

Eintragung des Eigentumsrechts in den Liegenschaftskataster

Eigentumsvorbehalt an eingebauter Einrichtung

Laut der aktuellen Rechtslage ist der Eigentümer einer Immobilie auch der Eigentümer aller ihrer Bestandteile (d.h. Bauwerke, eingebaute Einrichtungen etc.). Die Bestimmung des § 508 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bietet eine wichtige Ausnahme: Anhand eines im Liegenschaftskataster eingetragenen Eigentumsvorbehalts das Eigentum an der unbeweglichen Sache und der Maschine oder einer anderen Einrichtung, die darin eingebaut wurde, aufrechtzuerhalten. Geschätzt wird diese Möglichkeit insbesondere von Personen, welche Maschinen oder andere Einrichtungen auf Grundstücken oder in Gebäuden installieren, die sie nicht besitzen. Aber genauso wird sie auch von Banken geschätzt, die für derartige Projekte Kredite vergeben.

Es ist eigentlich einfach: Die Eintragung des Eigentumsvorbehalts führt das Liegenschaftskataster als Anmerkung auf Grund eines Antrags des Eigentümers der Einrichtung durch. Dazu ist auch die Zustimmung des Eigentümers der Immobilie notwendig.

Unklarheiten darüber, wann die Sache „eingebaut“ ist und wann es sich um eine weniger dauerhafte Verbindung handelt, werden erst durch Entscheidungen höherer Gerichte beseitigt. In solchen Situationen wird daher eindeutig empfohlen, die oben angeführte Möglichkeit zu nutzen und den Eigentumsvorbehalt ins Liegenschaftskataster eintragen zu lassen.

Tomáš Mls

Mit der Unterfertigung des Kaufvertrags fängt der Prozess der Übertragung der Immobilie erst an. Obwohl Sie die anstrengenden Verhandlungen über die Bedingungen des Kaufvertrags bereits hinter sich haben, ist die Übertragung der Immobilie erst mit der Eintragung des Käufers als der neue Eigentümer im Liegenschaftskataster wirksam.

Der Prozess der Eintragung des Eigentumsrechts beginnt mit dem Ausfüllen des Antrags auf dem vorgeschriebenen Formular (über Webanwendung). Die Unterschriften auf dem Antrag müssen nicht amtlich beglaubigt sein. Falls Sie sich im Verfahren vertreten lassen, muss die Unterschrift auf der Vollmacht beglaubigt sein. Dem Antrag ist der Kaufvertrag beizulegen. Dieser soll in einer Ausfertigung beigelegt sein und die Unterschriften darauf müssen immer beglaubigt sein. Die Verwaltungsabgabe für die Antragstellung auf Eintragung beträgt 1.000 CZK.

Sobald der Antrag eingereicht ist, wird er von dem Katasteramt in der Evidenz erfasst (einschließlich des genauen Zeitpunkts der Antragstellung) und bei den betroffenen Immobilien wird ein Vermerk (sog. Plombe) angebracht. Nach dieser Kennzeichnung läuft zuerst eine Frist von 20 Tagen, innerhalb der die Eintragung nicht genehmigt werden kann. Diese Frist ist insbesondere dazu da, damit der bisherige Eigentümer die Möglichkeit hat, sich gegen eine eventuelle betrügerische Übertragung zu wahren, noch bevor die Eintragung genehmigt und der neue Eigentümer im Kataster eingetragen wird. Nach Ablauf der 20-Tagefrist beginnt sich das Katasteramt mit dem Antrag sachlich zu befassen und (falls alles in Ordnung ist) genehmigt es die Eintragung. Anschließend schickt Ihnen das Katasteramt nur die Information über die durchgeführte Eintragung mit einer Beschreibung der Änderungen im Eigentumsblatt.

Im Antrag empfehlen wir, auch Ihre E-Mail-Adresse anzuführen, unter der Sie von dem Katasteramt nach der Antragstellung über einzelne Ereignisse im Verfahren informiert werden.

