését a Zálogkötelezett a befizetést igazoló bizonylatok másolatainak megküldésével negyedévente köteles igazolni.

E kötelezettségek bármelyikének megszegése feljogosítja a Zálogkötelezettet a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására.

6. A zálogjog érvényesítése *bíró*sági végrehajtás útján történik.

   VAGY: „A kielégítési jog megnyílta után a zálogjog érvényesítése akként történik, hogy a Zálogjogosult záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személynek adhat megbízást azzal, hogy az ingatlant értékbecslést követően a forgalomban elérhető lehető legkedvezőbb áron értékesítse. [Ptk. 257. § (3) bek.]

7. Az árverés időpontjáról, annak feltételeiről előtte 8 nappal a kötelezettet értesíteni kell.

8. Az értékesítés bevételéből a Zálogjogosult 8 napon belül köteles a Zálogkötelezettel részletesen elszámolni, a felmerült költségeket bizonylatokkal igazolni.

9. E megállapodás aláírásával a Zálogkötelezett hozzájárulást adja, hogy a lekötött ingatlanra a jelzálogjogot e szerződésben foglalt tartalommal bejegyezzék. A bejegyzés költsége a Zálogkötelezettet terheli.

10. Ha a zálogjog megszűnik, a Zálogjogosult 3 napon belül köteles kiadni a Zálogkötelezettnek a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... napján.

.....	.....
Zálogkötelezett	Zálogjogosult

Ellenjegyzem:

Anhang 5

Vertrag über die Begründung eines selbstständigen Pfandrechts

Pfandbestellungsvertrag

1. Die Vertragsparteien, […] als Pfandgläubiger einerseits (in der Folge Pfandgläubiger) und […] als Pfandschuldner (in der Folge Pfandschuldner) andererseits halten fest, dass zwischen ihnen am […] ein Kreditvertrag zustande kam, aufgrund dessen der Pfandgläubiger ein Darlehen in der Höhe von HUF […] zugezählt hat und der Pfandschuldner die Pflicht zur Rückzahlung samt dem vertraglich vereinbarten Anhang übernommen hat.
2. Die Vertragsparteien kommen überein, dass sie alle Pflichten des Pfandschuldners aus dem obgenannten Vertrag hiermit beseitigen und gleichzeitig den im Punkt 3. beschriebenen Pfandvertrag abschließen.
3. Die Vertragsparteien begründen zum […] HUF Kapital und zu dessen vom […] bis zur Befriedigung zu berechnenden Zinsen in der Höhe von […] % jährlich ein selbstständiges Pfandrecht an der im ausschließlichen Eigentum des Pfandschuldners stehenden im Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierten Liegenschaft.
4. Zur Pfandreife ist eine schriftliche Kündigung des Pfandgläubigers mit 90-tägiger oder des Pfandschuldners mit 30-tägiger Frist notwendig. Die Kündigung ist an den jeweiligen eingetragenen Eigentümer (Pfandschuldner) bzw. an den Pfandgläubiger zu richten.
5. Die Parteien kommen überein, dass der Pfandschuldner nur gegen die Rückgabe des Originalexemplars Nr. 1. dieses Vertrags zur Zahlung verpflichtet ist und nur demjenigen, der seine Berechtigung mit diesem Vertragsexemplar nachweist. Der Pfandgläubiger ist auch zur Annahme von Teilleistungen verpflichtet. Er hat diesfalls auf diesem Vertragsexemplar zu vermerken, dass das Pfandrecht mit dem bezahlten Betrag gemindert wurde.
6. Die Übertragung des Pfandrechts ist gegenüber dem Pfandschuldner nur dann wirksam, wenn sie am Originalexemplar dieser Urkunde durchgeführt wird.
7. Der Pfandschuldner stimmt hiermit der Eintragung des selbstständigen Pfandrechts zu.

Datum, Ort .....

....

Pfandschuldner Pfandgläubiger

Anw. Gegenzeichnung

Önálló zálogjogot alapító szerződés

Zálogszerződés

1. A Szerződő Felek egyrészről ..... (a továbbiakban: Zálogjogosult), másrészről ..... mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett) megállapítják, hogy közöttük ..... év ..... hó ..... napján kölcsönszerződés jött létre, amelynek alapján a Zálogjogosult ..... ft., azaz ..... forint kölcsönt folyósított, a Zálogkötelezett pedig ennek visszafizetésére vállalt kötelezettséget a szerződésben meghatározott járulékokkal együtt.
2. A Szerződő Felek egyetértenek abban, hogy az előző pontban megjelölt kölcsönszerződésből a Zálogkötelezettet terhelő minden kötelezettséget ezennel megszüntetnek, s egyúttal megalapítják helyébe a 3. pont szerinti zálogszerződést.
3. A Szerződő Felek ..... ft. tőke, ennek ..... év ..... hó ..... napjától a kielégítés megtörténtéig számított évi ..... % kamatára önálló zálogjogot alapítanak (Ptk. 269. §) a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanra, amely a ..... tulajdoni lapon ..... hrsz. alatt van nyilvántartva.
4. A zálogjog alapján történő kielégítési jog megnyíltához a Zálogjogosult részéről 90 napos, míg a Zálogkötelezett részéről 30 napos felmondás szükséges, amit írásban kell közölni. A közlést a mindenkori bejegyzett tulajdonos (Zálogkötelezett), illetve a Zálogjogosult felé kell megtenni, írásban.
5. Megállapodnak a felek abban, hogy a Zálogkötelezett kizárólag e szerződés 1. számú eredeti példányának visszaadása ellenében tartozik fizetni és kizárólag annak, aki e szerződéspéldánnyal jogosultságát igazolja. A Zálogjogosult köteles részteljesítést is elfogadni, ezzel egyidejűleg e szerződéspéldányra rávezetni, hogy a megállapított zálogjog a kifizetett összeggel lecsökkent.
6. A zálogjog átruházása a Zálogkötelezett-tel szemben csak akkor hatályos, ha az átruházás ezen okirat eredeti példányán történik.
7. A Zálogkötelezett ezennel megadja a bejegyzési engedélyt az önálló zálogjog bejegyzésére.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... napján.

.....	.....
Zálogkötelezett	Zálogjogosult

Ellenjegyzem:

Anhang 6

Kautionsvertrag (durch Hinterlegung einer Geldsumme auf ein Bankkonto)

der zustande kam zwischen

Firma/Name: .....
Sitz/Wohnort: .....
(in der Folge: Kautionsgeber, im Zusammenhang mit dem Vertrag: Schuldner) einerseits

und der

..... Bank

Sitz: .....
(in der Folge: Bank) andererseits,

gemeinsam: Vertragsparteien, am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zu den folgenden Bedingungen.

I. Vorgeschichte

1. Die Vertragsparteien haben einen Vertrag geschlossen (in der Folge: Vertrag), demgemäß die Bank am […] dem Schuldner zur Finanzierung dessen wirtschaftlicher Tätigkeit einen Kredit (Darlehen) gewährt.
2. Nach Punkt […] des Vertrags hat der Schuldner sich verpflichtet, zur Sicherung seiner aus dem Vertrag entspringenden Zahlungspflichten bei der Bank eine Kaution zu hinterlegen.

   Deshalb schließen die Vertragsparteien folgende Vereinbarung:

II. Einrichtung des Kautionskontos

1. Der Kautionsgeber eröffnet bei der Bank ein Hinterlegungskonto mit der Nummer […], welches er gemäß diesem Vertrag zu Gunsten der Bank einrichtet und aufrecht erhält.
2. Der Kautionsgeber hinterlegt gleichzeitig mit der Unterzeichnung dieses Vertrags gemäß § 270 BGB HUF […] (in Worten) als Bargeldkaution auf das bei der Bank geführten Hinterlegungskonto. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Bank den Kautionsgegenstand gebrauchen und darüber verfügen kann. In diesem Fall ist die Bank verpflichtet, spätestens bis zur Fälligkeit der durch die Kaution besicherten Forderung den Verkaufsgegenstand mit gleichwertiger Deckung mit derselben Summe in derselben Währung auf das Konto zu ersetzen.

III. Funktion des Kautionskontos

Die Vertragsparteien kommen überein, dass im Falle, dass ein im Punkt […] des Vertrags als „Vertragsbruchsfall“ definiertes Ereignis eintritt, die Bank berechtigt wird, das Hinterlegungskonto aus dem Rechtsgrund der Kaution zu belasten, um

ihre fällige und unberichtigt aushaftende Forderungen gegen den Schuldner ohne gerichtliches Verfahren unmittelbar zu befriedigen, hinsichtlich:

i) des Darlehenskapitals und/oder

ii) der Zinsen und/oder

iii) sonstiger Entgelte und Kosten, einschließlich der Kosten all jener Maßnahmen, die mit der Unterzeichnung und der Geltendmachung dieses Vertrags bei der Bank entstanden sind. Ein nach Begleichung der oben aufgezählten Forderungen vorhandenes Guthaben auf dem Kautionskonto wird nach Maßgabe der Verfügung des Kautionsgebers von der Bank überwiesen.

IV. Verzinsung des Kautionskontos

Unter der Bedingung, dass der Schuldner seinen Pflichten gegenüber der Bank nachkommt, ist das Kautionskonto zu seinen Gunsten verzinst. Die Höhe des Zinsfußes wird von der Bank monatlich festgestellt und veröffentlicht. Im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrags betragen die Zinsen … % jährlich. Die Zinsen werden von der Bank auf das Kautionskonto gutgeschrieben.

V. Die Auflösung des Kautionskontos

1. Während des Bestehens des Vertrags kann vom Kautionsgeber (Schuldner) das Kautionskonto unter keinen Umständen aufgelöst werden, es sei denn, der Schuldner hat alle seine vertragsmäßigen, von der Bank geforderten Zahlungs- und sonstigen verbundenen Pflichten nach den Bedingungen des Vertrags erfüllt.

2. Nach der lückenlosen Erfüllung aller oben genannten Bedingungen schließt die Bank das Kautionskonto und überweist das Guthaben nach Maßgabe einer entsprechenden Verfügung des Kautionsgebers.

VI. Sonstige Bestimmungen

1. Die Vertragsparteien kommen überein, dass sie alle Streitigkeiten und Auslegungsfragen im Wege von Verhandlungen beilegen wollen. Soweit solche Verhandlungen binnen 30 Tagen zu keinem Ergebnis führen, ist jede der Vertragsparteien befugt, ein Gerichtsverfahren einzuleiten. Für ein streitiges Verfahren vereinbaren die Parteien die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Pest (soweit die Rechtsstreitigkeit in die Zuständigkeit der örtlichen Gerichte fällt), beziehungsweise des Hauptstädtischen Gerichtes (wenn die Rechtsstreitigkeit in die Zuständigkeit der Komitatsgerichte fällt).

2. Für Fragen, die in diesem Vertrag nicht geregelt werden, sind die Bestimmungen des BGB, insbesondere dessen Vorschriften, die Kaution und das Pfandrecht betreffend, anzuwenden.

Errichtet....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

....

Kautionsgeber Bank

Óvadéki szerződés (pénzösszeg bankszámlán történő letétbehelyezésével)

amely létrejött egyrészről

cégnév/név: .....
székhelye/lakhelye: .....
(a továbbiakban: Óvadékot nyújtó, a Szerződéssel összefüggésben: Adós)
és

..... Bank

székhelye: .....
(a továbbiakban: Bank)

együttesen: Szerződő Felek

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1. A Szerződő Felek szerződést kötöttek (a továbbiakban: Szerződés), amelynek értelmében a Bank hitelt (kölcsönt) nyújtott az Adós részére […] év […] hó […] napján abból a célból, hogy finanszírozza az Adós gazdasági működését.
2. A Szerződés […] pontja szerint az Adós vállalta, hogy a Banknál óvadéki letétet létesít a Szerződésből eredő fizetési kötelezettségének biztosítása céljából.

   Ezért, a jelen óvadéki szerződésben foglalt kölcsönös kötelezettségvállalások ellenében, a Szerződő Felek az alábbiakban állapodnak meg.

II. Óvadéki letétszámla létesítése

1. Az Óvadékot nyújtó […] számú letétszámlát nyit a Banknál, mely számlát a jelen szerződésben foglaltak szerint a Bank javára létesíti és tartja fenn.
2. Az Óvadékot nyújtó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a Polgári Törvénykönyv 270. §-a értelmében, óvadékként […] Ft, azaz […] forint készpénzletétet helyez el a Banknál vezetett letétszámlán. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bank használhatja az óvadék tárgyát és rendelkezhet vele. Ez esetben legkésőbb az óvadékkal biztosított követelés esedékessé válásáig köteles a Bank egyenértékű fedezettel – a számlán azonos pénznemben elhelyezett azonos összeggel – helyettesíteni az óvadék eredeti tárgyát.

III. Az óvadéki letétszámla működése

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Szerződés […] pontjában felsorolt, Szerződésszegési Eseményként rögzített események közül bármelyik bekövetkezik, a Bank jogosulttá válik a letétszámlát óvadék jogcímén azonnal megterhelni annak érdekében, hogy az Adós esedékes és kifizetetlen tartozásából fakadó követeléseket a Bank bírósági eljárás nélkül, közvetlenül kielégíthesse az alábbiak tekintetében:

i) a kölcsöntőke és/vagy

ii) a kamatok és/vagy

iii más díjak és költségek, beleértve minden olyan intézkedés költségét, mely a jelen szerződés aláírásával és érvényesítésével kapcsolatban a Banknál felmerült. A fenti felsorolt követelések kiegyenlítése után az óvadéki letétszámlán mutatkozó egyenleget az Óvadékot nyújtó rendelkezése alapján a Bank átutalja.

IV. Az óvadéki letétszámla kamata

Feltéve, hogy az Adós a Bankkal szemben fennálló kötelezettségeit teljesíti, a letétszámla a javára kamatozik. A kamat mértékét a Bank havonta állapítja meg és teszi közzé. A jelen szerződés aláírásának időpontjában a kamat mértéke évi […] %. A kamatot a Bank a letétszámlán írja jóvá.

V. Az óvadéki letétszámla megszüntetése

1. Az óvadéki letétszámlát az Óvadékot nyújtó (Adós) semmilyen esetben sem szüntetheti meg a Szerződés fennállása alatt, hacsak az Adós valamennyi Szerződés szerinti, a Bank által követelt esedékessé vált fizetési és más vonatkozó kötelezettségét teljesítette a Szerződésben rögzített feltételek szerint.

2. A fent említett valamennyi feltétel hiánytalan teljesítése alapján a Bank lezárja az óvadéki letétszámlát, és az egyenleget az Óvadékot nyújtó rendelkezése alapján átutalja.

VI. Egyéb rendelkezések

1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő vitáikat és értelmezési kérdéseiket tárgyalások útján kísérelik meg rendezni. Amennyiben ezek a kezdeményezéstől számított 30 napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a Szerződő Felek bármelyike jogosult bírósági eljárást kezdeményezni. Peres eljárás esetére a Szerződő Felek kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét (ha a jogvita eldöntése a helyi bíróság hatáskörébe tartozik), illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét (ha a jogvita eldöntése a megyei bíróság hatáskörébe tartozik).

2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, különös tekintettel annak az óvadékra, illetve zálogjogra vonatkozó előírásaira.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... napján.

.....	.....
Óvadékot nyújtó	Bank

Anhang 7

Bürgschaftsvertrag

der zustande kam zwischen .....

Geboren: .....

Name der Mutter: .....

Wohnhaft: .....

PA-Nr.: ..... als Begünstigten einerseits, und

.....

Geboren: .....

Name der Mutter: .....

Wohnhaft: .....

PA-Nr.: ..... als Bürgen andererseits,

am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zu den folgenden Bedingungen

Vorgeschichte

Der Begünstigte und […] als Schuldner beabsichtigen, am heutigen Tag einen Kreditvertrag abzuschließen, dessen Gegenstand ein Geldkredit in der Höhe von HUF […] ist. Die Kreditzinsen haben die Parteien mit […] % bestimmt. Die Rückzahlung der Kreditsumme und der Zinsen wird am […] fällig.

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Bürge gem. § 274 Abs. 2 BGB für die restlose Rückzahlung der oben beschriebenen Kreditschuld (Kapital + Kreditzinsen) des Schuldners die Haftung als Bürge und Zahler übernimmt.
2. Der Bürge erklärt für den Fall, dass der Schuldner nicht oder nicht vertragsgemäß leistet, auf Aufforderung des Begünstigten selbst anstelle des Schuldners zu leisten.
3. Beabsichtigt der Begünstigte zur Geltendmachung der Kreditschuld, welche der Bürgschaftsvereinbarung zugrunde liegt, gegenüber dem Schuldner einen Prozess einzuleiten, hat er den Bürgen vor der Klage darüber zu informieren und ihn zur Leistung aufzufordern. Wird dies verabsäumt, so erstreckt sich die Haftung des Bürgen nicht auf die Prozess- und Exekutionskosten.
4. Die Parteien erklären, handlungsfähige, volljährige ungarische Staatsbürger zu sein, deren Vertragsabschlussfähigkeit auf keinerlei Weise beschränkt ist.

Die Parteien sehen für Fragen, die vom Vertrag nicht geregelt werden, die Bestimmungen des BGB, insb. die §§ 272 – 276 über die Bürgschaft, als maßgeblich an.

Die Vertragsparteien haben den Bürgschaftsvertrag durchgelesen und verstanden und bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass er mit ihrem Willen vollständig übereinstimmt.

Errichtet: .....

.....	.....
Begünstigter	Bürge

Vor uns als Zeugen:

1. .....

(Name, Wohnadresse, PA-Nr.)

2. .....

(Name, Wohnadresse, PA-Nr.)

Kezességi szerződés

amely létrejött egyrészről .....

született: .....

anyja neve: .....

lakcím: .....

szem. ig. sz.: .....mint *jogosult* (a továbbiakban: jogosult),

másrészről .....

született: .....

anyja neve: .....

lakcím: .....

szem. ig. sz.: ..... mint kezes (a továbbiakban: kezes)

között az alulírott helyen és időben, az alábbi előzmények alapján és feltételek mellett.

Előzmények

A jogosult és […] ([…]) kötelezett a mai napon pénzkölcsön szerződést szándékoznak kötni, melynek tárgya […] forint kölcsönösszeg. Az ügyleti kamatot a felek évi […] %-ban állapították meg. A kölcsöntartozás visszafizetése és az ügyleti kamat megfizetése […]-én válik esedékessé.

