

Liegenschaftskataster der Tschechischen Republik *

(die gründliche Übersicht des Gegenstandes, der Weisen und der Einwirkungen der Eintragung ins Liegenschaftskataster)

Josef FIALA

Einleitung

Mit 1. Januar 1993 trat in der Tschechischen Republik ein ganzer Komplex der Rechtsvorschriften in Kraft, die die Rechtsbezüge zu Liegenschaften bedeutend betrafen; ihre Beschließung war eine Äußerung der weitergehenden Transformation der Rechtsordnung. Obwohl die Erwerbung des Eigentumsrechts zu Liegenschaften von den ausländischen Personen in der Tschechischen Republik wesentlich begrenzt ist, ist die Kenntnis der gründlichen Aspekte der Evidenz der Rechtsbezüge zu Liegenschaften erwünscht (ein ausländisches Subjekt kann der Träger anderes Sachenrechtes werden, z. B. des Pfandrechtes usw.). Man sollte vor allem folgende Gesetze bemerken:

- a) G. Nr. 265/1992 Slg., über Eintragungen der Eigentumsrechte und anderer Sachenrechte zu Liegenschaften,
- b) G. Nr. 344/1992 Slg., über das Liegenschaftskataster der Tschechischen Republik (Katastralgesetz),
- c) G. Nr. 357/1992 Slg., über Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer und Immobilienübertragungssteuer.

In der Zwischenzeit wurden jedoch diese Vorschriften teilweise novelliert und weitere Regelungen werden vorbereitet.

Die Folgerungen der Errichtung des Liegenschaftskatasters veräußerten sich in einer ganzen Reihe von weiteren, schon fungierenden Vorschriften, darum sollte es zu ihrer Novellierung kommen, es wurde namentlich das Zivilgesetzbuch geregelt.

* Článek byl napsán v rámci spolupráce s právníckým spolkem sdružujícím české a slovenské právníky v Zürichu. Je určen k prohloubení vzájemné informovanosti o změnách právních řádů v České republice a ve Švýcarsku.

Um eine vollständige Zahl zu geben muß man den Leser auch an die Durchführungsbekanntmachung Nr. 126/1993 Slg. aufmerksam machen, durch die die G. Nr. 265/1992 und G. Nr. 344/1992 Slg. in der Fassung späterer Vorschriften, durchgeführt werden.

Weiter möchten wir unsere Aufmerksamkeit auf die allgemeinen materiellrechtlichen Folgerungen der Errichtung des Liegenschaftskatasters und ihre Bedeutung für die Entstehung, die Veränderung und die Erlöschung der Rechtsbezüge.

1. Der Gegenstand der Eintragung

Die Errichtung des Liegenschaftskatasters hat einen bestimmten Einfluß auf eine ganze Reihe der Rechtsbezüge. Deswegen ist es vor allem nötig diejenigen Rechtsbezüge zu begrenzen die ins Liegenschaftskataster eingetragen werden.

Auf der ersten Stelle ist es zu konstatieren das der Gegenstand der Eintragungen ins Liegenschaftskataster (wie es auch durch die Bezeichnung des Katasters veräußert wird) die Rechtsbezüge die Liegenschaften betreffen sind. Es handelt sich hier um eine scheinbare Selbverständlichkeit, aber schon einige erste praktische Erfahrungen zeigten, daß es nötig ist, sich unaufhörlich darüber klar werden daß im Kataster nur einige Rechtsbezüge eingetragen sind, und von diesen dann nur diejenigen, deren Gegenstand eine Liegenschaft ist. Eine konkretere Definition von Liegenschaften enthaltet das Zivilgesetzbuch im § 119 Abs. 2, der als Liegenschaften die Grundstücke und die Bauten erklärt die mit dem Boden durch eine feste Grundlage verbunden sind. Während bei der Aufklärung des Begriffs des Grundstückes als eines bestimmten begrenzten Teils der Erdoberfläche sollten keine wesentlichen Probleme entstehen, könnten diese bei den Bauten erscheinen. In den zivilrechtlichen Bezügen sind die Liegenschaften nur diejenigen Bauten die mit dem Boden durch eine feste Grundlage verbunden sind. Im Umfang der angehörigen Rechtsvorschriften werden für Liegenschaften auch Wohnungen und gewerbliche Räume gehalten (im Jahre 1994 wurde ein Sondergesetz beschlossen das das Eigentumsrecht zu Wohnungen und gewerblichen Räumen regelt). Hier muß man den Leser daran erinnern daß die tschechische Rechtsordnung nicht das Prinzip *superficies solo cedit* einseht und deswegen kann ein Grundstück einem Rechtsregime unterliegen das von dem Rechtsregime des darauf stehenden Baues unterschiedlich ist.