Dominika Veselá



Weitere Möglichkeit, die Rechte des Gläubigers gemäß dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuchs zu festigen

Das Verbot der Veräußerung und das Verbot der Belastung sind in der Vertragspraxis keine Neuheit. Sie wurden in Verträgen auch zu Zeiten der Wirksamkeit der vorherigen privatrechtlichen Regelung vereinbart. Im Bürgerlichen Gesetzbuch gibt es jedoch eine neue Regelung der sachrechtlichen Wirkungen dieser Verbote, d.h. der Wirkungen auch gegenüber Dritten.

In der Praxis handelt es sich um die einfache Verpflichtung, eine Sache im Eigentum einer Person, die diese Sache als Besicherung gewährt, nicht zu belasten und nicht zu veräußern. Die Einrichtung des Verbots der Veräußerung und der Belastung mit Wirkungen gegenüber Dritten ist unbedingt nötig, damit dieses Verbot im Vertrag ausdrücklich als dingliches Recht vereinbart wird. Anderenfalls wirkt es nur als eine vertragliche Verpflichtung zwischen den Parteien. Die Verbote sind für eine bestimmte, angemessene Dauer und in einem Interesse, welchem Rechtsschutz gebührt, einzurichten.

Für die Einrichtung des Verbots der Veräußerung und der Belastung einer Immobilie mit dinglichen Rechtswirkungen ist die Eintragung ins Liegenschaftskataster sicherzustellen. Für die Zwecke der Eintragung des Verbots ins Liegenschaftskataster ist unbedingt nötig, dass die Schulden, die von der jeweiligen Besicherung betroffen sind, sowie der Rechtsgrund ihrer Entstehung, vornehmlich ordnungsgemäß spezifiziert werden.

Lukáš Zahrádka

Was ist beim Kauf einer Immobilie zu beachten - Teil 1

Den Kauf einer Immobilie (Grundstück, Familienhaus oder Wohnung) absolviert praktisch jeder von uns in seinem Leben. Dabei handelt es sich aber sicher um keine einfache Angelegenheit. Wir bieten Ihnen ein paar praktische Empfehlungen, worauf beim Kauf einer Immobilie aufzupassen ist:

- Prüfen Sie immer den rechtlichen und faktischen Zustand der Immobilie. Dabei sollten Sie mindestens die Eintragungen im Liegenschaftskataster kontrollieren (insbesondere Existenz von Pfandrechten, Dienstbarkeiten usw.). Bei Bauwerken empfehlen wir eine Kontrolle von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und zusammenhängenden Unterlagen.
- Ersuchen Sie den Verkäufer um Vorlage des Vertrags (eines anderen Rechtstitels), auf dessen Grundlage er die Immobilie erworben hat. Sollten bei Ihnen Zweifel bestehen oder handelt es sich um eine Immobilie mit einem für Sie wesentlichen Wert, ziehen Sie die Prüfung der rechtlichen Lage durch einen Fachmann in Erwägung.
- Bezahlen Sie den Kaufpreis durch Hinterlegung in Aufbewahrung (Notar, Bank, Rechtsanwalt) und geben Sie ihn an den Verkäufer frei, erst nachdem die Eintragung im Liegenschaftskataster zu Ihrem Vorteil erfolgt ist. Lassen Sie darüber hinaus vom hinterlegten Betrag auch die Steuer für den Erwerb der Immobilie, für deren Entrichtung sie als Käufer haften, bezahlen.
- Vergewissern Sie sich, dass der Zugang zur Immobilie (z.B. mittels öffentlicher zweckdienlicher Zufahrt oder Dienstbarkeit) gesichert ist.

Stanislav Servus



Dvořák Hager & Partners
Tschechische Republik

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Prag 8
Tschechische Republik

tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners
Slowakei

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slowakei

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com