

Diplomarbeit

**am Institut für Angewandte Linguistik und Translatologie
der Universität Leipzig
über das Thema**

Grundstücksrecht

**Eine terminologische Untersuchung im Deutschen und Tschechischen
unter besonderer Berücksichtigung
der Grundstücksrechte**

vorgelegt von

Claudia Schultze

Referent: Dr. Christa Lüdtkke, Universität Leipzig

Koreferent: PhDr. Milena Horálková, Karls-Universität Prag

Leipzig

26. Januar 2011

**„Mit den verschiedenen Rechtsordnungen ist es wie mit den Sprachen,
man muss erst eine andere Sprache lernen,
um seine eigene besser zu verstehen.
So muss man auch erst eine andere Rechtsordnung kennenlernen,
um die Schwächen und Stärken der eigenen erkennen zu können.“**

Prof. Dr. Hromadka in seiner Begrüßungsrede auf dem
3. Deutsch-Tschechischen Rechtsfestival
in Passau, am 28.09.2009

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS..... VIII

ANHANGSVERZEICHNIS IX

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS X

I. EINLEITUNG1

1. Ziel der Arbeit..... 1

2. Translationsbedarf 2

3. Aufbau und Betrachtungstiefe der Arbeit 2

4. Untersuchtes Textkorpus 4

II. FACHLICHER TEIL6

1. Rechtswissenschaftliche Grundlagen 6

1.1 Begriffsklärung: Rechtsordnung / Rechtssystem / Rechtskreis 6

1.2 Die Rechtsvergleichung 7

1.3 Materielles vs. formelles Recht 8

1.4 Abgrenzung Privatrecht und öffentliches Recht 8

1.5 Rechtssubjekt vs. Rechtsobjekt 9

1.6 Tatbestand 9

2. Die Rechtsordnungen Deutschlands und Tschechiens 10

2.1 Beschreibung und Wandlung der deutschen Rechtsordnung..... 10

2.2 Beschreibung und Wandlung der tschechischen Rechtsordnung..... 11

2.3 Besonderheiten der deutschen und tschechischen Rechtsordnung 12

3. Das Grundstücksrecht..... 15

3.1.1 Gesetzliche Regelungen in der deutschen Rechtsordnung 15

3.1.2 Gesetzliche Regelungen in der tschechischen Rechtsordnung 16

4.	Das Grundstück	18
4.1	Definition des Grundstücks	18
4.1.1	Deutsche Rechtsordnung.....	18
4.1.2	Tschechische Rechtsordnung.....	20
4.2	Bestandteile des Grundstücks	20
4.2.1	Deutsche Rechtsordnung.....	21
4.2.2	Tschechische Rechtsordnung.....	23
4.3	Veränderungen des Grundstücks	23
4.3.1	Deutsche Rechtsordnung.....	24
4.3.2	Tschechische Rechtsordnung.....	25
4.4	Nutzungsarten von Grundstücken.....	26
4.4.1	Deutsche Rechtsordnung.....	26
4.4.2	Tschechische Rechtsordnung.....	28
5.	Erwerbsgründe von Rechten an Grundstücken	30
5.1	Deutsche Rechtsordnung.....	30
5.2	Tschechische Rechtsordnung.....	33
6.	Rechte am Grundstück	35
6.1	Eigentumsrecht	36
6.1.1	Inhalt und Schranken des Grundeigentums.....	36
6.1.1.1	Deutsche Rechtsordnung.....	37
6.1.1.2	Tschechische Rechtsordnung.....	38
6.1.2	Eigentumsformen	39
6.1.2.1	Deutsche Rechtsordnung.....	39
6.1.2.2	Tschechische Rechtsordnung.....	40
6.2	Grundstücksgleiche Rechte	41
6.2.1	Deutsche Rechtsordnung.....	41
6.2.2	Tschechische Rechtsordnung.....	42
6.3	Beschränkte dingliche Rechte.....	43

6.3.1	Nutzungsrechte	44
6.3.1.1	Deutsche Rechtsordnung.....	44
6.3.1.1.1	Nießbrauch.....	44
6.3.1.1.2	Dienstbarkeiten	45
6.3.1.1.3	Erbbaurecht.....	47
6.3.1.2	Tschechische Rechtsordnung.....	48
6.3.2	Verwertungsrechte	51
6.3.2.1	Deutsche Rechtsordnung.....	51
6.3.2.1.1	Reallast	51
6.3.2.1.2	Grundpfandrechte	52
6.3.2.1.2.1	Hypothek	53
6.3.2.1.2.2	Grundschuld.....	55
6.3.2.1.2.3	Rentenschuld	57
6.3.2.2	Tschechische Rechtsordnung.....	57
6.3.3	Erwerbsrechte	59
6.3.3.1	Deutsche Rechtsordnung.....	59
6.3.3.2	Tschechische Rechtsordnung.....	60
7.	Kataster und Grundbuch	62
7.1	Deutsche Rechtsordnung.....	62
7.1.1	Aufbau des Katasters.....	64
7.1.2	Aufbau des Grundbuchs	65
7.1.3	Grundbuchblatt.....	65
7.2	Tschechische Rechtsordnung.....	66
7.2.1	Liegenschaftskataster (<i>katastr nemovitostí</i>).....	68
7.2.2	Katasteroperat (<i>katastrální operát</i>)	69
7.2.3	Eigentumsblatt (<i>list vlastnictví</i>).....	70
7.3	Allgemeine Grundsätze des Grundbuchs bzw. des Liegenschafts- katasters.....	71
7.3.1	Eintragungsprinzip (<i>zásada intabulační</i>)	71

7.3.2	Antrags- und Bewilligungsgrundsatz (<i>zásada dispoziční a zásada povolení</i>)	72
7.3.3	Öffentlichkeitsgrundsatz bzw. Publizitätsprinzip (<i>zásada veřejnosti</i> bzw. <i>zásada formální publicity</i>)	72
7.3.4	Richtigkeitsvermutung und öffentlicher Glaube (<i>zásada veřejné víry</i>)	73
7.3.5	Grundsatz der Voreintragung des Betroffenen	74
7.3.6	Legalitätsprinzip (<i>zásada legality</i>)	74
7.3.7	Prioritätsprinzip (<i>zásada priority</i>)	75
7.4	Eintragungsarten und -verfahren	75
7.4.1	Deutsche Rechtsordnung	75
7.4.1.1	Eintragungsverfahren	75
7.4.1.2	Vormerkung	76
7.4.2	Tschechische Rechtsordnung	77
7.4.2.1	Eintragungsarten	77
7.4.2.2	Eintragungsverfahren	78
7.5	Rangordnung und Rangvorbehalt	79
7.5.1	Deutsche Rechtsordnung	79
7.5.2	Tschechische Rechtsordnung	80
8.	Steuern im Grundstücksrecht	81
8.1	Deutsche Rechtsordnung	81
8.2	Tschechische Rechtsordnung	84
III.	TRANSLATORISCHER TEIL	88
1.	Die Rechtssprache	88
1.1	Gemeinsprache vs. Fachsprache	88
1.2	Rechtssprache – Fachsprache oder Gemeinsprache?	90
1.2.1	Terminologisierung, Internationalismen	90
1.2.2	Kasus-Vitalität	90
1.2.3	Passiv-Bevorzugung	91

1.2.4	Partizip, Infinitiv, Gerundium	91
1.2.5	Tempus-Dominanz (Präsens)	92
1.2.6	Personen-Wahl (3. Person).....	92
1.2.7	Nominalisierung	93
1.3	Fachsprache Recht und ihre Besonderheiten.....	93
1.3.1	Gebot der Präzision	94
1.3.2	Systemgebundenheit der Rechtssprache	95
1.4	Juristischer Fachwortschatz.....	96
1.4.1	Rechtsinstitute.....	96
1.4.2	Bestimmte und unbestimmte Rechtsbegriffe	97
1.5	Fachsprachliche Phraseologie	97
1.5.1	Präskriptive Rechtsbegriffe	98
1.5.2	Deskriptive Rechtsbegriffe	99
2.	Die Rechtsübersetzung.....	100
2.1	Textsortenspezifische Übersetzungsprobleme	100
2.1.1	Systemgebundenheit	100
2.1.2	Gemeinsprache.....	101
2.1.3	Unbestimmte Rechtsbegriffe.....	101
2.1.4	Standardformeln.....	101
2.1.5	Unübersetzbarkeit.....	102
2.1.6	Falsche Freunde	103
2.1.7	Anglizismen.....	103
2.2	Zum Begriff der Äquivalenz.....	104
2.3	Übersetzungsmethoden und -verfahren.....	108
2.3.1	Übersetzungsmethode	108
2.3.2	Übersetzungsverfahren.....	109
2.3.2.1	Das gemeinsame Minimum.....	109
2.3.2.2	Lexikalische Expansion.....	109

2.3.2.3	Zur Übersetzung von Standardformeln	109
2.3.2.4	Wörtliche Übersetzung (Lehnübersetzung).....	110
2.3.2.5	Umschreibung	111
2.3.2.6	Neologismus	112
3.	Die Terminologiearbeit	113
3.1	Grundelemente der Terminologielehre	114
3.1.1	Begriff, Benennung, Terminus	114
3.1.2	Merkmale	115
3.1.3	Begriffssysteme.....	116
3.1.4	Synonymie, Polysemie, Homonymie.....	119
3.2	Die Terminographie.....	122
3.3	Zur Methodik der terminologischen Datenerfassung	122
3.4	Kriterien für mehrsprachige Wörterbücher	123
IV.	GLOSSAR	126
1.	Benutzerhinweise für das Glossar	126
2.	Glossar Deutsch-Tschechisch	131
3.	Glossar Deutsch-Tschechisch	148
V.	FAZIT	164
VI.	ANHÄNGE	I
VII.	BIBLIOGRAFIE	XXIII
1.	Literaturverzeichnis	XXIII
1.1	Juristische Fachliteratur	XXIII
1.1.1	Deutsches Recht.....	XXIII
1.2	Tschechisches Recht.....	XXVI
1.3	Sprach- und übersetzungswissenschaftliche Literatur	XXIX

2.	Gesetzesverzeichnis	XXXII
2.1	Deutsche Gesetze.....	XXXII
2.2	Tschechische Gesetze.....	XXXIV
2.3	Sonstige Gesetze	XXXV
DANKSAGUNG.....		XXXVI
EIDESSTÄTTLICHE ERKLÄRUNG.....		XXXVII

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Kernbereiche des Immobilienrechts	15
Abb. 2 Definition Grundstück (DE).....	18
Abb. 3 Definition Grundstück (CZ).....	20
Abb. 4 Bestandteile des Grundstücks (DE)	21
Abb. 5 Veränderungen des Grundstücks (DE)	24
Abb. 6 Erwerbsgründe (DE).....	30
Abb. 7 Erwerbsgründe (CZ).....	33
Abb. 8 Rechte an Grundstücken (DE)	35
Abb. 9 Rechte an Grundstücken (CZ)	36
Abb. 10 Eigentumsschranken mit Gültigkeit in beiden Rechtsordnungen	37
Abb. 11 Eigentumsformen (DE).....	39
Abb. 12 Eigentumsformen (CZ).....	40
Abb. 13 Hypothekenarten	54
Abb. 14 Überblick Grundschuldarten (Hauptarten).....	55
Abb. 15 Behörden im Kataster- und Grundbuchwesen (DE).....	63
Abb. 16 Aufbau Liegenschaftskataster (DE).....	64
Abb. 17 Grundbuch- und Katasterbehörden (CZ).....	67
Abb. 18 Behördliche Instanzen (CZ).....	67
Abb. 19 Steuern im deutschen Grundstücksrecht	81
Abb. 20 Steuern im tschechischen Grundstücksrecht	84
Abb. 21 Beispiel Begriffssystem Eigentumsformen (DE).....	117
Abb. 22 Beispiel Begriffssystem Eigentumsformen (CZ).....	117
Abb. 23 Zusammengeführtes Begriffssystem – Eigentumsformen (DE)	119
Abb. 24 Zusammengeführtes Begriffssystem – Eigentumsformen (CZ)	119

Anhangsverzeichnis

Anhang Nr. 1: Begriffssystem Erwerbsgründe (DE) – vergrößerte Darstellung	I
Anhang Nr. 2: Übersicht kodifizierte Arten <i>věcná břemena</i>	II
Anhang Nr. 3: Auszüge aus dem ABGB und dem Obecný občanský zákoník	III
Anhang Nr. 4: Diskussion um Benennung <i>právo stavby</i>	IV
Anhang Nr. 5: Muster Grundbuchblatt	IX
Anhang Nr. 6: Muster Eigentumsblatt	XV
Anhang Nr. 7: Abgleich der Begriffssysteme zu den Rechten an Grundstücken	XVIII
Anhang Nr. 8: Abgleich der Begriffssysteme Steuern im Grundstücksrecht	XX
Anhang Nr. 9: Abgleich der Begriffssysteme zu den Erwerbsgründen	XXI

Abkürzungsverzeichnis

a. a. O.	am angegebenen Ort
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Österreich)
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AS	Ausgangssprache
BauGB	Baugesetzbuch
BauGcz	tschechisches Baugesetz, <i>zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon</i>
BBergG	Bundesbergbaugesetz
BewG	Bewertungsgesetz
ber.	berichtigt
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBcz	tschechisches Bürgerliches Gesetzbuch, <i>zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník (ObčZ)</i>
BGBcz1811	tschechisches Bürgerliches Gesetzbuch, <i>zákon č. 946/1811 Sb., Občanský zákoník (ObčZ)</i>
BGH	Bundesgerichtshof
BGBI.	Bundesgesetzblatt
b. p. Dienstbarkeit	beschränkte persönliche Dienstbarkeit
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bspw.	beispielsweise
BVwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz (Bund)
bzw.	beziehungsweise
CZ	tschechisch (die tschechische Rechtsordnung betreffend)
CZK	Tschechische Krone
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DE	deutsch (die deutsche Rechtsordnung betreffend)

DevGcz	Devisengesetz, <i>zákon č. 219/1995 Sb., Devizový zákon</i>
d. h.	das heißt
dt.	deutsch
DVOKatGcz	Durchführungsverordnung des KatGcz und des EintrG, <i>vyhláška č. 26/2007 Sb., prováděcí vyhláška zákonu o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a katastrální zákonu (VyhKat)</i>
ebd.	ebenda
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EintrGcz	Eintragungsgesetz, <i>zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</i>
engl.	englisch
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
ErbStGcz	tschechisches Gesetz über die Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuer, <i>zákon č. 357/1992 Sb., zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí</i>
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
ESTG	Einkommensteuergesetz
ESTGcz	tschechisches Einkommensteuergesetz, <i>zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů</i>
EU	Europäische Union
e. V.	eingetragener Verein
f./ff.	folgende Seite/n
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GrStGcz	tschechisches Grundsteuergesetz, <i>zákon č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitostí</i>
h. M.	herrschende Meinung
HGBcz	tschechisches Handelsgesetzbuch, <i>zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (ObchZ)</i>
i. d. R.	in der Regel
i. d. S.	in diesem Sinne
i. S. v./d.	im Sinne von/des/der
i. V. m.	in Verbindung mit
JGS	Justizgesetzessammlung (österr.)
KatGcz	tschechisches Katastergesetz, <i>zákon č. 265/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (KatZ)</i>
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Nr.	Nummer
NotOcz	Tschechische Notarordnung, <i>zákon č. 358/1992 Sb., České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)</i>
o. Ä.	oder Ähnliches
OHG	Offene Handelsgesellschaft
o. g.	oben genannt
RGBI.	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidung des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rz.	Randziffer
S.	Satz
Sb.	<i>Sbírka zákonů</i> , dt.: Gesetzessammlung
Sb. z. s.	<i>Sbírka zákonů soudních</i> , veraltet für Justizgesetzessammlung (JGS) (österr.)

SchRG	Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken
sog.	sogenannt
sic!	lateinisch für „so“, „wirklich so“
SRN	<i>Spolková republika Německo</i> (Bundesrepublik Deutschland)
tsch.	tschechisch
u. a.	unter anderem
UStG	Umsatzsteuergesetz
UStGcz	tschechisches Umsatzsteuergesetz, <i>zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty</i>
usw.	und so weiter
u. v. m.	und viele mehr
VermG	Vermessungsgesetz
vgl.	vergleiche
VOcz	tschechische Verwaltungsordnung, <i>zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (SpŘ)</i>
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEGcz	tschechisches Wohnungseigentumsgesetz, <i>zákon č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů (BytZ)</i>
z. B.	zum Beispiel
ZGB-DDR	Zivilgesetzbuch der DDR
ZGBch	Schweizer Zivilgesetzbuch
ZPO	Zivilprozessordnung
ZPOcz	tschechische Zivilprozessordnung, <i>zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád (o. s. ř.)</i>
ZS	Zielsprache
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
zit. n.	zitiert nach

I. Einleitung

Seit dem 1. Mai 2004 ist die Tschechische Republik Mitglied der Europäischen Union. Die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Deutschland und Tschechien sind traditionell intensiv. Tschechien stellt für Deutschland den wohl wichtigsten Handelspartner in Mittel- und Osteuropa dar. Immer mehr deutsche Unternehmen expandieren nach Osteuropa meist zuerst über die Tschechische Republik. Rund 4500 deutsche Unternehmen sind dort operativ tätig. Die enge Beziehung beider Staaten hat das Interesse vieler Juristen in Deutschland geweckt, sich immer mehr mit der tschechischen Rechtsordnung auseinanderzusetzen. (vgl. WABNITZ/HOLLÄNDER 2009, Vorwort)

Dieses bestehende Interesse an der Rechtsordnung des jeweils anderen Landes, zeigt auch die Vielzahl der deutschen Literatur zum tschechischen Recht, aber vielmehr der tschechischen Literatur zum deutschen Recht sowie die umfangreichen Wörterbücher.

Diese Situation, die ich durch meine bereits dreijährige Tätigkeit als Übersetzerin und Korrektorin für verschiedene Anwaltskanzleien kennengelernt habe, bestärkte mich, ein Rechtsgebiet näher zu betrachten und in Folge dessen das Thema Grundstücksrecht wissenschaftlich zu bearbeiten. Ausschlaggebend war dabei die Arbeit als Korrektorin, wobei immer wieder bei den Juristen Fragen zur Übersetzung bestimmter Fachwörter aufkommen, nicht zuletzt auf Grund des aktuellen Investitionstrends westeuropäischer Länder in mittel- und osteuropäische Staaten, vor allem aus dem Bereich Immobilienrecht. Die Teilnahme am 3. Deutsch-Tschechischen Rechtsfestival 2009, einer Gemeinschaftsveranstaltung der Universität Passau und der Karls-Universität Prag, hat meine Entscheidung für dieses Thema endgültig besiegelt.

1. Ziel der Arbeit

Das Immobilienrecht ist in beiden Rechtsordnungen ein sehr verzweigtes Gebiet, welches nicht nur in einem einzigen Gesetzbuch geregelt ist. Es erstreckt sich vom Zivilrecht über das Handelsrecht, das Baurecht, das Grundbuchrecht bis hin zum Steuerrecht, um damit nur einige der dazugehörigen Rechtsgebiete zu nennen. Für einen deutschen Juristen stellt das Immobilienrecht auf Grund fehlender oder unzureichender Kenntnisse der slawischen Sprachen, hier vor allem des Tschechischen, ein unübersichtliches und unzugängliches Gebilde dar. Zudem wurden die tschechische sowie alle anderen osteuropäischen Rechtsordnungen bis zum Fall des Eisernen Vorhangs durch das kommunistische Regime beeinflusst. Erst danach wurden die Rechtsordnungen wieder an den westeuropäischen Standard oder die jeweiligen früheren Rechtsordnungen angepasst. (vgl. MAKOWICZ 2009: 7) Die

verschiedenen Einflüsse dieser Rechtsordnungen machen das Verstehen noch komplizierter. Welche Regelungen sind geblieben, welche wurden geändert?

Ziel der Arbeit ist es, einen verständlichen Überblick über das Rechtsgebiet des Grundstücksrechts in der deutschen und tschechischen Rechtsordnung zu geben und die in der jeweiligen Rechtsordnung vorhandenen Rechtsinstitute aufzuzeigen. Dabei wird zwar jedes Rechtsinstitut inhaltlich erklärt, jedoch nur so weit, wie es für die terminologische Vergleichung für übersetzerische Zwecke notwendig ist. Sicherlich würde ein Jurist in einer rechtsvergleichenden Arbeit sehr viel tiefer auf die inhaltliche Ebene der Rechtsinstitute eingehen. Übersetzer interessieren dabei aber nur die Kernmerkmale, um die Rechtsinstitute voneinander unterscheiden zu können. Ziel der Arbeit wird ein Glossar zu der Terminologie auf diesem Gebiet unter besonderer Berücksichtigung der Rechte an Grundstücken sein, welches die Ergebnisse der nachfolgenden Untersuchung beinhaltet.