Von den die Liegenschaften betreffenden Rechte sind folgende der Gegenstand der Eintragung:

- a) sog. Rechtsbezüge (dieses Wort benutzt man im Katastralgesetz als ein legislatives Kurzwort für diejenigen Rechte die G. Nr. 265/1992 Slg. anführt),
 - b) weitere Rechte zu Liegenschaften nach dem Katastralgesetz.
- ad a) Laut dem § 1 Abs. 1 des G. Nr. 265/1992 Slg. werden ins Kataster eingetragen:
- s Eigentumsrecht,
 - s Pfandrecht (auch das Unterpandrecht),

- s Recht das der dinglichen Last entspricht (aber auch dingliche Last als eine Pflicht),
- s Vorkaufsrecht, sofern es sachrechtliche Wirkungen haben soll,
- dere Rechte, sofern diese als Sachenrechte zu Liegenschaften errichtet wurden (diese Gruppe von Rechten ist der angehörigen zukünftigen Regelung geöffnet, denn es ist nicht möglich mit sachrechtlichen Wirkungen willkürliche Rechte zu errichten, bei den Sachenrechten gilt sog. *numerus clausus*, Verslossenheit der Type, was bedeutet daß als Sachenrecht kann man nur solch ein Recht errichten das vom Gesetz zu- gegeben ist).

ad b) Das Katastralgesezt legt weiter fest (§ 2 Abs. 1, Buchstabe f), daß im Kataster auch die Pachten und die Anleihen der landwirtschaftlichen und Forstgrundstücke (für die landwirtschaftliche und Forstausnutzung) evidiert werden, wenn diese zumindest fünf Jahre dauern oder dauern sollen.

Von der auf diese Art gemachten Begrenzung des Gegenstandes der Eintragung geht logisch hervor, daß ins Liegenschaftskataster z. B. die Mieten der gewerblichen Räume oder die Mieten der Bauten nicht eingetragen werden, wenn auch diese 5 und mehr Jahre dauern sollten, es werden auch nicht einmal die Abkommen der Miteigentümer der Liegenschaften über die Nutzung der gemeinsamen Sache eingetragen u. dgl.

2. Die Art der Eintragung

Die Eintragungen ins Kataster werden auf verschiedene Art gemacht, dabei sind aber alle diese Arten gehörig zu unterscheiden, denn sie haben verschiedene rechtliche Bedeutung. Die Eintragung ist ein allgemeiner Begriff, der schließt ein:

- e Einverleibung,
- e Vormerkung,
- e Bemerkung

und ihre Extabulation (Löschen).

A. Die Einverleibung

Die wichtigste Eintragung ist die Einverleibung aus der die Entstehung, die Veränderung oder das Erlöschen des Rechts (sie ist von rechtsbegründender Bedeutung). Die Sachenrechte werden ins Kataster durch die Einverleibung des Rechts oder durch die Extabulation der Einverleibung eingetragen, sofern das Gesetz etwas anderes nicht festlegt. Diese Rechte entstehen, verändern sich oder erlöschen dann mit dem Tag der Einverleibung ins Kataster. Die rechtlichen Wirkungen der Einverleibung entstehen erst durch die Ausführung der Einverleibung auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung über ihre Bewilligung mit dem Tag wann der Einverleibungsantrag ans angehörige Katastralamt zugestellt wurde. Die grundsätzliche

Veränderung, die die heutige Rechtsregelung von der vorhergehenden unterscheidet wird durch den folgenden Beispiel illustriert:

Man beschloß den Kaufvertrag am 20. Dezember 1994, der Einverleibungsantrag wurde am 6. Januar 1995 ans Katasteramt zugestellt, das Katasteramt entschied über der Bewilligung der Einverleibung am 1. Januar 1995 und die Eintragung der Einverleibung wurde am 2. Februar 1995 durchgeführt. Der Käufer wurde am 2. Februar rückwirkend vom 6. Januar der Eigentümer. Wegen dieser Konstruktion können keine Zweifel daran entstehen, ob die Erben vom Vertrag gebunden sind wenn der Verkäufer (oder auch der Käufer) sterben würde, was würde im Falle geschehen daß der Verkäufer nach 20. Dezember einen Kaufvertrag mit einem anderen Käufer abschließen und den Einverleibungsantrag nach 6. Januar einreichte usw.

Der Gegenstand der Einverleibung sind die Rechte die eingetragen werden auf Grund:

- der Verträge über Übertragung des Eigentumsrechts zu Liegenschaft (z. B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Tauschvertrag, der Vertrag über Übertragung des Anteils des Miteigentümers, der Vertrag über die Aufhebung und die Gütertrennung des Anteilsmitigentums, d. h. aller Verträge, bei den es zur Erwerbung und zur Verwirkung des Eigentumsrechts kommt, sie es auch nur das Eigentumsrecht zu einem idealen Anteil). Dazu führt das Zivilgesetzbuch im § 133 Abs. 2 an, daß wenn man eine unbewegliche Sache auf Grund eines Vertrags überträgt, wird das Eigentum durch die Einverleibung erworben, sofern ein besonderes Gesetz etwas anderes nicht festlegt (eine besondere Regelung wird im Rahmen der sog. großen Privatisierung zur Geltung gebracht).
- der Verträge über der Errichtung des Pfandrechtes oder des Unterpfandrechtes (beide diesen Rechte werden zur Versicherung der Forderung des Pfandgläubigers benutzt, der Pfandsvertrag wird von dem Pfandgläubiger und dem Verpfänder, d. h. von dem Eigentümer des Pfandes abgeschlossen, wobei das Pfand eine Liegenschaft ist, der Vertrag über die Errichtung des Unterpfandrechtes wird von dem Pfandgläubiger und von dem Schuldner abgeschlossen, der in einer anderen Rechtsbeziehung mit dem Pfandgläubiger steht und seine Forderung mittels des Pfandrechtes zu Liegenschaften versichert ist - dieser Schuldner versichert die Forderung seines Gläubigers durch die Forderung, die er gegenüber seinen Schuldner hat - dann entsteht das Pfandrecht zur Forderung, aber weil diese Forderung selbst durch ein Pfand versichert ist, entsteht hier ein Unterpfandrecht zu diesem Pfand, d. h. zur Liegenschaft).