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kezes a Ptk. 274. § (2) bekezdése alapján készfizető kezességet vállal a kötelezett fentebb részletezett kölcsöntartozásának (tőke + ügyleti kamat) jogosult részére történő hiánytalan megfizetése érdekében.
2. A kezes tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezett egyáltalán nem vagy nem szerződésszerűen teljesít, a jogosult felhívására maga fog a kötelezett helyett teljesíteni.
3. Amennyiben a jogosult a kezességi szerződés alapjául szolgáló kölcsöntartozás érvényesítése érdekében a kötelezettel szemben pert kíván indítani, előzőleg köteles a perindításról a kezest értesíteni, és a teljesítésre felszólítani. Ennek elmulasztása esetén a kezes helytállási kötelezettsége a perköltségre és a végrehajtási költségre nem terjed ki.
4. A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik.

A felek a szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, különösen a kezességre vonatkozó 272 – 276. §-ait tekintik irányadónak.

A szerződő felek a kezességi szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: .....

....

jogosult kezes

Előttünk mint tanúk előtt:

1. .....

(név, lakcím, szem. ig. szám)

2. .....

(név, lakcím, szem. ig. szám)

Anhang 8

Liegenschaftskauf unter Eigentumsvorbehalt

Kaufvertrag

der zustande kam am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zwischen den im Punkt 1. bezeichneten Parteien zu den folgenden Bedingungen:

1. Verkäufers: .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Wohnadresse: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....

   Käufer (Nach- und Vorname): .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....
   Wohnadresse: .....

2. Die in der Ortschaft […] am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierte, als Wohnhaus und Hof bezeichnete, bebaute Liegenschaft mit einer Grundfläche von […] m², die sich in natura in der Stadt/Gemeinde […] unter der Adresse […] Platz/Straße, Nr. […] befindet, steht in ausschließlichem Eigentum des Verkäufers. Auf dem voll aufgeschlossenen (Strom, Leitungswasser, Erdgas, Kanalisation) Grundstück steht auf einer Grundfläche von insgesamt 110 m² ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit vier Wohnzimmern, Küche, Bad, Vorzimmer, WC mit voller Komfortstufe und Gasetagenheizung, welches vor zehn Jahren erbaut wurde. Die verfliesten Flächen der Wohnung sind renovierungsbedürftig.

3. Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft die im Punkt 2. beschriebene Liegenschaft um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis von HUF […] (in Worten).

4. Der Käufer übergibt vom Kaufpreis nach Punkt 3. mit Unterfertigung dieses Vertrages dem Verkäufer HUF […] (in Worten), deren Erhalt der Verkäufer mit der Unterfertigung dieses Vertrags bestätigt. Die übrigen HUF […] (in Worten) und Zinsen in der Höhe von 20 % pro Jahr zahlt der Käufer binnen sechs Monaten ab der Unterfertigung dieses Vertrags.

5. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Liegenschaft am Tag der Unterfertigung dieses Vertrags in den Besitz des Käufers zu übergeben, behält sich jedoch sein Eigentumsrecht bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises vor. Bis zur vollstän-

digen Bezahlung des Kaufpreises ist der Käufer berechtigt, die Liegenschaft zu besitzen, zu benutzen und ihre Früchte zu ziehen, darf aber ohne die Einwilligung des Verkäufers keine Änderungen durchführen, die die Unmöglichkeit der Wiederherstellung des Zustandes vor dem Kaufvertrag bewirken könnten.

Der Käufer trägt ab der Inbesitznahme der Liegenschaft deren Lasten und die Gefahr.

6. Wird der Kaufpreis binnen der im Punkt 4. bestimmten Frist nicht vom Käufer bezahlt, ist der Verkäufer berechtigt, ohne den Verlust seines Interesses nachzuweisen, vom Vertrag zurückzutreten sowie Gebrauchsentgelt und Schadenersatz zu verlangen. Die Höhe des Gebrauchsentgelts entspricht der Summe des nach dem Restkaufpreis zu entrichtenden Zinses. Mit dem Rücktritt ist der Käufer verpflichtet, die Liegenschaft unverzüglich in den Besitz des Verkäufers zu übertragen; der Verkäufer ist verpflichtet, den bereits bezahlten Kaufpreisteil – nach Aufrechnung seiner Forderung auf Gebrauchsentgelt und Schadenersatz – dem Käufer zurückzuzahlen. Hat der Käufer an der Liegenschaft wertsteigernde Aufwendungen getätigt, ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den Betrag der Wertsteigerung zu ersetzen. Hat der Käufer jedoch die Aufwendungen unter Verletzung der Beschränkungen im Punkt 5. getätigt, gebührt ihm kein Ersatz für deren Wert, er kann aber die von ihm errichteten Bauwerke, Einrichtungs- oder Ausrüstungsgegenstände ohne die Verletzung der ursprünglichen Substanz der Liegenschaft abtragen.

   Wenn der Verkäufer sein Rücktrittsrecht nicht ausübt, ist der Käufer verpflichtet, Verzugszinsen in der Höhe des doppelten jeweiligen Basiszinses der Notenbank zu bezahlen.

7. Der Verkäufer willigt ein, dass der Käufer die Tatsache des Verkaufs der Liegenschaft unter Eigentumsvorbehalt im Liegenschaftsregister anmerken lässt, wird aber die Erklärung zur Genehmigung der Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers im Liegenschaftsregister erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises abgeben.

8. Der Verkäufer ist verpflichtet, über den Erhalt des Restkaufpreises eine Quittung auszustellen und dem Käufer zu übergeben, sowie eine für die Liegenschaftsregister-Eintragung geeignete Erklärung über die vollständige Bezahlung des Kaufpreises und über die Zustimmung zur Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers abzugeben.

9. Der Verkäufer leistet für die Prozess-, Lasten- und Anspruchsfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Gewähr.

10. Die Kosten dieses Vertrags und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Liegenschaftsregister sowie die Eintragungs- und Eigentumsübertragungsgebühr trägt der Käufer.

11. Die Vertragsparteien erklären ungarische Staatsbürger zu sein.

12. Auf die in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen sind die Bestimmungen des BGB über Kaufverträge (§§ 365 – 369) sowie die allgemeinen Vertragsregeln im Titel I. des Vierten Teiles anzuwenden.

Errichtet in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

....

Verkäufer Käufer

Gegenzeichnung:

in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

.....

Rechtsanwalt

(..... Anwaltsbüro, Sitz: .....)

Ingatlan adásvétel tulajdonjog fenntartásával

Adásvételi szerződés

amely az alulírott helyen és időben jött létre az 1) pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1) Az Eladó neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

A Vevő neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

2) Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a ..... helység .... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ... négyzetméter alapterületű, lakóház és udvar megjelölésű házas ingatlan, amely természetben .... városban/községben ..... utca/tér szám ..... alatt található. Az összközműves telken (villany, vezetékes víz, gáz, csatorna) egy 110 négyzetméter alapterületű, négy lakószobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, kamrából és WC-helyiségből álló, teljes egészében alápincézett, központi fűtéses összkomfortos családi ház áll, amely tíz éve épült. A lakás burkolatai javításra szorulnak.

3) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a 2) pont szerinti ingatlant a kölcsönösen kialkudott ..... (azaz .....) forintos vételáron.

4) A Vevő a 3) pontban rögzített vételárból a jelen szerződés aláírásakor megfizet ..... (azaz .....) forintot, amelynek átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával nyugtáz, a fennmaradó ..... (azaz .....) forintot pedig a Vevő a jelen szerződés aláírásától számított hat hónapon belül jogosult évi 20 %-os mértékű kamatfizetési kötelezettség mellett fizetni.

5) Az Eladó az ingatlant a szerződés aláírásának napján köteles a Vevő birtokába bocsátani, de az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Mindaddig, amíg a vételár kifizetésre nem kerül, a Vevő birtokban tarthatja, használhatja és hasznosíthatja az ingatlant, de az Eladó engedélye nélkül nem hajthat végre azon olyan átalakításokat, amelyek az ingatlannak az adásvételi szerződés előtti állapotába való visszaállítását lehetetlenné tennék.

   A Vevő az ingatlan birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt.

6) Ha a Vevő a vételár megfizetésére a 4) pontban meghatározott fizetési határidőben nem fizeti meg a vételárat, az Eladó jogosult az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől elállni, használati díjat és kártérítést követelni. A használati díj mértéke a vételárhátralék után fizetendő kamat összegével azonos. Az elállás folytán a Vevő köteles az ingatlant haladéktalanul az Eladó birtokába bocsátani, az Eladó pedig a 4) pont szerint a Vevő által már megfizetett vételárrészletet – használati díj iránti és kártérítési követelése beszámításával – visszafizetni. Amennyiben a Vevő az ingatlanon az Eladó hozzájárulásával értéknövelő beruházásokat hajtott végre, az Eladó köteles megtéríteni a Vevőnek az értéknövekedés összegét. Ha a Vevő az 5) pontban foglalt korlátozások ellenére végzett beruházásokat az ingatlanon, azok értékének megtérítésére nem tarthat igényt, de az ingatlan eredeti állapotának sérelme nélkül az általa létesített építményeket, berendezési vagy felszerelési tárgyakat elviheti.

   Amennyiben az Eladó nem él az elállás jogával, a Vevő a késedelem idejére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni.

7) Az Eladó hozzájárulást adja ahhoz, hogy a Vevő az ingatlan tulajdonjog fenntartásával történt eladásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse. A Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez azonban csak a vételár teljes kiegyenlítése után járul hozzá.

8) Az Eladó a vételárhátralék megfizetéséről köteles nyugtát kiállítani, s átadni a Vevőnek, továbbá köteles ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon nyilatkozni arról, hogy a Vevő a teljes vételárat kifizette, s ezért hozzájárul a tulajdonjog bejegyzéséhez.

9) Az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

10) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdonátruházási illeték a Vevőt terheli.

11) A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

12) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 365 – 369. §-ait, továbbá a Ptk. Negyedik részének I. címében megtalálható általános szerződési szabályokat kell alkalmazni.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

....

Eladó Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

.....

ügyvéd

(..... Ügyvédi Iroda, székhelye: .....)

Anhang 9

Liegenschaftskaufvertrag unter Pfandrechtsbegründung

Kaufvertrag

der zustande kam am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zwischen den im Punkt 1. bezeichneten Parteien zu den folgenden Bedingungen:

1. Verkäufer: .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....
   Wohnadresse: .....

   Käufer (Nach- und Vorname): .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....
   Wohnadresse: .....

2. Die in der Ortschaft […] am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierte, als Wohnhaus und Hof bezeichnete, bebaute Liegenschaft mit einer Grundfläche von […] m², die sich in natura in der Stadt/Gemeinde […] unter der Adresse […] Platz/Straße, Nr. […] befindet, steht in ausschließlichem Eigentum des Verkäufers. Auf dem voll aufgeschlossenen (Strom, Leitungswasser, Erdgas, Kanalisation) Grundstück steht auf einer Grundfläche von insgesamt 110 m² ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit vier Wohnzimmern, Küche, Bad, Vorzimmer, WC mit voller Komfortstufe und Gasetagenheizung, welches vor zehn Jahren erbaut wurde. Die verfliesten Flächen der Wohnung sind renovierungsbedürftig.

3. Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft die im Punkt 2. beschriebene Liegenschaft um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis von HUF […] (in Worten).

4. Der Käufer übergibt vom Kaufpreis nach Punkt 3. mit Unterfertigung dieses Vertrages dem Verkäufer HUF […] (in Worten), deren Erhalt der Verkäufer mit der Unterfertigung dieses Vertrags bestätigt. Die übrigen HUF […] (in Worten) und Zinsen in der Höhe von […] % pro Jahr zahlt der Käufer binnen 12 Monaten ab der Unterfertigung dieses Vertrags. Bei Zahlungsverzug ist der Käufer verpflichtet, das Doppelte des jeweiligen Basiszinssatzes der Notenbank als Verzugszins zu zahlen.

5. Die Parteien vereinbaren, dass sie an der vom Käufer erworbenen Liegenschaft zur Sicherung des Kaufpreisrestes gem. Punkt 4. und seiner Nebengebühren zu

Gunsten des Verkäufers eine Hypothek begründen. Kommt der Käufer seiner Zahlungspflicht nicht fristgerecht nach, ist der Verkäufer berechtigt, seine Forderung aus der Pfandsache zu befriedigen.

6. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Liegenschaft am Tag der Unterfertigung dieses Vertrags in den Besitz des Käufers zu übergeben. Der Käufer ist nach der Inbesitznahme berechtigt, die Liegenschaft zu benutzen und ihre Früchte zu ziehen und trägt deren Lasten und die Gefahr.
7. Der Käufer erklärt, die Liegenschaft besichtigt, deren Zustand kennen gelernt zu haben und die Liegenschaft in ihrem derzeitigen Zustand als Erfüllung des Vertrages anzunehmen.
8. Der Verkäufer leistet für die Prozess-, Anspruchs- und Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Gewähr.
9. Der Verkäufer erteilt seine unwiderrufliche Zustimmung zur Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers in das Liegenschaftsregister aus dem Rechtsgrund des Kaufes. Gleichzeitig stimmt der Käufer zu, dass gleichzeitig mit der Eintragung seines Eigentumsrechtes an der Liegenschaft eine Hypothek in der Höhe von HUF […] (in Worten) und Nebengebühren zu Gunsten des Verkäufers eingetragen wird.
10. Die Kosten dieses Vertrags und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Liegenschaftsregister sowie die Eintragungs- und Eigentumsübertragungsgebühr trägt der Käufer.
11. Die Vertragsparteien erklären, ungarische Staatsbürger zu sein.
12. Auf die in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen sind die Bestimmungen des BGB über Kaufverträge (§§ 365 – 369) sowie die allgemeinen Vertragsregeln im Titel I. des Vierten Teiles, insbesondere die Bestimmungen über das Pfandrecht (§§ 251 – 269), anzuwenden.

Errichtet in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

....

Verkäufer Käufer

Gegenzeichnung:

in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

.....

Rechtsanwalt

(..... Anwaltsbüro, Sitz: .....)

Ingatlan adásvétele zálogjog alapításával

Adásvételi szerződés

amely az alulírott helyen és időben jött létre az 1) pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1) Az Eladó neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

A Vevő neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

2) Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a ..... helység .... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ... négyzetméter alapterületű, lakóház és udvar megjelölésű házas ingatlan, amely természetben .... városban/községben ..... utca/tér szám ..... alatt található. Az összközműves telken (villany, vezetékes víz, gáz, csatorna) egy 110 négyzetméter alapterületű, négy lakószobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, kamrából és WC-helyiségből álló, teljes egészében alápincézett, központi fűtéses összkomfortos családi ház áll, amely tíz éve épült. A lakás burkolatai javításra szorulnak.

3) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a 2) pontban leírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott ..... (azaz .....) forintos vételáron.

4) A Vevő a vételárból ..... (azaz .....) forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifizet az Eladónak, amit az Eladó a szerződés aláírásával nyugtázza. A fennmaradó vételárrészt a Vevő a szerződés aláírásától számított egy éven belül évi ..... %-os kamattal fizetheti meg. Fizetési késedelem esetén a Vevő késedelem idejére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles fizetni.

5) A felek megállapodnak abban, hogy a Vevő által megvásárolt ingatlanra a 4) pont szerinti vételárhátralék és járulékai biztosításra jelzálogjogot alapítanak az Eladó javára. Amennyiben a Vevő a 4) pont szerinti fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, az Eladó jogosult a zálogtárgyból kielégíteni követelését.

6) Az Eladó a jelen szerződés aláírásának napján köteles az ingatlant a Vevő birtokába bocsátani. A Vevő a birtokbavételtől kezdődően használhatja és hasznosíthatja az ingatlant, továbbá viseli annak terheit és a kárveszélyt is.

7) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant ismeri, azt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

8) Az Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

9) Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. Ugyanakkor a Vevő hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlanra az Eladó javára ..... (azaz .....) forint és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyezzenek be.

10) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak és a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték a Vevőt terheli.

11) A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

12) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 365-369. §-ait, továbbá a Ptk. Negyedik részének I. címében megtalálható általános szerződési szabályokat – ezen belül különösen a zálogjogra vonatkozó 251-269. §-okat – kell alkalmazni.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

....

Eladó Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

.....

ügyvéd

(..... Ügyvédi Iroda, székhelye: .....)

Anhang 10

Liegenschaftskaufvertrag unter Vereinbarung einer Vertragsstrafe und einer Bürgschaft

Kaufvertrag

der zustande kam am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum zwischen den im Punkt 1. bezeichneten Parteien zu den folgenden Bedingungen:

1. Verkäufer: .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....
   Wohnadresse: .....

   Käufer (Nach- und Vorname): .....
   Geburtsname: .....
   Ort und Zeit der Geburt: .....
   Name der Mutter: .....
   Pers. Identifikationsnummer: .....
   Wohnadresse: .....

2. Die in der Ortschaft […] am Eigentumsblatt […] unter der Parzellennummer […] evidierte, als Wohnhaus und Hof bezeichnete, bebaute Liegenschaft mit einer Grundfläche von […] m², die sich in natura in der Stadt/Gemeinde […] unter der Adresse […] Platz/Straße, Nr. […] befindet, steht in ausschließlichem Eigentum des Verkäufers. Auf dem voll aufgeschlossenen (Strom, Leitungswasser, Erdgas, Kanalisation) Grundstück steht auf einer Grundfläche von insgesamt 110 m² ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit vier Wohnzimmern, Küche, Bad, Vorzimmer, WC mit voller Komfortstufe und Gasetagenheizung, welches vor zehn Jahren erbaut wurde. Die verfliesten Flächen der Wohnung sind renovierungsbedürftig.

3. Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft die im Punkt 2. beschriebene Liegenschaft um einen Kaufpreis von HUF […] (in Worten).

4. Der Käufer übergibt vom Kaufpreis nach Punkt 3. mit Unterfertigung dieses Vertrages dem Verkäufer HUF […] in Worten), deren Erhalt der Verkäufer mit der Unterfertigung dieses Vertrags bestätigt. Die übrigen HUF […] (in Worten) und Zinsen in der Höhe von […] % pro Jahr zahlt der Käufer bei Übergabe der Liegenschaft an ihn. Bei Zahlungsverzug ist der Käufer verpflichtet, das Doppelte des jeweiligen Basiszinssatzes der Notenbank als Verzugszins zu zahlen.

5. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Liegenschaft binnen drei Monaten ab Unterfertigung dieses Vertrags von seinen Fahrnissen geräumt, in leerem Zustand mit der Übergabe sämtlicher Schlüsseln zu übergeben. Die Parteien werden im Zuge der Übergabe/Übernahme der Liegenschaft die Stände der Wasser-, Gas- und Stromzähler gemeinsam schriftlich festhalten.

   Der Käufer ist ab der Inbesitznahme der Liegenschaft berechtigt, diese zu benutzen, deren Früchte zu ziehen und ist verpflichtet, die damit verbundenen Lasten zu tragen.

   Der Verkäufer ist verpflichtet, mindestens drei Tage vor der Übergabe den Käufer von der Übergabe zu verständigen. Fällt der Verkäufer mit der Übergabe in Verzug, hat er für jeden Tag des Verzugs HUF […] (in worten) als Verzugspönale zu bezahlen.

6. Der Käufer teilt dem Verkäufer mit, dass er nach Ablauf der vertraglichen Leistungsfrist sein Wohnbedürfnis nur mit Inanspruchnahme einer Mietwohnung decken könnte. Wird der Mietzins die monatliche Höhe der Vertragsstrafe übersteigen, wird er den Fehlbetrag mit dem Titel des Schadenersatzes gegen den Verkäufer geltend machen.

7. Der Käufer erklärt, die Liegenschaft besichtigt, deren Zustand kennen gelernt zu haben und die Liegenschaft in ihrem derzeitigen Zustand als Erfüllung des Vertrages anzunehmen. Der Verkäufer schuldet für die Mängelfreiheit des Kaufgegenstandes – mit der Ausnahmen der im Punkt 2. bezeichneten Mängel – Gewährleistung. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Kücheneinrichtung samt Geräten nicht Gegenstand dieses Vertrags ist, weshalb der Verkäufer berechtigt ist, diese mitzunehmen.

   Der Verkäufer ist verpflichtet, die Liegenschaft bis zur Übergabe an den Käufer bestimmungsgemäß und schonend zu benutzen. Für Wertminderungen, die jene in Folge des ordentlichen Gebrauches übersteigen, haftet der Verkäufer.

8. Der Verkäufer leistet für die Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Gewähr.

9. Der Verkäufer erteilt seine unwiderrufliche Zustimmung zur Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers in das Liegenschaftsregister aus dem Rechtsgrund des Kaufes. Die Eintragung hat der Käufer binnen 30 Tagen ab Unterzeichung dieses Vertrags beim zuständigen Bodenamt zu beantragen.

10. Die Kosten dieses Vertrags und der Eintragung des Eigentümerwechsels im Liegenschaftsregister sowie die Eintragungs- und Eigentumsübertragungsgebühr trägt der Käufer.

11. Für die Erfüllung der Pflichten des Käufers gem. Punkt 4. dieses Vertrags haften mit Unterfertigung dieses Vertrags folgende Personen als Bürge und Zahler:

    Name des Bürgen: .....
    Wohnadresse: .....
    Ort und Zeit der Geburt: .....
    Name der Mutter: .....
    PA-Nummer: .....

    Name des Bürgen: .....
    Wohnadresse: .....
    Ort und Zeit der Geburt: .....
    Name der Mutter: .....
    PA-Nummer: .....

    Die Bürgen haften solidarisch für ihre Pflichten aus der Bürgschaft. Der Verkäufer nimmt die Bürgschaftsübernahme mit Unterfertigung des Vertrags an.

12. Die Vertragsparteien erklären, ungarische Staatsbürger zu sein.

13. Auf die in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen sind die Bestimmungen des BGB über Kaufverträge (§§ 365 – 369) sowie die allgemeinen Vertragsregeln im Titel I. des Vierten Teiles und insbesondere die Bestimmungen der §§ 246 – 247 über die Vertragsstrafe bzw. der §§ 272 – 276 BGB über die Bürgschaft anzuwenden.

Errichtet in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

....

Verkäufer Käufer

Gegenzeichnung:

in ....., ... Jahr ..... Monat ..... Tag

.....

Rechtsanwalt

(..... Anwaltsbüro, Sitz: .....)

Ingatlan adásvétele kötbér és kezesség kikötésével

Adásvételi szerződés

amely az alulírott helyen és időben jött létre az 1) pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1) Az Eladó neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

A Vevő neve: .....
leánykori neve: .....
születési éve: .....
anyja neve: .....
személyi száma: .....
lakcíme: .....

2) Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll a ..... helység .... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ... négyzetméter alapterületű, lakóház és udvar megjelölésű házas ingatlan, amely természetben .... városban/községben ..... utca/tér szám ..... alatt található. Az összközműves telken (villany, vezetékes víz, gáz, csatorna) egy 110 négyzetméter alapterületű, négy lakószobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, kamrából és WC-helyiségből álló, teljes egészében alápincézett, központi fűtéses összkomfortos családi ház áll, amely tíz éve épült. A lakás burkolatai javításra szorulnak.

3) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a 2) pontban leírt ingatlant .... (azaz .....) forintos vételáron.

4) A Vevő a 3) pont szerinti vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet ..... (azaz .....) forintot, amelynek átvételét az Eladó a szerződés aláírásával nyugtázza. A fennmaradó vételárrészt a Vevő akkor köteles megfizetni, amikor az Eladó az ingatlant birtokba adja. A Vevő az esetleges fizetési késedelem idejére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles fizetni.

5) Az Eladó az ingatlant a szerződés aláírásától számított három hónapon belül köteles ingóságaitól kiürítve, az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával a Vevő birtokába bocsátani. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a víz, gáz- és villanyóra állását közösen fogják írásban rögzíteni.

A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is. Az Eladó a lakás átadását megelőzően legalább három nappal köteles értesíteni a Vevőt az átadásról. Amennyiben az Eladó az ingatlan birtokba adásával késedelembe esik, a késedelem minden napjára ..... (azaz .....) forint késedelmi kötbért köteles fizetni.

6) A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a szerződés szerinti teljesítési határidő lejárta után lakhatását csak albérlet igénybevételével tudja megoldani. Amennyiben az albérleti díj a kötbér havi mértékét meghaladja, a kötbér mértékét meghaladó díjat, mint kártérítést fogja érvényesíteni.

7) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az Eladó a vétel tárgyának hibátlanságáért – a 2) pontban említett hibák kivételével – szavatossággal tartozik. A felek megállapodnak abban, hogy a konyhai berendezés és a készülékek nem tárgyai a jelen szerződésnek, ezt az Eladó jogosult elvinni.

   Az Eladó az ingatlan birtokba adásáig köteles gondoskodni az ingatlan rendeltetésszerű, kíméletes használatáról. A rendes használatból eredő mértéket meghaladó értékcsökkenésért az Eladó felelősséggel tartozik.

8) Az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.

9) Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. A bejegyzést a Vevőnek a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell kérnie az illetékes Földhivataltól.

10) A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdonátruházási illeték a Vevőt terheli.

11) A Vevő jelen szerződés 4) pontjából eredő kötelezettségeinek teljesítéséért az alábbi személyek a jelen szerződés aláírásával készfizető kezességet vállalnak.

   A kezes neve: .....
   lakcíme: .....
   születési helye, ideje: .....
   anyja neve:
   személyi igazolvány száma: .....

   A kezes neve: .....
   lakcíme: .....
   születési helye, ideje: .....
   anyja neve: .....
   személyi igazolvány száma: .....

   A kezesek egyetemlegesen felelnek a kezességből eredő kötelezettségeikért. Az Eladó a kezességvállalást a szerződés aláírásával elfogadja.

12) A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

13) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 365-369. §-ait, továbbá a Ptk. Negyedik részének I. címében megtalálható általános szerződési szabályokat – ezen belül különösen a kötbérre vonatkozó 246-247. §-okat és a kezességre vonatkozó 272-276. §-okat – kell alkalmazni.

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

....

Eladó Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt ....., ... év ..... hó ..... nap

.....

ügyvéd

(..... Ügyvédi Iroda, székhelye: .....)

Anhang 11

Vereinbarung über die Einräumung eines Bodenbenützungsrechtes

der zustande kam

..... [Familien- und Vorname; geboren .....,

Geburtsname der Mutter: .....,

Wohnadresse: ....., PA-Nr.: .....,

Bankverbindung: ....., Steuernummer: .....]

als Bodeneigentümer (in der Folge: **Bodeneigentümer**) einerseits und

..... [Familien- und Vorname; geboren .....,

Geburtsname der Mutter: .....,

Wohnadresse: ....., PA-Nr.: .....,

Bankverbindung: ....., Steuernummer: .....]

als Bauführer (in der Folge: **Bauführer**) am unten bezeichneten Ort zum angegebenen Datum.

Gegenstand des Vertrags

1. Die als *„Baugrund"* bezeichnete, im Liegenschaftsregister […] unter der Parzellennummer […] evidierte, in natura unter der Adresse […] befindliche Liegenschaft mit einer Grundfläche von […] m² steht im ausschließlichen Alleineigentum des Bodeneigentümers.
2. Aufgrund der Genehmigung des Bodeneigentümers plant der Bauführer, auf dem im Punkt 1. beschriebenen Grundstück auf eigene Kosten ein Einfamilienhaus mit Dachbodenausbau mit einer Grundfläche von […] m² und einer Nutzfläche von […] m² zu errichten, welches gemäß der Baugenehmigung Nr. […] vom […] […] umfasst.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Eigentumsrecht an dem im Punkt 2. beschriebenen Einfamilienhaus – als an einer selbstständigen Liegenschaft – dem Bauführer zusteht, während an der vom Einfamilienhaus eingenommenen Fläche des Grundstücks von […] m² und an dessen Zufahrtsweg ein Bodenbenützungsrecht bestehen soll.

Inhalt des Vertrags

4. Die Vertragsparteien bestimmen den Gegenwert des Bodenbenützungsrechtes in HUF […] (in Worten), welcher vom Bauführer vom Jahre […], beginnend in jährlichen Pauschalen im Nachhinein, bis zum Tag […] des Folgejahres an den Bodeneigentümer per Überweisung an dessen Bankkonto zu entrichten ist. Die Vertragsparteien kommen überein, dass der vereinbarte jährliche Gegenwert bis zum […] nicht geändert wird und danach im Verhältnis der Inflation angepasst wird.

Den für das erste Jahr … errechneten Gegenwert der Bodenbenützung von HUF […] (in Worten) zahlt der Bauführer mit der Unterfertigung dieses Vertrags an den Bodeneigentümer. Der Bodeneigentümer bestätigt und quittiert den restlosen Erhalt dieser Summe mit seiner Unterschrift auf diesem Vertrag.

5. Der Bodeneigentümer erklärt seine unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass der Bauführer – anhand des, einen untrennbaren Anhang dieses Vertrags bildenden, technischen Bauplanes – für die Dauer des Bestehens des Bauwerkes am unter Punkt 1. bezeichneten Grundstück zu eigenen Gunsten bezüglich einer Bodenfläche von […] m^2 an der im Punkt 1. bezeichneten unter der Parzellennummer […] evidierten Liegenschaft ein Bodenbenützungsrecht eintragen lässt. Weiters gibt der Bodeneigentümer seine unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass der Bauführer am unter Punkt 2. bezeichneten, als selbstständige Liegenschaft zu evidierenden Einfamilienhaus sein ausschließliches Eigentumsrecht in das Liegenschaftsregister eintragen lässt.

Sonstige Bestimmungen

6. Alle Kosten dieses Vertrags und der Liegenschaftsregistereintragungen hat der Bauführer zu tragen.
7. Die Vertragsparteien erklären, für die in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen die Bestimmungen des BGB als maßgeblich anzusehen.
8. Die Parteien erklären, handlungsfähige, volljährige ungarische Staatsbürger zu sein, deren Vertragsabschlussfähigkeit auf keinerlei Weise beschränkt ist. Die Vertragsparteien haben diesen Vertrag – von dem fünf originale und identische Exemplare angefertigt wurden – durchgelesen und verstanden und bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass er mit ihrem Willen vollständig übereinstimmt.

Errichtet: .....

....

Bodeneigentümer (Name) Bauführer (Name)

Vertragserrichtung und Gegenzeichnung: ..... Rechtsanwalt

Datum: .....

Földhasználati jogot alapító megállapodás

amely létrejött egyrészről

..... [családi és utónév (születési név és házassági név, ha eltérő); születési hely, idő: .....,

anyja születési neve: .....,

lakcím: ..... , személyi szám: .....,

bankszámlaszám: ..... , adószám: .....]

mint földtulajdonos (a továbbiakban: *Földtulajdonos*),

másrészről

..... [családi és utónév (születési név és házassági név, ha eltérő);születési hely, idő: .....,

anyja születési neve: .....,

lakcím: ..... , személyi szám: .....

bankszámlaszám: ..... , adószám: .....]

mint építő (a továbbiakban: *Építő*) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

A szerződés tárgya

1. A Földtulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a ..... ingatlan-nyilvántartásban ..... hrsz. alatt felvett, természetben ..... szám alatt található […] m² alapterületű *építési* telek megjelölésű ingatlan.
2. A Földtulajdonos engedélye alapján, az 1. pont alatti telken az Építő saját költségén […] m² alapterületű, […] m² hasznos lakóterületű, tetőtér beépítéses családi házat kíván felépíteni, mely a .... napján kelt számú építési engedély tanúsága szerint foglal magába.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2. pontban megjelölt családi ház tulajdonjoga – önálló ingatlanként – az Építőt fogja megilletni, a családi ház által elfoglalt […] m² területű földrészletre és a megközelítést biztosító […] m² útra kiterjedő földhasználati joggal.

A szerződés tartalma

4. A szerződő felek a földhasználati jog ellenértékét évi ..... Ft-ban, azaz ..... forintban állapítják meg, melyet a ..... évtől kezdődően az Építő egy összegben és készpénzben utólag, a tárgyévet követő év ..... napjáig bezáróan köteles a Földtulajdonosnak megfizetni banki átutalással a fent megjelölt bankszámlaszámra.

   A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kikötött éves ellenérték ..... napjáig terjedő időre nem módosul, azt követően a díj inflációarányosan évente növekszik.

A első ..... évre számított ..... Ft, azaz ..... forint földhasználati ellenértéket az Építő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg a Földtulajdonosnak.

A Földtulajdonos a szerződés aláírásával ezen összeg hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza.

5. A Földtulajdonos a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Építő az 1. pont alatt megjelölt földrészletre, a maga javára – jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező műszaki építési terv alapján – […] m² földterületre vonatkozó, a felépítmény fennálltáig fennálló földhasználati jogát az 1. pont alatt megjelölt hrsz.-ú ingatlanra bejegyeztesse. A Földtulajdonos továbbá visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Építő a 2. pont alatt megjelölt, önálló ingatlanként nyilvántartandó családi házra kizárólagos tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

Vegyes rendelkezések

6. A jelen szerződéssel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos minden költség az Építőt terheli.
7. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait tekintik irányadónak.
8. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, a jelen szerződést – amely készült 5 eredeti és egyező példányban – annak elolvasása és értelmezése után, mint az akaratuknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: .....

....

Földtulajdonos (név) Építő (név)

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: ..... ügyvéd

Kelt: .....

Anhang 12

Zessionsvertrag

der zu Stande kam zwischen

..... (Name/Firma), (geboren: ....., Name der Mutter: .....,

wohnhaft in: ....., PA-Nr.: .....) als Zedenten (in der Folge: Zedent) einerseits und

..... (Name/Firma), (geboren: ....., Name der Mutter: .....,

wohnhaft in: ....., PA-Nr.: ...) als Zessionar (in der Folge: Zessionar) andererseits

am heutigen Tag unter folgenden Bedingungen:

1. Der Zedent hat dem Schuldner ....., (geboren: ....., Name der Mutter: ....., wohnhaft in ....., PA-Nr.: .....) am ..... aufgrund eines Darlehensvertrags ein Darlehen von HUF … (in Buchstaben) mit einer Laufzeit von einem Jahr gewährt. Die Parteien haben Darlehenszinsen in der Höhe von … % der Darlehenssumme ab der Zuzählung und für den Verzugfall Darlehens- und Verzugszinsen in der Höhe von insgesamt … % ab Verzugseintritt vereinbart. Der Schuldner hat seine Schuld nicht bezahlt, weshalb der Zedent ein Zahlungsbefehlsverfahren auf Bezahlung der gesamten Darlehensschuld eingeleitet hat. Wegen des vom Schuldner gegen den gerichtlichen Zahlungsbefehl eingelegten Widerspruchs wurde das ordentliche Streitverfahren eingeleitet, der Prozess ist vor dem Gericht unter der Geschäftszahl ..... im Gange.

2 Der Zedent und der Zessionar haben am […] einen Warenlieferungsvertrag über die Lieferung und Übergabe von […] Stück […] - Maschinen des Typs […] geschlossen. Der Zedent hat die Kaufpreisforderung des Zessionars aus diesem Vertrag binnen der 15-tägigen vertraglichen Zahlungsfrist wegen […] nicht beglichen.

3. Die Vertragsparteien kommen überein, dass der Zedent seine gesamte, im Punkt 1. beschriebene Forderung gegen […] als Schuldner – einschließlich der bis zum Abschluss dieses Vertrags bereits angelaufenen Zinsen – mit diesem Vertrag an den Zessionar anstelle seiner Leistungspflicht gem. Punkt 2 (an Zahlungs Statt) abtritt.

   Durch die Zession tritt an die Stelle des ursprünglichen Gläubigers im Vertrag nach dem Punkt 1. – d.h. des Zedenten – der Zessionar.

4. Der Zessionar nimmt die Übertragung an und erklärt, dass er dadurch seine gesamte Forderung gegen den Zedenten gem. Punkt 2. als beglichen ansieht.

5. Der Zedent haftet für die Forderung nach Punkt 1. bis zum Betrag von HUF […] (in Worten) und dessen Verzugszinsen in der Höhe von […] % bis Zahlung, beginnend mit […], gegenüber dem Zessionar als gemeiner Bürge des Schuldners.