2. Translationsbedarf

Der Bedarf an juristischen Übersetzungen ist – je nach Weltwirtschaftslage – hoch. Vor allem Übersetzungen aus dem Tschechischen ins Deutsche sind von großer Bedeutung, da die Zahl der Deutschen, die dem Tschechischen mächtig sind, die Zahl der Tschechen, die dem Deutschen mächtig sind, bei Weitem unterliegt. Im juristischen Bereich fallen dabei vor allem Übersetzungen von Verträgen an, die zwischen deutschen und tschechischen Handelspartnern geschlossen werden. Das können Werkverträge, Arbeitsverträge, aber eben auch Mietverträge, Grundstückskaufverträge und damit zusammenhängende Verträge sein, die die Finanzierung, die Sicherung, Rechte an Grundstücken usw. regeln. Das Immobilienrecht hat einen großen Stellenwert unter den juristischen Übersetzungen, denn, wenn sich ausländische Unternehmen in der Tschechischen Republik niederlassen, ist dies meist mit dem Erwerb einer Immobilie verbunden. Aus diesem Translationsbedarf heraus ergibt sich die Notwendigkeit an Wörterbüchern oder Terminsammlungen in Form von Glossaren zu diesem und anderen Teilgebieten des Rechts.

3. Aufbau und Betrachtungstiefe der Arbeit

Diese Arbeit ist in einen fachlichen Teil (II), einen translatorischen Teil (III) und das Glossar (IV) unterteilt. Damit soll das Rechtliche als theoretische, fachliche Grundlage vom Translatorischen als Methodik getrennt werden und im Glossar als praktischen Teil und Ergebnis der Arbeit zusammengeführt werden.

Im fachlichen Teil der Arbeit werden zuerst allgemeine juristische Grundlagen erläutert und in die Rechtsordnungen Deutschlands und der Tschechischen Republik eingeführt.

Dabei wird aufgezeigt, inwiefern deutsches und tschechisches Recht historisch miteinander verbunden sind und welche wesentlichen Unterschiede und Gemeinsamkeiten bestehen. Dann wird – nach eigener Auffassung strukturiert – das Grundstücksrecht erläutert. Ausgegangen wird dabei vom deutschen Recht. Die jeweiligen tschechischen Regelungen werden zu jedem Abschnitt im Anschluss an die deutschen Erläuterungen gegeben und dabei hauptsächlich auf die abweichenden Regelungen aufmerksam gemacht. Gleiche Regelungen werden in aller Kürze erwähnt. Bei Regelungen, die im tschechischen Recht keine Erwähnung finden, kann davon ausgegangen werden, dass sie mit der deutschen Rechtsordnung übereinstimmen.

Das Grundstücksrecht wird hier als Teilgebiet des Immobilienrechts verstanden, welches die sich auf den Grundstücken befindlichen Bauten und das damit verbundene Baurecht ausspart. Des Weiteren wird nicht auf das Maklerrecht, die Finanzierungsarten und Kreditsicherheiten beim Grundstückserwerb eingegangen, welche dennoch einen Bestandteil des Immobilienrechts sowie des Grundstücksrechts darstellen.

Zur Verbesserung des Leseverständnisses werden im fachlichen Teil die tschechischen Termini bereits in ihrer jeweils geläufigsten deutschen Übersetzung verwendet, auch wenn die Übersetzung der Termini erst im translatorischen Teil diskutiert wird. Bei ihrer Erstnennung, werden sie jedoch auch auf Tschechisch angeführt (z. B.: Grundstück (*pozemek*)), um den Bezug auf die tschechischen Rechtsinstitute zu wahren. Umfangreichere Kapitel werden mit schematischen Darstellungen, sog. Begriffssystemen (siehe III.3.1.3III.3.1.3), eingeleitet, damit der Leser eine Vorstellung über die Zusammenhänge der jeweils nachfolgend beschriebenen Begriffe bekommt. Diese Darstellungen wurden meist selbst erstellt und auf Grundlage beschreibender Fachliteratur angefertigt. Wenn sie direkt oder nach dem Wortlaut nur einer Quelle übernommen wurden, werden die Quellen hinzugefügt. Wenn keine Quelle genannt wird, wurde die jeweilige Darstellung selbst und auf Grundlage verschiedener Quellen erstellt. Diese Begriffssysteme erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Verschiedene Fachbuchautoren haben auch verschiedene Ansätze, solche Einteilungen vorzunehmen. Dabei handelt es sich meist um Ansichten, nicht aber um richtige oder falsche Einteilungen.

Der translatorische Teil stellt den methodischen Teil der Arbeit dar. Darin werden die drei Komplexe Rechtssprache, Rechtsübersetzung und Terminographie betrachtet. Zuerst werden die Besonderheiten der Rechtssprache als Fachsprache dargestellt, anschließend die bei der Rechtsübersetzung auftretenden Probleme aufgezeigt und Lösungsansätze anhand von Beispielen aus dem Grundstücksrecht gegeben. Zum Abschluss wird erörtert, wie die Fachwörter für das Glossar aufbereitet und verwaltet werden. Ziel in dieser Arbeit ist nicht, eine Reihe bestehender Übersetzungstheorien zu

erarbeiten, sondern das Thema und die damit verbundenen Probleme zu erörtern, diese dem Leser mit Beispielen zu verdeutlichen und ihn auf diese aufmerksam zu machen. Übersetzungstheoretische Ansätze finden praktische Anwendung, wobei zu deren komplexen Hintergrund auf die jeweiligen Autoren verwiesen wird.

Daran schließt sich der praktische Teil, das Glossar zum Grundstücksrecht in zwei Teilen, dem Glossarteil Deutsch-Tschechisch und dem Glossarteil Tschechisch-Deutsch, an. Nach der fachlichen Auseinandersetzung und den Überlegungen für die methodische Herangehensweise stellt das Glossar das Ergebnis der Arbeit dar. Eingeleitet wird dies mit Benutzerhinweisen zum Glossar.

Für die gesamte Arbeit gilt, dass zur besseren Lesbarkeit wichtige Informationen wie Teilüberschriften oder Schlüsselwörter durch Unterstreichung und Beispiele, fremdsprachige Begriffe und Eigennamen durch Kursivschrift hervorgehoben werden. Wenn es in beiden Rechtsordnungen gleiche Bezeichnungen mit unterschiedlichen Bedeutungen gibt, wird in unklaren Zusammenhängen darauf hingewiesen, um welche Rechtsordnung es sich handelt bzw. bei Gesetzen und Verordnungen der Zusatz cz (z. B. BGBcz) angehängt.

Die Angaben zu den Gesetzestexten unter Anführung der Paragraphen dienen der Orientierung in den Gesetzen. Werden Auszüge aus den Gesetzestexten direkt zitiert, werden sie jedoch nicht mit dem Zusatz „vgl.“ versehen, da es in der juristischen Fachliteratur nicht üblich ist. Tschechische Gesetze werden zusammenfassend oder aus deutschsprachiger Literatur zitiert auf Deutsch wiedergegeben, ohne den tschechischen Originaltext anzuführen. Dies geschieht nur aus translatorischer Sicht in Teil III der Arbeit. In der Arbeit werden außerdem deutsche Abkürzungen für die tschechische Gesetze definiert und verwendet, was der flüssigeren Lesbarkeit dienen soll. Im Glossar hingegen werden die tschechischen Abkürzungen verwendet, sofern sie existieren, da sie auf die tschechischen Definitionen folgen.

4. Untersuchtes Textkorpus

Bei der Recherche fiel mir auf, dass es bereits eine Reihe sehr gut ausgearbeiteter deutscher Fachliteratur über das tschechische Recht gibt, allerdings meist aus dem österreichischem Raum. Die geschichtliche Verbundenheit der beiden Länder trägt noch heute zu einem aktiveren Austausch bei. Allerdings besteht dabei das nachfolgend erläuterte Problem der Systemgebundenheit der Rechtsordnungen (siehe III.1.3.2). Manche Beschreibungen können den deutschen Leser in die Irre führen, da die Fachwörter in der österreichischen und deutschen Rechtsordnung nicht immer identisch sind. Im deutsch-deutschsprachigen Raum hingegen ist solch detaillierte Literatur in Form von beschreibenden Fachbüchern über die tschechische Rechtsordnung

seltener zu finden. Selbst deutsch-tschechische Wörterbücher werden viel umfangreicher in Tschechien erarbeitet, was auch zu einem Mangel an Richtigkeit und Vollständigkeit in Bezug auf das Deutsche führt. Diese Arbeit soll deshalb ein kleines Stück dazu beitragen, diese Lücke zu schließen.

Das für diese Arbeit untersuchte Textkorpus schließt deutsche und tschechische Fachbücher, Gesetzestexte, Gesetzeskommentare, Durchführungsverordnungen zu bestimmten Gesetzen sowie Gerichtsentscheidungen ein. Zu den Gesetzestexten zählen auch heute nicht mehr geltende Gesetze, wie z. B. das tschechische BGB in der Fassung, die bis 1950 galt und eine Übersetzung des österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) darstellt, oder in der Fassung, die zwischen 1964 und 1992 galt, das Zivilgesetzbuch (ZGB) der DDR von 1975 sowie Gesetzbücher anderer deutschsprachiger Länder wie das ZGB der Schweiz und das ABGB Österreichs in der jeweils gültigen Fassung. Außerdem wurde eine Reihe von deutsch-tschechischen juristischen Wörterbüchern zur Untersuchung hinsichtlich ihres Aufbaus, Inhalts und Benutzerwertes vergleichend herangezogen.

II. Fachlicher Teil

1. Rechtswissenschaftliche Grundlagen

Die rechtswissenschaftlichen Grundlagen sollen helfen, die Beziehung zwischen der deutschen und tschechischen Rechtsordnung darzustellen sowie rechtswissenschaftliche Begriffe zu klären, die im Verlauf der Arbeit genannt werden.

1.1 Begriffsklärung: Rechtsordnung / Rechtssystem / Rechtskreis

Jede staatliche Gemeinschaft hat eine bestimmte eigene, sich von anderen mehr oder weniger abhebende Rechtsordnung. Die Grenzen der Rechtsordnungen sind nicht immer mit den politischen Abgrenzungen kongruent. (vgl. DAVID/GRASMANN 1989: 46)

Die Bezeichnung Rechtssystem kann mehrdeutig sein und sich zum einen auf eine Einzelrechtsordnung, z. B. die deutsche, beziehen, zum anderen aber auch auf bestimmte, sich gegenseitig ergänzende Normengruppen wie *ius civile* (Zivilrecht) und *ius gentium* (Völkerrecht) (a. a. O.: 47). Im Folgenden wird daher der Begriff Rechtsordnung verwendet.

In der Theorie der Rechtsvergleichung wurde die Lehre von den Rechtskreisen (oder Rechtsfamilien) entwickelt, die die vielen verschiedenen Rechtsordnungen in relativ wenige große Gruppen einteilt. Es gibt verschiedene Ansätze, eine solche Einteilung vorzunehmen (vgl. ZWEIGERT/KÖTZ 1996: 62), denn die Rechtswissenschaftler sind sich uneinig, nach welchen Kriterien dabei vorgegangen werden soll. Entwickelt wurde die Lehre aus privatrechtlicher Sicht (vgl. DAVID/GRASMANN 1989: 47). Nach ZWEIGERT/KÖTZ 1996 gibt es folgende Faktoren für die Zuordnung von Rechtsordnungen zu einem Rechtskreis:

- „1) die historische Herkunft und Entwicklung einer Rechtsordnung,
- 2) eine in ihr vorherrschende spezifische juristische Denkweise,
- 3) besonders kennzeichnende Rechtsinstitute,
- 4) die Art der Rechtsquellen und ihre Auslegung,
- 5) ideologische Faktoren“ (a. a. O.: 68).

Mit ihrer Einführung in die Rechtsvergleichung von 1996 haben ZWEIGERT/KÖTZ eines der meistzitierten und neuesten Standardwerke herausgegeben (vgl. TERLITZA/POSCH/BORIĆ 1996: 1). Sie unterscheiden zwischen dem *romanischen*, *deutschen*, *anglo-amerikanischen*, *nordischen* Rechtskreis, dem Recht im *fernen Osten* und den *religiösen* Rechten. Die Einteilung nach ARMINJON/NOLDE/WOLFF ähnele der von ZWEIGERT/KÖTZ (ebd.). Sie unterscheiden sieben verschiedene

Rechtsfamilien: die *französische, germanische, skandinavische, englische, islamische, hinduistische* und *sowjetische* Rechtsfamilie (ebd.). DAVID unterscheidet jedoch nur drei große Rechtsfamilien: die *romanisch-germanische* Rechtsfamilie, die Rechtsfamilie des *Common Law* (dt. Gemeinschaftsrecht) und die *sozialistische* Rechtsfamilie sowie eine Gruppe, die unter dem Begriff *autres systèmes* (vgl. ZWEIGERT/KÖTZ 1996: 63) bzw. die Gruppe der philosophischen und religiösen Systeme (vgl. EICHLER 1970: 67) zusammengefasst ist. Bei der Gruppierung der auf römisches und germanisches Recht zurückgehenden Rechtsordnungen des europäischen Kontinents bestehen jedoch Zweifel, ob sie alle *einem* Rechtskreis zuzurechnen sind oder ob ein germanischer Rechtskreis (mit Deutschland, Österreich, der Schweiz und etwaigen weiteren Tochterrechten) und ein romanischer Rechtskreis (mit Frankreich und allen Tochterrechten des französischen Code civil, einschließlich Spaniens, Portugals und der südamerikanischen Länder) zu bilden sind (vgl. EICHLER 1970: 90). Die Rechtskreislehre ist jedoch ständiger Wandlung ausgesetzt und die Einteilung der Rechtskreise kann immer nur auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogen werden (a. a. O.: 89). So zum Beispiel wurde die tschechische Rechtsordnung bis 1989 dem sozialistischen Rechtskreis zugeordnet und wird seit der Revolution dem kontinentaleuropäischen bzw. dem deutschen Rechtskreis zugeordnet (vgl. WABNITZ/HOLLÄNDER 2009: 5).

Von allen Rechtskreisen ist für diese Arbeit der mal als romanisch-germanisch, römisch-germanisch, deutsch, germanisch bzw., wie bei DAVID/GRASMANN (1989: 55) auch verwendet, als kontinentaleuropäisch benannte Rechtskreis von Interesse. Die Erläuterung soll das Verständnis des Zusammenhangs zwischen der tschechischen und deutschen Rechtsordnung erleichtern. Beide Rechtsordnungen gehören je nach Einteilung und Benennung dem letztgenannten Rechtskreis an.

1.2 Die Rechtsvergleichung

Nach ZWEIGERT und PUTTFARKEN (1978: 1 ff.) kennen der Jurist und selbst der Rechtswissenschaftler nur ihr eigenes Recht, andere in der Regel aber nicht. In anderen Bereichen sei das anders: Es gibt keine amerikanische Medizin, deutsche Physik oder italienische Astronomie. Dabei können die Schwerpunkte zwar unterschiedlich sein, die Sprachen in aller Welt verschieden, die Instrumente aber, mit denen sie untersucht und behandelt werden, die Sprachwissenschaft, sind in der ganzen Welt gleich. Alle anderen Bereiche betreffen Tatsachen, Recht aber ist etwas Vorgeschriebenes, und zwar etwas national verschieden Vorgeschriebenes. Am ehesten kommt es zur Kollision zwischen verschiedenen Rechtsordnungen auf dem Gebiet des Privatrechts: an erster Stelle durch Eheschließungen, Scheidungen oder Erbfälle, aber auch durch Investitionen der deutschen Wirtschaft, Außenhandel, durch

Deutsche, die im Ausland leben, sowie Touristen. Das internationale Privatrecht regelt dabei, welche Rechtsordnung in einem solchen internationalen Fall im Zweifel angewandt werden soll. Das Europarecht – im Sinne des Rechts der Europäischen Union – hat eine eigene Rechtsordnung für die Bereiche geschaffen, in der die Europäische Union die Kompetenz zum Handeln und damit auch zur Rechtssetzung hat. (ebd.)

Die Rechtsvergleichung hat sich in der Rechtswissenschaft zu einem eigenen Teilgebiet entwickelt, welches u. a. zur Aufgabe hat, zum besseren Verständnis der eigenen Rechtsordnung sowie fremder Sozialkulturen und damit auch zum Verständnis der Eigenheit fremder Völker beizutragen. Des Weiteren soll damit der Rechtsverkehr mit dem Ausland und die zwischenstaatliche Rechtsangleichung gefördert werden. Außerdem haben rechtsvergleichende Erkenntnisse Bedeutung für die laufende Verbesserung des eigenen Rechts in Gesetzgebung und Rechtsprechung und können auch dazu beitragen die Rechtsordnungen in anderen Staaten zu verbessern. (vgl. DAVID/GRASMANN 1989: 31) Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs hat die Rechtsvergleichung vor allem als Hilfsmittel des Gesetzgebers in den mittel- und osteuropäischen Staaten Bedeutung erlangt, die nun vor der Aufgabe einer umfassenden Neuordnung ihrer Rechtsordnungen standen (vgl. ZWEIGERT/KÖTZ 1996: 15).

1.3 Materielles vs. formelles Recht

Das materielle Recht ist die Gesamtheit aller Rechtssätze einer Rechtsordnung, die unabhängig von ihrer Durchsetzung ist. Es regelt Rechtsverhältnisse und stellt Rechtsbeziehungen zwischen Rechtssubjekten oder zwischen Rechtssubjekten und Rechtsobjekten her. (vgl. TILCH/ARLOTH 2001b: 2821) Das formelle Recht, auch Prozessrecht oder Rechtsdurchsetzungsrecht genannt, regelt hingegen die Durchsetzung des materiellen Rechts. So stellt zum Beispiel im Zivilrecht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) das materielle Recht dar und die Zivilprozessordnung (ZPO) das formelle Recht dazu. (vgl. TILCH/ARLOTH 2001a: 1673)

1.4 Abgrenzung Privatrecht und öffentliches Recht

Das Privatrecht ist „der Teil der Rechtsordnung, der die Rechtsbeziehungen der Bürger untereinander und der privatrechtlichen Verbände sowie Gesellschaften auf der Grundlage der Privatautonomie regelt“ (vgl. GRÄBER-SEIBINGER 2010: 360). Das öffentliche Recht gliedert sich in Völkerrecht, Europarecht, Staatsrecht, Verwaltungsrecht und in Gerichtsverfassungs- und Prozessrecht (a. a. O.: 336). „Die genaue Abgrenzung beider Rechtsgebiete wird dadurch erschwert, dass der Staat sich traditionell des Privatrechts bedienen und sogar in privatrechtlichen Organisationsformen (AG, GmbH) tätig werden darf“ (ebd.). Auch wenn sich die Abgrenzung in manchen Fällen schwierig gestaltet, entscheidet die Feststellung sowohl über die anzuwendenden

materiellen Rechtsnormen als auch über den zulässigen Rechtsweg (ebd.). Nach der heute vorherrschenden Meinung „ist das öffentliche Recht ein Sonderrecht, das sich ausschließlich an den Staat oder einen anderen Hoheitsträger wendet, ihn einseitig berechtigt oder verpflichtet“ (VALUENET GMBH: 2010). Im Privatrecht ist jedermann in gleicher Weise durch die Regelung berechtigt oder verpflichtet (ebd.)

1.5 Rechtssubjekt vs. Rechtsobjekt

Rechtssubjekte sind Personen, natürliche sowie juristische, die Rechtsfähigkeit¹ besitzen und somit Inhaber von Rechten und Pflichten sind. Rechtsobjekte sind Gegenstände, die der Rechtsmacht eines Rechtssubjektes unterworfen sind. Der Begriff des Gegenstandes umfasst (körperliche) Sachen und andere unkörperliche Gegenstände wie Rechte, Forderungen und sonstige objektive Werte, z. B. der Geschäftswert einer Firma, Energieleistungen usw., die jedoch wie eine Sache behandelt werden. (vgl. CREIFELDS 2004: 518, 1075)

1.6 Tatbestand

Das sind die „einem Rechtsfall zu Grunde liegenden Tatsachen (Sachverhalt, Tatfrage) im Gegensatz zu den darauf anwendbaren Rechtsnormen“ (CREIFELDS 2004: 1176).

¹ Die Rechtsfähigkeit des Menschen beginnt grundsätzlich mit der Vollendung der Geburt (§ 1 BGB), i. S. d. Erbrechts in Bezug auf die Erbfähigkeit jedoch schon mit Zeugung (§ 1923 BGB).

2. Die Rechtsordnungen Deutschlands und Tschechiens

Die deutsche und tschechische Rechtsordnung haben mehr gemeinsam, als man zunächst annehmen mag. Geht man bei der tschechischen Rechtsordnung von den alten slawischen Rechten aus, haben beide Rechtsordnungen ihren Ursprung im römischen Recht, wenn sich auch die tschechische Rechtsordnung im Laufe der Zeit eher aus dem österreichischen Recht herausgebildet hat. Heute gehören beide dem selben Rechtskreis an. Im Folgenden werden ihre Entwicklungslinien kurz zusammengefasst.