Durch die Einverleibung wird auch das Pfandrecht, das aus dem dem Arbeitsgesetzbuch gemäß abgeschlossenen Vertrag entsteht.

- auf Grund des Vertrags über die Berechtigung, die einer dinglichen Last entspricht (die dinglichen Lasten sind ein Rechtsinstitut, das auf dem Gebiet der ehemaligen Tschechoslowakei seit dem Jahre 1951 die Servituten — *servitutes* — ersetzte). Was diese Verträge betrifft, man muß die Verträge, die die

Entstehung einer dinglichen Last verursachen, von denjenigen unterscheiden, auf deren Grund die dingliche Last erlöscht.

Die dinglichen Lasten entstehen (außer anderer Arten) durch einen schriftlichen Vertrag, und die Einverleibung ins Liegenschaftskataster ist erwünscht, daß man ein der dinglichen Last entsprechendes Recht erwerben kann. Die dinglichen Lasten sind jedoch, im Gegenteil zu denjenigen Sachrechten, von denen wir schon gesprochen haben, Rechtsbeziehungen, da der Verpflichtete dem Berechtigten gegenüber steht. Deswegen muß man unterscheiden, daß die Pflicht immer von einem sachenrechtlichen Charakter ist, und dafür wird sie immer im Liegenschaftskataster eingetragen sein, und zwar als die Begrenzung jedes Liegenschaftsinhabers (im Teil C der Eigentumsurkunde). Die der dinglichen Last entsprechenden Rechte wirkt entweder *in rem*, d. h. daß diese Rechte mit der Liegenschaft verbunden sind (und dann sind sie auch von dem sachenrechtlichen Charakter) und werden auch in die Eigentumsurkunde für die Liegenschaft eingetragen, mit der das Recht verbunden ist (und zwar im Teil D). Oder werden diese Rechte mit einer bestimmten Person verbunden (sie wirken *in personam*), und hier haben sie kein sachenrechtliches Charakter und diese Rechte werden nicht ins Liegenschaftskataster eingetragen (wir sollen wiederholen, daß man darin eine Pflicht einträgt – der öfteste Fall von solcher dinglichen Last ist das Wohnen auf Lebensdauer).

Die dinglichen Lasten können auch durch einen schriftlichen Vertrag erlöschen. Zum Erlöschen ist eine Einverleibung ins Kataster notwendig (§ 151p Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs).

- des Vertrags über Vorkaufsrecht zu Liegenschaften, wenn diese Vorkaufsrecht die sachenrechtlichen Wirkungen hat. Das Vorkaufsrecht gehört zu den sog. nebensächlichen Abmachungen und es wird vom Zivilgesetzbuch unter den nebensächlichen Abmachungen im Kaufvertrag geregelt. Aus dieser Einordnung pflegen solche Beschlüsse herausgeführt zu werden, daß man ein Vorkaufsrecht nur im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf errichten kann. Solch eine begrenzte Verwendung muß man ablehnen, und deswegen konstatieren wir, daß man einen Vertrag über Vorkaufsrecht bei irgendwelchem Vertrag, oder sogar selbständig abschließen kann. Das Vorkaufsrecht hat aber eine doppelte Beschaffenheit. Entweder ist es von einem Obligationscharakter, da es nur diejenigen Teilnehmer verpflichtet, die es abschlossen (solch ein Vorkaufsrecht wird ins Kataster nicht eingetragen), oder hat dieses Recht eine sachenrechtliche Beschaffenheit, und dann wirkt das Vorkaufsrecht (richtig: die Pflicht die Sache zum Kauf anzubieten) auch gegenüber die Nachfolger des Käufers (§ 603 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs). Der Vertrag wird schriftlich abgeschlossen und das Vorkaufsrecht wird durch die Einverleibung ins Liegenschaftskataster erworben.
- des Vertrags über Übertragung der Wohnung und der gewerblichen Räume als des Eigentumsgegenstandes – das G. Nr. 72/1994 Slg. Diesem Gesetz

gemäß wird die Einverleibung in mehreren Fällen erfordert:

