

Guter Glaube beim Erwerb von Immobilien

Das Verfassungsgericht entschied, dass das Eigentumsrecht, das durch einen neuen Käufer vom ursprünglichen Käufer erlangt wurde, als grundlegendes Verfassungsrecht geschützt werden muss.

Das Prinzip des Schutzes von Rechten, die in gutem Glauben erworben wurden, ist eines der Grundprinzipien des demokratischen Rechtsstaats. Beim Erwerb von Immobilien ist dieses Prinzip im Gesetz über das Liegenschaftskataster berücksichtigt, laut dem derjenige in gutem Glauben ist, der von einem Eintrag im Liegenschaftskataster ausgeht, der nach dem 1. Januar 1993 getätigt wurde, es sei denn, dass er wissen musste, dass der Stand der Einträge im Kataster nicht der Wirklichkeit entspricht. Trotz dieser ausdrücklichen Bestimmung des Katastergesetzes existieren jedoch auch im Fall des Erwerbs von Immobilien bestimmte Grenzen des Schutzes des guten Glaubens. Eines der lang diskutierten Probleme im Immobilienrecht war der Schutz des Eigentumsrechts des Käufers, auf den die Sache von einer Person übertragen wurde, die sie durch einen Vertrag erlangte, von dem anschließend zurückgetreten wurde. Gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch gilt, dass der Vertrag durch Rücktritt von Anfang an aufgelöst wird. Zu dieser Frage äußerte in der Vergangenheit auch das Höchste Gericht seine Stellungnahme, laut der durch einen Rücktritt vom Vertrag über die Übertragung des Eigentums an der Immobilie der Rechtstitel erlischt, auf dessen Grundlage der Beteiligte des Vertrags das Eigentumsrecht erwarb, und es wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt, und zwar auch, wenn der Erwerber die Immobilie, bevor es zum Vertragsrücktritt kam, auf eine weitere Person übertrug. Laut dem Höchsten Gericht sollte so ein guter Glaube des Erwerbers nicht geschützt werden. Erst im Herbst vergangenen Jahrs wies das Verfassungsgericht diese Stellungnahme definitiv zurück und bestätigte in seinem Befund, dass das zusätzliche Wegfallen des rechtlichen Grunds, auf dessen Grundlage es zur Übertragung des Eigentumsrechts kam, nicht das Erlöschen des Eigentums des weiteren Erwerbers verursachen kann, der die Sache in gutem Glauben erwarb. Das Verfassungsgericht kam so zum Schluss, dass das Eigentumsrecht, das durch einen neuen Käufer vom

ursprünglichen Käufer erlangt wurde, als grundlegendes Verfassungsrecht geschützt werden muss, und zwar vorrangig vor dem Anspruch des ursprünglichen Verkäufers auf Rückgabe der Sache gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Den oben genannten Befund des Verfassungsgerichts kann man jedoch nicht auf Beispiele an-

wenden, wo die ursprüngliche Übertragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie von Anfang an ungültig war (d.h. es handelt sich nicht um den Fall eines nachträglichen Rücktritts). In einem solchen Fall entstand nämlich dem ursprünglichen Käufer überhaupt kein Eigentumsrecht, und es konnte also auch nicht weiter übertragen werden.

Die Tatsache, ob die Übertragung in das Liegenschaftskataster eingetragen wurde oder nicht, ist völlig ohne rechtlichen Belang. Das Verfassungsgericht, das sich mit dieser Frage bereits im Jahr 2006 beschäftigte, kam zu dem Schluss, dass man nicht auf der Wahrung einer Rechtssicherheit bestehen kann, die, wenn auch in gutem

Glauben, im Widerspruch zum Recht erworben wurde. In solchen Fällen bleibt das Eigentumsrecht an der Immobilie dem ursprünglichen Eigentümer erhalten, ohne Rücksicht auf seine eventuelle weitere Übertragung.

*Jiří Štěrba, Anwalt
Brzobohatý Brož & Honsa*



Brzobohatý Brož & Honsa

“Der Erfolg unserer Klienten ist das Einzige, das für uns zählt”

BBH Rechtsanwaltskanzlei

Mergers & Acquisitions, Immobilien- und Baurecht, Bank-, Versicherungs-, Finanz- und Kapitalmarkrecht, Gesellschafts- und Handelsrecht, Internationale Schiedsgerichtsbarkeit und Prozessführung, Finanzumstrukturierung, Wirtschaftswettbewerb, PPP, Energie, IP/IT, Medien und Telekommunikationen.

Prag

Brzobohatý Brož & Honsa, v. o. s.
Klimentská 10/1207
110 00 Prag 1, Tschechische Republik
www.bbh.cz, E-mail: legal@bbh.cz
Tel.: +420 234 091 355, Fax: +420 234 091 366

Moskau

BBH Legal LLC
Maliy Kislowskiy per 1/4
125009 Moskau, Russland
www.bbhlegal.ru, E-mail: moscow@bbh.cz
Tel.: +7 495 609 92 05, Fax: +7 495 609 94 36

Bratislava

BBH Slovensko, s. r. o.
Gorkého 3
811 01 Bratislava, Slowakische Republik
www.bbh.sk, E-mail: office@bbh.sk
Tel.: +421 2 20 86 10 20 (oder 21), Fax: +421 2 20 86 10 22