6. Der Zedent verpflichtet sich, den Schuldner binnen […] Tagen ab der Unterzeichnung dieses Vertrags schriftlich über die Zession zu verständigen, und über die erfolgte Verständigung auch den Zessionar glaubhaft zu unterrichten.
7. Die Vertragsparteien kommen darüber hinaus überein, dass sie die Tatsache der Rechtsnachfolge aufgrund des Zessionsvertrags im laufenden, im Punkt 1. bezeichneten Gerichtsprozess als gemeinsames Vorbringen melden werden, um den Prozesseintritt des Zessionars als Rechtsnachfolger und die Entlassung des Zedenten als Rechtsvorgänger aus dem Prozess einzuleiten und zu ermöglichen.
8. Für Fragen, die in diesem Vertrag nicht geregelt werden, sind die Bestimmungen des BGB, insbesondere dessen Vorschriften die Zession betreffend, anzuwenden.

   Die Vertragsparteien haben den Bürgschaftsvertrag durchgelesen und verstanden und bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass er mit ihrem Willen vollständig übereinstimmt.

Errichtet: .....

.....	.....
Zedent	Zessionar

Vor uns als Zeugen:

.....	.....
Name	Name
.....	.....
Wohnadresse	Wohnadresse

Engedményezési szerződés

amely létrejött egyrészről

..... (név/cégnév) (született: ....., anyja neve: .....,

lakcím: ....., személyi ig. szám: .....) mint Engedményező (a továbbiakban: Engedményező)

másrészről

..... (név/cégnév) (született: ....., anyja neve: .....,

lakcím: ....., személyi ig. szám: .....) mint Engedményes (a továbbiakban: Engedményes)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. Az Engedményező ..... napján ..... kötelezettel (született: ..... , anyja ..... neve: ..... , lakcím: ....., személyi ig. szám: .....) kötött szerződés alapján ..... Ft, azaz ..... forint kölcsönt nyújtott egy éves lejáratra. A felek a szerződésben a kölcsön összege után a szerződés megkötésétől esedékes évi … %-os ügyleti kamatot, késedelem esetére pedig a késedelembeeséstől kezdődően a kölcsön visszafizetéséig évi … %-os együttes ügyleti és késedelmi kamatot kötöttek ki. A kötelezett a tartozását nem fizette meg, ezért a szerződés szerinti teljes kölcsöntartozás megfizetése iránt az Engedményező fizetési meghagyásos eljárást indított. A kötelezett ellentmondása miatt perré alakult eljárás … Bíróság előtt … szám alatt folyamatban van.

2. Az Engedményező és az Engedményes ..... napján szállítási szerződést kötöttek ..... darab, ... típusú ..... készülék átadására. Az Engedményező e szerződésből származó vételártartozását a szerződésben előírt 15 napos határidőn belül ..... miatt nem fizette meg.

3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Engedményező az 1. pontban feltüntetett, ... kötelezettel szemben fennálló teljes követelését – ide értve a jelen szerződés megkötéséig már esedékessé vált kamatokat is – a jelen szerződéssel az Engedményesre ruházza át a 2. pontban foglaltak szerint őt terhelő teljes tartozása fejében.

   Az engedményezés folytán az 1. alatti szerződés eredeti jogosultjának – azaz, az Engedményezőnek – helyébe az Engedményes lép.

4. Az Engedményes az átruházást elfogadja, s egyúttal kijelenti, hogy erre figyelemmel az Engedményezővel szemben a 2. pont szerint fennálló teljes követelését kiegyenlítettnek tekinti.

5. Az Engedményező az 1. pont alatti teljes követelésből ..... ft., azaz ..... forint, és ez után napjától a kifizetésig járó évi […] % késedelmi kamat – mint kapott ellenérték – erejéig az Engedményessel szemben ..... kötelezett sortartó kezeseként felel.

6. Az Engedményező kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított ..... napon belül írásban értesíti ..... kötelezettet az engedményezésről, és erről a tényről az Engedményest is hitelt érdemlően tájékoztatja.
7. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy az engedményezési szerződésen alapuló jogutódlás tényét az 1. pont alatt megjelölt, folyamatban lévő perben, közös beadványban jelentik be a bíróságnak, az Engedményes jogutód perbelépése és az Engedményező jogelőd perből való elbocsátása érdekében és ezeket kezdeményezve.
8. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. – különösen annak engedményezésre vonatkozó – szabályait tekintik irányadónak.

A szerződő felek a jelen szerződést – elolvasás és értelmezés után – mint az akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: .....

.....	.....
Engedményező	Engedményes

Előttünk mint tanúk előtt:

.....	.....
név	név
.....	.....
lakcím	lakcím

Anhang 13

Vertrag über die Einräumung eines Fruchtgenussrechts im Zusammenhang mit einem Überbau

der zustande kam zwischen

..... (Familien- und Vorname – sowie Geburtsname und Ehename),

(geboren: ..... , Name der Mutter: ....., wohnhaft in: .....,

PA-Nr.: ..... als Eigentümer (in der Folge: *Eigentümer*) einerseits und

..... (Familien- und Vorname – sowie Geburtsname und Ehename), (geboren: ..... , Name der Mutter: ....., wohnhaft in: ....., PA-Nr.: ..... als Bauführer und Fruchtgenussberechtigter (in der Folge: *Fruchtgenussberechtigter*)

am heutigen Tag unter den folgenden Bedingungen:

1. Die im Liegenschaftsregister unter der Parzellennummer registrierte, in natura unter der Adresse befindliche Hausliegenschaft mit einer Grundfläche von […] m² steht im ausschließlichen Eigentum des Eigentümers.

2. Die Vertragsparteien haben im Vertrag vom ..... vereinbart, dass der Eigentümer zum Vorhaben seines Bruders – des Fruchtgenussberechtigten –, zum bereits bestehenden Einfamilienhaus eine technisch selbstständige Wohneinheit mit einer Grundfläche von […] m² auf eigene Kosten hinzuzubauen, unter der Bedingung seine Einwilligung gibt, dass durch die Bauführung kein gemeinsames Eigentum entsteht.

   Die Vertragsparteien halten als Tatsache fest, dass der Zubau anhand und entsprechend der Baugenehmigung aufgeführt wurde und dass die zuständige Baubehörde die Benützungsgenehmigung für diesen erteilt hat.

   Mit Bezug auf ihre frühere Vereinbarung bekräftigen die Vertragsparteien, dass die hinzu gebaute Wohneinheit als untrennbarer Teil der Liegenschaft das ausschließliche Eigentum des Eigentümers bildet.

3. Unter Bedachtnahme der den Wert der Liegenschaft steigernden Bauführung gründen die Parteien mit dem vorliegenden Vertrag an einem ideellen …-Anteil der unter Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft – im Verhältnis der Wertsteigerung – zu Gunsten des Fruchtgenussberechtigten (des Bauführers) ein lebenslanges Fruchtgenussrecht. Die tatsächliche Ausübung des Fruchtgenussrechtes am ideellen Anteil nach Punkt 2. ist auf die ausschließliche Benützung und auf die dem Fruchtgenuss entsprechende Bewirtschaftung der unter Punkt 2. bezeichneten Wohneinheit mit einer Fläche von […] m² bestehend aus […], beschränkt.

4. Der Eigentümer erklärt, dass die Liegenschaft prozess-, anspruch- und lastenfrei ist und leistet dafür Gewähr, dass an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft kein Recht Dritter besteht, welches den Fruchtgenussberechtigten an der Ausübung seines Fruchtgenussrechtes beschränken oder behindern würde.

5. Der Furchtgenussberechtigte ist aufgrund dieses Rechtes ab Unterfertigung dieses Vertrags zum alleinigen Besitz und zur alleinigen Benutzung der von ihm errichteten, unter Punkt 2. bezeichneten Wohneinheit berechtigt. Ab diesem Zeitpunkt ist der Fruchtgenussberechtigte verpflichtet, die mit der Erhaltung der Wohneinheit einhergehenden Lasten – mit Ausnahme der außerordentlichen Reparaturen und Renovierungen – und jene Kosten, die mit der Ausübung des Fruchtgenussrechtes verbunden sind, zu tragen.
6. Der Eigentümer erklärt mit der Unterfertigung dieses Vertrags seine unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass der Furchtgenussberechtigte an dem ideellen …-Anteil der unter Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft zu seinen Gunsten das lebenslange Recht des Furchtgenusses gem. § 158 Abs. 1 BGB in das Liegenschaftsregister eintragen lässt.
7. Die Vertragsparteien sehen im Übrigen hinsichtlich der in diesem Vertrag nicht behandelten Fragen und für die Ausübung des Fruchtgenussrechtes die Bestimmungen des BGB, insbesondere jene über das Fruchtgenussrecht (§§ 157 – 164), als maßgeblich an.
8. Alle mit dem Abschluss dieses Vertrags verbundenen Kosten trägt der Fruchtgenussberechtigte.

   Die Parteien erklären, handlungsfähige volljährige ungarische Staatsbürger zu sein, deren Vertragsabschlussfähigkeit auf keinerlei Weise beschränkt ist. Die Vertragsparteien haben diesen Vertrag – von dem drei originale und identische Exemplare angefertigt wurden – durchgelesen und verstanden und bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass er mit ihrem Willen vollständig übereinstimmt,.

Errichtet: .....

....

Eigentümer (Name) Fruchtgenussberechtigter (Name)

Vertragserrichtung und Gegenzeichnung: ..... Rechtsanwalt

Datum: .....

Ráépítéshez kapcsolódó, haszonélvezeti jogot alapító szerződés

amely létrejött egyrészről

..... (családi és utónév – születési név és házassági név is), (születési hely, idő: ....., anyja születési neve: ....., lakcím: ..... , személyi szám: ..... mint tulajdonos (a továbbiakban: *Tulajdonos*), másrészről

..... (családi és utónév – születési név és házassági név is), (születési hely, idő: ....., anyja születési neve: ....., lakcím: ..... , személyi szám: ..... , adószám: .....) mint hozzáépítő és haszonélvező (a továbbiakban: *Haszonélvező*)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. A ..... ingatlan-nyilvántartásban ..... hrsz. alatt felvett, természetben ..... alatt található, ... m^2 alapterületű házas ingatlan a Tulajdonos kizárólagos tulajdonában áll.
2. A szerződő felek a ..... kelt szerződésben megállapodtak abban, miszerint a Tulajdonos azzal a kikötéssel járul hozzá, hogy testvére – a Haszonélvező – a meglévő családi házhoz műszakilag önálló, ... m^2 alapterületű, ... lakrészt építsen hozzá a saját költségén, hogy az építkezés eredményeként nem keletkezik közös tulajdon.

   A szerződő felek tényként rögzítik, hogy az építési engedély alapján és annak megfelelően a hozzáépítés megtörtént, s arra az illetékes építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt megadta.

   Korábbi megállapodásukra figyelemmel a szerződő felek megerősítik, hogy a hozzáépített lakrész, mint az ingatlan elválaszthatatlan része a Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi.
3. Az ingatlan forgalmi értékét növelő építkezésre figyelemmel – és az értéknövekmény arányában – a szerződő felek a Haszonélvező javára a jelen szerződéssel az 1. pont alatt megjelölt ingatlan ..... eszmei hányadrészére holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak. Az eszmei hányadrészre eső haszonélvezet *tényleges gyakorlása* a 2. pontban jelölt, pontosan ..... méretű és ..... helyiségű lakrész kizárólagos használatára és a haszonélvezet szabályai szerinti hasznosítására korlátozódik.
4. A Tulajdonos kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher és igénymentes, szavatosságot vállal azért, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, mely a haszonélvezőt haszonélvezeti jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.
5. A Haszonélvező e joga alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődően kizárólagosan jogosult birtokolni és használni az általa létrehozott, 2. pontban megjelölt önálló lakrészt. Ettől az időponttól kezdődően a Haszonélvező köteles viselni az annak fenntartásával járó terheket – a rendkívüli javítások és

helyreállítások kivételével –, s azokat a költségeket, amelyek a haszonélvezet gyakorlásával kapcsolatosak.

6. A Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Haszonélvező az 1. pontban megjelölt ingatlan ..... eszmei hányadrészére, a maga javára, az ingatlan-nyilvántartásba a holtig tartó haszonélvezeti jogát a Ptk. 158. § (1) bekezdése alapján bejegyeztesse.
7. A felek jelen megállapodásában nem részletezett kérdésekben és a haszonélvezeti jog gyakorlására egyebekben a Polgári Törvénykönyv, különösen annak a haszonélvezeti jogra vonatkozó rendelkezései (Ptk. 157-164. §) az irányadóak.
8. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos minden költség a Haszonélvezőt terheli.

A felek, akik valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, e szerződést – amely készült 3 eredeti példányban – kölcsönös elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: .....

....

Tulajdonos (név) Haszonélvező (név)

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: ..... ügyvéd

Kelt: .....

Anhang 14

Vertrag über die Gründung einer Kaufoption an einer Liegenschaft

Errichtet: […]

zwischen […] als Schuldner

und

[…] als Berechtigtem

Der VERTRAG ÜBER DIE GRÜNDUNG DER GEGENSTÄNDLICHEN KAUFOPTION kam am … zwischen folgenden Parteien zustande:

(1) ---------- , als Schuldner (Wohnsitz: […]; FB-Nummer: […]; Statistischer Kennziffer: […]; Steuernummer: […]; gemeinschaftliche Steuernummer, vertreten durch: […] (in der Folge als **„Schuldner"**);

(2) ---------- als Berechtigtem (Wohnsitz: […]; FB-Nummer: […]; Statistische Kennziffer: […]; Steuernummer: […]; gemeinschaftliche Steuernummer, vertreten durch: […] (in der Folge als **„Bank"**).

Präambel

Der Schuldner gewährt der Bank gemäß den Bestimmungen des Kreditvertrags (wie diese unten festgelegt werden) zur Sicherung der Erfüllung seiner offenen Verbindlichkeiten eine Kaufoption an der Liegenschaft.

1. Bestimmungen

1.1 Im gegenständlichen Vertrag haben die unten bezeichneten Begriffe und Ausdrücke folgende Bedeutung:

„Kreditvertrag" ist der zwischen der Bank und dem Schuldner (als Kreditnehmer) am […] geschlossene Vertrag über die Gewährung eines Kreditrahmens im Betrag von HUF […] (in Worten);

„Offene Verbindlichkeiten" stellen die aufgrund der Finanzierungsurkunden und der bestehenden Hypothekarkredite in den dort bestimmten Währungen jeweils bestehenden Zahlungspflichten des Schuldners gegenüber der Bank dar, welche das Kapital, die Zinsen, die Verzugszinsen sowie alle aufgrund der Finanzierungsurkunden und der bestehenden Hypothekarkredite entstehenden Gebühren, Kosten und Ausgaben umfassen.

„Liegenschaft" ist die als […] bezeichnete, im 1/1-anteiligen Eigentum des Schuldners stehende Liegenschaft, einschließlich des Grundstückes und der darauf errichteten oder zu errichtenden Aufbauten, der auf dem Grundstück infolge der begonnenen Investition errichteten – noch nicht als Aufbauten zu qualifizierenden – Bauwerke, sowie auch solcher Aufbauten, die nach ihrem Entstehen auf gesonderten Eigentumsblättern evidiert wurden.

Paraphen der Parteien:

Schuldner: Berechtigter: Gegenzeichnender Rechtsanwalt:

„Kaufpreis" ist der gemäß diesem Vertrag festgestellte Kaufpreis der Liegenschaft.

1.2 Die Bedeutung aller Ausdrücke und erläuternden Bestimmungen im gegenständlichen Optionsvertrag stimmt mit dem Inhalt des Kreditvertrags überein, mit Ausnahme jener Begriffe, denen dieser Vertrag einen abweichenden Inhalt zuordnet.

2. Der Gegenstand der Kaufoption

2.1 Die Liegenschaft steht im ausschließlichen Eigentum des Schuldners.

2.2 Die Parteien kommen überein, dass sie an der Liegenschaft zu Gunsten des Berechtigten vom obigen Errichtungsdatum dieses Vertrags bis zum … (max. fünf Jahre) eine Kaufoption mit bestimmter Dauer begründen.

3. Der Kaufpreis der Liegenschaft

3.1 Zur Bestimmung des Kaufpreises der Liegenschaft nehmen die Vertragsparteien die Dienstleistungen des nach dem folgenden Verfahren ausgewählten unabhängigen Schätzsachverständigen in Anspruch, wenn der Berechtigte die vertragsgegenständliche Option ausübt:

3.1.1 Der unabhängige Schätzsachverständige wird von den Vertragsparteien im Wege des folgenden Verfahrens ausgewählt:

(a) Der Berechtigte schlägt drei (3) auf dem Gebiet der Bestimmung des Marktpreises von Liegenschaften sachverständige Unternehmen vor.

(b) Der Schuldner wählt binnen sieben (7) Tagen eines aus den vom Berechtigten vorgeschlagenen Unternehmen aus; das so ausgewählte Unternehmen wird von den Vertragsparteien als unabhängiger Schätzsachverständiger bestimmt.

(c) Nimmt der Schuldner die Bestimmung des unabhängigen Schätzsachverständigen binnen sieben (7) Tagen nicht vor, ist der Berechtigte befugt, den unabhängigen Schätzsachverständigen aus den vorgeschlagenen drei Unternehmen nach eigenem Gutdünken zu bestimmen.

3.2 Der unabhängige Schätzsachverständige wird von der Bank so bestimmt, dass dieser die Schätzung in 15 Tagen ab der Bestellung durchführt.

3.3 Die Gebühr des unabhängigen Schätzsachverständigen trägt der Schuldner. Hat der Berechtigte die Gebühr bevorschusst, verrechnet er diese dem Schuldner weiter und rechnet sie gegen die Kaufpreisforderung auf.

3.4 Der Berechtigte ist verpflichtet, den Schuldner mit der Übersendung eines Exemplars des Schätzgutachtens über den Wert der Liegenschaft zu informieren.

3.5 Die Parteien kommen überein, dass sie als Kaufpreis siebzig (70) Prozent des vom gemäß des gegenständlichen Vertrags ausgewählten Schätzsachverständigen bestimmten Schätzwertes annehmen.

3.6 Der Berechtigte ist berechtigt, das Eigentumsrecht an der Liegenschaft zu dem im Punkt 3.5 bestimmten Kaufpreis zu erwerben.

Paraphen der Parteien:

Schuldner: Berechtigter: Gegenzeichnender Rechtsanwalt:

4. Die Bezahlung des Kaufpreises

Gemäß § 296 BGB ist der Berechtigte bei der Bezahlung des Kaufpreises zur Aufrechnung mit seinen gegenüber dem Schuldner bestehenden Forderungen befugt. Die Parteien vereinbaren, dass wenn der Kaufpreis die Summe der vom Berechtigten aufgerechneten Forderungen übersteigt, der Berechtigte verpflichtet ist, binnen acht (8) Bankwerktagen ab der Ziehung der Option die Differenz dem Schuldner zu bezahlen.