2.1 Beschreibung und Wandlung der deutschen Rechtsordnung

Alle europäischen Völker sind im Mittelalter mit dem römischen Recht in Berührung gekommen. In Deutschland, damals noch das Heilige Römische Reich Deutscher Nationen, fand die Rezeption des römischen Rechts erst relativ spät, und zwar Mitte des 15. Jahrhunderts, statt, da es zu dieser Zeit noch an zentralen politischen und gerichtlichen Instanzen fehlte. Zur Herausbildung eines einheitlichen gemeindeutschen Zivilrechts war es auf Grund der noch vorherrschenden Vielstaaterei allerdings noch nicht gekommen. Die ersten großen Kodifikationen des Privatrechts, die in größeren Teilen des Reiches galten als die bisherigen Stadtrechte, waren der *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* von 1756, das *Allgemeine Deutsche Landrecht für die Preußischen Staaten* von 1794 und das *Bürgerliche Gesetzbuch für das Königreich Sachsen* von 1863, welche alle bis zum Inkrafttreten des *Bürgerlichen Gesetzbuches* (BGB) am 1.1.1900 gegolten haben. (vgl. HAMZA 2007: 79 f.) Dieses Bürgerliche Gesetzbuch gilt mit Unterbrechung durch die nationalsozialistische Ära sowie nach verschiedenen Gesetzesänderungen und Novellierungen nach wie vor in Deutschland. In der DDR galt es sogar bis zum 31.12.1975. Erst ab 1.1.1976 trat das Zivilgesetzbuch (ZGB-DDR) in Kraft. Nach dem Machtverfall der Sowjetunion wurden Überlegungen angestellt, das ZGB-DDR in das BGB der alten Bundesländer zu integrieren, da es das neuere und somit nach verschiedenen Meinungen auch das modernere war. Auf Grund der sozialistischen Inhalte und eingeschränkten Regelungen in dem Gesetzbuch wurde letztendlich jedoch entschieden, dass das westdeutsche Recht in ganz Deutschland gelten solle. Somit gilt das BGB seit 3. Oktober 1990 nach Inkrafttreten des Einigungsvertrages auch wieder in den neuen Bundesländern (vgl. ZWEIGERT/KÖTZ 1996: 131 ff.), allerdings mit Übergangsbestimmungen, gerade auch im Grundstücksrecht (Art. 230 ff. EGBGB, insbesondere Art. 233 und 234 EGBGB).

Des Weiteren soll Österreich an dieser Stelle kurz betrachtet werden, da es den dritten Dreh- und Angelpunkt im Dreieck der gegenseitigen Einflussnahme der hier betrachteten Rechtsordnungen bildet. Auch in Österreich bzw. in der damaligen

Doppelmonarchie Österreich-Ungarn, genauso ein Vielvölkerstaat wie das Heilige Römische Reich, sollte das Recht vereinheitlicht werden. Dafür wurde eine sog. Kompilationskommission damit beauftragt, ein für alle Erbländer² geltendes Gesetzbuch zu schaffen. Dabei sollten die bestehenden Rechte einbezogen werden. (vgl. HAMZA 2007: 93) Beeinflusst wurde das am 1.1.1812 in Kraft getretene österreichische *Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)* besonders von den Landesordnungen für Böhmen und Mähren sowie von verschiedenen deutschorientierten österreichischen Landesordnungen (a. a. O.: 60). Außerdem stellte JOSEF UNGER, der ab 1855 Professor an der Wiener Universität war, Vergleiche mit der deutschen Rechtswissenschaft und vor allem dem Preußischen Landrecht an, wodurch das ABGB nachträglich geformt wurde (vgl. ZWEIGERT/KÖTZ 1996: 156 ff.).

2.2 Beschreibung und Wandlung der tschechischen Rechtsordnung

Schon 1565 kamen deutsches und tschechisches Recht miteinander in Berührung, als das Magdeburger Stadtrecht und das Recht der Altstadt von Prag vereinheitlicht werden sollten (vgl. HAMZA 2007: 65). In den folgenden Jahrhunderten, während der etwa 300-jährigen Herrschaft der Habsburger über die sog. Länder der böhmischen Krone, spielte jedoch nur das österreichische Recht eine Rolle (WABNITZ/HOLLÄNDER 2009: 1). Das ABGB von 1811 blieb bis zum Jahr 1950 in Kraft (vgl. PAUER 1999: 439). Selbst nach der Gründung der 1. Tschechoslowakischen Republik 1918 unter MASARYK wurde entschieden, das ABGB beizubehalten. Zum einen, weil etliche seiner Rechtsinstitute im alten böhmischen Recht wurzelten, z. B. die Grundstücksregistration und das Pfandrecht, und zum anderen, weil das ABGB als ein modernes Bürgerliches Gesetzbuch galt (vgl. HAMZA 2007: 153). Während der nationalsozialistischen Okkupation zwischen 1939 und 1945 wurde die Geltung unterbrochen, jedoch gleich nach dem Krieg wieder aufgenommen (vgl. PAUER 1999: 439 f.), bis es im Jahre 1948 zum kommunistischen Putsch kam, der „das gesamte Staatswesen und die politische Ordnung in ein kommunistisches totalitäres Regime stalinistischer Prägung“ (vgl. HAMZA 2007: 153) verwandelte. 1951 trat das erste tschechoslowakische Zivilgesetzbuch, das *Občanský Zákoník*, in Kraft. Es basierte im Grunde genommen wieder auf dem ABGB, welches größtenteils als Vorlage verwendet wurde. Es war jedoch stark gekürzt und enthielt insgesamt nur 500 Paragraphen. 1964 wurde ein neues Zivilgesetzbuch verkündet, welches mit zahlreichen Änderungen in Tschechien und der Slowakei noch heute in Kraft ist. Bis zum Systemwechsel war es sehr stark ideologisch geprägt. Es hatte sich in vielerlei Hinsicht vom römischen Recht

² Zu den Erbländern gehörten: Böhmen, Mähren, Schlesien, Vorderösterreich, Österreich ob und unter der Enns und Niederösterreich.

abgewandt und lehnte sich im Aufbau an das deutsche Zivilrecht an, da es nun einen Allgemeinen Teil erhielt. (vgl. HAMZA 2007: 154 f.) Inhaltlich knüpft es in vielen Bereichen an das schon früher geltende österreichische Recht an (vgl. FRANK/WACHTER 2004: 1479). Seit dem Systemwechsel wurde es mehrmals modifiziert, zum letzten Mal vor dem EU-Beitritt 2004 (vgl. HAMZA 2007: 154 f.). Seit 2001 ist die Vorbereitung eines neuen Bürgerlichen Gesetzbuches geplant. 2005 erstellte KAREL ELIÁŠ einen ersten Entwurf gemäß den Vorgaben des Justizministeriums, welchem Vorbilder aus dem deutschsprachigen Raum sowie das einst für die 1. Tschechische Republik entworfene, aber nie in Kraft getretene BGB dienten und welches 2011 in Kraft treten sollte (vgl. KORBEL 2009: 208), was inzwischen allerdings auf unbestimmte Zeit verschoben wurde³.

2.3 Besonderheiten der deutschen und tschechischen Rechtsordnung

Eine Besonderheit des deutschen Rechts ist der Trennungsgrundsatz und das Abstraktionsprinzip. Der Trennungsgrundsatz ist die rechtliche Trennung des BGB zwischen schuldrechtlichen (obligatorischen) Verpflichtungsgeschäften und sachenrechtlichen (dinglichen) Erfüllungs- bzw. Verfügungsgeschäften (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 11). „Es bewirkt, dass die Gültigkeit des einen Geschäfts nicht notwendigerweise die Gültigkeit des anderen Geschäfts zur Folge hat“ (BECKER 2010). „Durch den Kauf verpflichtet sich der Verkäufer zur Übertragung des Eigentums, durch die Einigung überträgt er zur Erfüllung jener Verpflichtung das Eigentum auf den Käufer“ (SCHWAB/PRÜTTING 2008: 11 f.). Oft werden der Trennungsgrundsatz und das Abstraktionsprinzip synonym verwendet. Jedoch bezieht sich das Abstraktionsprinzip nur auf den sachenrechtlichen (dinglichen) Vertrag, der nämlich abstrakt ist, d. h. dass er unabhängig von der Wirkung des schuldrechtlichen Vertrages ist. Der sachenrechtliche Vertrag ist auch dann wirksam, wenn der schuldrechtliche Vertrag nicht zustande gekommen oder nichtig ist. Das Abstraktionsprinzip wird häufig diskutiert und kritisiert. (ebd.) Bezogen auf das Grundstücksrecht stellt der schuldrechtliche Vertrag die Erwerbsgrundlage dar, durch den sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, das Grundstück an den Erwerber zu übertragen. Der sachenrechtliche Vertrag ist in diesem Sinne die Einigung über die Übertragung, also die Auflassung (siehe II.7.4.1.1). Im tschechischen Recht hingegen ist keine gesonderte Einigung über den Eigentumsübergang erforderlich. Der schuldrechtliche Vertrag genügt. (vgl. SCHMIDT/LOBKOWICZ

³ In verschiedenen inoffiziellen Quellen (Zeitungsgesprächen mit Politikern) ist derzeit die Rede vom geplanten Inkrafttreten des neuen BGBcz 2015.

1996: 3) Im tschechischen Recht gibt es ein solches Prinzip nicht, d. h. Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft fallen in ein Rechtsgeschäft⁴.

Der bedeutendste Unterschied zwischen dem deutschen und tschechischen Grundstücksrecht ist die Tatsache, dass im deutschen Recht der Grundsatz *superficies solo cedit* gilt, d. h. dass Grundstücke und die sich darauf befindenden Bauwerke untrennbar miteinander verbunden sind (§ 94, § 905 BGB). Ausnahmen bilden das Erbbaurecht (siehe II.6.3.1.1.3) und das Wohnungseigentum (siehe II.6.2.1), bei denen der Eigentümer der Gebäude und des Grundstücks zwei unterschiedliche Personen sein können. Im tschechischen Recht gilt dieser Grundsatz nicht⁵. Es gibt eine rechtliche Trennung von Grundstücken (*pozemky*) und Bauwerken (*stavby*) (§ 120 BGBcz), den Oberbegriff bilden die Liegenschaften (*nemovitosti*) (§ 119 Abs. 2 BGBcz). (vgl. KUBA/OLIVOVÁ 2005: 27 ff.) Grundstücke und Bauwerke können demnach zwei unterschiedlichen Personen gehören. Das bedeutendste unter den Bauwerken ist das Gebäude (*budova*), welches sich dadurch definiert, dass es sich um ein oberirdisches Bauwerk handelt, äußerlich durch Wände abgeschlossen ist und mit einem Dach versehen ist (§ 27 KatGcz). Auch bereits in Bau befindliche Gebäude (*rozestavěné budovy*) sind schon selbstständige Liegenschaften (vgl. EBNER 2006b: 4, § 2 Abs. 1 lit e) KatGcz). Für die Neukodifizierung des tschechischen BGB ist jedoch geplant, die Einheit aus Grundstück und Bauwerken zu erlangen (vgl. EBNER 2006a: 20). Denn es ergeben sich so einige Probleme aus dieser Trennung. Bei Übertragung eines Grundstücks mit dem darauf befindlichen Gebäude bedarf es immer einem zweigleisigen Rechtsakt. Schwierig wird es bei der Beurteilung, ob Bauten wie Garagen, Geräteschuppen oder Gartenhäuschen selbstständige Liegenschaften sind oder ob es sich um einen unselbstständigen Bestandteil oder um Zubehör zu einer Liegenschaft handelt. Liegenschaften sind es nämlich nur dann, wenn sie durch ein festes Fundament mit dem Boden verbunden sind. Noch größer wird das Problem dadurch, dass nicht alle Liegenschaften ins Liegenschaftskataster (Grundbuch) eingetragen werden (siehe dazu II.7.2.1). (vgl. EBNER 2006b: 7 f.)

Im Gegensatz zu Deutschland, wo es keine Beschränkungen beim Immobilienerwerb für Ausländer gibt, bestimmt das tschechische Devisengesetz⁶, dass ausländische juristische Personen mit Sitz sowie ausländische natürliche Personen mit ständigem Aufenthalt außerhalb der Tschechischen Republik keine Immobilien erwerben dürfen (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1500 f.). Das Devisengesetz beinhaltet jedoch auch Aus-

⁴ Diese Aussage stammt aus einer fachlichen Beratung mit Dr. Stephan Heidenhain am 25.11.2010.

⁵ In der DDR galt er auch nicht (SCHMIDT/LOBKOWICZ 1996: 4).

⁶ *Zákon č. 219/1995 Sb., Devizový zákon*

nahmen für die ausländischen Privatpersonen. Demnach können diese u. a. im Falle einer Erbschaft, im Rahmen des ehelichen Gesamthand Eigentums, als diplomatische Vertreter eines ausländischen Staates unter der Bedingung der Gegenseitigkeit dennoch Grundeigentum in der Tschechischen Republik erwerben. (vgl. TOCHÁČKOVÁ 2005: 90) Im Wesentlichen sind durch den EU-Beitrittsvertrag die nationalen Grundverkehrsbeschränkungen für nichtansässige EU-Bürger und -Unternehmen bereits mit Wirkung zum 1.5.2004 entfallen. Weitere Restriktionen galten für den Erwerb von Nebenwohnsitzen in einer Übergangszeit bis 2009, für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gelten Beschränkungen noch bis zum 1.5.2011 fort (vgl. MINDACH/ONDREJKA 2010: 7), dann soll § 17 DevGcz wegfallen.

Tschechische Rechtsvorschriften werden im sog. Gesetzesblatt (*Sbírka zákonů*, abgekürzt: *Sb.*⁷) verkündet, in welchem „die Gesetze und alle sonstigen gesamtstaatlichen gültigen Vorschriften sowie wichtige Entscheidungen des Verfassungsgerichts und weitere bedeutende Mitteilungen der staatlichen Organe veröffentlicht“ (WABNITZ/HOLLÄNDER 2009: 5) werden. Die Nummer des Gesetzes setzt sich aus einer laufenden Nummer und der Jahreszahl zusammen, in welchem das Gesetz in Kraft getreten ist. Auf diese Weise werden die tschechischen Gesetze geläufigerweise benannt. Das Gesetz im Fließtext wie in Deutschland durch eine in den Gesetzen festgeschriebene Abkürzung zu benennen, ist nicht üblich. In dieser Arbeit werden sie an die deutsche Weise angepasst und erhalten Abkürzungen, um die zitieren einzelner Paragraphen so kurz wie möglich zu halten.

⁷ auf Deutsch teilweise abgekürzt mit *S/g.* oder wie im Tschechischen beibehalten; Über die Verwendung bzw. Adäquatheit herrscht immer noch große Uneinigkeit in der Fachwelt. In dieser Arbeit wird die Ansicht vertreten, dass die Abkürzung Bestandteil des jeweiligen tschechischen Gesetzes ist und deshalb die tschechische Abkürzung verwendet.

3. Das Grundstücksrecht

Das Grundstücksrecht ist ein weit verzweigtes Rechtsgebiet, welches nicht nur in einem Gesetzbuch geregelt ist. Nachfolgend wird beschrieben in welchen Gesetzen und Verordnungen das Grundstücksrecht geregelt ist.

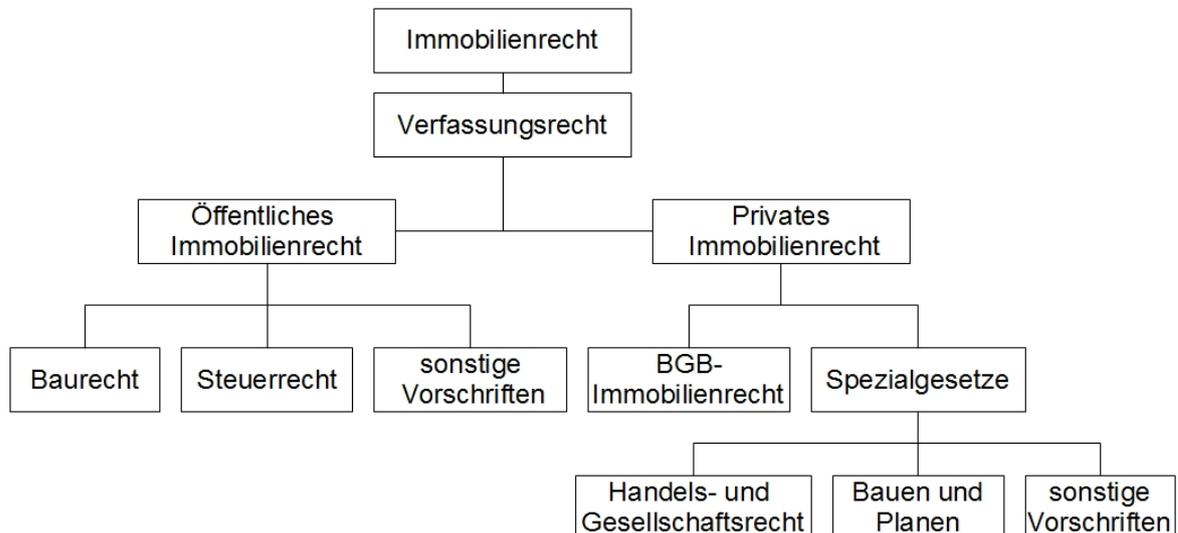


Abb. 1 Kernbereiche des Immobilienrechts (BÖNKER/LAILACH 2009: 1)

3.1.1 Gesetzliche Regelungen in der deutschen Rechtsordnung

Das Grundgesetz (GG) steht über allen Gesetzen in Deutschland. Darin ist in Art. 14 das Eigentumsgrundrecht verankert, welches die Basis des Grundstücksrechts bildet. Danach ist das Individualeigentum vor staatlichen Eingriffen geschützt. Inhalt und Schranken werden in den Gesetzen definiert. Enteignungen dürfen nur durch oder auf Grund von Gesetzen durchgeführt werden (Art. 14 GG, vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 7).

Wenn es um die rechtsgeschäftliche Verfügung über ein Grundstück geht, wie z. B. der Verkauf oder die Belastung eines Grundstücks, dann regelt dies das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Geht es jedoch um die Festhaltung von Rechtsveränderungen, die die staatliche Registrierung nach sich zieht, dann gilt die Grundbuchordnung (GBO) (vgl. WESTERMANN 2005: 146).

Das BGB ist das wichtigste Gesetzbuch des Zivilrechts. Es besteht aus fünf Büchern: dem Allgemeinen Teil, dem Schuldrecht, Sachenrecht, Familienrecht und Erbrecht. Der Allgemeine Teil enthält Regelungen, die auch alle übrigen vier Bücher betreffen. Dabei wird Gebrauch von der mathematischen Methode des *Vor-die-Klammer-Ziehens* gemacht, was bewirkt, dass der Allgemeine Teil für alle folgenden Teile gilt, um die darin zusammengefassten Regelungen nicht wiederholen zu müssen. Die übrigen vier Bücher stellen den Besonderen Teil dar. Auf die Grundstücke bezieht sich das Grundstücks- oder auch Immobiliarsachenrecht (a. a. O.: 8 ff.).

Das materielle Grundstücksrecht ist hauptsächlich im III. Buch des BGB, dem Sachenrecht, in den §§ 854-1296 geregelt. Das Sachenrecht regelt die Beziehungen von Personen zu Sachen und Rechten und enthält auch Aussagen über die Güterzuordnung (vgl. KLUNZINGER 2009: 8 ff.), d. h. die Rechte an unbeweglichen und beweglichen Sachen. Viele Regelungen betreffen beide Sacharten gleichzeitig. Das Grundstücksrecht, welches „sowohl systematisch als auch in der Praxis ein eigenständiges Rechtsgebiet darstellt“ (vgl. WEIRICH 2006: 7), greift aber auch auf andere – öffentliche wie private – Rechtsgebiete zurück, z. B. auf das Schuldrecht, wenn es um Verträge geht, das Erbrecht oder das Öffentliche Recht, wenn es sich um öffentliche Wege, Denkmalschutz, Abgaben oder Steuern handelt und wird auch durch Nebengesetze geregelt, die das BGB ergänzen, z. B. durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das Baugesetzbuch (BauGB), das Raumordnungsgesetz, das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG), das Bewertungsgesetz (BewG), u.v.m. (vgl. KLUNZINGER 2009: 13, BÖNKER/LAILACH 2006: 6 f.). Das formelle Grundstücksrecht stellt hauptsächlich die Grundbuchordnung (GBO) dar. Daneben existieren noch weitere Vorschriften, welche die Organisationsregeln und das Verfahrensrecht enthalten. Die wichtigste Verordnung ist dabei die Verordnung zur Durchführung der GBO, auch Grundbuchverordnung (GBV) genannt. Genauso existiert eine Wohnungsgrundbuchverordnung, die Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher sowie die Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (vgl. WEIRICH 2006: 8).