- Die Erklärung des Eigentümers (bzw. der Miteigentümer) des Gebäudes, durch die die sog. Einheiten (d. h. die Wohnungen und die gewerblichen Räume) abgegrenzt werden. Der bisherige Eigentümer des Gebäudes wird durch die Einverleibung ins Liegenschaftskataster der Eigentümer jeder Einheit. Den Inhalt dieser Erklärung bilden vor allem die Identifikation des Gebäudes, inklusive des Grundstückes, auf dem es sich befindet, die Identifikation und die Beschreibung der Einheiten, inklusive des Zubehörs, die Ausgestaltung und die Fußbodenfläche. Weiter die Bestimmung der gemeinsamen Teile des Gebäudes und die Festlegung der Anteile der Miteigentümer daran, die Bestimmung der Rechte zum Baugrundstück. Es sind auch die Tatsachen ein Teil dieser Erklärung, die schon keinen direkten Einfluß auf das Einheitsigentum ausüben (die Regel für die Teilung der Gewährleistungs-, Instandhaltungs- und Reparaturkosten unter die Miteigentümer, die Regel für die Gewährleistung der gemeinsamen Teile des Hauses, inklusive der Person des Verwalters).
- Die Erklärung des Eigentümers, bzw. der Eigentümer aller Einheiten über die Aufhebung der Abgrenzung der Einheiten. Der bisherige Eigentümer, bzw. die bisherigen Eigentümer werden durch die Einverleibung ins Kataster die Miteigentümer des Gebäudes.
- Der Vertrag über die Übertragung des Eigentums der Einheit, dessen Gebühren den Gebühren der Erklärung gleichen. Man erwirbt durch die Einverleibung ins Kataster das Eigentumsrecht. Und es ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Vertrag über die Übertragung der ersten Einheit handelt (da ändert sich mit der vollendeten Übertragung auch die Stelle des bisherigen Gebäudeeigentümers in der Beziehung zu den gemeinsamen Teilen des Gebäudes), oder ob es hier um den Vertrag über die Übertragung einer weiteren Einheit oder um den Vertrag, durch den ein schon erworbenes Eigentumsrecht zur Einheit übertragen wird, geht. — Der Vertrag über den Hausbau, inklusive die Veränderungen und die Zusätze von diesem Vertrag. Der Vertrag über den Hausbau soll die vorgeschriebenen Gebühren enthalten und es regelt vor allem die Beziehungen unter den Bauherren. Die Bedeutung dieses Vertrags veräußert sich nach dem Abschluß des Baues, denn man einträgt nach den darin enthaltenen Angaben das Eigentumsrecht zu den Einheiten.
- auf Grund des Abkommens über die Herausgabe einer Sache, das einer besonderen Vorschrift gemäß abgeschlossen wurde. Diese Abkommen werden im Sinne der am Anfang der neunziger Jahre beschlossenen Restitutionsgesetze abgeschlossen, die einige Folgerungen des Vermögensrechts der vorigen Periode wiedergutmachen.

- der Erklärung des Einverleibers über die Gesellschaftereinlage der Liegenschaft ins Stammkapital der Handelsgesellschaft. Die Gesellschaft erwirbt das Eigentumsrecht zu dieser Liegenschaft durch die Einverleibung des Eigentumsrechts ins Liegenschaftskataster, die auf Grund einer schriftlichen Erklärung des Einverleibers mit der beglaubigten Unterschrift gemacht wurde (§ 60 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs Nr. 513/1991 Slg., in der Fassung späterer Vorschriften).
- des Abkommens über die Begleichung der Ehegemeinschaft, wenn eine Liegenschaft der Gegenstand der Begleichung ist (§ 149a des Zivilgesetzbuchs), und des mit Beurkundung durch einen Notarialakt abgeschlossenen Abkommens zwischen den Ehegatten, durch die das vom Gesetz bestimmte Inhalt der Ehegemeinschaft vermindert oder vergrößert wird.

Der Inhalt der Verträge wird von den diesbezüglichen Bestimmungen der materiellrechtlichen Vorschriften geregelt (vor allem vom Zivilgesetzbuch, bzw. von speziellen Gesetzen, z. B. von einigen Restitutionsnormen). Die Katastralgesetze enthalten jedoch einige Formalgebühren. Das Katastralamt muß in der Urkunde vom Standpunkt der Berechtigung der Teilnehmer zum Disponieren über den Vertragsgegenstand, überprüfen, ob die Handlung in der vorgeschriebenen Form gemacht wurde, ob die Vertragsveräußerungen der Teilnehmer genügend bestimmt und verständlich sind, und ob die Vertragsfreiheit nicht begrenzt ist. Diese Tatbestände soll das Katastralamt, und zwar das örtlich zuständige Amt, im Rahmen des Verfahrens über die Einverleibung (sich weiter) überprüfen. Das Verfahren wird auf Grund der Beantragung eröffnet, von der es klar herausgehen muß, wer diese Beantragung einbringt und was er beantragt. Zur Beantragung muß beigeschlossen werden:

- der schriftliche Vertrag (leserlich und reproduktionsfähig); der Vertrag muß entweder mittels der Schreibmaschine oder des Computers mit den diakritischen Zeichen ausfertigt werden, es muß eigenhändig unterschrieben werden (sich weiter die Beglaubigung der Unterschrift). Beziehungsweise kann man die Gleichschrift der notariellen Eintragung über den Vertrag, und eventuell auch die beglaubigten, im Einklang mit den Vorschriften über die Beglaubigung verfaßten Abschriften (Kopien) vorlegen. Der Vertrag muß in der hinreichenden Zahl der Exemplare beigeschlossen werden: den Vertrag über die Eigentumsübertragung (inklusive der Übertragung der Wohnung und der gewerblichen Räume), den Vertrag über die Errichtung der dinglichen Last, und die Erklärung des Einverleibers über die Gesellschaftereinlage der Liegenschaft ins Stammkapital der Handelsgesellschaft, muß man in der Zahl der Ausfertigungen vorlegen, die um drei größer ist, als die Zahl der Vertragsteilnehmer (z. B. der Schenkungsvertrag, in dem eine natürliche Person der Schenkungsgeber und eine andere natürliche Person der Schenkungsnehmer ist, muß in 5 Ausfertigungen vorgelegt werden). Ginge es jedoch um einen