5. Übernahme von Pflichten

5.1 Der Schuldner nimmt das Verfahren der Berichtigung des Kaufpreises gemäß Punkt 4. an, und erklärt, im Zusammenhang mit der Geltendmachung der Kaufoption in der Folge keinerlei sonstige Forderungen gegen den Berechtigten geltend zu machen.

5.2 Der Schuldner ist verpflichtet, die Liegenschaft während des Bestehens des gegenständlichen Optionsvertrags ordnungsgemäß zu erhalten, ihren Zustand zu bewahren und sie vor Wertminderungen und Schäden zu bewahren.

5.3 Der Schuldner ist verpflichtet, den Berechtigten über jeden Umstand, jede physische und rechtliche Tatsache, der/die den Verkehrswert oder die Verkehrsfähigkeit der Liegenschaft nachteilig zu beeinträchtigen oder die Geltendmachung der Kaufoption zu gefährden vermag, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

5.4 Wird der Wert der Liegenschaft aufgrund der Verschlechterung ihres Zustandes oder aus anderen Gründen gemindert, ist der Schuldner verpflichtet, auf Aufforderung des Berechtigten binnen der in der Aufforderung bestimmten Frist die Liegenschaft entsprechend jenem Zustand wieder herzustellen, welcher dem vor der Wertminderung entspricht.

5.5 Der Schuldner übergibt die Liegenschaft im Falle der Geltendmachung der Option – von den zu Gunsten des Berechtigten eingetragenen und in den Finanzierungsurkunden geregelten Lasten abgesehen – lastenfrei. Der Schuldner leistet darüber hinaus Gewähr dafür, dass Dritte während der gesamten Dauer des Bestehens der Option – einschließlich des Zeitpunktes der Geltendmachung der Option – weder im Liegenschaftsregister noch außerhalb Rechte erwerben, welche den Eigentums- und Besitzerwerb des Berechtigten ausschließen oder beschränken können. Diesbezüglich nimmt der Schuldner zur Kenntnis, dass zu Gunsten Dritter Rechte – bis zum Erlöschen der Option – nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Berechtigten gegründet werden können.

5.6 Der Schuldner erklärt, die Liegenschaft nur mit schriftlicher Zustimmung des Berechtigten zu veräußern und nur an solche Personen, die den Inhalt dieses Optionsvertrags als für sich bindend anerkennen. Mangels einer solchen Anerkennung ist der Schuldner verpflichtet, den Gegenwert der Veräußerung der Liegenschaft im seinen jeweiligen offenen Verbindlichkeiten entsprechenden Betrag an den Berechtigen abzutreten.

6. Die Ausübung der Kaufoption

6.1 Die Kaufoption kann bis zum im Punkt 2. des gegenständlichen Vertrags bezeichneten Zeitpunkt und ausschließlich in dem Fall, wenn seit fünfzehn (15)

Paraphen der Parteien:

Schuldner: Berechtigter: Gegenzeichnender Rechtsanwalt:

Tagen fällige Forderungen der Bank gegenüber dem Schuldner unberichtigt aushaften, ausgeübt werden.

6.2 Die Ausübung der Option erfolgt durch Geltendmachung der Option im Wege einer einseitigen, an die im Punkt 8.1. bezeichnete Benachrichtigungsadresse des Schuldners zugesandte Erklärung (Ziehung der Option). Bei der Ziehung der Option ist der gemäß diesem Vertrag bestimmte Kaufpreis zu bezeichnen. Durch Ziehung der Option kommt zwischen den Parteien bezüglich der Liegenschaft der Kaufvertrag zustande.

6.3 Die Parteien vereinbaren, dass der Berechtigte – gemäß § 373 Abs. 4, § 374 Abs. 5 und § 375 Abs. 4 BGB – zur Ausübung der Option auch andere Personen bestimmen kann. Der vom Berechtigten zur Ausübung der Option bestimmte Dritte, kann die Option ausschließlich zu den in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen ausüben.

7. Eigentumsübergang, Besitzerwerb

7.1 Der Schuldner nimmt zur Kenntnis, dass der Berechtigte durch Ziehung der Option das Eigentumsrecht an der Liegenschaft erwirbt. Als Tag der Ziehung der Option ist jener anzusehen, an dem sie vom Berechtigten an den Schuldner gemäß dem Punkt 8.3. zugestellt wurde.

7.2 Der Berechtigte ist berechtigt, zu dem in der Ziehung der Option bestimmten Zeitpunkt, welcher jedoch nicht vor Ablauf der auf die Ziehung folgenden acht (8) Bankwerktage liegen darf, den Besitz zu erwerben. Der Schuldner ist verpflichtet, die Liegenschaft im oben bezeichneten Zeitpunkt in den Besitz des Berechtigten zu übergeben. Über die Tatsache der Übergabe fertigen die Parteien ein gesondertes Protokoll an. Ab der Überlassung des Besitzes zieht der Berechtigte die Früchte der Liegenschaft und trägt deren Lasten und die Gefahr.

8. Benachrichtigungsadressen

8.1 Alle Nachrichten oder sonstigen Mitteilungen gemäß oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag sind an die folgenden Adressen zuzusenden oder unter diesen zuzustellen, es sei denn, die jeweilige Finanzierungsurkunde erhält abweichende Bestimmungen:

Für den Kreditnehmer:

Für die Bank:

8.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich – in Hinsicht auf ihre obige Verpflichtung, die Mitteilung und die Zustellung ihrer Willenserklärungen betreffend –, ab Abschluss dieses Vertrags während des Bestehens der Option unter den oben angegebenen Adressen stets über Personen (Vertreter), die zur Übernahme postalischer Sendungen berechtigt sind, zu verfügen. Bei Versäumen dieser Pflicht kann sich keine der Vertragsparteien zur Erlangung von Vorteilen auf den Mangel solcher Personen (Vertreter) berufen.

8.3 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ihre an die andere Partei gerichteten schriftlichen Erklärungen, welche als Briefpost per Einschreiben und mit Rückschein ordnungsgemäß zur Post gegeben wurden, selbst dann als der anderen

Partei zugegangen anzusehen sind, wenn die Sendung tatsächlich nicht zustellbar war oder die andere Partei keine Kenntnis von ihr erlangt hat,

(a) und zwar am Tag des zweiten Zustellversuchs durch die Post,

(b) und wenn dies nicht feststellbar ist, oder es zu gar keinem zweiten Zustellversuch gekommen ist, an jenem Tag, an dem die Post die nicht zugestellte Sendung an den Absender retourniert hat.

9. Sonstige Bestimmungen

9.1 Der Berechtigte erklärt, die Liegenschaft besichtigt und deren natürlichen und technischen Zustand kennen gelernt zu haben.

9.2 Die Parteien vereinbaren, dass der Berechtigte im Sinne des § 43 Abs. 6 des Gesetzes Nr. LXXIV./1992 über die allgemeine Mehrwertsteuer befugt ist, im Namen des Schuldners verfahrend die Rechnung auszustellen.

9.3 Der Schuldner erklärt, mit der Unterfertigung des gegenständlichen Optionsvertrags seine unbedingte und unwiderrufliche Zustimmung zur Eintragung der Option zu Gunsten des Berechtigten auf der Liegenschaft für die im Punkt 2.2. bezeichnete Dauer im Liegenschaftsregister zu erteilen. Gleichzeitig erklärt der Schuldner, seine unbedingte und unwiderrufliche Zustimmung zur Eintragung des Eigentumsrechts des Berechtigten an der Liegenschaft aus dem Rechtsgrund des Kaufes im Falle der Ausübung des Optionsrechtes im Liegenschaftsregister zu erteilen.

9.4 Der Berechtigte verpflichtet sich, für den Fall, dass vor Ablauf der im Punkt 2.2. bestimmten Frist alle offenen Forderungen getilgt werden, binnen acht (8) Bankwerktagen seine Zustimmung zur Löschung seines Optionsrechtes beim zuständigen Bodenamt einzureichen.

9.5 Die Parteien haben davon Kenntnis, dass für die Eintragung des Eigentümerwechsels im Liegenschaftsregister nur die einseitige, an den Schuldner gerichtete schriftliche Erklärung des Berechtigten über den Kauf notwendig und unter einem ausreichend ist.

9.6 Der Schuldner erteilt mit der Unterfertigung dieses Optionsvertrags seine ausdrückliche Zustimmung dazu, dass der Berechtigte in der Urkundensammlung des nach der Lage der Liegenschaft zuständigen Bodenamtes in den Inhalt aller registrierten Privat- oder öffentlichen Urkunden und behördlichen Beschlüsse, die Eintragungen zugrunde liegen, die die Liegenschaft betreffen, Einsicht nehmen darf.

9.7 Die Parteien erklären, ungarische Wirtschaftsgesellschaften mit inländischem Sitz zu sein, deren im Vertrag bezeichnete Vertreter gemäß den Eintragungen im Firmenregister zur Vertretung und zur Firmenzeichnung befugt sind.

9.8 Die Gebühren der Übertragung der Liegenschaft hat der Berechtigte zu tragen. Der Berechtigte erklärt bereits jetzt, dass er im Falle der Ausübung der Option das Eigentumsrecht an der Liegenschaft im Zuge des Kredit-Liegenschaft-Tauschgeschäftes gemäß des § 23/B des Gesetzes Nr. XCIII./1990 über die Gebühren zur Minderung bzw. Abwendung finanzieller Verluste für eine Höchst-

Paraphen der Parteien:

Schuldner: Berechtigter: Gegenzeichnender Rechtsanwalt:

dauer von drei Jahren erwirbt. Aufgrund dieses Geschäftszwecks löst der Liegenschaftserwerb eine Gebührenpflicht von zwei (2) Prozent aus.

9.9 Die Punkte 16.–17. und 19.–24. des Kreditvertrags sind hinsichtlich des gegenständlichen Vertrags mit Bezug auf die Vertragsparteien dieses Vertrags sinngemäß maßgeblich.

9.10 Die Parteien bevollmächtigen die Rechtsanwaltskanzlei […], in ihrer Vertretung vor dem zuständigen Bodenamt zwecks Eintragung des Optionsrechtes umfassend zu verfahren.

Den gegenständlichen Optionsvertrag haben die Parteien durchgelesen und gemeinsam interpretiert und unterfertigen ihn firmenmäßig am unten bezeichneten Ort zum Errichtungszeitpunkt als mit ihrem Willen und ihren abgegebenen geschäftlichen Erklärungen vollumfänglich übereinstimmend durch ihren unten bezeichneten Vertreter.

Errichtet: […].

Unterzeichner

....., **als Schuldner**

Unterschrift:

Name:

Funktion:

....., **als Berechtigter**

Unterschrift:

Name:

Funktion oder Verwendung:

Habe den gegenständlichen Vertrag zur Gründung einer Kaufoption am […] gegengezeichnet:

Paraphen der Parteien:

Schuldner: Berechtigter: Gegenzeichnender Rechtsanwalt:

Szerződés

Ingatlant terhelő vételi jog alapításáról

Kelt: […]

mint Kötelezett

és az mint Jogosult

között

A Jelen vételi jog alapításáról szóló szerződés ..... . […]. napján jött létre az alábbi felek között:

(1) ....., mint kötelezett (székhely: […]; cégjegyzékszám: […]; statisztikai számjel: […]; adószám: […]; közösségi adószám: képviseli: […]) (a „Kötelezett”);

(2) ..... (székhely: […]; cégjegyzékszám:, statisztikai számjel: […]; adószám: […]; közösségi adószám […]) mint jogosult (a „Bank”).

Preambulum

A Kötelezett a Hitelszerződés (ahogy azok alább meghatározásra kerülnek) rendelkezései alapján vállalta, hogy a Kintlévő Kötelezettségek teljesítésének biztosítására vételi jogot enged a Bank javára az Ingatlanon.

1. Meghatározások

1.1 A jelen szerződésben az alábbi fogalmak és kifejezések a következő jelentéssel rendelkeznek:

„Hitelszerződés” a Bank és a Kötelezett (mint Hitelfelvevő) között […] [*]-n létrejött, […]-nak ([…]) megfelelő összegű Hitelkeretek nyújtásáról szóló hitelszerződés;

„Kintlévő Kötelezettségek” jelentik a Kötelezettet a Bankkal szemben, a Finanszírozási Okiratok és a Meglévő Jelzáloghitelek alapján, az azokban meghatározott pénznemben mindenkor terhelő fizetési kötelezettséget, amely kiterjed a tőkére, kamatokra, késedelmi kamatokra és a Finanszírozási Okiratok és a Meglévő Jelzáloghitelek alapján felmerülő bármely díjra, költségre és kiadásra;

„Ingatlan” a Kötelezett 1/1 arányú tulajdonában álló, a […] megjelölésű ingatlan, ideértve a telekingatlant és az ezen emelt vagy a jövőben emelendő valamennyi felépítményt is, a telekingatlanon megkezdett beruházás során létrehozott – felépítménynek még nem minősülő – építmény(eke)t, továbbá a

Felek kézjegyei:

Kötelezett: Jogosult: Ellenjegyző ügyvéd:

felépítményeket, akkor is, ha megépülésüket követően önálló tulajdoni lapon kerülnek nyilvántartásba vételre;

„Vételár” az Ingatlan jelen szerződés alapján megállapított Vételára.

1.2 A jelen Opciós Szerződésben foglalt valamennyi kifejezés és értelmező rendelkezés a Hitelszerződésben foglaltak szerinti jelentéssel bír, kivéve azokat, amelyeket jelen szerződés kifejezetten eltérő tartalommal ruház fel.

2. A vételi jog (opció) tárgya

2.1 A Kötelezett kizárólagos tulajdonát képezi az Ingatlan.

2.2 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanon vételi jogot (Opciót) alapítanak a Jogosult javára a jelen szerződés keltében feltüntetett naptól kezdődően […] év [öt évvel későbbi dátum] napjáig terjedő határozott időre.

3. Az Ingatlan Vételára

3.1 Az Ingatlan Vételára meghatározása céljából a Szerződő Felek az alábbi eljárás szerint kiválasztott független értékbecslő szolgáltatásait veszik igénybe, amennyiben a Jogosult a jelen szerződés szerinti Opciót gyakorolja:

3.1.1 A független értékbecslőt a Szerződő Felek az alábbi eljárással választják ki:

(a) a Jogosult három (3), ingatlanok piaci árának meghatározása terén szakértelemmel rendelkező társaságot javasol;

(b) a Kötelezett hét (7) napon belül a Jogosult által javasolt társaságok közül egyet kiválaszt, és az így kiválasztott társaságot jelölik ki a Szerződő Felek független értékbecslőnek; és

(c) ha a Kötelezett a független értékbecslő személyét hét (7) napon belül nem választja ki, a Jogosult a független értékbecslőt a három (3) társaságból saját belátása szerint jelöli ki.

3.2 A független értékbecslőt a Bank úgy jelöli ki, hogy az értékelést a kijelöléstől számított tizenöt (15) napon belül elvégezze.

3.3 A független értékbecslő díját a Kötelezett viseli. Amennyiben a díjat a Jogosult előlegezte, úgy a szakértői díjat a Jogosult a Kötelezetteknek továbbszámlázza és a Vételárba beszámítja.

3.4 A Jogosult az Ingatlan értékről az értékbecslés egy példányának megküldésével a Kötelezettet értesíteni tartozik.

3.5 A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Vételárának a jelen szerződés szerint kiválasztott független értékbecslő által megállapított piaci érték 70 (hetven) %-át fogadják el.

3.6 A Jogosult a 0. pontban megállapított Vételáron jogosult az Ingatlan tulajdonjogát megszerezni.

Felek kézjegyei:

Kötelezett: Jogosult: Ellenjegyző ügyvéd:

4. A Vételár megfizetése

A Jogosult a Vételár megfizetése során a Ptk 296. §. alapján Kötelezettel szemben fennálló követelései erejéig beszámítással élhet. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vételár meghaladja a Jogosult által beszámított követelések összegét, úgy a Jogosult a különbözetet az Opció Lehívásától számított 8 (nyolc) Banki Napon belül köteles a Kötelezett részére megfizetni.

5. Kötelezettségvállalások

5.1 A Kötelezett a Vételár 0. pont szerinti kiegyenlítésének módját elfogadja, és egyúttal kijelenti, hogy az Opció érvényesítése kapcsán a Jogosulttal szemben semmilyen egyéb követelést a későbbiekben nem támaszt.

5.2 A Kötelezett az Ingatlant a jelen Opciós Szerződés fennállása alatt köteles megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, azt értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni.

5.3 Az Ingatlanra vonatkozó minden olyan körülményről, fizikai és jogi tényről, amely az Ingatlan forgalmi értékét, vagy forgalomképességét hátrányosan befolyásolhatja, vagy egyéb okból a vételi jog érvényesítését veszélyeztetheti, a Kötelezett a Jogosultat haladéktalanul értesíteni köteles.

5.4 Ha az Ingatlan értéke állagromlás, vagy egyéb ok folytán csökken, a Jogosult felhívására a felhívásban megszabott megfelelő határidő alatt a Kötelezett köteles az Ingatlant olyan állapotnak megfelelően helyreállítani, amilyenben az az állagromlás bekövetkezését megelőző időpontban volt.

5.5 A Kötelezett az Ingatlant a vételi jog érvényesítése esetén – a Jogosult javára bejegyzett valamint a Finanszírozási Okiratokban részletezett terheken kívül – per-, teher- és igénymentesen bocsátja a Jogosult rendelkezésére. A Kötelezett szavatossággal tartozik továbbá azért, hogy harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásban sem azon kívül a vételi jog fennállásának teljes időszakában – ideértve az Opció esetleges érvényesítési időpontját is – olyan joga nem áll fenn az Ingatlanon, amely a Jogosult tulajdonszerzését és birtokba lépését kizárja vagy korlátozza. Kötelezett a fentiekre tekintettel tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon – az Opció megszűnéséig – harmadik személy javára jogot csak a Jogosult előzetes, írásos hozzájárulásával alapíthat.