3.1.2 Gesetzliche Regelungen in der tschechischen Rechtsordnung

Im tschechischen Recht ist das Grundrecht auf Eigentum in der Charta der Grundrechte und –freiheiten⁸ in Art. 11 verankert, die untrennbarer Bestandteil der tschechischen Verfassung⁹ aus dem Jahre 1992 (in Kraft seit 1993) ist. Die grundlegenden materiellrechtlichen Regelungen zum tschechischen Immobilienrecht finden sich im tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuch¹⁰ (BGBcz), und zwar im Allgemeinen Teil in den §§ 118-122 sowie im Teil für das Sachenrecht in den §§ 123-180. Das Wohnungseigentum wird auch hier gesondert geregelt, nämlich durch das Wohnungseigentumsgesetz¹¹ (WEGcz). Was die Eintragung ins Grundbuch betrifft, d. h. Arten und Wirkung der Eigentums- und andere dingliche Rechte werden durch das Eintra-

⁸ *Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod*

⁹ *Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky*

¹⁰ *Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník*

¹¹ *Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytových prostorů a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)*

gungsgesetz¹² (EintrGcz) geregelt. Die grundlegenden Bestimmungen zum tschechischen Liegenschaftskataster (*katastr nemovitostí*) finden sich im Grundbuch- und Katastergesetz (KatGcz)¹³. Alle näheren Bestimmungen finden sich in der Durchführungsverordnung für das EintrG und das KatGcz (DVOKatGcz)¹⁴. Weitere, in diesem Zusammenhang bedeutende Gesetze, sind das Gesetz über die Vermessungs- und Grundbuchorgane¹⁵ und die Verordnung über Bezeichnungen der Gemeinden, Straßen und Nummerierungen der Häuser¹⁶. Den Immobilienverkehr in Bezug auf Ausländer regelt das Devisengesetz¹⁷ (DevGcz) sowie das Bodengesetz¹⁸ (BodenGcz). Auch in der tschechischen Rechtsordnung finden sich weitere Regelungen u. a. im Baugesetz¹⁹ (BauGcz) und im Handelsgesetzbuch²⁰ (HGBcz). Das formelle Grundstücksrecht wird in der tschechischen Rechtsordnung hauptsächlich durch die Verwaltungsordnung²¹ (VOcz), teilweise durch die tschechische Zivilprozessordnung (ZPOcz) sowie durch weitere besondere Gesetze geregelt wie das Beglaubigungsgesetz²², die Notariatsordnung²³, das Gesetz über die Flurbereinigung und die Bodenbehörden²⁴ sowie das Gesetz über Verwaltungsgebühren²⁵ (vgl. EBNER 2006b: 1 f.).

¹² Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

¹³ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

¹⁴ Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

¹⁵ Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

¹⁶ Vyhláška č. 97/1961 Sb., o názvech obcí, označování, úlic a číslování domů

¹⁷ Zákon č. 219/1995 Sb., Devizový zákon

¹⁸ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

¹⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²⁰ Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

²¹ Zákon č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád)

²² Zákon č. 41/1993 Sb., České národní rady o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu okresními a obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady

²³ Zákon č. 358/1992 Sb., České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

²⁴ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

²⁵ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

4. Das Grundstück

Die deutsche wie auch die tschechische Rechtsordnung unterscheiden zwischen beweglichen (*movité věci*) und unbeweglichen Sachen (*nemovité věci*), wobei die Grundstücke zu den unbeweglichen Sachen (*nemovitosti* oder *realita*) zählen.

Im Folgenden wird geklärt, wie ein Grundstück definiert wird, was dazu gehört und wie es flächenmäßig verändert werden kann.

4.1 Definition des Grundstücks

4.1.1 Deutsche Rechtsordnung

Ein Grundstück ist in der deutschen Rechtsordnung nicht so eindeutig definierbar, wie auf den ersten Blick vermuten lässt, denn es ist weder im BGB noch in der GBO definiert (vgl. ROMBACH 2005: 773). Je nachdem, ob das Grundstück aus Sicht des Grundbuchs, des Katasters oder des Bewertungsgesetzes, welches die steuerrechtliche Bewertung von Vermögensgegenständen regelt, behandelt wird, erhält es jedes Mal eine andere Definition.

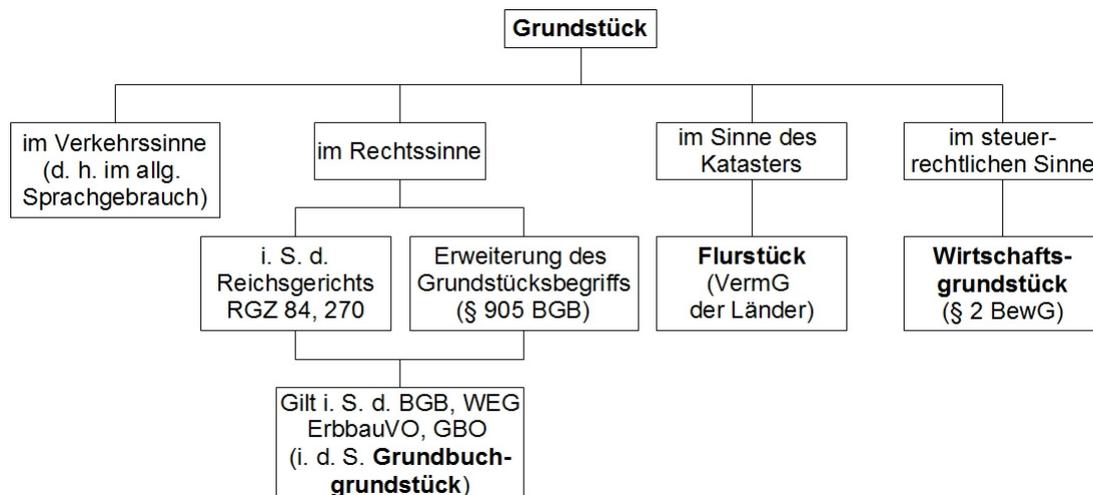


Abb. 2 Definition Grundstück (DE) (vgl. WESTERMANN 1998: 566)

Im Verkehrssinn, d. h. im allgemeinen Sprachgebrauch, ist ein Grundstück „eine örtlich zusammenhängende Bodenfläche, die in der Natur durch Zäune, Mauern, Hecken, Begrenzungssteine o. Ä. gegen andere Grundstücke abgegrenzt ist.“ Dieser Begriff entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Da dieser Grundstücksbegriff durch die Veränderbarkeit zu ungenau ist, um Grundlage von Rechtsvorgängen zu sein, gibt es noch die folgenden Definitionen (vgl. WESTERMANN 1998: 566).

Im Rechtssinn sind Grundstücke gemäß Definition des Reichgerichts²⁶ „räumlich abgegrenzte und durch katastermäßige Vermessung genau bezeichnete Teile der Erdoberfläche, die im Grundbuch als selbstständige Grundstücke eingetragen oder zumindest als solche eintragbar sind“ (WESTERMANN 1998: 566). Das BGB erstreckt das Grundstück weiterhin auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 BGB). Diese Definition im Rechtssinn ist der für alle sachenrechtlichen Vorgänge verbindliche. Er kennzeichnet das Grundstück im Sinne des BGB, des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), der Erbbauverordnung (ErbbauVO) und der Grundbuchordnung (GBO) (vgl. WESTERMANN 1998: 566). Man spricht im Sinne der GBO auch von einem Grundbuchgrundstück. Da das Grundstück die kleinste Einheit im Grundstücksverkehr darstellt, ist die Definition des Grundstücks im grundbuchlichen bzw. rechtlichen Sinne die wichtigste von allen (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 39).

Im katasterrechtlichen Sinne ist darunter ein zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, der im Kataster unter einer eigenen Flurstücknummer geführt wird zu verstehen (vgl. WESTERMANN 1998: 566). In diesem Zusammenhang spricht man von einem Flurstück oder von einer Katasterparzelle (laut WEIRICH 2006: 14 veraltet) (vgl. WEBER 2008: 30, WESTERMANN 2005: 144 f.). Diese Begriffe beziehen sich auf die amtliche Flurkarte. Ein Grundbuchgrundstück kann zwar aus mehreren Flurstücken bestehen, aber nicht umgekehrt. (vgl. BUB 2007: 2)

Im Sinne des Bewertungsgesetzes, d. h. im steuerrechtlichen Sinne, spricht man u. a. auch von Wirtschaftsgrundstücken. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück im Sinne dieses Gesetzes (§ 70 Abs. 1 BewG). (vgl. WESTERMANN 1998: 566)

Des Weiteren gibt es grundstücksgleiche Rechte, die von Gesetzes wegen den Grundstücken gleichgestellt sind und wie solche behandelt werden. Es handelt sich dabei um dingliche Rechte (siehe II.6.2.1).

²⁶ RGZ 84, 270

4.1.2 Tschechische Rechtsordnung

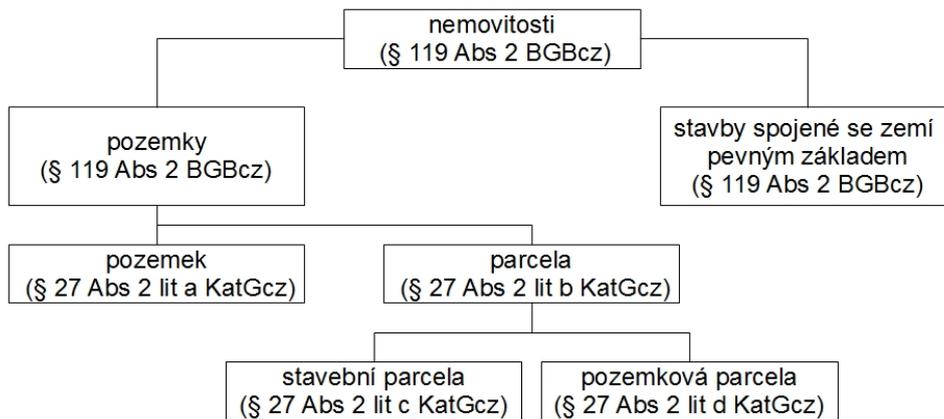


Abb. 3 Definition Grundstück (CZ) (vgl. § 27 KatGcz)

Die Tschechische Rechtsordnung weist keine solche Vielzahl von Definitionen wie im deutschen Recht auf, was allein auf das einheitliche System der Grundbuch- und Katasterführung zurückzuführen ist (siehe II.7.2). Die Definition, die der deutschen im Verkehrssinne entspricht, findet sich in § 27 des KatGcz und lautet: Ein Grundstück (*pozemek*) ist ein Teil der Erdoberfläche, der von den Nachbarteilen durch eine Grenze der Gebietsverwaltungseinheit, einer Kataster-, Eigentums-, Besitz-, Widmungs- oder Nutzungsgrenzen unterschieden werden kann (vgl. EBNER 2006b: 38)

Dasselbe Gesetz definiert weiterhin das Grundstück im Rechtssinne (§ 27 lit. b), welches ein vermessungstechnisch in seiner Position erfasstes, in der Katasterkarte (*katastrální mapa*) abgebildetes, mit einer Parzellenummer und der Bezeichnung der Grundstücksart versehenes Grundstück ist. Diese Flurstücke oder Parzellen (*parcely*) sind die kleinste Einheit des Liegenschaftskatasters. Gegenstand zivilrechtlicher Verhältnisse sind Grundstücke und nicht Flurstücke. Somit können auch Rechte am Teil eines Flurstücks erworben werden. (vgl. HULMÁK 2009: 75) Flurstücke werden im Liegenschaftskataster entweder als Bauparzelle (*stavební parcela*) oder als Grundstücksparzelle (*pozemková parcela*) ausgewiesen (§ 27 KatGcz). Wenn auf einer Grundstücksparzelle ein Bauwerk errichtet werden soll, muss diese erst in eine Bauparzelle umgewandelt werden. (vgl. EBNER 2006b: 38)

Gemäß § 4 Abs. 1 DVOKatGcz werden in den geodätischen Informationen der Katasteroperate (siehe II.7.2.1) Grundstücke (*pozemky*) eingetragen und in den Beschreibungsinformationen werden sie als Parzellen (*parcely*) eingetragen.

4.2 Bestandteile des Grundstücks

Hier wird geklärt, was zu einem Grundstück dazugehören kann. Im deutschen Recht finden sich die Begriffe Bestandteil, Scheinbestandteil, Zubehör, Inventar, Früchte und

Nutzungen, die alle auch gesetzlich definiert sind. Das tschechische Recht definiert hingegen nur Bestandteile (*součásti*) und Zubehör (*příslušenství*).

4.2.1 Deutsche Rechtsordnung

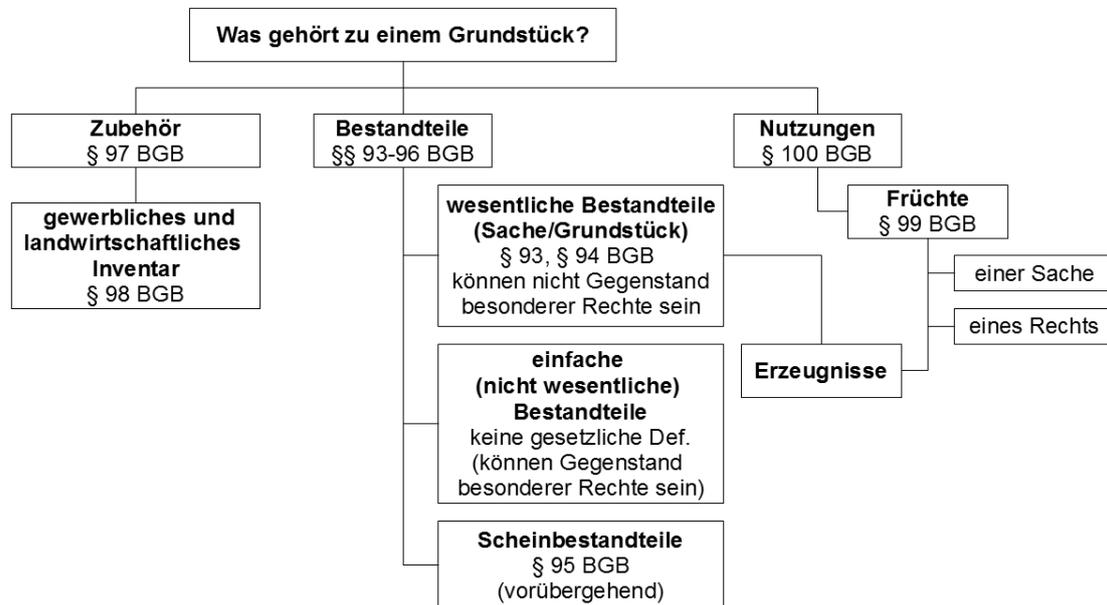


Abb. 4 Bestandteile des Grundstücks (DE)

Bestandteile, Zubehör und Inventar sind Begriffe aus dem allgemeinen Zivilrecht und sind in den §§ 93-98 BGB geregelt. Die Bestandteile werden sachen- sowie grundstücksrechtlich getrennt definiert. Im sachenrechtlichen Sinne sind die Bestandteile einer Sache die einzelnen Teile, aus denen sich die Sache zusammensetzt (vgl. BUB 2007: 5). Bestandteile einer Sache, die nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere Bestandteil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, sind wesentliche Bestandteile. Sie können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (§ 93 BGB). Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen (§ 94 BGB). Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten auch als Bestandteile des Grundstücks (§ 96 BGB). Einfache Bestandteile sind hingegen Bestandteile, die keine wesentlichen Bestandteile sind. Diese können Gegenstand besonderer Rechte sein, d. h. dass sie verschiedenen Personen gehören können (vgl. BUB 2007: 6 f.). Nicht wesentliche Bestandteile sind Aufbauten, die nur auf den Boden aufgesetzt sind, wie z. B. transportable Fertiggaragen und Hütten. Sachen, die nur vorübergehend mit dem Grund und Boden verbunden sind oder vorübergehend in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks bzw. eines Gebäudes (§ 95 BGB). Man spricht

dann auch von Scheinbestandteilen. Beispiele hierfür sind Baracken, ein Baugerüst, zum Verkauf bestimmte Baumschulpflanzen oder vom Mieter verlegte Teppichböden (vgl. BUB 2007: 9 f.). Des Weiteren gelten Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, als Bestandteile des Grundstücks (§ 96 BGB).

Neben den Bestandteilen spielt auch das Zubehör eine große Rolle bei Grundstücken. Es ist in § 97 BGB definiert und durch die folgenden fünf Merkmale gekennzeichnet: Zubehör sind:

- bewegliche Sachen,
- es sind keine Bestandteile der Hauptsache,
- sie dienen dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache,
- stehen in einer der genannten Bestimmungen in einem entsprechenden Verhältnis zu ihr und
- die Sache muss im Verkehr als Zubehör angesehen werden.

Auch hier gilt wieder die Vorübergehbarkeit. „Grundstücke und deren Bestandteile, insbesondere Gebäude, können ebenso wenig Zubehör sein [...] wie Rechte.“ (BUB 2007: 11 ff.). Als Zubehör wird u. a. Folgendes angesehen: Baumaterial auf einem Baugrundstück, Gaststätteninventar, Maschinen auf einem Fabrikgrundstück (ebd.).

Das Inventar umfasst inhaltlich mehr als das Zubehör. Es bezeichnet die Gesamtheit aller beweglichen Sachen, die mit dem Grundstück in räumlichem Zusammenhang stehen und dem wirtschaftlichen Zweck dienen, der der Nutzung des Grundstücks entspricht (vgl. BUB 2007: 15). Das sind

1. bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, insbesondere bei einer Mühle, einer Schmiede, einem Brauhaus, einer Fabrik, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften,
2. bei einem Landgut, das zum Wirtschaftsbetrieb bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene, auf dem Gut gewonnene Dünger. (§ 98 BGB)

Nutzungen sind die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt (§ 100 BGB). Die Früchte können einerseits Früchte einer Sache, z. B. natürliche Früchte sein, oder aber Früchte eines Rechts, wie z. B. Erträge, welche das Recht seiner Bestimmung gemäß gewährt, insbesondere bei einem Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen die gewonnenen Bestandteile (§ 99 BGB). Zu den Früchten zählen natürlich auch die Erzeugnisse, die nach § 94 wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind.

4.2.2 Tschechische Rechtsordnung

Das tschechische Recht unterscheidet bei den Sachen, die zum Grundstück gehören nur zwischen Bestandteilen (*součástí věci*), geregelt in § 120 BGBcz, und Zubehör (*příslušenství*), geregelt in § 121 BGBcz. Die Unterteilungen von Bestandteilen wie sie im deutschen Recht vorgenommen werden, existieren in der tschechischen Rechtsordnung nicht. Laut Definitionen sind die Begriffe Bestandteil und Zubehör den deutschen Begriffen gleich. Bestandteile einer Sache sind von der Hauptsache nicht trennbar, ohne dabei den Wert der Hauptsache zu mindern. Beim Zubehör gilt auch, dass es den Zweck der Hauptsache verfolgen muss. Scheinbestandteile i. S. d. deutschen Rechts zählen im tschechischen Recht zum Zubehör. Gemäß § 121 Abs. 2 BGBcz gelten Nebenräume und die zum Gebrauch der Wohnung bestimmten Räume als Zubehör von (Eigentums-)Wohnungen, nicht jedoch eine Garage, auch wenn sie im selben Gebäude liegt wie die Wohnung (vgl. EBNER 2007b: 4 f.).

Früchte und Nutzungen werden nicht per Gesetz definiert, sie finden nur im Zusammenhang mit dem Eigentumsbegriff in § 123 BGBcz Erwähnung. Dennoch geht aus einem BGB-Kommentar (HOLUB 2002: 262 f.) hervor, dass sie den gleichen Inhalt wie nach der deutschen Rechtsordnung haben.

Abweichungen bilden nur folgende Fakten: Auf Grund der rechtlichen Trennung zwischen Grundstücken und Bauten stellen Bauwerke keinen Bestandteil des Grundstücks dar, auf dem sie stehen (vgl. HULMÁK 2009: 76), dafür jedoch Pflanzenbestände, Stützmauern, Pflasterungen, Leitungen zur Gartenbewässerung, Zäune mit einer Höhe von höchstens 100 cm usw. Außerdem stellen Wasser- und Kanalanschlüsse keine Bestandteile dar, sie gelten als selbstständige Hauptsachen (*věci hlavní*). Die Trennung zieht auch nach sich, dass einige Sachen sowohl Zubehör, als auch Bestandteile sein können, wie z. B. bei einer Garage, die sich nicht an das Haus anschließt. (vgl. BRADÁČ/FIALA 1999: 15)

4.3 Veränderungen des Grundstücks

Grundstücke werden durch Teilung (*dělení*) oder Vereinigung (*scelení* oder *sloučení*) verändert. Allerdings kennt das deutsche Recht weitaus mehr Begriffe für solche Grundstücksveränderungen als das tschechische (Zuschreibung, Verschmelzung, Abschreibung und Zerlegung), was allein schon auf die Trennung von Grundbuch und Kataster im deutschen Recht zurückzuführen ist.

4.3.1 Deutsche Rechtsordnung

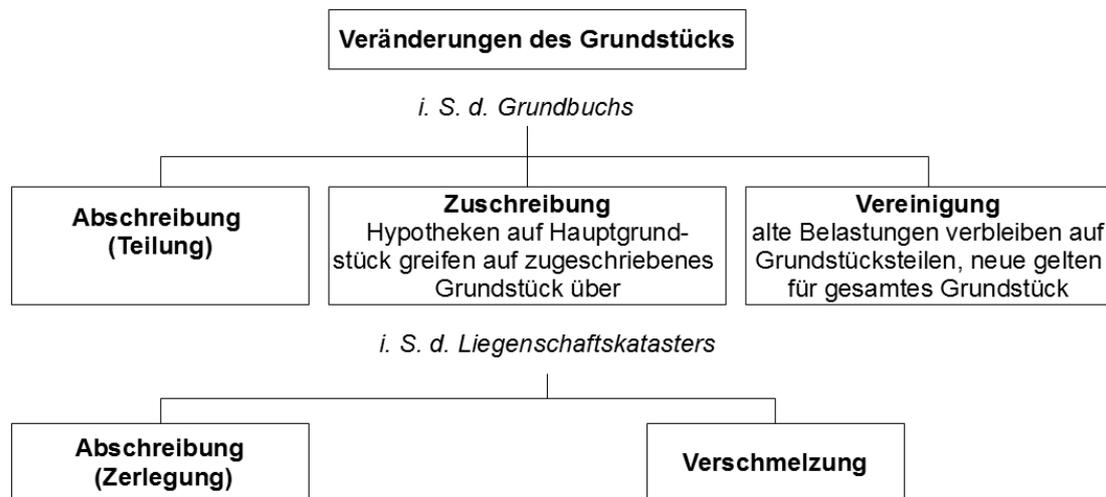


Abb. 5 Veränderungen des Grundstücks (DE)

Grundstücke können durch Teilung (Abschreibung) getrennt werden, sodass anschließend mehrere Grundstücke entstehen, oder durch Vereinigung oder Zuschreibung eines Grundstücks zu einem anderen rechtlich miteinander vereint werden (vgl. WESTERMANN 1998: 567). Die folgenden drei Grundstücksveränderungen beziehen sich auf Veränderungen im Grundbuch.

