

Vertrauensschutz bei Grundbucheintragungen?

Warum man die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch immer noch überprüfen sollte



Von Ing. Mgr. Petra Kutková, LL.M.

Mit dem Inkrafttreten des neuen tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) im vergangenen Jahr wurde in das tschechische Recht der sogenannte Grundsatz der materiellen Publizität eingeführt, dem die Eintragungen im Grundbuch neuerdings unterliegen sollten. Was ist unter materieller Publizität zu verstehen und welche praktischen Auswirkungen hat diese im Bereich des Immobilienrechts? Sehr grob gesagt bedeutet dieser Grundsatz: Was eingetragen ist, entspricht dem tatsächlichen Rechtszustand. Kann man daher zukünftig allen Eintragungen im Grundbuch blind vertrauen? Und ab wann gilt dieser neue Grundsatz ohne Einschränkungen?

Prinzip der materiellen Publizität

Der Grundsatz der materiellen Publizität, der in der Tschechoslowakei bis zum Jahr 1951 galt und der bis heute ein bedeutendes Prinzip des deutschen und des österreichischen Rechtssystems ist, sollte vor allem dem Schutz des guten Glaubens der Erwerber von Immobilien dienen. Er setzt voraus, dass gutgläubige Erwerber von im Grund-

buch eingetragenen Immobilien auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der eingetragenen Rechtsverhältnisse vertrauen können. Dies bedeutet, dass Kaufinteressenten in der Praxis nicht mehr überprüfen müssen, ob der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Grundstücks oder Gebäudes der tatsächliche Eigentümer ist, und sich lediglich auf die Eintragung im Grundbuch verlassen können. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte das neue tschechische BGB an diese Rechtstradition anknüpfen und auch im Immobilienbereich wieder ein Stück Rechtssicherheit schaffen.

Nur entgeltliche Übertragungen

In der praktischen Anwendung des neuen BGB ist es jedoch leider nicht ganz so einfach. Zu beachten sind vor allem der gesetzliche Umfang der materiellen Publizität und der Zeitfaktor. Erstens beschränkt sich das oben beschriebene Postulat der Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch nach dem BGB lediglich auf den entgeltlichen Erwerb von Immobilien. Wird die Immobilie hingegen durch Schenkung oder sonstige unentgeltlich erworben, kann man sich auf das Prinzip der materiellen Publizität nicht berufen. Bei unentgeltlichen Immobilienerwerben droht deshalb immer noch, dass die Übertragungen später von dem tatsächlichen Eigentümer angefochten werden können, selbst wenn z.B. der Beschenkte guten Glaubens auf die Grundbucheintragung vertraute.

Wichtig ist der Stichtag 1. Januar 2015

Eine bedeutende Rolle spielen auch die Übergangsvorschriften des BGB, aus denen sich ergibt, dass dieses Prinzip erst ab dem 1. Januar 2015 zur Anwendung kommen soll. Das Ziel des Gesetzgebers war es, den Eigentümern dadurch noch ein Jahr Frist nach dem Inkrafttreten des

neuen Zivilrechts zu gewähren, um die Richtigkeit der aktuellen Eintragungen zu kontrollieren und diese eventuell zu ändern oder anzufechten. Nach der Fachliteratur greift außerdem die materielle Publizität in der Praxis noch langsamer - sie ist nicht automatisch zum 1. Januar 2015 auf alle im Grundbuch eingetragene Immobilien anzuwenden, sondern nur auf Immobilien, die nach dem 1. Januar 2015 bereits einmal übertragen wurden. Die Wahrscheinlichkeit, dass man eine Immobilie kauft, die im Zeitraum ab dem 1. Januar 2015 bis heute bereits einmal veräußert wurde, ist derzeit immer noch sehr gering. Deshalb gilt weiterhin für jeden Immobilienkäufer die dringende Empfehlung, die Eigentumsverhältnisse des Kaufobjekts sorgfältig zu prüfen.

Due Diligence vor dem Immobilienkauf – ein wichtiger Schritt

Und worauf sollte man sich im Rahmen der rechtlichen Prüfung, der sog. Due Diligence, konzentrieren? In erster Linie müssen alle Rechtstitel der Eigentumsübertragungen der letzten zehn Jahre überprüft werden. Warum gerade zehn Jahre? Es handelt sich dabei um die gesetzliche Ersetzungsfrist, die bei Immobilien greift. Befand sich während dieses Zeitraums eine Immobilie im Besitz eines Nichtberechtigten, der im guten Glauben sein vermeintliches Eigentumsrecht an der Immobilie ausübte, als ob er der tatsächliche Eigentümer wäre, darf der wahre Eigentümer nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch auf Herausgabe der Immobilie gegenüber diesem Nichtberechtigten mehr geltend machen. Im Rahmen der Due Diligence sollte man sich jedoch nicht nur auf die einzelnen Eigentumsübertragungen beschränken. Zu beachten sind auch die sog. Rechte Dritter, wie z.B. Pfandrechte oder Reallasten, die ein hohes Risiko für den Käufer darstellen können. Empfehlenswert ist es natürlich, Immobilien immer frei

von jedweden Rechten Dritter zu kaufen. Kann jedoch der Kauf einer belasteten Immobilie nicht vermieden werden, lohnt es sich auf jeden Fall, zu überprüfen, ob die Verhältnisse mit den Berechtigten ausreichend vertraglich geregelt wurden, damit der neue Erwerber nicht unangemessen beeinträchtigt wird.

Vorgehen beim konkreten Immobilienkauf

Wie sollte ein Käufer also im konkreten Fall vorgehen und was muss er beachten? Jedem Kaufinteressenten ist zu empfehlen, vor der Unterzeichnung eines verbindlichen Vertrages (d.h. Reservierungsvertrag, Vertrag über den künftigen Kauf oder Kaufvertrag) den Eintragungen im Grundbuch erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen. Sollte der Verkäufer nach dem 1. Januar 2015 ins Grundbuch eingetragen worden sein, hat der Käufer ziemlich festen Boden unter den Füßen. In allen anderen Fällen lohnt es sich aber, einen fachlich versierten Berater hinzuzuziehen, um eine ordnungsgemäße Due Diligence der rechtlichen Verhältnisse durchführen zu lassen, da in diesen Fällen der gute Glaube des Käufers allein nicht ausreicht.

Die Verfasserin ist Juristin bei Ueltzhöffer Klett Jakubec & Partneri, advokátní kancelář in Prag

UELTZHÖFFER · KLETT · JAKUBEC
& PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ



Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8
Tel.: +420 234 707 444, Fax: +420 234 707 404
E-Mail: office@uepa.cz
www.uepa.cz