5.6 Kötelezett kijelenti, hogy az Ingatlant kifejezetten csak a Jogosult írásos hozzájárulásával idegeníti el és kizárólag olyan személy részére, aki a jelen Opciós Szerződésben foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el, vagy ennek hiányában az Ingatlan elidegenítési ellenértékét a mindenkori Kintlévő Kötelezettségnek megfelelő mértékben a Jogosultra engedményezi.

6. A vételi jog gyakorlása

6.1 A vételi jog a jelen Opciós Szerződés 0. pontjában megállapított időpontig gyakorolható, kizárólag abban az esetben, ha a Banknak a Kötelezettel szemben 15 (tizenöt) napnál régebbi lejárt és a Kötelezett által ki nem egyenlített követelése áll fenn.

Felek kézjegyei:

Kötelezett: Jogosult: Ellenjegyző ügyvéd:

6.2 A vételi jog gyakorlásának módja az, hogy a Jogosult a vételi jogot a Kötelezett 0. pontban írt értesítési címére küldött egyoldalú nyilatkozatával érvényesíti (Opció Lehívása). Az Opció Lehívásában a jelenszerződés szerint meghatározott Vételárat kell megjelölni. Az Opció Lehívása a Felek között az Ingatlan tekintetében az adásvételi szerződést létrehozza.

6.3 A Felek megállapodnak abban, hogy a Jogosult az Opció gyakorlására – a Ptk. 373. § (4), 374. § (5) valamint 375. § (4) bekezdései alapján – harmadik személyt is kijelölhet. A Jogosult által az Opció gyakorlására kijelölt harmadik személy az Opciót kizárólag a jelen szerződésben írt feltételekkel gyakorolhatja.

7. Tulajdonátszállás, birtokba lépés

7.1 A Kötelezett tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tulajdonjogát az Opció Lehívásával a Jogosult megszerzi. Az Opció Lehívása napja az a nap, amely napon az Opció Lehívását a Jogosult a 0. pont szerint a Kötelezettnek kézbesítette.

7.2 A Jogosult az Opció Lehívásában meghatározott időpontban jogosult birtokba lépni, amely időpont nem következhet be hamarabb az Opció Lehívásának megtételét követő 8. (nyolcadik) Banki Napnál. A Kötelezett köteles az Ingatlant a Jogosultnak a fentiek szerinti időpontban birtokba adni, amelynek megtörténtéről a Felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokba adás időpontjától a Jogosult élvezi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit és a kárveszélyt.

8. Az értesítések címei

8.1 A jelen szerződés szerinti vagy azokkal kapcsolatos minden értesítést vagy más közlést az alábbi címre kell elküldeni vagy kézbesíteni, kivéve, ha az adott Finanszírozási Okirat ettől eltérően rendelkezik:

A Hitelfelvevő részéről:

A Bank részéről:

8.2 A Szerződő Felek kötelezik magukat, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés szerinti Opció fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára előnyök szerzése végett egyik szerződő fél sem hivatkozhat.

8.3 A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat, amelyeket tértivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást,

(a) mégpedig a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától,

(b) ha ez nem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.

Felek kézjegyei:

Kötelezett: Jogosult: Ellenjegyző ügyvéd:

9. Vegyes rendelkezések

9.1 A Jogosult kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, természetbeni és műszaki állapotával tisztában van.

9.2 A Felek megállapodnak, hogy az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 43. § (6) bekezdése értelmében a Jogosult a Vételárról a számlát a Kötelezett nevében eljárva kibocsáthatja.

9.3 A Kötelezett a jelen Opciós Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy az Ingatlanra a 0 pontban rögzített időre a Jogosult javára a vételi jog az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. Kötelezett ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz is, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a Jogosult tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban az Ingatlanra vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

9.4 A Jogosult kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a jelen szerződés 0. pontjában megállapított határidőt megelőzően a Kintlévő Kötelezettség tejes mértékben megszűnik, úgy a Jogosult 8 (nyolc) Banki Napon belül beadja az illetékes földhivatalhoz a vételi joga törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot.

9.5 A Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez csak és kizárólag a Jogosult által a Kötelezetthez címzett egyoldalú írásbeli vételi nyilatkozat szükséges és egyben elégséges.

9.6 A Kötelezett a jelen Opciós Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Jogosult az Ingatlanok fekvése szerinti földhivatal okirattárában, az Ingatlanokra vonatkozóan nyilvántartott bármely, az Ingatlanokat érintő bejegyzés alapjául szolgáló magán- és közokirat, valamint hatósági határozat tartalmát megismerje.

9.7 A Felek kijelentik, hogy belföldi székhellyel rendelkező magyar gazdálkodó szervezetek, melyeknek a szerződésben megnevezett képviselői a cégnyilvántartásban bejegyzettek szerint jogosultak a képviseletre és a cégjegyzésre.

9.8 A Jogosultat terhelik az ingatlan átruházásával járó illetékek. A Jogosult már most kijelenti, hogy a vételi jog gyakorlása esetén az Ingatlan tulajdonjogát az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/B. §.-ban megfogalmazott hitel-ingatlan csereügylet során a pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében szerzi meg, a megszerzéstől számított legfeljebb három évi időtartamra. Ezen ügyleti cél okán az ingatlanszerzés 2 (kettő) % mértékű illetékfizetési kötelezettség alá tartozik.

9.9 A Hitelszerződés 16-17. és 19-24. pontjai a jelen szerződés tekintetében a jelen szerződés Szerződő Feleire történő hivatkozással, értelemszerűen irányadók.

9.10 Felek meghatalmazzák a … Ügyvédi Irodát (…), hogy képviseletükben az illetékes földhivatal előtt a vételi jog bejegyzése érdekében teljes körűen eljárjon.

Felek kézjegyei:

Kötelezett: Jogosult: Ellenjegyző ügyvéd:

A jelen Opciós Szerződést a Felek annak átolvasása és közös értelmezése után, mint akaratukkal és elhangzott ügyleti nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt a lent megnevezett képviselőik által cégszerűen írták alá a keltezés helyén és napján.

Kelt: […].

Aláírók

....., **mint Kötelezett**

Aláírás:

Név:

Tisztség:

....., **mint Jogosult**

Aláírás:

Név:

Tisztség vagy beosztás:

A jelen, vételi jogot alapító szerződést 2004. […]-én ellenjegyzem:

Felek kézjegyei:

Kötelezett: Jogosult: Ellenjegyző ügyvéd:

Anhang 15

Bodenamt Buda-Umgebung Seite 1/3
1036 Budapest, III. Bezirk, Lajos Str 160 – 162

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/38969/2006
11.12.2006

BUDAÖRS		**Sektor:**	**33**
Innerorts	**Parzellennummer 47XX**	**Kartenabschnitt:**	**742**

2040 Budaőrs - -

Randvermerk: 53XXX/2006 2006.09.XX
Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechts,
XXXXX INGATLANFORGALMAZÒ ÈS SZOLGÀLTATÒ KORLÀTOLT FELELÖSSÈGŰ TÀRSASÀG; XXXXX BUDAPEST, XXXXX utca 41
Antrag auf Genehmigung der Fristerstreckung,
XXXXX INGATLANFORGALMAZÒ ÈS SZOLGÀLTATÒ KORLÀTOLT FELELÖSSÈGŰ TÀRSASÀG; XXXXX BUDAPEST, XXXXX utca 41
Antrag auf Ergänzung, XXXXX INGATLANFORGALMAZÒ ÈS SZOLGÀLTATÒKORLÀTOLT FELELÖSSÈGŰ TÀRSASÀG; XXXXX BUDAPEST, XXXXX utca 41

TEIL I.

1. Daten der Liegenschaft:

Daten Unterteile Bewirtschaftungszweig/ ausgenommen Bezeichnung/	Qualitäts-klasse	Fläche ha, m²	Kataster-Reinertrag Kronen, Filler	Unter-klasse Fläche ha, m²	Daten Kat.Ertrag Kr. Fill.
ausgenommen Wohnhaus Hof	0	1349	0,00		

TEIL II.

3. Eigentumsanteil: 1/1
Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 347XX/1998.03.XX
Rechtsgrund: Kauf Eigentumsanteil: 0/1 352XX/1998.03.XX
Rechtsgrund: Kauf Eigentumsanteil: 0/1 347XX/1998.03.XX
Rechtsstellung: Eigentümer
Name: XXXXXXX PANZIÒ KFT
Adresse: 2040 BUDAÖRS, XXXXX utca 72/--74
Stammnummer: 10369XXX

Fortsetzung am Folgeblatt

Bodenamt Buda-Umgebung Seite 2/3
1036 Budapest, III. Bezirk, Lajos Str 160 – 162

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/38969/2006
11.12.2006

BUDAÖRS		**Sektor:**	**33**
Innerorts	**Parzellennummer 47XX**	**Kartenabschnitt:**	**742**

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

1. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 367XX/1989.12.XX
   Selbstständige sprachliche Eintragung: entstanden aus Parzellennummer 72XX

---

7. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 320XX/1999.01.XX
   Hypothek ATS 5.000.000, d.s. Fünf-Millionen-ATS und Nebengebühren
   Berechtigter:
   Name: XXXX Bank AG
   Adresse: A-XXXX XXXX, XXXX Straße 33

---

8. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 320XX/1999.01.XX
   Kaufoption
   mit 5 Jahren Laufzeit.
   Berechtigter:
   Name: XXXX Bank AG
   Adresse: A-XXXX XXXX, XXXX Straße 33

---

9. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 311XX/2001.649XX/2000
   Selbstständige sprachliche Eintragung: unter der Nummer 649XX/2000 wurde das Verfahren bezüglich der Eingabe Nr. 4XX/2000 des Gerichtsvollstreckers XXXXX Péter eingestellt.

---

10. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 418XX/2005.05.XX
    Höchstbetragshypothek CHF 680.000, d.s. sechshundertachtzigtausend CHF
    Simultanhypothek *(an Parz. Nummern, Anm.)* 47XX/1/A/1, 47XX/1/A/2. 47XX/1/A/3
    Berechtigter:
    Name: XXXX Bank ZRT
    Adresse: 10XX Budapest, XXX utca 4-14

Fortsetzung am Folgeblatt

Bodenamt Buda-Umgebung Seite 3/3
1036 Budapest, III. Bezirk, Lajos Str 160 – 162

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/38969/2006
11.12.2006

BUDAÖRS		**Sektor:**	**33**
Innerorts	**Parzellennummer 47XX**	**Kartenabschnitt:**	**742**

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

11. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 418XX/2005.05.XX
Verzicht auf das Recht der Verfügung über den Rang
hinsichtlich aller Hypothekeneintragungen
Berechtigter:
Name: XXXX Bank ZRT
Adresse: 10XX Budapest, XXX utca 4-14

12. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 468XX/2006.07.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von HUF 5.XXX.XXX, d.s. fünfmillionen-XXXXXX HUF
Steuerschuld und Nebengebühren
Berechtigter:
Name: ADÒ ÈS PÈNZÜGYI ELLENÖRZÈSI HIVATAL
(Finanzamt, Anm)
Adresse: 1054 Budapest V. Bezirk, Széchenyi utca 2

ENDE DES EIGENTUMSBLATTS

Budakörnyéki Földhivatal Oldal: 1/3
1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160 – 162.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

BUDAÖRS **Szektor: 33**
Belterület **47XX helyrajzi szám** **Térképszelvény: 742**

2040 Budaőrs - -

Széljegy: 53XXX/2006 2006.09.XX
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, XXXXXXX INGATLANFORGALMAZÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELÕSSÉGÛ TÁRSASÁG XXXX BUDAPEST XXXXXXXXX utca 41
Határidõ módosítás engedélyezése iránti kérelem, XXXXXX INGATLANFORGALMAZÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELÕSSÉGÛ TÁRSASÁG XXXX BUDAPEST XXXXXX utca 41
Hiánypótlás iránti kérelem, XXXXXXX INGATLANFORGALMAZÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELÕSSÉGÛ TÁRSASÁG XXXX BUDAPEST XXXXXXXXX utca 41

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha, m²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. ha, m²	adatok kat.jöv k.fill
Kivett panzió és udvar	0	1349	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 347XX/1998.03.XX
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 352XX/1998.03.XX
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 347XX/1998.03.XX
jogállás: tulajdonos
név: XXXXXXX PANZIÓ KFT
cím: XXXX BUDAÖRS XXXXXXX utca 72/--74
törzsszám: 10369XXX

Folytatás a következő lapon

Budakörnyéki Földhivatal Oldal: 2/3
1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160 – 162.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

BUDAÖRS		**Szektor:**	**33**
Belterület	**47XX helyrajzi szám**	**Térképszelvény:**	**742**

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 367XX/1989.12.XX
   Önálló szöveges bejegyzés a 72XX sz. hrsz-bõl alakult.

---

7. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32005/1999.01.27
   Jelzálogjog 5 000 000 ATS, azaz ötmillió ATS és járulékai erejéig.
   jogosult:
   név: XXXXXX BANK AG.
   cím: A-XXXX XXXXXX XXXXXX str. 33

---

8. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 320XX/1999.01.XXX
   Vételi jog
   5 év kikötéssel.
   jogosult:
   név: XXXXXX BANK AG.
   cím: A-XXXX XXXXXX XXXXXX str. 33

---

9. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 311XX/2001.649XX/2000
   Önálló szöveges bejegyzés a 649XX/2000 sz. alatt XXXXXXX Péter végrehajtó P.V. 4XX/2000 sz. alatti megkeresése vonatkozásában az eljárás megszüntetve.

---

10. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 418XX/2005.05.XX
    Keretbiztosítéki jelzálogjog 680 000 CHF, azaz hatszáznyolcvanezer CHF egyetemleges jelzálog 47XX/1/A/1, 47XX/1/A/2, 47XX/1/A/3.
    jogosult:
    név: XXXXX BANK ZRT
    cím: XXXX BUDAPEST XXXXX utca 4-14

Folytatás a következő lapon

Budakörnyéki Földhivatal Oldal: 3/3
1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160 – 162.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

BUDAÖRS		**Szektor:**	**33**
Belterület	**47XX helyrajzi szám**	**Térképszelvény:**	**742**

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

11. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 418XX/2005.05.XX
Ranghellyel rendelkezés jogáról lemondás
az összes jelzálog bejegyzésre vonatkozóan.
jogosult:
név: XXXX BANK ZRT
cím: XXXX BUDAPEST XXXXXX utca 4-14

12. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 468XX/2006.07.XX
Végrehajtási jog 5 XXX XXX FT, azaz ötmillió-XXXXXXXXXX-XXXXXXXXX FT
adótartozás és járulékai erejéig.
jogosult:
név: ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENÕRZÉSI HIVATAL
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2

TULAJDONI LAP VÉGE

Anhang 16

Bezirksbodenamt Györ Seite 1/4
Györ 9021 Városház tér 3. Pf. 183

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/23733/2006
11.12.2006

GYŐR		**Sektor:**	**61**
Innerorts	**Parzellennummer 25XX**	**Kartenabschnitt:**	**73-343-223**

0 GYŐR XXXX Straße 105

TEIL I.

1. Daten der Liegenschaft:

Daten Unterteile Bewirtschaftungszweig/ ausgenommen Bezeichnung/	Qualitäts-klasse	Fläche ha, m²	Kataster-Reinertrag Kronen, Filler	Unter-klasse Fläche ha, m²	Daten Kat.Ertrag Kr. Fill.
ausgenommen Wohnhaus Hof	0	744	0,00		

TEIL II.

1. Eigentumsanteil: 2/4
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 780XX/1965.12.XX
   Rechtsgrund: Kauf
   Rechtsstellung: Eigentümer
   Name: XXXXXXX Károly
   Name der Mutter: – -
   Adresse: GYÖR XXXX Straße 105

4. Eigentumsanteil: 1/4
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 582XX/1998.12.XX
   Rechtsgrund: Erbgang
   Rechtsstellung: Eigentümer
   Name: XXXXXX XXXXXX XXXXXX Judit
   Geburtsname: XXXXX Judit
   Geboren: 1967
   Name der Mutter: XXXXX XXXXX
   Adresse: 9024 GYÖR XXXX Straße 7. XXXX

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Györ Seite 2/4
Györ 9021 Városház tér 3. Pf. 183

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/23733/2006
11.12.2006

GYŐR		**Sektor:**	**61**
Innerorts	**Parzellennummer 25XX**	**Kartenabschnitt:**	**73-343-223**

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL II.

5. Eigentumsanteil: 1/4
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 567XX/2005.11.XX
   Rechtsgrund: Schenkung
   Rechtsstellung: Eigentümer
   Name: XXXXXX Edina
   Geburtsname: XXXXX Edina
   Geboren: 1980
   Name der Mutter: XXXXX XXXXX
   Adresse: 9024 GYÖR XXXX Straße 5.

TEIL III.

4. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 375XX/1999.03.XX
   Hypothek zum Gegenwert von ATS 1.400.000,
   d.s. einemillionfünfhunderttausend ATS und Nebengebühren
   Siehe: Liegenschaft unter Parzellennummer 87XX
   Berechtigter:
   Name: XXXX Bank AG
   Adresse: A-XXXX XXXX, XXXX Straße 33.

6. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 567XX/2005.11.XX
   Ursprünglicher Beschluss: 582XX/1998.12.XX
   Witwenrecht
   Berechtigter:
   Name: XXXX Károly
   Geboren: 1931
   Name der Mutter: XXXXX Margit
   Adresse: GYŐR XXXX Straße 105

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Györ Seite 3/4
Györ 9021 Városház tér 3. Pf. 183

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/23733/2006
11.12.2006

GYŐR		**Sektor:**	**61**
Innerorts	**Parzellennummer 25XX**	**Kartenabschnitt:**	**73-343-223**

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

8. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 567XX/2005.11.XX
   Lebenslanges Fruchtgenussrecht
   Berechtigter:
   Name: XXXX Károly
   Geboren: 1956
   Name der Mutter: XXXXX Rózsa
   Adresse: XXXX GYÖR XXXX Straße 6

9. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 467XX/2006.06.XX
   Prozesseinleitung
   Zu P.20.XXX/2006/X. durch Kläger XXX Károly gegen die XXXXXX Bank und Konsorten als Beklagte auf Feststellung der Ungültigkeit des Vertrags
   Hinweis: III/4. (Klagsanmerkung betrifft Teil III, LNr. 4, Anm)
   Berechtigter:
   Name: Komitatsgericht Györ-Moson-Sopron
   Adresse: 9021 GYÖR, Szent István út 6

10. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 563XX/2006.10.XX
    Exekutionsrecht zum Gegenwert von HUF 28.XXX.XXX, d.s. achtundzwanzigmillionenXXXXXXX HUF Hauptforderung und Nebengebühren
    Zu 60.V.6XX/2006/X betreibende Partei: XXXXX Bank AG. A-XXXX XXXXX Straße 33
    Hinweis: II/1.
    Berechtigter:
    Name: XXXXX ATTILA SELBSTSTÄNDIGER GERICHTSVOLLSTRECKER
    ADRESSE: XXXX GYÖR. XXXXX Straße 12

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Györ Seite 4/4
Györ 9021 Városház tér 3. Pf. 183

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX/23733/2006
11.12.2006

GYŐR		**Sektor:**	**61**
Innerorts	**Parzellennummer 25XX**	**Kartenabschnitt:**	**73-343-223**

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

11. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 563XX/2006.10.XX
Exekutionsrecht zum Gegenwert von HUF 28.XXX.XXX, d.s. achtundzwanzigmillionenXXXXXXX HUF Hauptforderung und Nebengebühren
Zu 60.V.6XX/2006/X betreibende Partei: XXXXX Bank AG.
A-XXXX XXXXX Straße 33
Hinweis: II/4.
Berechtigter:
Name: XXXXX ATTILA SELBSTSTÄNDIGER GERICHTSVOLLSTRECKER
Adresse: XXXX Györ. XXXXX Straße 12

---

12. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 568XX/2006.10.XX
Exekutionsrecht zum Gegenwert von HUF 2.6XX.XXX, d.s. zweimillionensechshundertXXXXXXX HUF Hauptforderung und Nebengebühren
Zu 60.V.6XX/2006/X betreibende Partei: XXXXX Bank AG.
A-XXXX XXXXX Straße 33
Hinweis: II/4.
Berechtigter:
Name: XXXXX ATTILA SELBSTSTÄNDIGER GERICHTSVOLLSTRECKER
ADRESSE: XXXX GYÖR. XXXXX Straße 12

---

13. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 568XX/2006.10.XX
Exekutionsrecht zum Gegenwert von HUF 2.6XX.XXX, d.s. zweimillionensechshundertXXXXXXX HUF Hauptforderung und Nebengebühren
Zu 60.V.6XX/2006/X betreibende Partei: XXXXX Bank AG.
A-XXXX XXXXX Straße 33
Hinweis: II/1.
Berechtigter:
Name: XXXXX ATTILA SELBSTSTÄNDIGER GERICHTSVOLLSTRECKER
ADRESSE: XXXX GYÖR. XXXXX Straße 12

ENDE DES EIGENTUMSBLATTS

Körzeti Földhivatal Oldal: 1/4
Győr 9021 Városház tér 3. Pf. 183.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

GYŐR **Szektor: 61**
Belterület **25XX helyrajzi szám** **Térképszelvény: 73-343-223**

0 GYÕR XXXX utca 105.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha, m²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. ha, m²	adatok kat.jöv k.fill
Kivett panzió és udvar	0	744	0,00		

1. bejegyzõ határozat: 456XX/2005.06.XX
   Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/4
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 780XX/1965.12.XX
   jogcím: vétel
   jogállás: tulajdonos
   név: XXXXXXXX Károly
   a.név: – -
   cím: GYÕR XXXXX utca 105

4. tulajdoni hányad: 1/4
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 582XX/1998.12.XX
   jogcím: öröklés
   jogállás: tulajdonos
   név: XXXXXX XXXXX XXXXXX Judit
   sz.név: XXXXXX Judit
   szül.: 1967
   a.név: XXXXXX XXXXXX
   cím: 9024 GYÕR XXXXX 7. XXXXX

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Oldal: 2/4
Győr 9021 Városház tér 3. Pf. 183.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

GYŐR		**Szektor:**	**61**
Belterület	**25XX helyrajzi szám**	**Térképszelvény:**	**73-343-223**

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/4
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 567XX/2005.11.XX
   jogcím: ajándékozás
   jogállás: tulajdonos
   név: XXXXXX Edina
   szül.: 1980
   a.név: XXXXX XXXXXX
   cím: 9025 GYÕR XXXXXX utca 5.

III. RÉSZ

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 375XX/1999.03.XX
   Jelzálogjog 1 400 000 ATS, azaz egymillió-négyszázezer ATS mindenkori forint ellenértéke és
   járulékai erejéig.
   L: 87XX hrsz.-u ingatlan.
   jogosult:
   név: XXXX BANK AG.
   cím: A-XXXXXXX XXXXXXX str. 33.

---

6. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 567XX/2005.11.XX
   eredeti határozat: 582XX/1998.12.XX
   Özvegyi jog
   utalás: II/4-5.
   jogosult:
   név: XXXXX Károly
   szül.: 1931
   a.név: XXXXXX Margit
   cím: GYÕR XXXXXXXXX utca 105

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Oldal: 3/4
Győr 9021 Városház tér 3. Pf. 183.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

GYŐR		**Szektor:**	**61**
Belterület	**25XX helyrajzi szám**	**Térképszelvény:**	**73-343-223**

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

8. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 567XX/2005.11.XX
   Holtigtartó haszonélvezeti jog
   utalás: II/5.
   jogosult:
   név: XXXXX Károly
   szül.: 1956
   a.név: XXXX XXXXXX
   cím: XXXX GYÕR XXXXXXXX utca 6

9. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 467XX/2006.06.XX
   Perindítás
   P.20.XXX/2006/X. XXXXXX Károly felperes,
   XXXXXXXXX Bank és társai alperesek
   ellen szerzõdés érvénytelenségének megállapítása iránt.
   utalás: III/4.
   jogosult:
   név: GYÕR-MOSON-SOPRON MEGYEI BíróSÁG
   cím: 9021 GYÕR Szent István út 6.

10. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 563XX/2006.10.XX
    Végrehajtási jog 28 XXX XXX FT,
    azaz huszonnyolcmillió-XXXXXXXX-XXXXXXXX FT
    fõkövetelés és járulékai erejéig.
    60.V.XXX/2006/X végrehajtást kérõ: XXXXXXXX BANK AG.
    XXXX XXXXX XXXXXX str 33.
    utalás: II/1.
    jogosult:
    név: XXXXX ATTILA ÖNÁLLÓ BíróSÁGI VÉGREHAJTÓ
    cím: XXXX GYÕR XXXXXXXXX XXXX 13

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Oldal: 4/4
Győr 9021 Városház tér 3. Pf. 183.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX/23733/2006
2006.12.11

GYŐR		**Szektor:**	**61**
Belterület	**25XX helyrajzi szám**	**Térképszelvény:**	**73-343-223**

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

11. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 563XX/2006.10.XX
Végrehajtási jog 28 XXX XXX FT,
azaz huszonnyolcmillió-XXXXXXXX-XXXXXXXX FT
fõkövetelés és járulékai erejéig.
60.V.XXX/2006/X végrehajtást kérõ: XXXXXXXX BANK AG. XXXX
XXXXX XXXXXXX str 33.
utalás: II/4.
jogosult:
név: XXXXXX ATTILA ÖNÁLLÓ BíróSÁGI VÉGREHAJTÓ
cím: XXXX GYÕR XXXXX XXXX 13

12. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 568XX/2006.10.XX
Végrehajtási jog 2 XXX XXX FT,
azaz kétmillió-XXXXXXXXXX FT fõkövetelés és járulékai erejéig.
Vh. ügyszám: 60.v.XXX/2006/X Végrehajtást kérõ: XXXXXXX BANK AG.
XXXX XXXXXXXX,
XXXXXXXX Str. 33.
utalás: II/4.
jogosult:
név: XXXXX ATTILA ÖNÁLLÓ BíróSÁGI VÉGREHAJTÓ
cím: XXXX GYÕR XXXXXX 13

13. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 568XX/2006.10.XX
Végrehajtási jog 2 XXX XXX FT,
azaz kétmillió-XXXXXXXXX FT fõkövetelés és járulékai erejéig.
Vh. ügyszám: 60.V.XXX/2006/X, Végrehajtást kérõ: XXXXXX BANK AG.
XXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXX Str. 33.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXX ATTILA ÖNÁLLÓ BíróSÁGI VÉGREHAJTÓ
cím: XXXX GYÕR XXXXX XXXXX 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Anhang 17

Bezirksbodenamt Lenti Seite 1/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Sektor: 6X**
Innerorts **Parzellennummer 69X/X** **Kartenabschnitt: 1**
Gemeinschaftshaus Stammkarte

8878 LOVÁSZI XXXX utca 10.

TEIL I.

1. Daten der Liegenschaft:

Daten Unterteile Bewirtschaftungszweig/ ausgenommen Bezeichnung/	Qualitäts-klasse	Fläche ha, m²	Kataster-Reinertrag Kronen, Filler	Unter-klasse Fläche ha, m²	Daten Kat.Ertrag Kr. Fill.
Ausgen. Garage u. Gebäude	0	1216	0,00		

2. Eintragungsbeschluss: 313XX/1990.XX.XX
   Belastet durch Bodennutzungsrecht zugunsten Parz.-Nr 695/X/X LOVÁSZI innerorts

3. Genossenschaftshaus
   Die zum Grundstück gehörigen Gebäudeteile und Räume sind in der Gründungsurkunde bezeichnet.

TEIL II.

6. Anteil: 1/2
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 32XXX/1990.XX.XX
   Rechtsgrund: Kauf
   Rechtsstellung: Gemeinschaftshauseigentum
   Name: XXXXXX István
   Geb.: 19XX
   Name der Mutter: XXXXXX Mária
   Adresse: 8878 LOVÁSZI XXXX 28

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 2/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Sektor: 6X**
Innerorts **Parzellennummer 69X/X** **Kartenabschnitt: 1**
Gemeinschaftshaus Stammkarte

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL II.

7. Anteil: 1/2
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 32XXX/1990.XX.XX
   Rechtsgrund: Kauf
   Rechtsstellung: Gemeinschaftshauseigentum
   Name: XXXXX XXXXXX Andrea
   Name bei Geburt: XXXXXX Andrea
   Geb.: 19XX
   Name der Mutter: XXXXXX Erzsébet
   Adresse: 8878 LOVÁSZI XXXXXX utca 10 1. Stock

TEIL III.

3. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 32XXX/1990.XX.XX
   Selbstständige textliche Eintragung: Abweisung des Antrags auf Eintragung von Vorkaufsrecht und Veräußerungs- und Belastungsverbot.
   Fortsetzung am Folgeblatt

11. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 31XXX/1999.XX.XX
    Hypothek auf den Forintwert von ATS 2.500.000,-, das sind zweimillionen-fünfhunderttausend ATS und Nebenkosten zum Verkaufskurs im Zeitpunkt der Fälligkeit. Siehe auch die Liegenschaften Parz.-Nr 695/X/X,695/X/X/X, 695/X/X/X,695/X/ X/X,696/X in Lovászi.
    Berechtigter:
    Name: XXXXX BANK AG
    Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

12. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 30XXX/XXX.2005.XX.XX
    Sicherungsverfügung vor Sperre.
    Verweis: II/6.
    Berechtigter:
    Name: POLIZEIKOMMANDANTUR XXXX
    Adresse: 8960 XXXX XXXXX út 16

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 3/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI		**Sektor:**	**6X**
Innerorts	**Parzellennummer 69X/X**	**Kartenabschnitt:**	**1**
		Gemeinschaftshaus Stammkarte	

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

13. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2005.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis zu HUF 1.529.065,-, das sind einemillion-fünfhundertneunundzwanzigtausend-fünfundsechzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
XXXX XXXXX Béla Selbstständiger Gerichtsvollstrecker.
Verweis: II/6.
Berechtigter:
Name: XXXXXXX RT. Stammnummer: 1213XXXX
cím: 1139 BUDAPEST XXXXX 1/B

14. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2005.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis zu HUF 1.529.065,-, das sind einemillion-fünfhundertneunundzwanzigtausend-fünfundsechzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
XXXX XXXXX Béla Selbstständiger Gerichtsvollstrecker.
Verweis: II/7.
Berechtigter:
Name: XXXXXXX RT. Stammnummer: 1213XXXX
cím: 1139 BUDAPEST XXXXX 1/B

15. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2005.XX.XX
Strafrechtliche Sperre.
Verweis: II/6.
Berechtigter:
Name: XXXXXXX Jenõ
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXXX Gizella
Adresse: 8960 LENTI XXXXXXXXXX 33

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 4/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI		**Sektor:**	**6X**
Innerorts	**Parzellennummer 69X/X**	**Kartenabschnitt:**	**1**
		Gemeinschaftshaus Stammkarte	

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

16. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 32XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 61.901.721,-, das sind einundsechzigmillionen-neunhunderteintausend-siebenhunderteinundzwanzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Vgl. die Liegenschaften Parz.-Nr 695/X/X, 69X/X in Lovászi.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker, 8900 XXXXX, XXXXX Str. 2 – 4
Verweis: II/6.
Berechtigter:
Name: XXXXX BANK AG
Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

18. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 61.901.721,-, das sind einundsechzigmillionen-neunhunderteintausend-siebenhunderteinundzwanzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Vgl. die Liegenschaften Parz.-Nr 695/X/X, 69X/X in Lovászi.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker, 8900 XXXXX, XXXXX Str. 2 – 4
Verweis: II/7.
Berechtigter:
Name: XXXXX BANK AG
Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 5/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI		**Sektor:**	**6X**
Innerorts	**Parzellennummer 69X/X**	**Kartenabschnitt:**	**1**
		Gemeinschaftshaus Stammkarte	

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

19. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 800.000,-,
das sind achthunderttausend HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/6.
Berechtigter:
Name: XXXXX XXXXXX Gyula
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXXXX Erzsébet
Adresse: 75XX XXXX XXXXX utca 4

20. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 800.000,-,
das sind achthunderttausend HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/6.
Berechtigte:
Name: XXXXX XXXXX Erzsébet
Name bei Geburt: XXXXX Erzsébet
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXXXX Veronika
Adresse: 75XX XXXX XXXXX utca 4

21. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 355.762,-,
das sind dreihundertfünfundfünfzigtausend-siebenhundertzweiundsechzig HUF,
Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/6.
Berechtigte:
Name: Gebührenamt des Komitates Zala, Zalaegerszeg,
Stammnummer: 1543XXXX
Adresse: 8901 ZALAEGERSZEG Széchenyi tér 5

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 6/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI		**Sektor:**	**6X**
Innerorts	**Parzellennummer 69X/X**	**Kartenabschnitt:**	**1**
		Gemeinschaftshaus Stammkarte	

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

22. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 1.990.773,-,
das sind einemillion-neunhundertneunzigtausend-siebenhundertdreiundsiebzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/6.
Berechtigte:
Name: XXX LIZING RT Stammnummer: 118XXXX
Adresse: 1138 BUDAPEST XXXX út 140

23. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 11.000.000,-,
das sind elfmillionen HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/6.
Berechtigter:
Name: XXXXXXXXX József
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXX Julianna
Adresse: 88XX XXXXXX XXXXXX utca 36

ENDE DES EIGENTUMSBLATTS

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 1/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Szektor: 6X**
Belterület **69X/X helyrajzi szám** **Térképszelvény: 1**
társasház törzslap

8878 LOVÁSZI XXXX utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha, m²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. ha, m²	adatok kat.jöv k.fill
Kivett garázs és épület	0	1216	0,00		

2. bejegyzõ határozat: 313XX/1990.XX.XX
   Terheli a LOVÁSZI Belterület 695/X/X HRSZ-t illetõ földhasználati jog

3. bejegyzõ határozat: 318XX/1996.XX.XX
   Társasház
   A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

6. hányad: 1/2
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32XXX/1990.XX.XX
   jogcím: adásvétel
   jogállás: társasháztulajdon
   név: XXXXXXX István
   szül.: 19XX
   a.név: XXXXXXX Mária
   cím: 8878 LOVÁSZI XXXXXXX utca 28

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 2/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Szektor: 6X**
Belterület **69X/X helyrajzi szám** **Térképszelvény: 1**
társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

7. hányad: 1/2
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32XXX/1990.XX.XX
jogcím: adásvétel
jogállás: társasháztulajdon
név: XXXXXX XXXXXX Andrea
sz.név: XXXXXX Andrea
szül.: 19XX
a.név: XXXXXXX Erzsébet
cím: 8878 LOVÁSZI XXXXXXX 10 1. emelet

III. RÉSZ

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32XXX/19XX.XX.XX
Önálló szöveges bejegyzés elõvásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

---

11. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 31XXX/1999.XX.XX
Jelzálogjog 2 500 000 ATS, azaz kétmillió-ötszázezer ATS és járulékai erejéig. az esedékesség idõpontjában megállapított eladási árfolyam forintértékére lásd a lovászi
695/X/X,695/X/X/X, 695/X/X/X,695/X/X/X,696/X hrsz-u
ingatlanokat is ingatlanokat is.
jogosult:
név: XXXXXXXXX BANK AG
cím: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXXX str. 33. AUSZTRIA

---

12. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30XXX/XXX.2005.XX.XX
Biztosítási intézkedés Zár alá vételt megelõzõ.
utalás: II/6.
jogosult:
név: RENDÕRKAPITÁNYSÁG XXXX
cím: 8960 XXXX XXXXXX út 16

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 3/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Szektor: 6X**
Belterület **69X/X helyrajzi szám** **Térképszelvény: 1**
társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

13. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36XXX/2005.XX.XX
Végrehajtási jog 1 529 065 ft., azaz egymillió-ötszázhuszonkilencezer-hatvanöt ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXXX XXXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXXXXX RT. törzsszám: 1213XXXX
cím: 1139 BUDAPEST XXX utca 1/B

14. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36XXX/2005.XX.XX
Végrehajtási jog 1 529 065 ft., azaz egymillió-ötszázhuszonkilencezer-hatvanöt ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/7.
jogosult:
név: XXXXXXX RT. törzsszám: 1213XXXX
cím: 1139 BUDAPEST XXX utca 1/B

15. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36XXX/2005.XX.XX
Bûnügyi zárlat
és társai.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXXX Jenõ
szül.: 19XX
a.név: XXXXXX Gizella
cím: 8960 LENTI XXXX XXXXX utca 33

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 4/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Szektor: 6X**
Belterület **69X/X helyrajzi szám** **Térképszelvény: 1**
társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

16. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 61 901 721 ft., azaz hatvanegymillió-kilencszázegyezer-hétszázhuszonegy ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
Lásd a lovászi 695/X/X, 696/X hrsz-ú ingatlanokat is,
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági
végrehajtó 8900 XXXXXX XXXXX u. 2 – 4.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXXXXXXX BANK AKTIENGESELLSCHAFT
cím: A-XXXX XXXXXX XXXXXX str. 33. AUSZTRIA

18. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 61 901 721 ft., azaz hatvanegymillió-kilencszázegyezer-hétszázhuszonegy ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/7.
jogosult:
név: XXXXXXXX BANK AKTIENGESELLSCHAFT
cím: A-XXXX XXXXXX XXXXXX str. 33. AUSZTRIA

19. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 800 000 FT, azaz nyolcszázezer FT fõkövetelés és járulékai erejéig.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXXX XXXX Gyula
szül.: 19XX
a.név: XXXXXX Erzsébet
cím: 75XX XXXXX XXXXXX utca 4

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 5/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI **Szektor: 6X**
Belterület **69X/X helyrajzi szám** **Térképszelvény: 1**
társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

20. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 800 000 ft., azaz nyolcszázezer ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXXX XXXX Erzsébet
sz.név: XXXX Erzsébet
szül.: 19XX
a.név: XXXXXX Veronika
cím: 75XX XXXXX XXXXXX utca 4

21. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 355 762 ft., azaz háromszázötvenötezer-hétszázhatvankettõ ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
utalás: II/6.
jogosult:
név: ZALA MEGYEI ILLETÉKHIVATAL ZALAEGERSZEG törzsszám: 1543XXXX
cím: 8901 ZALAEGERSZEG Széchenyi tér 5

22. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 1 990 773 ft., azaz egymillió-kilencszázkilencvenezer-hétszázhetvenhárom ft.
fõkövetelés és járulékai erejéig.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXX LIZING RT törzsszám: 118XXXX
cím: 1138 BUDAPEST XXXX út 140

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 6/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3958/2006
2006.12.11

LOVÁSZI		**Szektor:**	**6X**
Belterület	**69X/X helyrajzi szám**	**Térképszelvény:**	**1**
			társasház törzslap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

23. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 11 000 000 ft., azaz tizenegymillió ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXXXX József
szül.: 19XX
a.név: XXXX Julianna
cím: 88XX XXXXX XXXXXXXX utca 36

TULAJDONI LAP VÉGE

Anhang 18

Bezirksbodenamt Lenti Seite 1/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Innerorts **Parzellennummer 69X/X/X**

8878 LOVÁSZI XXXX utca 10. A.

TEIL I.