Infolge einer Teilung entstehen selbstständige Grundstücke. Wenn diese belastet werden, gehen diese Belastungen auf die Teilgrundstücke über. Beschränkte dingliche Rechte bleiben bestehen, d. h. Hypotheken, Grundschulden, Reallasten (siehe II.7) werden zu sog. Gesamtrechten und für Dienstbarkeiten gibt es Sonderregelungen, die dazu führen können, dass Grundstücksteile, die außerhalb des Ausübungsbereiches liegen, frei werden (§ 1026 BGB). Soll nun aber ein beschränktes dingliches Recht (nicht bei Dienstbarkeit oder Reallast) nur an einem Grundstücksteil begründet werden, verlangt das Verfahrensrecht (§ 7 GBO) eine Grundstücksteilung und das Grundstück ist als selbstständiges Grundstück einzutragen. Die Benennung Teilung betont eher den Vorgang im Liegenschaftskataster, die Abschreibung bezieht sich mehr auf das Verfahren im Grundbuch. Oft tauchen die Benennungen synonym auf. Dann ist jedoch Acht zu geben, da im Grundbuch *Grundbuchgrundstücke* beschrieben werden und im Liegenschaftskataster *Flurstücke*, die sich – wie in II.5.1 beschrieben – nicht immer decken. Kataster und Grundbuch müssen jedoch wieder zusammenarbeiten, wenn sich eine Grundstücksteilung nicht auf bestimmte Flurstücke bezieht, sondern auf ein nach der Natur bezeichnetes Grundstück. Das kann nur ein Teil eines Flurstücks sein oder zum Teil aus Teilflurstücken bestehen. In diesem Fall agiert zuerst das Katasteramt mit amtlicher Vermessung und katastermäßiger Abschreibung und erst

danach kann die Eintragung im Grundbuch erfolgen (vgl. WILHELM 2007: 239, WESTERMANN 1998: 567).

Grundstücke können aber auch miteinander verbunden werden. Geregelt ist dies in § 890 BGB. Es gibt demnach zwei Arten der Verbindung: die Vereinigung und die Zuschreibung (vgl. WESTERMANN 1998: 567). „Nimmt man ein Modell aus der Strukturveränderung von Kommunen, so kann man den ersten Vorgang mit einem Zusammenschluss zweier Gemeinden und den letzteren mit der Eingemeindung in Parallele setzen“ (WILHELM 2007: 239).

Bei der Zuschreibung wird das zugeschriebene Grundstück Bestandteil des anderen, sog. Hauptgrundstücks. Dabei greifen die auf dem Hauptgrundstück lastenden Grundpfandrechte (wie Hypotheken, nicht aber die anderen Rechte) auf das zugeschriebene Grundstück über. Dies regelt § 1131 BGB (vgl. WESTERMANN 1998: 567). Die Zuschreibung ist dann praktisch, wenn etwa ein kleineres Flurstück zugeschrieben wird, um bei einer Grundstücksbelastung die Sicherheit des Gläubigers für eine einheitliche Bebauung zu erhöhen (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 96).

Bei der Vereinigung bleiben die bisherigen Belastungen unberührt, d. h. für diese haftet nach wie vor nur der jeweilige Grundstücksteil. Erst neu begründete Rechte können für das gesamte Grundstück begründet werden. Darin besteht auch der eigentliche Zweck der Vereinigung, „nämlich die Zusammenfassung mehrerer Grundstücke in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht. Ein räumlicher Zusammenhang unter ihnen ist nicht erforderlich“. (a. a. O.: 95 f.)

Auch im Kataster können Flurstücke getrennt und vereinigt werden, hier spricht man von Zerlegung (und auch Abschreibung) und Verschmelzung. Über beide Vorgänge kann die Katasterbehörde selbstständig entscheiden, ohne den Eigentümer um dessen Zustimmung zu bitten, denn sie haben keine rechtlich relevanten Auswirkungen auf das Grundstück im grundbuchlichen Sinne (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 40).

4.3.2 Tschechische Rechtsordnung

Grundstücke können im tschechischen Recht nur durch Vereinigung (*scelení* oder *sloučení*) oder Teilung (*dělení*) neu entstehen bzw. sich verändern (§ 2 Gesetz über die Flurbereinigung und die Bodenbehörden²⁷).

Aus § 4 Abs. 7 DVOKatGcz ergibt sich, dass nur Parzellen miteinander verbunden werden können, auf denen die gleichen Rechte lasten. Lastet auf einem Grundstück

²⁷ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

z. B. ein Grundpfandrecht (*zástavní právo*) und auf dem anderen nicht, so können die Parzellen nicht vereint werden. Durch die Bedingung der Gleichartigkeit der Rechte, die auf den Grundstücken lasten, stellt sich auch nicht die Frage danach, was mit den bereits bestehenden Lasten passiert. Anders ist das jedoch bei Sachlasten (*věcná břemena*), deren Umfang im geometrischen Plan eingezeichnet ist. Solche Grundstücke können wiederum miteinander vereint werden. Die Sachlast bleibt weiterhin bestehen, denn ein Wegerecht kann auch ausgeübt werden, wenn sich das bisherige Grundstück um ein weiteres angrenzendes Grundstück vergrößert. Der Wert der Sachlast wird dadurch nicht verändert.

4.4 Nutzungsarten von Grundstücken

Grundstücke können im deutschen Recht durch Miete, Pacht oder Immobilien-Leasing genutzt werden. Das tschechische Recht unterscheidet nicht zwischen Miete und Pacht, sondern fasst sie unter der Benennung *nájem* zusammen. Das Immobilien-Leasing (*leasing nemovitosti*) gewinnt jedoch auch in Tschechien zunehmend an Bedeutung (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1488).

In diesem Kapitel soll der Unterschied zwischen den Nutzungsarten klar gemacht werden, nicht jedoch auf die genaue vertragliche Regelung eingegangen werden. Auf Sonderformen aus dem anglo-amerikanischen Rechtskreis wie dem im deutschen Recht bekannten *Triple-net-Mietvertrag* zur Vermietung ganzer Grundstücke samt Bauten oder dem im tschechischen Recht bekannten *Time-sharing-Vertrag* zur Vermietung von Gebäuden wird nicht näher eingegangen, sondern sollte hiermit nur Erwähnung finden.

4.4.1 Deutsche Rechtsordnung

Miete und Pacht unterscheiden sich zunächst darin, dass sich die Miete nur auf Sachen bezieht (§ 535 BGB), Gegenstand von Pachtverträgen können sowohl Sachen als auch Rechte sein²⁸. Die Miete schließt nur den Gebrauch der Sache ein, die Pacht außerdem das Recht zur Fruchtziehung. Daher ist die Pacht vor allem in der Landwirtschaft von Bedeutung. Die Vorschriften für den Mietvertrag gelten auch für den Pachtvertrag, sofern für diesen nichts Abweichendes gilt (§§ 581 ff. BGB). Das Immobilien-Leasing, als dritte Nutzungsart, bringt Steuer- und Finanzierungsvorteile mit sich. „Leasing verbindet Elemente des Mietverhältnisses, des Darlehens und des Kaufs“ (SCHILDT 2005: 1097 f.).

²⁸ Beinhaltet der Vertragsgegenstand nur Rechte, aber keine Sachen, dann spricht man von einer Lizenz.

Die Miete ist die entgeltliche Gebrauchsüberlassung auf Zeit. Sie ist zwar im BGB geregelt, jedoch werden bei Weitem nicht alle Fragen, die bei der Vermietung auftreten können, beantwortet. Daher ist die vertragliche Regelung von großer Bedeutung. Der Gesetzgeber gestattet dem Mieter den vertragsmäßigen Gebrauch und genau dies müssen die Vertragsparteien vereinbaren. Der Mietvertrag unterliegt keiner besonderen Form und könnte auch mündlich oder konkludent geschlossen werden. Der Gesetzgeber rät auf Grund der gebotenen Klarheit und Eindeutigkeit jedoch dazu, den Mietvertrag stets schriftlich abzuschließen. Dafür hat die Rechtsprechung bestimmte Anforderungen erstellt. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 219 ff.)

Es wird zwischen Grundstücks- und Raummietvertrag unterschieden. Neben den allgemeinen Vorschriften über Mietverhältnisse (§§ 535-548 BGB) gelten noch eine Reihe von Vorschriften über das Wohnraummietverhältnis, die laut § 578 BGB auch für Grundstücksmietverträge gelten. Des Weiteren gelten auch eine Reihe von Sondervorschriften (§§ 579 ff. BGB). Bei der Raummiete wird zwischen der Vermietung von Gewerbeflächen und Wohnraum unterschieden, denn für die Wohnraummiete gibt es noch besondere Vorschriften des sozialen Mietrechts. Der Vermieter ist für die Erhaltung des zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache verantwortlich. Daraus ergeben sich Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten²⁹ für den Vermieter, aber auch Mängelansprüche für den Mieter. Bauliche Veränderungen sind für den Mieter nur begrenzt möglich und bedürfen der Zustimmung des Vermieters. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 227)

Die Pacht ist also die entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch und zur Fruchtziehung. Sie spielt in der Landwirtschaft eine erhebliche Rolle, denn etwa 62 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzflächen des gesamten Bundesgebietes werden verpachtet. Es handelt sich dabei um die Verpachtung einzelner Grundstücke. Es können Grundstücke zu bestehenden Betrieben zugepachtet werden (Zupacht) oder ganze landwirtschaftliche Betriebe gepachtet werden (Betriebspacht). Das Pachtrecht ist allgemein in den §§ 581 ff. BGB geregelt. Für das Landpachtrecht gelten jedoch die besonderen Vorschriften der §§ 585 ff. BGB. Einige Sonderformen des Pachtvertrages wie der Kleinpacht-, Gartenpacht-, Jagd- und Fischerei- sowie Apothekenpachtvertrag sind außerhalb des BGB in Spezialgesetzen geregelt. Gewerbeimmobilien können auch verpachtet werden, üblicherweise werden unmöblierte Räume zum Betrieb eines Unternehmen jedoch vermietet. Wenn die

²⁹ Unter Instandhaltung versteht man vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden sowie die Wartung und Beseitigung von Verschleißerscheinungen. Unter Instandsetzung versteht sich die Beseitigung bereits eingetretener Schäden. Die Begriffe sollten im Mietvertrag immer genau definiert werden, damit es nicht zur Verwechslung kommt (BÖNKER/LAILACH 2009: 227 f.).

Räume bereits durch den Verpächter ausgestattet wurden, geht man von einer Fruchtziehung aus den Räumen aus, zum Beispiel bei möblierten Büroräumen, Gaststätten, Werkstätten oder Tankstellen. Diese werden dann samt Inventar verpachtet. (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 357 f., BÖNKER/LAILACH 2009: 234)

Das Immobilien-Leasing ist der Miete ähnlich. Der Leasingnehmer gewährt dem Leasinggeber die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes und zahlt dem Leasinggeber dafür Leasingraten. Oft hat der Leasingnehmer am Ende der Leasingzeit ein Ankaufsrecht. Instandsetzung und -haltung liegen beim Leasingnehmer, solange nichts anderes vereinbart wird. Der Leasingvertrag ist nicht gesetzlich geregelt. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 235)

Entwickelt wurde der Leasingvertrag als Finanzierungsinstrument. Es gibt hauptsächlich zwei Konstellationen, die beim Immobilien-Leasing auftreten können:

(1) Der Leasinggeber erwirbt ein vom Leasingnehmer ausgewähltes Grundstück von einem Dritten und verleast es an den Leasingnehmer;

(2) Der Leasinggeber erwirbt das Grundstück vom Leasingnehmer und verleast es sofort an ihn zurück (sale and lease back).

Die Konstellation in Fall 1 ist ähnlich dem darlehensfinanzierten Erwerb. Beim Leasing ist allerdings der Leasinggeber und nicht der Grundstücksnutzer Eigentümer des Grundstücks, der es dann auch bilanzieren und abschreiben kann. Des Weiteren wird beim Leasing nur ein Teil der Erwerbskosten des Grundstücks bezahlt. Den Restbetrag muss der Leasinggeber durch Verkauf des Grundstücks an den Leasingnehmer oder einen Dritten oder etwa durch Verleasen oder Vermieten an einen Dritten decken. Oft werden die Grundstücke unbebaut verleast und die Gebäude erst nach den Vorstellungen und durch den Leasingnehmer errichtet und bezahlt. Seine Vorstellungen werden vorher detailliert in Form einer Baubeschreibung im Leasingvertrag festgehalten. Die angefallenen Baukosten fließen dann in die Berechnung der Leasingraten ein. (a. a. O.: 235 ff.)

4.4.2 Tschechische Rechtsordnung

Die Miete (*nájem*) ist in den §§ 663-684 BGBcz in den Regelungen über den Mietvertrag geregelt. Die besonderen Regelungen zum Wohnungsmietvertrag schließen sich ab § 685 BGBcz an. Für die Mietverträge von Gewerberäumen gilt das Gesetz über die Miete und Untermiete von Gewerberäumen³⁰. (vgl. EBNER 2006a: 91)

³⁰ Zákon č. 116/1990, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

§ 663 BGBcz definiert die Miete als die entgeltliche Überlassung der Mietsache zum Gebrauch und zur Fruchtziehung. Das tschechische Recht unterscheidet nicht zwischen Miete und Pacht. Auch wenn es sich um die Überlassung einer Sache zum Gebrauch und zur Fruchtziehung gegen ein Entgelt handelt, finden die Regelungen für die Miete Anwendung. (vgl. JULIŠ 2009: 235)

Die Miete lässt sich auch auf Betriebe anwenden. Geregelt wird dies in §§ 488 b ff. HGBcz, und zwar im Abschnitt III.A: *Smlouva o nájmu podniku*.

Das Rechtsinstitut der Pacht wurde in der früheren Übersetzung des ABGBs in die tschechische Sprache als Entlehnung (siehe III.2.3.2.4), unter der Benennung *pacht*, eingeführt. Für das neue BGBcz ist die Wiedereinführung dieses Rechtsinstitut vorgesehen (vgl. JULIŠ 2009: 235).

Das Immobilien-Leasing (*leasing nemovitostí*) wie es für die deutsche Rechtsordnung schon beschrieben wurde, hat auch in der Tschechischen Republik große Bedeutung, da sich seit der politischen Wende ein großer Leasingmarkt entwickelt hat. Den größten Anteil nimmt das Leasing von Ladenflächen ein. Der Leasingvertrag ist nicht gesetzlich geregelt und fällt unter die in § 51 BGBcz bestimmte Vertragsfreiheit. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1488)

5. Erwerbsgründe von Rechten an Grundstücken

Das Eigentumsrecht sowie die nachfolgend beschriebenen beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken können auf unterschiedliche Art und Weise erworben werden und erlöschen. Nachfolgend werden die Grundlagen aufgezeigt, auf denen Rechte an Grundstücken, allen voran das Eigentumsrecht, erworben werden können. Es werden die dabei wichtigsten, jedoch nicht alle Tatbestände genannt, die Grundlage des Eigentumserwerbs sein können. Dabei wird nicht gesondert auf den Verlust des Eigentums eingegangen, weil sich dieser aus den Erwerbsgründen ergibt.

Zur Einteilung der Erwerbsgründe müssen noch die Begriffe derivativer (*derivativní*) und originärer (*originární*) Erwerb geklärt werden. Dem derivativen (oder abgeleiteten) Erwerb geht immer ein Rechtsgeschäft voraus, wie z. B. ein Kauf, Tausch oder eine Schenkung. Es wird von einem Vormann erworben. Beim originären bzw. ursprünglichen Erwerb wird Eigentum erworben, welches vorher niemand gehörte, z. B. durch Aneignung eines herrenlosen Grundstücks. (vgl. HULMÁK 2009: 82)

5.1 Deutsche Rechtsordnung

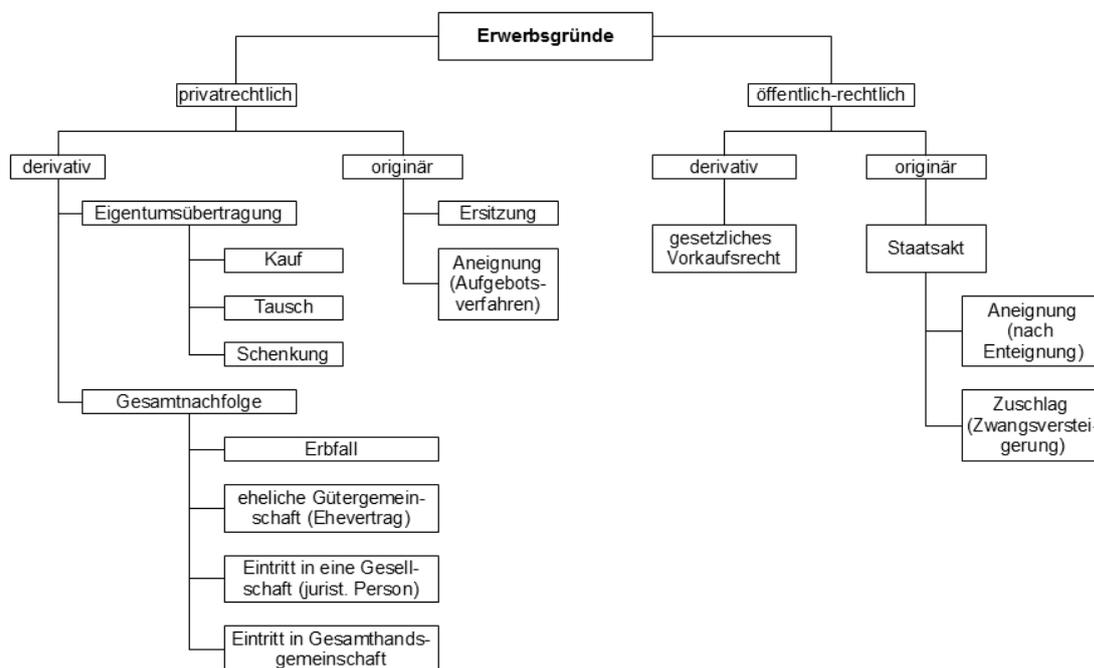


Abb. 6 Erwerbsgründe (DE)³¹

Der Kauf ist wohl die häufigste Erwerbsart. Die eigentliche Erwerbsgrundlage bildet jedoch die Eigentumsübertragung, die auf Grund eines Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrages stattfindet. Beim Kauf verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber

³¹ Anhang Nr. 1 enthält eine vergrößerte Darstellung.

dem Käufer auf Grund des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag, ihm das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen und der Käufer, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Neben diesen Hauptpflichten können auf Grund der bestehenden Vertragsfreiheit jedwede gewünschte Regelungen getroffen werden. Die aus der notariellen Praxis hervorgegangenen Kernregelungen sind folgende: Bestimmung der Vertragsparteien, des Kaufgegenstandes, der Hauptleistungspflichten und ihrer Abwicklung, d. h. neben der Eigentumsverschaffung, die Lastenfreistellung, seitens des Käufers die Kaufpreisfinanzierung, Sicherheiten, der Besitzübergang, Mängelansprüche des Käufers, Verjährung dieser Ansprüche und der Rücktritt vom Kaufvertrag. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 72 ff.)

Wenn dem Veräußerer die Berechtigung zur Übertragung des Eigentums oder Grundstücksrechts fehlt, kann ein Erwerber, der im guten Glauben über die Rechtsverhältnisse an dem Grundstück ist (bzw. der nicht in bösem Glauben ist), in manchen Fällen das betreffende Recht trotzdem erwerben. Grundlage dafür ist die Richtigkeitsvermutung bzw. der öffentliche Glaube in die Richtigkeit des Grundbuches (siehe II.7.3.4). Der öffentliche Glaube in die Richtigkeit des Grundbuchs greift jedoch nur bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb (damit ist die dingliche Einigung über die Bestellung des Rechts und nicht das Verpflichtungsgeschäft gemeint). Darüber hinaus tritt der gutgläubige Erwerb nicht ein, wenn dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuches bekannt war. Zeitlich maßgebend ist dabei die Zeit der Antragstellung auf Eintragung der Rechtsänderung ins Grundbuch. (BUB 2007: 109 ff.) Man spricht beim gutgläubigen Erwerb vom Erwerb vom Nichtberechtigten und vom Erwerb vom Berechtigten bei feststehenden Eigentumsverhältnissen und Klarheit über das Eigentumsrecht des Veräußerers.

