

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	15
Einleitung.....	19
Erstes Kapitel:	
<b>Geschichtliche Entwicklung des tschechischen Rechts.....</b>	<b>23</b>
I. Rechtslage von 1918 bis 31.12.1950.....	24
II. Rechtslage von 1945 bis 31.03.1964.....	26
1. Allgemeine Entwicklung .....	26
2. Die Entwicklung des Eigentumsbegriffs.....	28
a. Das sozialistische Eigentum .....	29
b. Das persönliche Eigentum.....	30
c. Das private Eigentum .....	30
3. Die Entwicklung des Zivilrechts, insbesondere des Immobilienrechts .....	31
a. Zivilrecht .....	31
b. Immobilienrecht .....	32
c. Baurecht .....	34
III. Rechtslage vom 01.04.1964 bis 31.12.1991.....	35
1. Eigentumserwerb und die Evidenz der Liegenschaften .....	36
2. Persönliche Grundstücksnutzung.....	39
IV. Rechtslage vom 01.01.1992 bis 31.12.1992.....	40
Zweites Kapitel:	
<b>Grundlagen des geltenden Immobilienrechts.....</b>	<b>43</b>
A. Österreichisches Recht .....	43
I. Der Erwerb des Eigentumsrechts.....	43
II. Der vertragliche Eigentumserwerb unbeweglicher Sachen.....	46
III. Das Grundbuch .....	48
1. Organisation des Grundbuchs.....	49

2.	Grundbucheinträge .....	50
3.	Eintragungsarten.....	50
a.	Einverleibung.....	51
b.	Vormerkung.....	51
c.	Anmerkungen .....	52
4.	Legalitätsgrundsatz.....	54
B.	Tschechisches Recht .....	56
I.	Allgemeines zum Immobilienrecht .....	57
II.	Das Immobilienkataster .....	59
1.	Zur Entstehung des Katasters .....	59
2.	Gegenstand des Katasters .....	61
3.	Inhalt des Katasters .....	63
4.	Eintragungsarten.....	65
a.	Einverleibung.....	65
b.	Aufzeichnung.....	66
c.	Anmerkung .....	66
5.	Verfahrensgrundsätze .....	67
a.	Antragsgrundsatz .....	67
b.	Legalitätsgrundsatz .....	68
c.	Intabulationsgrundsatz .....	68
d.	Prioritätsgrundsatz .....	69
e.	Voreintragungsgrundsatz .....	70
f.	Publizitätsgrundsatz.....	71
aa.	Formelle Publizität .....	71
bb.	Materielle Publizität .....	72
6.	Unterschied zum deutschen und österreichischen Grundbuch.....	72
III.	Die rechtliche Trennung von Grund und Gebäude .....	73
1.	Rechtslage .....	73
2.	Auswirkungen in der Praxis .....	76

Drittes Kapitel:

**Der vertragliche Erwerb von Immobilien nach § 133 Abs. 2 ZGB ... 79**

A.	Der schuldrechtliche Vertrag als titulus .....	79
----	--	----

I.	Der Kaufvertrag .....	79
1.	Der Abschluß des Vertrags.....	79
2.	Vertragsinhalt .....	82
a.	Beteiligte und Kaufgegenstand .....	82
b.	Kaufpreis.....	84
aa.	Kaufpreisfälligkeit.....	85
bb.	Die Treuhandschaft zur Sicherung der Beteiligten .....	90
cc.	Fazit.....	96
c.	Rücktrittsrecht.....	97
d.	Weitere Vereinbarungen .....	100
3.	Nichtigkeitsgründe .....	102
a.	Absolute Nichtigkeit .....	102
b.	Relative Nichtigkeit .....	103
4.	Bedingter Vertrag .....	104
a.	Aufschiebende Bedingung .....	104
b.	Auflösende Bedingung.....	106
II.	Besonderheiten beim Erwerb durch einen Devisenausländer .....	107
1.	Die Bestimmung des § 17 DevG .....	108
2.	Praktische Lösungsmöglichkeiten .....	111
III.	Dingliche Einigung .....	112
B.	Die Eintragung in das Kataster als modus.....	117
I.	Das Eintragungsverfahren beim Katasteramt.....	117
1.	Der Antrag beim Katasteramt.....	117
a.	Antragsberechtigung und Antragsunterlagen.....	117
b.	„Intabulationsklausel“ .....	122
c.	Die Frist des § 47 Abs. 2 ZGB .....	123
2.	Die Durchführung des Eintragungsverfahrens .....	124
a.	Die Einleitung des Verfahrens .....	124
b.	Prüfungspflichten des Katasteramts.....	125
aa.	Prüfungskriterien .....	125
bb.	Prüfungszeitpunkt.....	134