Austauschvertrag und wären die getauschten Liegenschaften im Distrikt von zwei oder mehreren Katastralämtern gelegt, müßte die Zahl der Ausfertigungen um drei Kopien für jedes Katastralamt erhöht werden. Die Pfand- und Unterpfandverträge, die Verträge über das Vorkaufsrecht, die Abkommen über die Herausgabe der Sache, und die Abkommen über die Begleichung der Ehegemeinschaft werden in der Zahl vorgelegt, die um zwei größer ist, als die Zahl der Vertragsteilnehmer.

- der geometrische Plan. Wenn dieser ein Teil des Vertrags ist (dem 19 des Katastralgesetzes gemäß, ist der geometrische Plan ein untrennbarer Teil der Urkunden, nach den die Eintragung ins Kataster durchgeführt werden soll, wenn man den Gegenstand der Eintragung in die Katastralkarte zu verbildlichen hat, namentlich bei der Teilung der Liegenschaft, bei der Eintragung eines neuen Baues, bei der Bestimmung der dinglichen Last zu einem Teil der Liegenschaft), muß es überprüft werden, ob seine Gebühren und Pünktlichkeit den geltenden Vorschriften entsprechen, und der Plan muß mit der Genehmigung der Parzellnummerierung vom Katastralamt versehen werden,
- die Vollmacht, wenn einer der Teilnehmer von einem Ermächtigten vertreten ist,
- das Original oder die beglaubigte Abschrift (Kopie) von der Urkunde, die die Berechtigung des Eigentümers und eines anderen Berechtigten über den Vertragsgegenstand zu verfügen nachweist, und deren Rechtswirkungen vor dem 1. Januar 1993 eintraten (der sog. Erwerbstitel, durch den man das Recht des Übertragers, des Berechtigten usw. beurkundet).

Eine ganze Reihe von Fragen entsteht wegen der Forderung der beglaubigten Unterschriften, bzw. wegen der Frage, ob der Vertrag vom Notar verfaßt werden muß. Dazu bestimmt nicht die Bekanntmachung Nr. 126/1993 Slg. ausdrücklich, daß die Unterschriften beglaubigt werden müssen (man kann das jedoch empfehlen); es bestimmt nicht einmal die Person, die den Vertrag verfassen soll. Es ist notwendig für das Katastralamt, daß es im Verfahren über die Einverleibungsbewilligung festlegt, ob es sich in der Urschrift des Vertrags wirklich um die schriftlichen Willensbekundungen der darin angeführten Personen handelt, mit besonderer Rücksicht auf diejenigen, deren Recht auf Grund des Vertrags entsteht oder begrenzt wird. Hier bestimmt die Bekanntmachung fünf Fälle, da das Katastralamt die Willensbekundung der Personen für festgelegte haltet:

- ihre eigenhändigen Unterschriften auf der Urschrift des Vertrags wurden beglaubigt,
- der Vertrag wurde durch die notarielle Eintragung verfaßt,
- der Vertrag wurde vom Rechtsanwalt oder vom Wirtschaftsanwalt verfaßt, der darin ausdrücklich bestätigte, daß er die Identität der handelnden Personen festgelegt hatte,
- die juristische Person legte das mit der Unterschrift auf dem Vertrag übereinkommende Unterschriftsmuster und bei den Handelsgesellschaften auch den Handelsregisterauszug vor,

– der Vertragsteilnehmer anerkennt die Authentizität seiner Unterschrift vor dem Katastralamt.

Davon geht es hervor, daß der Vertrag gemein nicht von dem Notar verfaßt werden muß; es müssen nicht einmal die Unterschriften darin beglaubigt werden. In bestimmten Fällen wird jedoch vom Gesetz (z. B. vom Zivilgesetzbuch) erfordert, daß der Vertrag in der Form der amtlichen Eintragung besteht (die schriftlichen Rechtshandlungen von denjenigen, die lesen und schreiben nicht können).