Des Weiteren kann Eigentum im Wege der Gesamtnachfolge erworben werden, z. B. durch Erbgang (§ 1922 BGB). Dabei vollzieht sich der Eigentumserwerb kraft Gesetzes auch, wenn der Erbe von dem Erbfall noch keine Kenntnis erlangt hat. Eine Eintragung ist für den Eigentumsübergang nicht notwendig, nur dass dabei das Grundbuch unrichtig wird und zu berichtigen ist (vgl. BUB 2007: 97 f.). Zum Eigentumserwerb in Gesamtnachfolge gehört auch die Begründung einer ehelichen Gütergemeinschaft bzw. der Ehevertrag (§ 1416 BGB) oder auch der Eintritt in eine Gesellschaft bei juristischen Personen (z. B. Aktiengesellschaften) durch Fusion sowie durch Eintritt in eine Gesamthandsgemeinschaft (Personengesellschaft wie OHG) (vgl. JURGELEIT 2005: 821).

Seltener wird Eigentum durch Buchersitzung gemäß § 900 BGB oder durch ein Aufgebotsverfahren gemäß § 927 BGB erworben. Voraussetzung für die Buchersitzung

ist, dass ein „Nichteigentümer das Grundstück 30 Jahre im Eigenbesitz gehabt hat und der wahre Eigentümer nicht im Grundbuch eingetragen ist“ (BUB 2007: 95), d. h. der Besitzer ist auch als Eigentümer eingetragen, ohne das Eigentum erlangt zu haben. Folge der Ersitzung ist der automatische Eigentumsübergang. Es ist keine neue Verlautbarungsänderung oder eine Willenserklärung notwendig, das Grundbuch wird automatisch richtig (ebd.).

Im Wege des Aufgebotsverfahren kann Eigentum an einem Grundstück erworben werden, wenn der wahre Eigentümer doch eingetragen ist, allerdings muss dieser als tot oder verschollen gelten und seit 30 Jahren darf keine Eintragung erfolgt sein, der der Eigentümer hätte zustimmen müssen (§ 927 Abs. 1 S. 1). Nach dem Ausschlussurteil im Aufgebotsverfahren hat der Eigenbesitzer das Recht auf Aneignung, da das Grundstück herrenlos geworden ist, und kann den Antrag auf seine Eintragung stellen. Damit wird er Eigentümer. Die Grundstücksbelastungen bleiben bestehen. (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2006: 142 f.)

Öffentlich-rechtlich bestehen auch derivative und originäre Erwerbsarten. Eine derivative Erwerbsart ist z. B. das gesetzliche Vorkaufsrecht des Staates. Nach § 24 BauGB besteht ein allgemeines Vorkaufsrecht von Gemeinden, um ihren Bebauungsplan umzusetzen, sofern zum Wohl der Allgemeinheit gehandelt wird, und nach § 25 BauGB besteht ein besonderes Vorkaufsrecht. Des Weiteren finden sich weitere Bestimmungen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten in einer Reihe öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wie dem Denkmalschutzgesetz, dem Reichsiedlungsgesetz, dem Naturschutzgesetzen usw. (vgl. BUB 2007: 98)

Originäre Erwerbsarten erfolgen durch hoheitliche Gewalt, also durch einen Staatsakt, so z. B. durch Aneignung in Folge einer Enteignung oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG). Der Ersteher in der Zwangsversteigerung wird durch den Zuschlag Eigentümer des Grundstücks (vgl. BUB 2007: 98). Des Weiteren kann im Wege des Flurbereinigungsplanes (§ 61, 79 FlurbG), des Umlegungsplanes (§ 72 BauGB), des Grenzregelungsbeschlusses (§ 83 BauGB) und der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 3 S. 6 BauGB) Grundeigentum öffentlich-rechtlich erworben werden (siehe II.6.3.3.1). (vgl. JURGELEIT 2005: 821) Auf die letztgenannten soll jedoch nicht näher eingegangen werden.

Das Recht zur Aneignung eines herrenlosen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dessen Gebiet das Grundstück liegt. Das Eigentum an einem Grundstück kann z. B. dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer vor dem Grundbuchamt auf das Grundstück verzichtet und dieser Verzicht im Grundbuch eingetragen wird (§ 928 BGB). Wenn der Fiskus sein Aneignungsrecht nicht ausübt, ist

eine Aneignung im Wege des Aufgebotsverfahrens möglich. Wird der Aneignungsverzicht des Fiskus im Grundbuch eingetragen, dann kann sich jedermann das herrenlose Grundstück aneignen. (vgl. BUB 2007: 96)

5.2 Tschechische Rechtsordnung

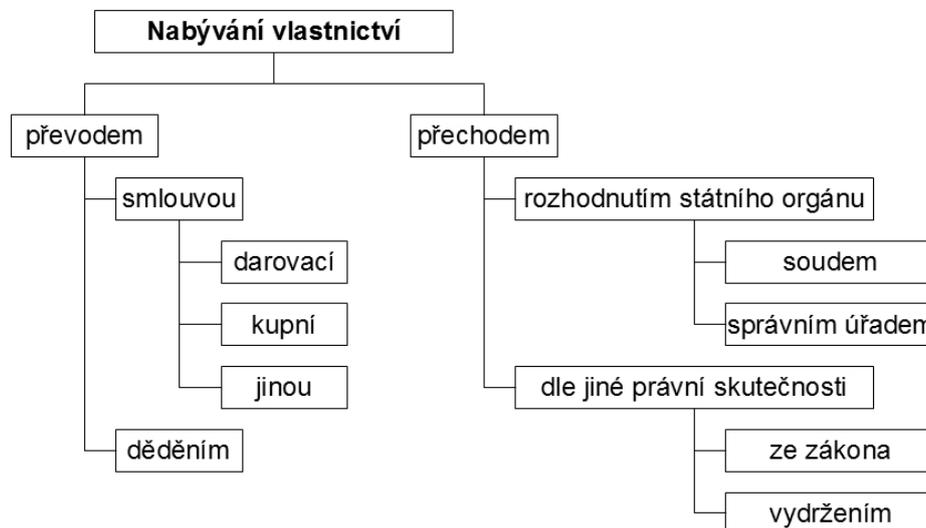


Abb. 7 Erwerbsgründe (GZ)

Gemäß § 132 Abs. 1 BGBcz kann eine Immobilie durch Eigentumsübertragung auf Grund eines Kauf- oder Schenkungsvertrages (*kupní smlouva*, *darovací smlouva*) oder auf Grund eines anderen Vertrags (*jiná smlouva*), durch Erbgang (*dědění*) oder einer Entscheidung eines staatlichen Organs (*rozhodnutí státního orgánu*) erworben werden.

Wenn es sich um einen anderen Vertrag handelt, dann findet darauf auch § 51 BGBcz Anwendung, der eine weitgehende Vertragsfreiheit garantiert. „Es ist möglich, einen Vertrag zu schließen, der nicht gesetzlich geregelt ist, soweit er nicht dem Zweck und dem Inhalt des [BGBcz] widerspricht“ (EBNER 2006a: 37). Ein anderer Vertrag kann auch ein Tauschvertrag (§ 611 BGBcz) sein (vgl. HOLUB 2002: 292).

Beim Kauf (*koupě*) haben die Vertragsparteien einen Vertrag abzuschließen, der der Schriftform bedarf und die Willenserklärungen (Unterschriften) beider Parteien in der selben Urkunde enthalten muss (§ 46 BGBcz). Die Beglaubigung der Unterschriften ist jedoch keine Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages. Allerdings hat das Katasteramt die Prüfungspflicht der Identität der Beteiligten und in der Praxis werden die Unterschriften meist notariell beglaubigt. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1495 f.)

Bei der Entscheidung eines staatlichen Organs kann es auf Grund einer gerichtlichen (*soudem*) oder einer verwaltungsbehördlichen (*správním úřadem*) Entscheidung zum Eigentumserwerb kommen. Des Weiteren können auf Grund eines anderen Rechtstatbestandes Rechte an Grundstücken erworben werden. Dabei kennt das

tschechische Recht zwei Möglichkeiten: ein Gesetz (*zákon*) oder die Ersitzung (*vydržení*) (ebd.).

Die Ersitzung (*vydržení*) von Immobilien tritt schon nach zehn Jahren ununterbrochenem berechtigten Besitz der Sache ein. In diesen Zeitraum zählt auch der berechtigte Besitz des Rechtsvorgängers. Für den Beginn und das Andauern der Frist werden die Festlegungen über den Lauf der Verjährungsfrist angewendet. (§ 134 BGBcz)

Ein gutgläubiger Erwerb (*nabytí v dobré víře*) an Grundstücken³² auf Grund des guten Glaubens in die Richtigkeit der Angaben im Liegenschaftskataster ist nach tschechischem Recht eigentlich nicht möglich. Aber es gibt Ausnahmen, die ihn ermöglichen, und zwar im Falle der Ersitzung gemäß § 130 Abs. 1 i. V. m. § 134 BGBcz sowie im Falle eines Rechtsgeschäfts mit einem unberechtigten Erben gemäß § 486 BGBcz (vgl. EBNER 2006b: 48). Für das neue tschechische BGB ist jedoch geplant, den gutgläubigen Erwerb an Immobilien zu ermöglichen (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1479).

³² Es gibt ihn nur bei beweglichen Sachen (§ 446 HGBcz).

6. Rechte am Grundstück

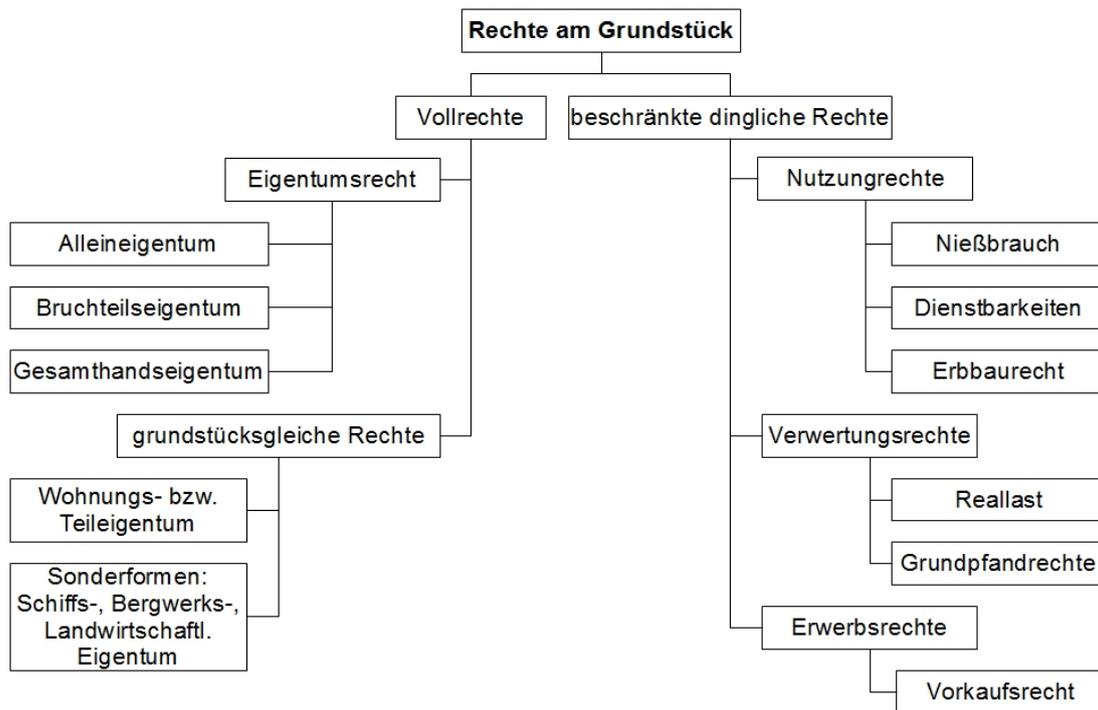


Abb. 8 Rechte an Grundstücken (DE)³³ (vgl. VIEWEG 2010: 535 ff.)

Rechte an Grundstücken sind das Eigentumsrecht und grundstücksgleiche Rechte als Vollrechte einerseits sowie die beschränkten dinglichen Rechte andererseits. Dazu zählen im deutschen Recht der Nießbrauch, die Dienstbarkeiten, das Vorkaufsrecht, die Reallast, das Erbbaurecht, die Hypothek, die Grundschuld und die Rentenschuld. Sie lassen sich in Nutzungsrechte, Verwertungsrechte und Erwerbsrechte kategorisieren. Zum Erwerb dieser Rechte ist ein zweiaktiges Rechtsgeschäft bestehend aus Einigung und Eintragung (§ 873 Abs. 1 BGB) nötig (siehe II.6.4). Beschränkte dingliche Rechte geben ihrem Inhaber also nicht die vollumfängliche Nutzungs- und Verwertungsbefugnis an einer Sache, wie es beim Eigentum der Fall ist, sondern ordnen ihrem Inhaber nur einzelne, näher konkretisierte Befugnisse an einer Sache zu. Es sind also Teilinhalte des Vollrechts Eigentum. Die folgenden Rechte können je nach ihrem Inhalt subjektiv-persönlich, gegenüber einer natürlichen oder juristischen Person, und/oder subjektiv-dinglich, d. h. gegenüber einer Sache (dem Grundstück) wirken. (vgl. VIEWEG 2010: 535 ff.)

³³ Die vollständige Übersicht einschließlich der einzelnen beschränkten dinglichen Rechte ist in Anhang Nr. 7 zu finden.



Abb. 9 Rechte an Grundstücken (CZ)

Im tschechischen Recht gestaltet sich die Einteilung seit Inkrafttreten des sozialistisch überarbeiteten tschechischen BGB im Jahre 1951 übersichtlicher. Neben dem Eigentumsrecht (*vlastnické právo*) als Vollrecht und dem Wohnungseigentum (*bytové vlastnictví*) kennt die tschechische Rechtsordnung die Sachlasten (*věcná břemena*) als Zusammenfassung aller unserer Nutzungsrechte einschließlich der Reallast als Verwertungsrecht, das allgemeine Institut des Pfandrechts (*zástavní právo*) als Verwertungsrecht, welches gleichzeitig die Pfandrechte an beweglichen sowie unbeweglichen Sachen regelt, sowie das dingliche Vorkaufsrecht (*věcné předkupní právo*) als Erwerbsrecht.

6.1 Eigentumsrecht

Sachenrechtlich ist das Eigentum die rechtliche Herrschaft über eine Sache. Abzugrenzen ist das Eigentum vom Besitz, der tatsächlichen Herrschaft über eine Sache (§ 854 BGB). Beim Besitz an einer Sache besteht weder ein dingliches Recht an einer Sache noch ein Schuldverhältnis. Der Besitz ist nicht im Grundbuch eintragbar (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 19). Eine Rolle spielt der Besitz bei der Ersitzung.

Es gibt verschiedene Formen des Grundstückseigentums, die sich auf die Zuordnung des Eigentums zu einem oder mehreren Rechtsträgern beziehen (vgl. BERGER 2005a: 101). Zuerst wird der Begriff Eigentum im sachenrechtlichen Sinne geklärt und welche Grenzen (Schranken) er hat und anschließend werden die verschiedenen Eigentumsformen, die für das Grundstücksrecht relevant sind, erläutert.

6.1.1 Inhalt und Schranken des Grundeigentums

Obwohl das Eigentumsrecht das wohl umfassendste Recht darstellt, gilt es doch nicht völlig uneingeschränkt. Die Schranken können gesetzlich (privat- und öffentlich-rechtlich) festgelegt sein, behördlich oder gerichtlich angeordnet oder vertraglich

vereinbart werden. Die folgende Abbildung zeigt die Einteilung von Schranken auf, die in beiden Rechtsordnungen Geltung haben.

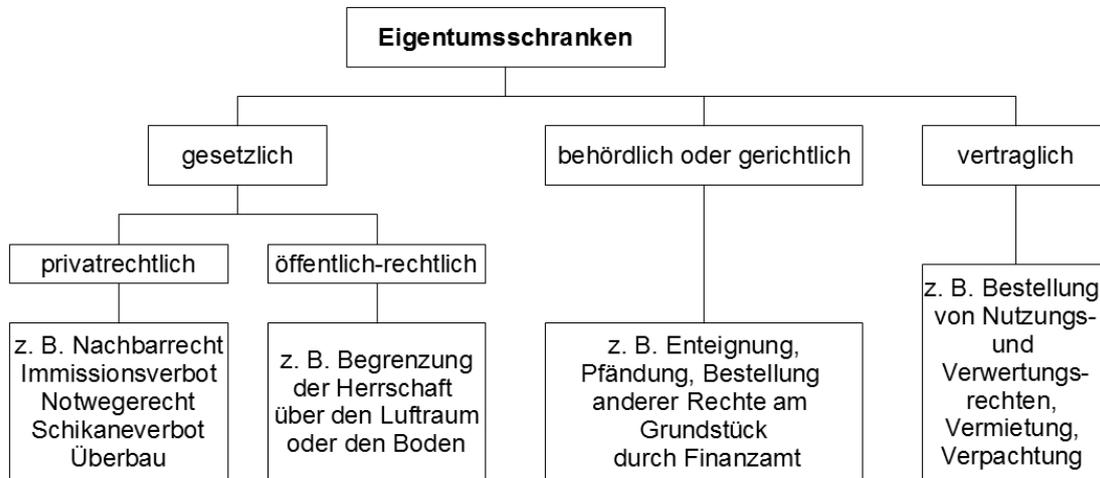


Abb. 10 Eigentumsschranken mit Gültigkeit in beiden Rechtsordnungen

6.1.1.1 Deutsche Rechtsordnung

„Sachenrechte sind Herrschaftsrechte an Sachen. Sie wirken absolut, d. h. gegen jedermann, ohne Unterschied, ob zwischen dem Inhaber des Rechts und dem Dritten vertragliche Beziehungen bestehen oder nicht. Das Eigentum ist das Vollrecht an der Sache“ (WEIRICH 2006: 8).

§ 903 S. 1 BGB besagt: Der Eigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Es ist das umfassendste Recht an einer Sache, das die deutsche Rechtsordnung kennt. Die genannten Befugnisse hat der Eigentümer jedoch nur, soweit diesen nicht das Gesetz oder Rechte anderer entgegenstehen (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 307).

Um nur auf die wichtigsten Schranken einzugehen, seien z. B. die gesetzlichen Schranken genannt. Gemäß § 905 Abs. 2 BGB kann der Eigentümer Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung der Einwirkung kein Interesse hat, obwohl der Raum über und unter der Erdoberfläche zu dem Grundstück gehört. Auf Grund des Luftverkehrsgesetzes z. B. wird das Überfliegen von Grundstücken durch Flugzeuge gestattet und auf Grund des Telegrafengegesetzes das Aufstellen von Telegrafmasten erlaubt, „sofern dadurch nicht die Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird“ (SCHWAB/PRÜTTING 2008: 115). Das Bergbaugesetz erlaubt wiederum, dass sich der Bergbauberechtigte bestimmte Bodenschätze, die als *bergfrei* bezeichnet werden, aneignen darf (vgl. WEBER 2008: 30 f.). Eine weitere wichtige gesetzliche Schranke ist

das Nachbarrecht. Das Aneinandergrenzen von Grundstücken erzwingt ein gegenseitiges Nachgeben, denn „kein Eigentümer kann und darf sein Recht so ausüben, als ob sein Grundstück allein auf der Welt wäre“ (SCHWAB/PRÜTTING 2008: 122). Zum Nachbarrecht zählt des Weiteren auch das Schikaneverbot (§ 226 BGB), das Notwegerecht (§ 917 BGB) und das Immissionsrecht (§ 906 BGB) sowie die Duldung bestimmter Eingriffe in sein Recht bei Notstand (§ 904 BGB) oder durch Überbau (§§ 912 ff. BGB) (vgl. WIELING 2006: 344 ff.). Der stärkste Eingriff in das Eigentumsrecht ist die Enteignung durch den Staat (Art. 14 GG). Aus behördlicher Sicht kann z. B. auch das Finanzamt ein Pfandrecht an einem Grundstück bestellen, um Forderungen zu sichern. Vertragliche Schranken vereinbart der Eigentümer selbst, z. B. durch die Bestellung von Nutzungs- und Verwertungsrechten am Grundstück oder die Vermietung oder Verpachtung (vgl. HULMÁK 2009: 80 f.). Weitere öffentlich-rechtliche Schranken ergeben sich aus baurechtlichen Vorschriften, aus dem Landwirtschafts- und Naturschutzrecht, dem Denkmalschutz sowie aus dem Verkehrsrecht (vgl. MÜLLER 1997: 132 f.). Zeitliche Schranken gelten nicht, denn „Eigentum währt ewig“ (BERGER 2005: 110 f.).

6.1.1.2 Tschechische Rechtsordnung

§ 123 BGBcz definiert das Eigentum für das tschechische Recht ähnlich wie im deutschen Recht, dass der Eigentümer den Eigentumsgegenstand besitzen, benutzen und Früchte und Nutzungen daraus ziehen sowie über sie verfügen darf.

Die Eigentumsbeschränkungen sind auch ähnlich wie im deutschen Recht. In Bezug auf die im BGBcz geregelten Schranken ergeben sich Schranken (*omezení*) aus § 127 BGBcz, worin das Nachbarrecht (*sousedské právo*) einschließlich Immissionsverbot geregelt ist. Gemäß § 128 Abs. 1 BGBcz ist der Eigentümer verpflichtet, bei Notstand (*nouze*) und im dringenden öffentlichen Interesse (*v naléhavém veřejném zájmu*) das Betreten und Benutzen seines Eigentums über den erforderlichen Zeitraum und im erforderlichen Maße zu dulden, soweit der verfolgte Zweck nicht auf andere Weise verfolgt werden kann. Gemäß § 128 Abs. 2 BGBcz kann der Eigentümer im öffentlichen Interesse sogar enteignet werden oder sein Eigentumsrecht eingeschränkt werden. In diesem Falle hat er jedoch einen Ersatzanspruch.