cc.	Erweiterte Prüfungspflicht von Amts wegen.....	134
II.	Die Entscheidung des Katasteramts.....	142
1.	Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens.....	142
a.	Unterbrechung .....	142
b.	Einstellung .....	143
2.	Entscheidung über den Antrag .....	144
III.	Rechtsmittel gegen die Entscheidungen des Katasteramts ..	145
1.	Die Verwaltungsverfahrens- und die Zivilprozeßordnung.....	146
2.	Rechtsmittel nach dem ImEintrG .....	148
a.	Unterbrechung und Einstellung des Verfahrens..	148
b.	Bewilligung und Zurückweisung der Einverleibung.....	148
C.	Grunderwerbsteuer .....	149

Viertes Kapitel:

	<b>Rechtsfolgen der Nichtigkeit oder Aufhebung des Vertrags.....</b>	<b>153</b>
I.	Darstellung der Problematik.....	153
II.	Fallkonstellationen und Meinungsstand .....	154
1.	Nichtigkeit des Vertrags von Anfang an.....	154
2.	Wegfall des Vertrags mit Wirkung ex tunc.....	156
3.	Wegfall des Vertrags mit Wirkung ex nunc.....	159
III.	Stellungnahme.....	160
1.	Von Anfang an nichtiger Vertrag.....	162
2.	Wegfall des Vertrags mit Wirkung ex tunc.....	162
3.	Wegfall des Vertrags mit Wirkung ex nunc.....	165
4.	Prozessuale Durchsetzung .....	171

## Fünftes Kapitel:

<b>Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten .....</b>	<b>175</b>
I. Der gutgläubige Erwerb an Immobilien bis 31.12.1992 .....	175
II. Der geltende Grundsatz und seine Ausnahmen.....	176
1. Gutgläubiger Erwerb im ZGB .....	177
2. Gutgläubiger Erwerb in anderen Gesetzen .....	177
III. Die Regelung des § 11 ImEintrG als Ausnahme.....	178
1. Meinungsstand.....	179
a. Das deutsche und österreichische Schrifttum .....	179
b. Das tschechische Schrifttum.....	179
c. Rechtsprechung .....	182
2. Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigten.....	185
3. Das Kataster als objektiver Rechtsscheinsträger.....	186
a. Entstehungsgeschichte des Gesetzes .....	186
b. Vertrauenswürdigkeit des tschechischen Immobilienkatasters .....	188
aa. Geschichtliche Vorbelastung .....	188
bb. Eintragungen nach dem 1. Januar 1993 .....	190
(1) Unvollständige Erfassung der Immobilien ..	190
(2) Doppeleintragungen .....	193
(3) Unübersichtlichkeit des Katasters.....	194
c. Die Regelung des § 20 KatG.....	195
d. Von § 11 ImEintrG erfaßte Katasterdaten .....	196
4. Der Erwerb vom Nichtberechtigten bei Gutgläubigkeit .....	196
a. Wortlaut des § 11 ImEintrG .....	197
b. Systematik des Gesetzgebers.....	197
c. Unwiderlegbare Vermutung des guten Glaubens? .....	198
d. Die Regelung des neuen Zivilgesetzbuches .....	198
e. Gutgläubiger Erwerb als Ausnahme.....	199
5. Fazit .....	200
Schlußbemerkung .....	203

Anhang .....	205
A. Zivilgesetzbuch (Auszug).....	205
B. Gesetz über die Eintragungen von Eigentumsrechten und anderen dinglichen Rechten an Immobilien .....	210
C. Gesetz des Tschechischen Nationalrats über das Immobilienkataster der Tschechischen Republik (Auszug) .....	219
Literaturverzeichnis .....	227