Bekäme das Katastralamt eine Einverleibungsbeantragung, so trägt sie dieses Amt ins Einverleibungsprotokoll (ins Register) ein. Es begründet für jede Beantragung einen mit der durchlaufenden Einverleibungsprotokollnummer bezeichneten Schriftsatz und in diesen Schriftsatz trägt es den Durchlauf des Einverleibungsverfahrens, und hauptsächlich die Entscheidung über die Genehmigung oder die Zurückweisung der Einverleibung, ein. Spätestens am folgenden Tag nach der Zustellung der Einverleibungsbeantragung bezeichnet das Katastralamt im Komplex der Beschreibungsauskünfte die sog. Plombe (die Plombe veräußert, daß die Rechtsbezüge von einer Veränderung berührt sind, und so ist das Kataster imstande davon zu informieren, daß die zuständigen Angaben in der nächsten Zeit verändert werden können). Im Verfahren über die Einverleibungsbewilligung überprüft das Katastralamt die angeführten Gebühren der Urkunde und beendet dieses Verfahren dadurch, daß es die Einverleibung bewilligt oder zurückweist (wenn es jedoch keine andere Entscheidung macht; z. B. die Einstellung des Verfahrens, wenn die Teilnehmer die Einverleibungsbeantragung zurücknehmen). Sind die Bedingungen der Einverleibung erfüllt, da bewilligt das Katastralamt die Einverleibung; widrigenfalls weist es die Beantragung zurück. Die Entscheidung, durch die die Einverleibung bewilligt wird, kann man mittels der Eintragung im Schriftsatz durchführen (d. h. ohne die Ausfertigung und Zustellung der besonderen Entscheidung). In den Vertragsurkunden bezeichnet das Katastralamt die Klausel über die Einverleibung. Der mit dieser Klausel versehene Vertrag wird allen Vertragsteilnehmer zugestellt (eine weitere Ausfertigung stellt das Katastralamt der Finanzbehörde zu). Das Katastralamt stellt nach dem Einverleiben der Angaben ins Kataster die Plombe ab.

Gegen die Entscheidung, durch die die Einverleibung bewilligt wird, ist kein Rechtsbehelf zulässig.

Wenn das Katastralamt die Einverleibungsbeantragung zurückweist, stellt es die Entscheidung über die Einverleibungszurückweisung allen Vertragsteilnehmer oder anderen berechtigten Personen zu. Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsbehelf zulässig. Wenn das Katastralamt dem aufgehobenen Rechtsbehelf nicht im vollen Ausmaß entgegenkommt, soll das Gericht darüber entscheiden.

B. Die Vormerkung

Durch die Vormerkung wird die Entstehung, die Veränderung oder das Erlöschen der Sachenrechte eingetragen, wenn es dazu durch eine der sechs, vom § 7 des G. Nr. 265/1992 Slg. begrenzten Tatsachen kam; d. h. auf Grund:

- nes Gesetzes (z. B. die Entstehung des Pfandrechtes gemäß dem Gesetz),
- der Entscheidung des Staatsorgans (z. B. des Gerichts bei der Entscheidung über das Regime des unberechtigten Baues; des Bauamtes bei der Entscheidung über die Enteignung),
- das Klopfens des Lizitators in der öffentlichen Feilbietung,
- der Ersitzung (vgl. die Erwerbung des Eigentumsrechts oder eines anderen Rechts, das die wiederholte oder dauernde Rechtsvollstreckung im Sinne des § 134 des Zivilgesetzbuchs zuläßt),
- des Zuwachses (sich § 135a des Zivilgesetzbuchs – bei den Liegenschaften wenig praktisch; z. B. der Schwemmboden /Alluvium/)
- der Verarbeitung (gemäß dem § 135b des Zivilgesetzbuchs; auch diese Tatsache ist nicht zu häufig bei den Liegenschaften).

Es geht aus dem Wortlaut des Gesetzes hervor, daß die Vormerkung keine recht-begründende Wirkung hat; die zuständige Folgerung entstand direkt aus der angeführten rechtlichen Tatsache, und diese Folgerung wird ins Kataster *post festum* eingetragen.

Die Vormerkung soll vom Katastralamt auf Grund der von den Staatsorganen ausfertigten Urkunden oder auf Grund anderer Urkunden gemacht werden, die, den besonderen Vorschriften gemäß, die Rechtsbezüge bestätigen oder beurkunden.

Eine nähere Antwort auf die Frage, nach welchen konkreten Urkunden die Vormerkung gemacht wird, kann man im § 40 der Bekanntmachung Nr. 126/1993 Slg. finden. Und zwar nach:

- a) der die Entstehung, die Veränderung oder das Erlöschen der Rechtsbezüge zu den Liegenschaften betreffenden Entscheidung des zuständigen Organs; die Entscheidung soll, selbstverständlich, rechtskräftig sein. Eine andere Grundlage für die Vormerkung ist die Kollaudierungsentscheidung: Als der Eigentümer des Neubaus, der der Gegenstand der Evidenz im Kataster ist, wird der in der Kollaudierungsentscheidung angeführte Bauherr eingetragen. wenn es durch eine andere Urkunde nicht beweist ist, daß der Eigentümer jemand Andere ist (z. B. durch die Urkunde über die Anerkennung des Eigentumsrechts – das kann praktisch sein, wenn die Eltern die Bauherren sind, aber das

Abkommen mit den Kindern zur Entstehung des Anteilmitteigentums führt, weil die Kindern auf dem Bau teilnehmen). Die Vormerkung wird jedoch erst auf Grund der Meldung des Baueigentümers gemacht.