6.1.2 Eigentumsformen

Die Eigentumsformen geben Auskunft darüber, wie viele Personen das Eigentum an einer Sache bzw. an einem Grundstück halten.

6.1.2.1 Deutsche Rechtsordnung

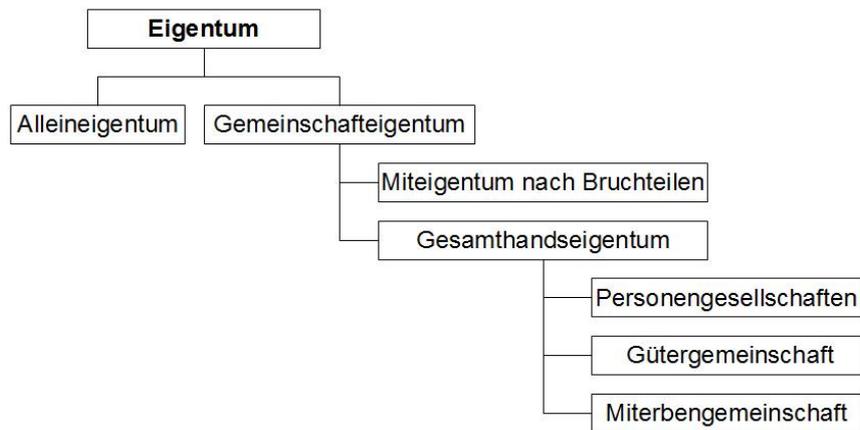


Abb. 11 Eigentumsformen (DE)

Alleineigentum besteht, wenn es nur einen Eigentümer an einem Grundstück gibt. Dieser muss sich nicht mit anderen abstimmen und kann mit seinem Grundstück innerhalb der Schranken nach Belieben verfahren. (BÖNKER/LAILACH 2006: 42)

Beim Miteigentum nach Bruchteilen (kurz: Bruchteilseigentum) gehört ein Grundstück mehreren Eigentümern zu gleichen oder unterschiedlichen Teilen. Die Miteigentümer nach Bruchteilen gehören der sog. Bruchteilsgemeinschaft an. Das Miteigentum nach Bruchteilen ist *gesondert verkehrsfähig*, d. h. dass ein Miteigentümer seinen Anteil auf einen Dritten übertragen kann, der somit in die Bruchteilsgemeinschaft eintreten würde, und ein Miteigentumsanteil auch gesondert belastet werden kann. Jedoch kann diese Möglichkeit auch vertraglich zwischen den Miteigentümern ausgeschlossen werden. Die Aufteilung des Grundstückes ist jedoch ideell anzusehen und nicht räumlich. Somit steht jedem Miteigentümer die Nutzung des gesamten Grundstückes zu. Jeder Miteigentümer kann jederzeit die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft verlangen. Letztere beiden Bestimmungen sind jedoch auch vertraglich regelbar, um Ausschließungen oder besondere Regelungen festzulegen. Die Regelungen zur Verwaltung und Benutzung des Miteigentums und der Ausschluss von Rechten können als Belastung im Grundbuch eingetragen werden. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 42 f., §§ 1008 ff. BGB)

Das Gesamthandseigentum besteht immer in Folge eines Gesamthandsverhältnisses, dessen Arten gesetzlich festgelegt sind: die Personengesellschaften (mit Ausnahme der BGB-Innengesellschaft und der stillen Gesellschaft), die Gütergemeinschaft und

die Miterbengemeinschaft (vgl. WESTERMANN 1998: 182). Begründet werden kann es nur durch ein Rechtsgeschäft. Im Gegensatz zur Bruchteilsgemeinschaft liegt der Zweck hier nicht im bloßen Haben und Halten einer Sache, sondern im Eigentum. „Jedoch ist das Eigentum des Einzelnen durch das gleiche Recht der Gesamthänder beschränkt“ (VIEWEG 2010: 65). Der Einzelne kann nicht ohne Verfügungsbefugnis weder über die ganze Sache noch über einen Anteil an dieser verfügen, die Gesamthänder können nur gemeinschaftlich über die ganze Sache verfügen (ebd.).

6.1.2.2 Tschechische Rechtsordnung

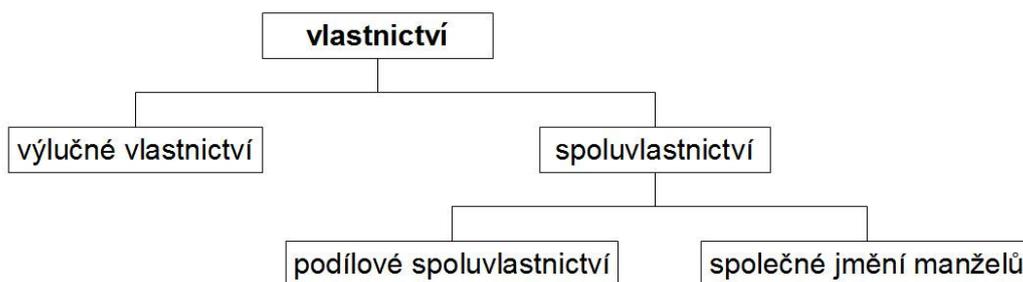


Abb. 12 Eigentumsformen (CZ)

Gemäß tschechischem Recht existiert das Alleineigentum (*výlučné vlastnictví*) mit den gleichen Inhalten wie im deutschen Recht. Beim Gemeinschaftseigentum (*spoluvlastnictví*) werden zwei Arten unterschieden, das sog. anteilige Miteigentum oder Bruchteilseigentum (*podílové spoluvlastnictví*) (§ 136 Abs. 1 BGBcz) und das Gesamthandseigentum (*bezpodílové spoluvlastnictví*), welches nur von Ehegatten gemeinsam in einer Zugewinnngemeinschaft (*společné jmění manželů, SJM*) begründet werden kann (§ 136 Abs. 2 bzw. §§ 143 ff. BGBcz).

Das Bruchteilseigentum (§§ 136 ff. BGBcz) ist gleichermaßen ideell anzusehen, jeder Miteigentümer kann frei über seinen Anteil verfügen und ihn vererben. Bei der Veräußerung steht den Miteigentümern jedoch ein gesetzliches Vorkaufsrecht (siehe II.5.2) zu, welches nicht gilt, wenn an eine nahe Person im Sinne von § 116 BGBcz veräußert wird. Das Miteigentumsverhältnis kann jederzeit durch Vereinbarung der Miteigentümer oder durch eine gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden (vgl. EBNER 2006b: 21). Da das tschechische Recht nur die hier aufgeführten zwei Arten des Gemeinschaftseigentums kennt, werden Erben „bis zur Rechtskraft des gerichtlichen Beschlusses über die Genehmigung der Auseinandersetzungsvereinbarung als Bruchteilseigentümer der zum Nachlass gehörenden Sachen und Forderungen angesehen“ (ROMBACH/ADAM 2004: 1485 f.).

Das gemeinschaftliche Vermögen der Ehegatten als einzige festgeschriebene Form des Gesamthandseigentums, welches durch den gesetzlichen Güterstand in der

Zugewinnngemeinschaft entsteht, wird in den §§ 143 ff. BGBcz geregelt. Hinsichtlich der Verbindlichkeiten gelten Ausnahmen für solche, die die Vermögensverhältnisse der Ehegatten übersteigen und die ein Ehegatte ohne die Zustimmung des anderen eingegangen ist. Bei dem Erwerb einer Gesellschaftsbeteiligung wird ein Ehegatte nicht automatisch Mitgesellschafter, dasselbe gilt für den Erwerb von Aktien. Grundstückskaufverträge bedürfen der Mitwirkung beider Ehegatten. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1486)

6.2 Grundstücksgleiche Rechte

Grundstücksgleiche Rechte werden wie Grundstücke behandelt, somit können sie wie Grundstücke veräußert und belastet werden. Für jede Rechtsänderung ist hier wie bei den Grundstücken die Einigung und Eintragung erforderlich. In der deutschen Rechtsordnung zählen dazu die Eigentumsarten des Mit- und Teileigentum³⁴, Schiffs-, Bergwerks- und landwirtschaftlichen Eigentums³⁵. Das tschechische Recht kennt diese Einteilung nicht. Als Sonderform zwischen dem absolut wirkenden Eigentumsrecht und den anderen Rechten, die unseren beschränkt dinglichen Rechten entsprechen, sieht das tschechischen Recht nur das Wohnungseigentum an. Hier wird auch die Einteilung in Eigentum an Wohnungen und Gewerberäumen vorgenommen.

6.2.1 Deutsche Rechtsordnung

Das Wohnungs- und Teileigentum ist im Gegensatz zu den beiden vorstehenden Eigentumsarten nicht im BGB, sondern im WEG geregelt. Das Wohnungseigentum bezeichnet das Sondereigentum an einer Eigentumswohnung zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, das Teileigentum bezieht sich gleichermaßen auf die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerberäume). Wie auch beim Miteigentum ist jedem Wohnungs- und Teileigentümer ein nach Bruchteilen definierter Miteigentumsanteil am Grundstück sowie an allen Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (gemeinschaftliches Eigentum), zugewiesen. An der Wohnung oder den Gewerberäumen besteht ein Sondereigentum des Wohnungs- oder Teileigentümers, woran die anderen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft nicht beteiligt sind. Die räumliche Aufteilung des Sonder- und Gemein-

³⁴ In der Fachliteratur gibt es verschiedene Einordnungen des Mit- und Teileigentums. In dieser Arbeit wird es als grundstücksgleiches Recht geführt, da es nicht immer das Recht an dem Grundstück nach sich zieht, auf dem sich die Eigentumswohnung oder die Gewerberäume befinden.

³⁵ In der Fachliteratur wird das Erbbaurecht oft zu den grundstücksgleichen Rechten gezählt, da im Grundbuch auch ein eigenes Grundbuchblatt dafür angelegt wird. In dieser Arbeit wird es jedoch als beschränktes dingliches Recht betrachtet, welches auf Grund seiner zeitlichen Begrenzung auf 99 Jahre kein Vollrecht in Sinne des Grundstückseigentums darstellt (siehe II.6.3.1.1.3).

schaftseigentums wird in der Teilungserklärung geregelt. Alle Regelungen hinsichtlich der Eigentümergemeinschaft, d. h. Nutzungsarten, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, Zahlungsverpflichtungen usw. sind in der Gemeinschaftsordnung geregelt, die nur einstimmig geändert werden darf. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 50 f.)

Für jede Wohnungs- und Teileigentumseinheit wird im Grundbuch ein gesondertes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuchblatt) angelegt, welches im Aufbau dem Grundbuchblatt der Grundstücke entspricht. Wurde einmal ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt, wird kein Grundbuchblatt für das Grundstück mehr geführt und das alte geschlossen (ebd.).

Sonderformen stellen das Schiffseigentum³⁶, das Bergwerkseigentum³⁷ und das landwirtschaftliche Grundeigentum dar. Sie stehen rechtlich auch einem Grundstück gleich, da sie auf gesonderten Grundbuchblättern wie Grundstücke geführt werden und deren Eigentumsverhältnisse festhalten. (vgl. VIEWEG 2010: 67 f., WEBER 2008: 31)

Das landwirtschaftliche Eigentum ist zur Absicherung der national wichtigen landwirtschaftlichen Grundstücke vor wirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung in seiner Veräußerung oder Verpachtung gesetzlich beschränkt. Geregelt wird dies durch das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG), welches besagt, dass die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks und ebenso der zugehörige schuldrechtliche Verpflichtungsvertrag der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde bedürfen (§ 2 GrdstVG). Außerdem besteht nach § 13 GrdstVG die Möglichkeit, auf Antrag eines Miterben eines landwirtschaftlichen Grundstücks ihm dieses ungeteilt zuzuweisen, um den Hof in seiner Gesamtheit zu erhalten. Dies wird auch als Zuweisungsverfahren bezeichnet. (vgl. WEBER 2008: 32)

6.2.2 Tschechische Rechtsordnung

Das Wohnungseigentum (*vlastnictví bytů*), welches im Gesetz über das Wohnungseigentum (WEGcz) geregelt ist, ist ähnlich dem deutschen Wohnungseigentum als besondere Form des Miteigentums an Gebäuden konzipiert. Das Teileigentum wird als *vlastnictví nebytového prostoru* bezeichnet. Der Wohnungseigentümer ist demnach Eigentümer seiner Wohn- bzw. Gewerberäume und zusätzlich Miteigentümer der gemeinschaftlich genutzten Flächen bzw. Räume der Immobilie. Die Eigentumsobjekte werden als Einheiten (*jednotky*) bezeichnet, egal ob es sich dabei um Wohnungen oder Gewerberäume handelt, das Wohnungseigentum

³⁶ Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken (SchRG)

³⁷ Bundesbergbaugesetz (BBergG)

i. S. d. Gesetzes als Einheitseigentum (*vlastnictví jednotky*). Wohnungseigentum kann nur an Gebäuden begründet werden, die aus mindestens zwei Einheiten bestehen. (vgl. EBNER 2006b: 23) Befinden sich Grundstück und Bauwerk in einer Hand, ist der Wohnungseigentümer auch Miteigentümer des Grundstücks. Entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft (*společenství vlastníků jednotek*) gemäß § 9 WEGcz, ist eine verdinglichte Mitgliedschaft daran verbunden. (vgl. EBNER 2006a: 19) Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine juristische Person und entsteht an einem Haus mit mindestens fünf Wohneinheiten, von denen sich mindestens drei im Eigentum verschiedener Personen befinden müssen. Diese Gemeinschaft ist in einem dafür vorgesehenen Register, welches vom zuständigen Kreisgericht geführt wird, eingetragen. Die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte in der Tschechischen Republik sind folgende: Eigentum an der Wohnung bzw. an den Gewerberäumen, Miteigentum an den gemeinsamen Teilen des Hauses, Miteigentum und Nutzungsrechte an dem Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet ist sowie die verdinglichte Mitgliedschaft an der Wohnungseigentümergeinschaft. (vgl. EBNER 2006b: 23)

Schiffseigentum³⁸ (*vlastnictví lodí*) und Bergwerkseigentum³⁹ (*vlastnictví dolu*) werden im tschechischen Recht auch in einem eigenen Register geführt. Das landwirtschaftliche Eigentum (*vlastnictví zemědělské půdy*) der Tschechischen Republik, der *Zemědělský půdní fond (ZPF)*, wird durch das Gesetz über den Schutz des landwirtschaftlichen Bodenfonds⁴⁰ vor unkontrolliertem Erwerb und unkontrollierter Bebauung geschützt. Das Gesetz regelt, unter welchen Bedingungen ein Grundstück aus dem Fonds entnommen werden und die zweckmäßige Bestimmung des Grundstücks geändert werden kann (vgl. NĚMEC 2004: 133).

6.3 Beschränkte dingliche Rechte

Im Gegensatz zum Eigentum stehen die dinglichen Rechte, die nur beschränkten Inhalt haben, wie das Pfandrecht, die Hypothek oder die Dienstbarkeit (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 113 f.). Diese können in Nutzungs-, Verwertungs- und Erwerbsrechte unterteilt werden. Das tschechische Recht kennt weitaus weniger Rechtsarten als das deutsche Recht.

Für alle beschränkten dinglichen Rechte gilt, dass sie mit Eintragung ins deutsche Grundbuch bzw. ins tschechische *katastr nemovitostí* entstehen, und dass die gleichen

³⁸ vgl. Gesetze Nr. 61/2000 Sb. (Zákon o námořní plavbě) (NařZ), 49/1997 Sb. (Zákon o civilním letectví)

³⁹ vgl. Gesetze Nr. 61/1988 Sb. (Zákon o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě), 44/1988 Sb. (Zákon o ochraně a využití nerostné bohatství (horní zákon)) (HorZ)

⁴⁰ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (OchrP)

Erwerbsgründe sowie die gleichen Erlöschungsgründe der Rechte zu Grunde liegen wie beim Erwerb bzw. Verlust des Eigentumsrechts.

6.3.1 Nutzungsrechte

Neben den oben genannten schuldrechtlichen Nutzungsrechten Miete, Pacht und Immobilien-Leasing existieren die folgenden dinglichen Nutzungsrechte in der deutschen und tschechischen Rechtsordnung:

6.3.1.1 Deutsche Rechtsordnung

Zu den Nutzungsrechten gehören der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) und die Dienstbarkeiten (§§ 1018 ff., 1090 ff. BGB) sowie das Erbbaurecht als besonderes Nutzungsrecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).

6.3.1.1.1 Nießbrauch

„Der Nießbrauch bezweckt, dem Eigentümer die belastete Sache in deren Bestand zu erhalten und gleichzeitig deren Nutzung durch einen Dritten, den Nießbraucher, zu ermöglichen“ (VIEWEG 2010: 553). Der Nießbrauch ist grundsätzlich unveräußerlich (§ 1059 BGB) und unvererblich (§ 1059 S. 2 BGB).

Es gibt verschiedene Formen des Nießbrauchs. Zum einen ist das der Vorbehalts- und Versorgungsnießbrauch, der zu Lebzeiten (Vorbehaltsnießbrauch) oder nach dem Tode des Eigentümers (Vermächtnisnießbrauch) eingeräumt werden kann. Zum anderen gibt es den Sicherungsnießbrauch, der vorliegt, wenn sich der Gläubiger eines Grundpfandrechts zusätzlich auch den Nießbrauch bestellen lässt, um auf diese Weise sofort (und nicht erst nach der Beschlagnahme zur Zwangsverwaltung) in den Genuss der Nutzungen (z. B. der Mieteinnahmen) des Grundstücks zu kommen. Ferner gibt es noch den EigentümergeNießbrauch, wenn der Eigentümer selbst gleichzeitig Nießbraucher ist. Dies ist jedoch ein Sonderfall, der früher als unzulässig erachtet wurde, heute jedoch weitestgehend anerkannt wird. (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 410 f.)

Das Nutzungsrecht erstreckt sich in seinem Inhalt und Umfang auf die Sachfrüchte ebenso wie auf die Rechtsfrüchte (z. B. Mietzinsen). Der Nießbrauch kann nach h. M. nicht auf einzelne Nutzungen beschränkt werden, wohl aber können aus dem Gesamtbereich der Nutzungen einzelne ausgespart werden⁴¹ (§ 1030 Abs. 2 BGB) (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 412). „Der Nießbrauch hat in familiären Verhältnissen aus

⁴¹ Die Abgrenzung zur Dienstbarkeit ist dann jedoch schwerer zu ziehen. Dies wird danach entschieden, inwieweit wesentliche Nutzungsbefugnisse beim Eigentümer verbleiben. Falls der Schwerpunkt der Nutzungsmöglichkeit beim Eigentümer verbleibt, handelt es sich um eine Dienstbarkeit, wenn der Schwerpunkt beim Nießbraucher liegt, spricht man von eingeschränktem Nießbrauch (BAUR/STÜRNER 2009: 412 f.).

erbrechtlichen und steuerrechtlichen Gründen eine große praktische Bedeutung, weil er nicht mit einem Grundeigentumsübergang einhergeht“ (BÖNKER/LAILACH 2009: 58).

Der Nießbraucher hat verschiedene, mit dem Nießbrauch verbundene Rechte und Pflichten. Um sein Nutzungsrecht ausüben zu können, spricht ihm § 1036 Abs. 1 BGB ein Recht zum Besitz zu. Er hat die Pflicht, die wirtschaftliche Bestimmung der Sache zu erhalten, ordnungsgemäß zu wirtschaften und die Sache zu versichern. Daraus ergibt sich außerdem das Verbot, die Sache wesentlich umzugestalten (§§ 1036 ff. BGB), d. h. der Nießbraucher darf keine Gebäude darauf errichten oder gar die wirtschaftliche Bestimmung ändern und aus einem Wald- ein Wiesengrundstück machen (vgl. MÜLLER 1997: 417). Des Weiteren trägt er die gewöhnlichen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten (§ 1047 BGB), welche u. a. die Grundsteuer und Hypothekenzinsen umfasst (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 413 f.).

Der Nießbrauch erlischt durch den Tod des Berechtigten oder, wenn die berechtigte Person eine juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft ist, dann mit Beendigung der Liquidation, durch Aufgabe, mit Eintritt einer auflösenden Bedingung oder eines vereinbarten Endtermins, durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung (vgl. BERGER 2005b: 1066 f.).

6.3.1.1.2 Dienstbarkeiten

Zu den Dienstbarkeiten zählen die Grunddienstbarkeiten (§§ 1018-1029 BGB) sowie die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090-1093 BGB). Bei beiden Formen darf der Berechtigte das belastete Grundstück „in einzelnen Beziehungen“ (§ 1018 BGB) nutzen, d. h. nicht insgesamt wie beim Nießbrauch. Die Dienstbarkeiten unterscheiden sich dadurch, dass die Grunddienstbarkeit dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, während die beschränkte persönliche Dienstbarkeit einer bestimmten Person zukommt und – genauso wie der Nießbrauch – unveräußerlich und unvererblich ist (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 415 f.).