1. Daten der sonstigen selbstständigen Liegenschaft:

Bezeichnung	Fläche m^2	Eigentumsform
Geschäftsgebäude	53	Privat

Eintragungsbeschluss: 999XXX/1995.XX.XX

2. Eintragungsbeschluss: 31XXX/1990.XX.XX
   Bodennutzungsrecht zu Lasten der Parz.-Nr. 69X/X Lovászi innerorts

3. Eintragungsbeschluss: 31XXX/1990.XX.XX
   Selbstständiges Gebäude aufgrund Bodennutzungsrecht

TEIL II.

1. Eigentumsanteil: 1/2
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 30XXX/1990.XX.XX
   Rechtsgrund: Überbau
   Rechtsstellung: Eigentümer
   Name: XXXXXX István
   Geb.: 19XX
   Name der Mutter: XXXXXX Mária
   Adresse: 8878 LOVÁSZI XXXX 28

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 2/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Innerorts Parzellennummer 69X/X/X

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL II.

2. Anteil: 1/2
   Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 30XXX/1990.XX.XX
   Rechtsgrund: Überbau
   Rechtsstellung: Eigentümer
   Name: XXXXX XXXXXX Andrea
   Name bei Geburt: XXXXXX Andrea
   Geb.: 19XX
   Name der Mutter: XXXXXX Erzsébet
   Adresse: 8878 LOVÁSZI XXXXXX utca 10 1. Stock

TEIL III.

7. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 31XXX/1999.XX.XX
   Hypothek auf den Forintwert von ATS 2.500.000,-, das sind zweimillionenfünfhunderttausend ATS und Nebenkosten zum Verkaufskurs im Zeitpunkt der Fälligkeit. Siehe auch die Liegenschaften Parz.-Nr. 695/X,695/X/X/X, 695/X/X/X,695/X/X/X,696/X in Lovászi.
   Berechtigter:
   Name: XXXXX BANK AG
   Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

8. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 31XXX/1999.XX.XX
   Hypothek auf den Forintwert von ATS 750.000,-,
   das sind siebenhundertfünfzigtausend ATS und Nebenkosten
   zum Verkaufskurs im Zeitpunkt der Fälligkeit. Siehe auch die
   Liegenschaften Parz.-Nr. 695/X/X/X, 695/X/X/X,695/X/X/X,696/X in Lovászi.
   Berechtigter:
   Name: XXXXX BANK AG
   Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 3/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie Auftragsnummer: XXXXX//3959/2006 2006.12.11

LOVÁSZI
Innerorts Parzellennummer 69X/X/X

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

9. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 30XXX/XXX.2005.XX.XX
   Sicherungsverfügung vor Sperre.
   Verweis: II/1.
   Berechtigter:
   Name: POLIZEIKOMMANDATUR XXXX
   Adresse: 8960 XXXX XXXXX út 16

10. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2005.XX.XX
    Exekutionsrecht in der Höhe von bis zu HUF 1.529.065,-,
    das sind einemillion-fünfhundertneunundzwanzigtausend-fünfundsechzig HUF,
    Hauptforderung und Nebenkosten.
    XXXX XXXXX Béla Selbstständiger Gerichtsvollstrecker.
    Verweis: II/1.
    Berechtigter:
    Name: XXXXXXX RT. Stammnummer: 1213XXXX
    cím: 1139 BUDAPEST XXXXX 1/B

11. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2005.XX.XX
    Exekutionsrecht in der Höhe von bis zu HUF 1.529.065,-,
    das sind einemillion-fünfhundertneunundzwanzigtausend-fünfundsechzig HUF,
    Hauptforderung und Nebenkosten.
    XXXX XXXXX Béla Selbstständiger Gerichtsvollstrecker.
    Verweis: II/2.
    Berechtigter:
    Name: XXXXXXX RT. Stammnummer: 1213XXXX
    cím: 1139 BUDAPEST XXXXX 1/B

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 4/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie Auftragsnummer: XXXXX//3959/2006 2006.12.11

LOVÁSZI
Innerorts Parzellennummer 69X/X/X

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

12. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 36XXX/2005.XX.XX
Strafrechtliche Sperre. XXX Csaba Komitatsgerichtsvollstrecker
Verweis: II/1.
Berechtigter:
Name: XXXXXXX Jenõ
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXXX Gizella
Adresse: 8960 LENTI XXXXXXXXXX 33

13. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 32XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 61.901.721,-, das sind einundsechzigmillionen-neunhunderteintausend-siebenhunderteinundzwanzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Vgl. die Liegenschaften Parz.-Nr 695/X, 69X/X in Lovászi.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker, 8900 XXXXX, XXXXX Str. 2 – 4
Verweis: II/1.
Berechtigter:
Name: XXXXX BANK AG
Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

15. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 32XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 61.901.721,-, das sind einundsechzigmillionen-neunhunderteintausend-siebenhunderteinundzwanzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Vgl. die Liegenschaften Parz.-Nr 695/X, 69X/X in Lovászi.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker, 8900 XXXXX, XXXXX Str. 2 – 4
Verweis: II/2.
Berechtigter:
Name: XXXXX BANK AG
Adresse: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXX str. 33. ÖSTERREICH

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 5/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Innerorts Parzellennummer 69X/X/X

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

16. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 355.762,-,
das sind dreihundertfünfundfünfzigtausend-siebenhundertzweiundsechzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker
Verweis: II/1.
Berechtigte:
Name: Gebührenamt des Komitates Zala, Zalaegerszeg, Stammnummer: 1543XXXX
Adresse: 8901 ZALAEGERSZEG Széchenyi tér 5

17. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 11.000.000,-, das sind elfmillionen HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker
Verweis: II/1.
Berechtigter:
Name: XXXXXXXXX József
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXX Julianna
Adresse: 88XX XXXXXX XXXXXX utca 36

18. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 1.990.773,-,
das sind einemillion-neunhundertneunzigtausend-siebenhundertdreiundsiebzig HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
XXXXX XXXXXX Béla selbstständiger Gerichtsvollstrecker
Verweis: II/1.
Berechtigte:
Name: XXX LIZING RT Stammnummer: 118XXXX
Adresse: 1138 BUDAPEST XXXX út 140

Fortsetzung am Folgeblatt

Bezirksbodenamt Lenti Seite 6/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Unbeglaubigtes Eigentumsblatt – Beschau in Kopie
Auftragsnummer: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Innerorts **Parzellennummer 69X/X/X**

Fortsetzung vom Vorblatt

TEIL III.

19. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 800.000,-,
das sind achthunderttausend HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/1.
Berechtigter:
Name: XXXXX XXXXXX Gyula
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXXXX Erzsébet
Adresse: 75XX XXXX XXXXX utca 4

20. Eintragungsbeschluss, Eingangsdatum: 33XXX/2006.XX.XX
Exekutionsrecht in der Höhe von bis HUF 800.000,-,
das sind achthunderttausend HUF, Hauptforderung und Nebenkosten.
Verweis: II/1.
Berechtigte:
Name: XXXXX XXXXX Erzsébet
Name bei Geburt: XXXXX Erzsébet
Geb.: 19XX
Name der Mutter: XXXXXX Veronika
Adresse: 75XX XXXX XXXXX utca 4

ENDE DES EIGENTUMSBLATTS

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 1/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Belterület 69X/X/X helyrajzi szám

8878 LOVÁSZI XXXX utca 10. A.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m^2	tulajdoni forma
üzletház	53	magán

Bejegyzõ határozat: 999XXX/1995.XX.XX

2. bejegyzõ határozat: 31XXX/1990.XX.XX
Illeti a LOVÁSZI Belterület 69X/X HRSZ-t terhelõ földhasználati jog

3. bejegyzõ határozat: 31XXX/1990.XX.XX
önálló építmény földhasználati jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30XXX/1990.XX.XX
jogcím: ráépítés
jogállás: tulajdonos
név: XXXXXXX István
szül.: 19XX
a.név: XXXXXXX Mária
cím: 8878 LOVÁSZI XXXXXXX utca 28

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 2/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Belterület 69X/X/X helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30318/1990.02.05
   jogcím: ráépítés
   jogállás: tulajdonos
   név: XXXXXX XXXXXX Andrea
   sz.név: XXXXXX Andrea
   szül.: 19XX
   a.név: XXXXXXX Erzsébet
   cím: 8878 LOVÁSZI XXXXXXX 10 1. emelet

III. RÉSZ

7. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 31XXX/1999.XX.XX
   Jelzálogjog 2 500 000 ATS, azaz kétmillió-ötszázezer ATS és járulékai erejéig. az esedékesség idõpontjában megállapított eladási árfolyam forintértékére lásd a lovászi 695/X, 695/X/X/X, 695/X/X/X,695/X/X/X,696/X hrsz-u ingatlanokat is ingatlanokat is.
   jogosult:
   név: XXXXXXXXX BANK AG
   cím: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXXX str. 33. AUSZTRIA

8. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 31XXX/2000.XX.XX
   Jelzálogjog 750 000 ATS, azaz hétszázötvenezer ATS erejéig.
   Az esedékesség idõpontjában megállapított eladási árfolyam, forintértékkére,/ lásd a lovászi 695/X/X/X, 695/X/X/X, 695/X/X/X és a, 696/X hrsz-u ingatlanokat is./.
   jogosult:
   név: XXXXXXXXX BANK AG
   cím: A-XXXX XXXXXXX, XXXXXXXX str. 33. AUSZTRIA6

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 3/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Belterület 69X/X/X helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

9. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30XXX/XXX.2005.XX.XX
Biztosítási intézkedés Zár alá vételt megelõzõ.
utalás: II/1.
jogosult:
név: RENDÕRKAPITÁNYSÁG XXXX
cím: 8960 XXXX XXXXXX út 16

10. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36XXX/2005.XX.XX
Végrehajtási jog 1 529 065 FT, azaz egymillió-ötszázhuszonkilencezer-hatvanöt FT fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXXX XXXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXXXXX RT. törzsszám: 1213XXXX
cím: 1139 BUDAPEST XXX utca 1/B

11. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36XXX/2005.XX.XX
Végrehajtási jog 1 529 065 FT, azaz egymillió-ötszázhuszonkilencezer-hatvanöt FT fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXXX XXXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/2.
jogosult:
név: XXXXXXX RT. törzsszám: 1213XXXX
cím: 1139 BUDAPEST XXX utca 1/B

12. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36XXX/2005.XX.XX
Bûnügyi zárlat és társai, XXXX Csaba megyei bírósági végrehajtó.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXXX Jenõ
szül.: 19XX
a.név: XXXXX Gizella
cím: 8960 LENTI XXXXXXXX utca 33

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 4/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Belterület 69X/X/X helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

13. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 61 901 721 ft., azaz hatvanegymillió-kilencszázegyezer-hétszázhuszonegy ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
Lásd a lovászi 695/X, 696/X hrsz-ú ingatlanokat is,
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági
végrehajtó 8900 XXXXXX XXXXX u. 2 – 4.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXXXXXXX BANK AKTIENGESELLSCHAFT
cím: A-XXXX XXXXXX XXXXXX str. 33. AUSZTRIA

15. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 61 901 721 ft., azaz hatvanegymillió-kilencszázegyezer-hétszázhuszonegy ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
Lásd a lovászi 695/X, 696/X hrsz-ú ingatlanokat is,
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági
végrehajtó 8900 XXXXXX XXXXX u. 2 – 4.
utalás: II/2.
jogosult:
név: XXXXXXXXX BANK AKTIENGESELLSCHAFT
cím: A-XXXX XXXXXX XXXXXX str. 33. AUSZTRIA

16. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 355 762 ft., azaz háromszázötvenötezer-hétszázhatvankettõ ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/1.
jogosult:
név: ZALA MEGYEI ILLETÉKHIVATAL ZALAEGERSZEG törzsszám: 1543XXX
cím: 8901 ZALAEGERSZEG Széchenyi tér 5

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 5/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Belterület 69X/X/X helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

17. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 11 000 000 ft., azaz tizenegymillió ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXXXX József
szül.: 19XX
a.név: XXXX Julianna
cím: 88XX XXXXX XXXXXXXX utca 36

18. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 1 990 773 ft., azaz egymillió-kilencszázkilencvenezer-hétszázhetvenhárom ft.
fõkövetelés és járulékai erejéig.
XXXXX XXXXX Béla önálló bírósági végrehajtó.
utalás: II/6.
jogosult:
név: XXXX LIZING RT törzsszám: 118XXXX
cím: 1138 BUDAPEST XXXX út 140

19. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 800 000 ft., azaz nyolcszázezer ft. fõkövetelés és járulékai erejéig.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXXX XXXX Gyula
szül.: 19XX
a.név: XXXXXX Erzsébet
cím: 75XX XXXXX XXXXXX utca 4

Folytatás a következő lapon

Körzeti Földhivatal Lenti Oldal: 6/6
8961 LENTI Templom tér 9. Pf. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
Megrendelés szám: XXXXX//3959/2006
2006.12.11

LOVÁSZI
Belterület 69X/X/X helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

20. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33XXX/2006.XX.XX
Végrehajtási jog 800 000 ft., azaz nyolcszázezer ft. fõkövetelés
és járulékai erejéig.
utalás: II/1.
jogosult:
név: XXXXX XXXX Erzsébet
sz.név: XXXX Erzsébet
szül.: 19XX
a.név: XXXXXX Veronika
cím: 75XX XXXXX XXXXXX utca 4

TULAJDONI LAP VÉGE

Literaturverzeichnis

Almási, Ungarisches Privatrecht (1922 – 23).

Andová, Mobiliarpfandrecht (2004).

Anka/Gárdos/Nemes, A zálogjog kézikönyve (2003).

Bíró, Kötelmi Jog (2004).

Frank/Wachter, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004).

Gáspár/Winkler, Ungarn, in *Frank/Wachter*, Handbuch Immobilienrecht in Europa (2004) 1611.

Boóc/Hegyi/Sándor/Szűcs/Török, A követelések érvényesítésének jogi eszközei (2005).

Jójárt, Immobiliarsachenrecht Ungarn (2001).

Kajli/Sirály, Foglaló és bankgarancia (1999).

Kisfaludi, Az adásvételi szerződés (2003).

KJK-Kerszöv, Complex DVD Jogtár, PTK-Kommentár zu § 94 BGB (2010).

KJK-Kerszöv, PTK-Kommentar zur VO in Gesetzeskraft Nr. 24/1970 über die Enteignung (2006).

Kletečka in *Rechberger/Kletečka* (Hrsg), Bodenrecht in Österreich (2004).

Koziol/Welser, Bürgerliches Recht[13] I (2006).

Lenkovics, Magyar polgári jog. Dologi jog[8] (2006).

Petrik, Ingatlan-nyilvántartás – Kommentár a gyakorlat számára[2] (2006).

Rakvács, Új társasházi törvény – Kommentár[4] (2004).

Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht[2] (2007).

Sadjadi in *Rechberger/Kletečka*, Bodenrecht in Österreich (2004).

Salamonné Solymosi, Szerződések biztosítékai (1999).

Soós, Ingatlangazdaságtan (2005).

Szőke, A szerződést biztosító mellékkötelezettségek (1999).

Vékás in *von Bar*, Sachenrecht in Europa II (2000).

Zalaba, Immobilienbewertung und -besteuerung in Ungarn (2001).

Zámbó, A zálogszerződés (2001).

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, 1996
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

Stürner/Stadler:
Deutsche Pfandbriefe und Deckungswerte in den Niederlanden Ein Gutachten
Fritz Knapp Verlag, 2000
ISBN 3 7819 0655 8
Band 9

Stürner/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 Hypothekenpfandbriefe 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:
Hypothekenpfandbriefe 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

Ebner:
Grundeigentum und Sicherheiten in Tschechien, 2. aktualisierte Auflage
Hrsg.: vdp, in Zusammenarbeit mit dem Center of Legal Comptence (*CLC*),
Berlin 2010
ISBN 978-3-9812784-4-6
Band 45

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 978-3-9812784-5-3