

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	15
Einleitung.....	19
Erstes Kapitel:	
Geschichtliche Entwicklung des tschechischen Rechts.....	23
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:	
Grundlagen des geltenden Immobilienrechts.....	43
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.	Rechtsslage	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:

	Rechtsfolgen der Nichtigkeit oder Aufhebung des Vertrags.....	153
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:

Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten	175
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