- b) der Bestätigung über den Liegenschaftsverkauf in der öffentlichen Feilbietung – dem G. Nr. 427/1990 Slg. (das Gesetz über die sog. kleine Privatisierung) gemäß stellte die Bezirksprivatisierungskommission die Bestätigungen darüber, daß dem Ersteiger die Betriebseinheit in der öffentlichen Feilbietung verkauft wurde, und daß er mit dem Tag des Klopfens des Lizitators ihr Eigentümer wurde. Die Bezirksprivatisierungskommission sandte eine Ausfertigung dieser Bestätigung dem Katastralamt.
- c) der Bescheinigung in der Form der notariellen Eintragung oder der vom Gericht genehmigten Schlichtung (vor allem über die Ersitzung, den Zuwachs und die Verarbeitung). Hier knüpft die Bekanntmachung ans § 5 Abs. 6 des G. Nr. 344/1992 Slg. an. Dieses führt wortgetreu an, daß wenn man die Entstehung, die Veränderung oder das Erlöschen des Rechtsbezugs auf Grund einer rechtlichen Tatsache oder eines einseitigen Rechtshandeln nicht beurkunden kann, und wenn diese unbestritten sind, können sie ins Kataster nur auf Grund der Bescheinigung in der Form der notariellen Eintragung oder auf Grund der gerichtlichen Schlichtung eingetragen werden. Dasselbe gilt, wenn es sich um die Veränderung der Angaben in den Rechtsbezügen im Kataster infolge des Vergleichs oder der Anerkennung des Eigentumsrechts handelt. Dieser Vorgang ist nur im Falle möglich, da die Folgerung unbestritten ist. Sobald ein Streit entsteht, z. B. zwischen dem Ersitzer und dem ursprünglichen Eigentümer, ist es notwendig, daß die Folgerung (die Entstehung, die Veränderung oder das Erlöschen des Rechtsbezugs) durch die Entscheidung des Gerichts deklariert wird (dazu dient auch die Bemerkung – sieh weiter). Die Unbestrittenheit soll jedoch offensichtlich sein. Das heißt, daß es nicht nur die Erklärung einer der Parteien darüber reicht, daß sie ersaß, sondern es muß auch der Standpunkt der anderen betroffenen Partei festgelegt werden, d. h. des ursprünglichen Eigentümers. Wenn ihre Standpunkte übereinstimmend sind, verhindert nichts die Anerkennung des Eigentumsrechts des Ersitzers oder die beiderseitige Erklärung (hier "überdeckt" das Gesetz sich selbst, denn auch die Anerkennung des Eigentumsrechts ist praktisch eine Erklärung beider Seiten). Die Bescheinigung über die Erklärung wird gemäß dem § 80 des G. Nr. 358/1992 Slg. über die Notare und ihre Tätigkeit (die Notarordnung) durchgeführt. Der Notar soll nicht überprüfen, ob die Erklärung wahrhaftig ist; er bescheinigt nur, daß die Erklärung vor ihm gemacht wurde.

- d) Das Gesetz enthält gewöhnlich nicht genug der konkreten Angaben für die Vormerkung. Es wird deswegen im § 40 Abs. 2 der Bekanntmachung Nr. 126/1993 Slg. konstatiert, daß die Vormerkung auf Grund des Antrags des Erwerbers der Rechte durchgeführt wird, der zuständige Angaben enthalten soll. D. h. die Identifikation des betroffenen Eigentümers und die Angaben über die Liegenschaft nach dem § 5 Abs. 1 des Katastralgesetzes (das sind konkret das Katastralgebiet, die Nummer der Parzelle, und die Nummer des Hauses oder die Evidenznummer; bei den Wohnungen und gewerblichen Räumen ihre Nummern oder ihre Lagebestimmung).
- e) Durch die Vormerkung werden auch die Eigentumsrechte zu den aus dem privatisierten Vermögen stammenden Liegenschaften eingetragen.

Die von den Staatsorganen ausfertigten Urkunden und andere Urkunden werden von ihren Herstellern dem Katastralamt gesandt, und dieser soll die Vormerkung ins Kataster in der Frist von 30 Tage seit dem Tag ihres Inkrafttretens oder seit dem Tag ihrer Ausfertigung durchführen. Auf Grund dieser bezeichnet das Katastralamt die Plombe im Komplex der Beschreibungsakten.

Das Katastralamt überprüft, ob die angeführten Entscheidungen und Urkunden leserlich und rechtskräftig sind (selbstverständlich nur bei denjenigen, bei den die Rechtskraft in Betracht gezogen wird – z. B. nicht bei den Erklärungen); ob die darin angeführten Liegenschaften nach den Angaben des Katasters bezeichnet sind, bzw. ob diese einige Fehler in den Schreiben und Zahlen oder andere offensichtliche Unrichtigkeiten nicht enthalten. Ist die vom Staatsorgan ausfertigte oder eine andere Urkunde zur Vollbringung der Vormerkung befähigt, durchführt das Katastralamt die Eintragung ins Kataster. Wenn aber das Katastralamt festlegt, daß die Entscheidung oder die andere Urkunde eine von den Fehlern hat, oder daß der geometrische Plan fehlt, soll es sie dem Vorleger zurücksenden. Nach der Vormerkung der Angaben ins Kataster abschafft das Katastralamt die Plombe.

C. Die Bemerkung

Die Bemerkung kann als der Akt des Katastralamtes charakterisiert werden, der zur Bezeichnung der Tatbestände oder des Verhältnisses bestimmt ist, die sich auf die Liegenschaft oder auf die Person beziehen; und sie übt keinen Einfluß auf die Entstehung, die Veränderung oder das Erlöschen des Rechtes aus. Die Bemerkung dient nicht zur Eintragung einer Veränderung des Rechtsbezugs; sie hat auch einen bestimmten Signalisationscharakter – sie macht bekannt, daß die Angaben im Kataster von einer baldigen Veränderung können betroffen werden, denn die Rechtsbezüge der Gegenstand eines Verfahrens sind. Nach der Art der Bemerkung bzw. nach der

Tatsache, die ins Liegenschaftskataster durch die Bemerkung bezeichnet ist, kann man auch die Folgerungen dieser Tatsache bestimmen. Das gilt vor allem für die zufällige Begrenzung der Vertragsfreiheit des Eigentümers.

Es wird ins Liegenschaftskataster durch die Bemerkung eingetragen: die Eröffnung des Verfahrens über die Vollstreckung der Entscheidung durch den Verkauf der Liegenschaft, die Konkurseröffnung gegen den Liegenschaftseigentümer und die Eröffnung des Enteignungsverfahrens. Die durch den Verkauf der Liegenschaft gemachte Vollstreckung der Entscheidung wird nach den § 335 und folgenden der Zivilgerichtsordnung durchgeführt, wobei das Verfahren durch den Gerichtsbeschuß über die Verordnung der Entscheidungsvollstreckung eröffnet wird. Dieser Beschuß muß das Verbot enthalten, nach dem der Verpflichtete die Liegenschaft an jemanden Anderen nicht übertragen oder sie irgendwie belasten kann (darin spiegelt sich auch die Bedeutung der Bemerkung). Das Verfahren über den Konkurs wird gemäß dem G. Nr. 328/1991 Slg., in der Fassung der späteren Vorschriften durchgeführt. Über die Konkurseröffnung entscheidet das Gericht durch den Beschuß, wobei die Wirkung der Konkurseröffnung ist der Übergang der Berechtigung mit dem Vermögen der Masse zu disponieren auf den Verwalter. Das Enteignungsverfahren durchläuft nach dem Baugesetz Nr. 50/1976 Slg. in der Fassung der späteren Vorschriften; es wird vom Bauamt durchgeführt und auf Antrag des Verwaltungsorgans, der juristischen oder natürlichen Person eröffnet. Dieses Organ oder diese Person soll den Enteignungsgegenstand zu demjenigen Zweck ausnützen, für den es enteignet wird. Auf Grund der rechtskräftigen Entscheidung über die Endung des Verfahrens aufhebt das Katastralamt die Eintragung der Bemerkung (extabuliert die Bemerkung); gleichzeitig ist jedoch auch die Vormerkung zu machen, und zwar nach dem Ergebnis des Verfahrens.

Wenn jemand behauptet, daß er im Rechtsbezug der Berechtigte ist, kann aber seine Behauptung nicht beweisen, wird er vom Katastralamt auffordert, binnen eines Monats seit dem Tag der Aufforderung beim Gericht den Antrag auf die Bestimmung des Rechtsbezugs zu erheben. Es wird zugunsten desjenigen, der diesen Antrag erhebt, die Bemerkung im Kataster durchgeführt, daß der Rechtsbezug vom Gericht bestimmt werden soll. Wenn das Gericht in der Entscheidung bestimmt, daß es hier einen Rechtsbezug gibt, so durchführt das Katastralamt die Vormerkung und aufhebt gleichzeitig die Bemerkung. Zurückweist das Gericht den Antrag auf die Bestimmung des Rechtsbezugs oder des Rechts, so soll es diese Tatsache binnen 30 Tage seit dem Tag des Inkrafttretens der Entscheidung dem Katastralamt melden, das die Bemerkung aufhebt.

* * *

S U M M A R Y

Katastr nemovitostí v České republice

Transformace českého právního řádu se promítá také do úpravy právnických vztahů k nemovitosti a jejich evidence. K 1. lednu 1993 nabyly účinnosti právní předpisy, kterými byl zaveden katastr nemovitostí a byly upraveny důsledky zřízení katastru.

Do katastru nemovitostí se zapisují především právní vztahy k nemovitostem, a to zejména vlastnické právo a jiná věcná práva (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo), dále i nájmy a výpůjčky zemědělských a lesnických pozemků, trvající déle než pět let.

Zápis těchto práv může být proveden různým způsobem, přičemž nejdůležitější je vklad (intabulace). Vkladem se zapisují právní vztahy vzniklé ze smluv a jeho účinky mají konstitutivní povahu (právo vzniká, mění se nebo zaniká až vkladem do katastru a tyto účinky nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad). Záznam a poznámka mají deklaratorní povahu. Záznamem se zapisuje vznik, změna nebo zánik evidovaných právních vztahů, k nimž došlo např. ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, vydržením, přiklepením licitátora ve veřejné dražbě. Poznámka neslouží k zápisu nějaké změny právního vztahu, má informativní charakter, označuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny změnou, neboť právní vztahy jsou předmětem určitého řízení.