Die Grunddienstbarkeit hat zur Funktion, die wirtschaftliche Nutzung bzw. Nutzbarkeit des begünstigten (herrschenden) Grundstücks durch ein dinglich gesichertes Recht dauerhaft zu erhöhen, und zwar zu Lasten eines dienenden Grundstücks. In der Praxis tritt sie in Form von Wege-, Energie- und Leitungsrechten auf, wie z. B. das Recht Wasser über das dienende Grundstück zu leiten. Die Grunddienstbarkeit wird als Bestandteil des herrschenden Grundstücks behandelt und geht jeweils mit der Übereignung des Grundstücks an den neuen Eigentümer über. (vgl. VIEWEG 2010: 543) Sie kann auch dann bestellt werden, wenn beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 423). Sie kann auf drei Arten die Nutzung des dienenden Grundstücks einschränken. Der Eigentümer des dienenden

Grundstücks muss entweder (1) die Nutzung des dienenden Grundstücks (Wegerecht, Leitungsrecht) dulden, (2) tatsächliche Handlungen (z. B. Bebauungsbeschränkung in der Höhe) oder (3) Rechtsausübungen unterlassen (z. B. keine Geltendmachung von Abwehransprüchen aus § 1004 BGB gegen Immissionen) (§ 1018 BGB) (vgl. VIEWEG 2010: 544). In allen Fällen muss die Belastung einen Vorteil für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten, also des herrschenden Grundstücks, bieten (§ 1019 BGB). Die Grunddienstbarkeit kann neben der Einigung und Eintragung auch ersessen werden (siehe II.5.1 Ersitzung) (vgl. MÜLLER 1997: 428). Sie besteht ewig und wird auch nicht durch eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse auf dem herrschenden oder belasteten Grundstück in ihrem Bestand beeinträchtigt, sofern sie ihrem festgelegten Inhalt nach überhaupt noch ausgeübt werden kann (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 418 ff.). Die Grunddienstbarkeit erlischt durch Aufhebung gemäß § 875 BGB. Dafür wird eine einseitige Aufgabeeerklärung des Eigentümers des herrschenden Grundstücks und die Löschung im Grundbuch des dienenden Grundstücks vorausgesetzt. Außerdem erlischt sie durch Buchersitzung nach § 901 BGB, wenn sie zu Unrecht im Grundbuch gelöscht wurde und der Anspruch auf Duldung der Grunddienstbarkeit verjährt ist (vgl. MÜLLER 1997: 438 f.).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (b. p. Dienstbarkeit) steht genau zwischen der Grunddienstbarkeit und dem Nießbrauch. Mit der Grunddienstbarkeit hat sie den Inhalt gemeinsam, d. h. die Nutzung in allen Beziehungen, und mit dem Nießbrauch die Bindung an eine bestimmte Person, denn sie ist grundsätzlich unveräußerlich und unvererblich (§§ 1090, 1092 BGB). Die b. p. Dienstbarkeit kann den gleichen Inhalt haben wie die Grunddienstbarkeit, nur dass die Notwendigkeit des sog. Grundstücksvorteils entfällt. Wie die Grunddienstbarkeit kann die b. p. Dienstbarkeit auf einzelne Nutzungen, auf die Nichtvornahme einzelner Handlungen oder auf den Ausschluss von Eigentümerbefugnissen gerichtet sein. (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 425 ff.)

Eine Sonderform der b. p. Dienstbarkeit ist das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB). Es ist das auf die Familie und auf Personen zur Bedienung und Pflege erstreckte Recht zur Benutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils unter Ausschluss des Eigentümers zum Zweck eigenen Wohnens. Voraussetzung dabei ist, dass der Eigentümer von der Mitbenutzung ausgeschlossen ist und die Benutzung zu Wohnzwecken erfolgt. In der Praxis findet es z. B. Anwendung, wenn sich ein Bauer bei der Hofübergabe neben sonstigen Leistungen aus dem Hof auch ein Wohnungsrecht ausbedingt (d. h. grundbuchlich eintragen lässt). Zusätzlich kann auch ein Mietvertrag geschlossen werden (vgl. VIEWEG 2010: 551).

Nicht zu verwechseln mit dem Wohnungsrecht ist das Dauerwohnrecht, ein Wohnrecht, das an Wohnungseigentum besteht, und das Dauernutzungsrecht, welches an Teileigentum besteht. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte nach § 31 WEG sind beschränkte dingliche Rechte eigener Art und gehören zu den b. p. Dienstbarkeiten. Sie bezwecken eine zeitlich begrenzte Nutzungsmöglichkeit an einer Wohnung in einem fremden Haus (Dauerwohnrecht) bzw. an Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen (Dauernutzungsrecht). Vom Wohnungsrecht unterscheidet sich das Dauerwohnrecht dadurch, dass es veräußerlich und vererblich ist (§ 33 WEG) und zur Vermietung berechtigt (ebd.). Für die Entstehung und Erlöschung der b. p. Dienstbarkeit gilt dasselbe wie für die Grunddienstbarkeit, nur dass die b. p. Dienstbarkeit auch durch den Tod des Berechtigten erlischt, da sie unübertragbar ist (vgl. MÜLLER 1997: 447 f.).

6.3.1.1.3 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des (belasteten) Grundstücks ein Bauwerk zu haben (vgl. WEBER 2008: 33). „Es ermöglicht die Bebauung eines Grundstücks, das im Eigentum eines anderen steht, und dessen Benutzung auf Zeit (99 Jahre). Damit wird die Möglichkeit geschaffen, sich einen Bauplatz zu sichern, ohne die Kosten für den Erwerb des Grundstücks aufbringen zu müssen“ (VIEWEG 2010: 559). Es fällt lediglich der – relativ moderate – Erbbauzins (etwa 4-5 Prozent des Grundstückswertes pro Jahr) an. Nach Erlöschen des Erbbaurechts fällt dem Grundstückseigentümer das Gebäude gegen Zahlung einer Entschädigung zu (ebd.). Ein solches Bauwerk ist nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten (vgl. WEBER 2008: 33).

Das materielle Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz (früher: Erbbaurechtsverordnung, ErbbauVO) geregelt (a. a. O.: 32 f.). Darüber hinaus finden auf das Erbbaurecht die Regeln des BGB zum Grundstücksrecht Anwendung. Somit kann es veräußert sowie beliehen werden. Zudem können auch die Pflichten des Erbbauberechtigten vertraglich festgelegt werden, die etwa die Instandhaltung, Lastentragung und Versicherung beinhalten können, die bei Verstoß u. a. die Folge haben können, dass das Erbbaurecht wieder an den Erbbaurechtsgeber zurückfällt. Dies bezeichnet man als Heimfall. (vgl. BÖNKER 2009: 55)

Das Erbbaurecht wird einerseits als beschränktes dingliches Recht in Abteilung II des Grundbuchblattes (siehe II.7.1.3) des belasteten Grundstücks eingetragen und andererseits wird ein gesondertes Erbbaugrundbuchblatt angelegt, welches in seinem Aufbau dem üblichen Grundbuchblatt für ein Grundstück entspricht. Dabei steht im

Bestandsverzeichnis das Erbbaurecht, in Abteilung I der Erbbauberechtigte und in Abteilung II und III die auf das Erbbaurecht bezogenen Belastungen und Verfügungsbeschränkungen. (a. a. O.: 54)

Das Erbbaurecht hat keine Mindest- oder Höchstlaufzeit. Um das Erbbaurecht dennoch zeitlich zu begrenzen, da es wirtschaftlich keinen Sinn machen würde, es ohne zeitliche Begrenzung einzuräumen, wird es in der Praxis oft auf 99 Jahre begrenzt. Allerdings kann der Grundstückseigentümer auch das Erbbaurecht „für die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes“ (a. a. O.: 55) verlängern, um so eine Entschädigung zu vermeiden. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, erlischt somit der Anspruch auf eine Entschädigung. Im Normalfall wird jedoch der Erbbauberechtigte versuchen, nach Ablauf der zeitlichen Begrenzung das Grundstück zu erwerben, um sein Eigentumsrecht an Gebäude und Grundstück zu vereinigen (ebd.).

6.3.1.2 Tschechische Rechtsordnung

Die heutige tschechische Rechtsordnung kennt das Erbbaurecht auf Grund der rechtlichen Trennung zwischen Grundstück und Bauten nicht und unterscheidet auch nicht zwischen Nießbrauch und Dienstbarkeiten. Als Nutzungsrecht existiert seit Inkrafttreten des sozialistischen BGBcz von 1951 nur das einheitliche Rechtsinstitut der Sachlasten oder dinglichen Lasten (*věcná břemena*). Zunächst sollen diese erläutert werden, anschließend werden früher bestehende Rechtsinstitute aufgeführt, um die Findung von adäquaten Übersetzungen der übrigen deutschen Institute ins Tschechische zu erleichtern.

Die Sachlasten sind in § 151 n-p BGBcz geregelt. Sachlasten beschränken den Eigentümer einer unbeweglichen Sache zu Gunsten eines anderen in der Weise, dass er verpflichtet ist, etwas zu dulden (*trpět*), zu unterlassen (*zdržet se*) oder zu tun (*konat*) (§ 151n Abs. 1 BGBcz). Sie können zu Gunsten einer Person (*věcná břemena in personam*) oder zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers einer bestimmten Liegenschaft (*věcná břemena in rem*) bestehen. Letztere gehen bei der Eigentumsübertragung zu Gunsten des Eigentümers der Liegenschaft mit dem Eigentumserwerb der herrschenden Liegenschaft auf seine Rechtsnachfolger über (vgl. EBNER 2006b: 10 f.). Das Recht aus einer Sachlast ist unübertragbar. Die Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten obliegen dem zur Nutzung Berechtigten. Wird die Immobilie vom Eigentümer und Berechtigten zusammen genutzt, werden diese Kosten gemeinsam getragen. Eine Sachlast kann zeitlich begrenzt oder an Bedingungen geknüpft werden. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1487) In der Praxis treten folgende Sachlasten auf, die auch miteinander kombiniert werden können:

- Wegerecht (*věcné břemeno cesty/ chůze/ jízdy*)
- Wasser- und Abwasserleitungsrecht (*věcné břemeno vedení nadzemních a podzemních vod*)
- Versorgungsleitungsrecht (*věcné břemeno vedení potrubí*)
- Nutzungsrecht (*věcné břemeno užívání*)
- Fruchtnießung bzw. Nießbrauch (*věcné břemeno požívání*)
- Wasserentnahmerecht (*věcné břemeno čerpání vody*)
- lebenslanges Wohnrecht (*věcné břemeno doživotného bytu/bydlení*)
- Recht auf lebenslange Naturalleistungen (*věcné břemeno výměnku*) (ebd.).

Sämtliche bestehenden und zur Vereinfachung mit Zahlen kodifizierten Sachlasten sind in Anhang Nr. 2 aufgelistet. Die Bestellung eines Veräußerungs- oder Verfügungsverbot ist unzulässig. Die Entstehungs- und Erlöschungsgründe für die Sachlasten sind weitestgehend dieselben wie die für den Erwerb des Eigentumsrechts an Grundstücken. Für die vertragliche Bestellung einer dinglichen Last besteht der Formzwang der Schriftform. Die Entstehung des Rechts erfolgt durch die konstitutive Eintragung⁴² ins Liegenschaftskataster (ebd.).

Auf Grund von Gesetzen und Verordnungen bestehen noch weitere Nutzungsrechte, die jedoch keinen dinglichen Charakter haben, aber dennoch ins Liegenschaftskataster eingetragen werden (§ 2 Abs. 4 KatGcz). Dabei handelt es sich u. a. um das „Recht zur Bewirtschaftung von staatlichem Vermögen, die Berechtigung von Stadtteilen von statutarischen Städten⁴³, mit dem ihnen anvertrauten Vermögen dieser statutarischen Städte zu wirtschaften usw.“ (ROMBACH/ADAM 2004: 1486 f.)

Bis 1950 wurde im tschechischen Recht in Anlehnung an das ABGB zwischen Dienstbarkeiten (*služebnosti*) und Reallasten (*reálná břemena*) unterschieden. Die heutigen *věcná břemena* entsprechen jedoch keinem von beiden (vgl. BRADÁČ 2009: 24). Für den späteren Vergleich sollen aber auch diese beiden Arten definiert werden. Das tschechische Bürgerliche Gesetzbuch, welches bis 1950 galt (im Folgenden „BGBcz1811“), definierte die Dienstbarkeiten als Recht, durch welches der Eigentümer verpflichtet ist, zu Gunsten einer anderen Person hinsichtlich seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen (§ 472 BGBcz1811). Dabei wurde auch zwischen einer Dienstbarkeit zu Gunsten bzw. zu Lasten eines Grundstücks (*pozemková služebnost*) und einer Person (*osobní služebnost*) unterschieden (§ 473 BGBcz1811) (siehe Anhang Nr. 3).

⁴² Das Recht wird erst mit Eintragung wirksam (TILCH/ARLOTH 2001a: 1036).

⁴³ Eine Statutarstadt (oder statutarische Stadt) ist eine „Stadt mit eigenem Statut, die dadurch selbständig Verwaltungsaufgaben von politischen Bezirken wahrnimmt“ (AMMON/KYVELOS 2004: 750).

Die Reallasten (*reálná břemena*) waren in § 443 BGBcz1811 nur allgemein zusammen mit den übrigen Sachlasten geregelt. Da die in § 530 BGBcz1811 erwähnten sog. beständigen jährlichen Renten (*stálé roční důchody*) keine persönlichen Dienstbarkeiten sind, wurden sie als Reallasten angesehen (vgl. BRADÁČ 2009: 19 ff., siehe Anhang Nr. 2).

Erst mit der Einführung des 1950 neu eingeführten Instituts der *věcná břemena* wurde auch der Zusatz *etwas zu tun* hinzugefügt (a. a. O.: 24).

Das Erbbaurecht ist dem tschechischen Recht zwar heutzutage unbekannt, jedoch gab es in der Vergangenheit ihm verwandte Institute und Übersetzungen des Begriffs. Wie aus einem Gesetzesentwurf des Senats der Nationalversammlung der Tschechoslowakischen Republik aus dem Jahr 1937 hervorgeht, hat das deutsche Rechtsinstitut Erbbaurecht eine offizielle tschechische Übersetzung bekommen, nämlich (*dědičné právo stavby*) (siehe Anhang Nr. 4). Offiziell ins BGBcz aufgenommen wurde es dann unter sozialistischer Herrschaft in der Fassung des Gesetzes Nr. 141/1950 Sb. in §§ 155 ff. BGBcz:

§ 155 Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. [...]

§ 158 Socialistická právnická osoba může si zřídit a mít vlastní stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání (§ 103 odst. 2). [...]

§ 159 V ostatních případech lze na cizím pozemku zřídit trvalou stavbu jen na základě práva stavby. [...]

Später wurde es wahrscheinlich in das sog. persönliche Grundstücksnutzungsrecht (*právo osobního užívání pozemků*) umbenannt, welches mit Wirkung zum 1.1.1993 abgeschafft wurde. Geregelt war dies in den §§ 198 ff. BGBcz⁴⁴ in der Fassung des Gesetzes Nr. 40/1964 Sb. Es gab dem Bürger das Recht, auf dem zur Nutzung überlassenen Grundstück ein Familienhaus, ein Ferienhaus oder eine Garage zu erbauen. Das Recht war nicht zeitlich begrenzt und vererbbar. Das Recht konnte nur an Grundstücken bestellt werden, die im sozialistischen Gemeinschaftseigentum lagen. Mit Inkrafttreten der Änderungen des BGBcz ab 1993 wurde dieses Recht in Eigentum umgewandelt (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1486 f.):

§ 198

(1) Právo osobního užívání pozemků slouží k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídit zahrádku; toto právo je možno zřídit i k pozemkům, na kterých tyto stavby jsou již

⁴⁴ Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník účinný do 31.12.1992.

vystavěny nebo zahrádky zřízeny. Právo osobního užívání není časově omezeno a přechází na dědice.

(2) Právo osobního užívání se zřizuje za úhradu; bezplatně se zřizuje jen stanoví-li to zvláštní předpis.

6.3.2 Verwertungsrechte

Die Verwertungsrechte gestatten zwar nicht die Nutzung der Sache, jedoch deren Veräußerung zum Zwecke ihrer Verwertung unter bestimmten festgelegten Bedingungen.

6.3.2.1 Deutsche Rechtsordnung

Hierzu zählen die Reallast (§§ 1105 ff. BGB) und die Grundpfandrechte: Hypothek (§§ 1113 ff. BGB), Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB) und Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB).

6.3.2.1.1 Reallast

Die Reallast belastet ein Grundstück durch wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück an den Berechtigten (§ 1105 BGB). Der Unterschied zu den Dienstbarkeiten liegt darin, dass sie sich auf positive Leistungen des belasteten Eigentümers bezieht und nicht auf die Verpflichtung zur Unterlassung. Durch die Reallast wird kein unmittelbares Nutzungsrecht begründet, sondern das Grundstück haftet nur für die Entrichtung der Leistungen durch den Eigentümer. Solche Leistungen können jeden Inhalt haben. Sie können Naturalien, Geldzahlungen oder auch Handlungen (z. B. Instandhaltung von Gebäuden, Pflege oder Alimentierung einer Person) sein. (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 376) Nach heute h. M. und entgegen dem Wortlaut des § 1105 BGB muss keine Beziehung der Leistung zum Grundstück gegeben sein. So kann sich die Reallast auch auf Naturalien beziehen, die nicht aus dem Grundstück gewonnen werden können. Jedoch müssen die Leistungen einen Geldwert haben, weil nur so eine pfandmäßige Haftung des Grundstücks für diese Leistungen in Frage kommen kann. Des Weiteren muss es sich um wiederkehrende Leistungen handeln, die aber nicht periodisch wiederkehren oder jeweils die gleiche Höhe haben. Sie kann sich somit z. B. auf die Räumung eines Geländes von Schnee bei Schneefall beziehen. Für die Reallast kann keine Gegenleistung festgelegt werden. (vgl. MÜLLER 1997: 457) Eine Reallast kann auf unbestimmte oder bestimmte Zeit begründet werden, z. B. auf die Lebenszeit des Berechtigten (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 376). Sie kann außerdem subjektiv persönlich oder subjektiv dinglich sein. Die Bestellung einer Reallast zu Gunsten eines Dritten ist unzulässig, weil ein dingliches Verfügungsgeschäft nicht zu Gunsten eines Dritten geschlossen werden kann (vgl. MÜLLER 1997: 459 f.). Die

Reallast erlischt entweder durch Aufhebung gemäß § 875, durch Zuschlag des Grundstücks in der Zwangsversteigerung oder durch Ablösung, welche meist gegen Kapitalentschädigung erfolgt (vgl. SCHWAB/PRÜTTING 2008: 377).

6.3.2.1.2 Grundpfandrechte

Grundpfandrecht ist der gemeinsame Oberbegriff für die Belastung von Grundstücken durch eine Hypothek (§§ 1113 ff. BGB), Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB) oder Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB). Jedes BGB-Grundpfandrecht kann in ein anderes umgewandelt werden (§§ 1186, 1198 BGB)⁴⁵ (VIEWEG 2010: 469). Sie haben gemeinsam, dass sie dem Berechtigten die Befugnis einräumen, im Falle der Nichterfüllung einer Geldforderung das Grundstück und bestimmte mithaftende Gegenstände im Zuge einer Zwangsvollstreckung zu verwerten, um aus dem Verwertungserlös einen bestimmten Geldbetrag zu erlangen. Die Zwangsvollstreckung kann durch Zwangsversteigerung oder durch Zwangsverwaltung des Grundstücks erfolgen. (vgl. MÜLLER 1997: 465 f., BAUR/STÜRNER 2009: 435) Die Grundpfandrechte sind vor allem als Mittel zur Kreditsicherung von großer Bedeutung (vgl. VIEWEG 2010: 469). Als Grundtyp des Grundpfandrechts ist die Grundschuld anzusehen, da sie der Grundformel des Grundpfandrechts entspricht. Die Hypothek stellt eine Spezialisierung der Grundschuld dar. Diese Spezialisierung ist die Akzessorietät, die die Hypothek an eine schuldrechtliche Forderung bindet. Dies bedeutet, dass die Hypothek untrennbar mit der Forderung verbunden ist. Der Gläubiger der Forderung ist somit auch Gläubiger bzw. Zessionar⁴⁵ der Hypothek. Wenn jedoch die Forderung, die durch die Hypothek gesichert werden soll, nicht existiert, besteht das Grundpfandrecht trotzdem weiter und wird zur Grundschuld qualifiziert, weil sie nicht funktional einer Forderung zugeordnet ist. Sie steht dann dem Eigentümer zu (Eigentümergrundschuld) (ebd.). Die Rentenschuld als dritte Art der Grundpfandrechte ist gegenüber der Grundschuld dahin modifiziert, dass „sie nicht auf Zahlung eines bestimmten Kapitalbetrages, sondern auf Zahlung einer Geldrente zu periodisch wiederkehrenden Terminen gerichtet ist, wobei die Rente eine ewige oder eine zeitlich befristete sein kann“ (MÜLLER 1997: 467 ff.). Sie kommt in der Rechtspraxis jedoch kaum vor. Alle Grundpfandrechte existieren als Buch- oder Briefrechte: Buch- oder Briefhypothek, Buch- oder Briefgrundschuld, Buch- oder Briefrentenschuld. Über eine Briefgrundschuld wird ein Brief ausgestellt. Dies ist eine vom Grundbuchamt ausgestellte Urkunde, die den Geldbetrag des Grundpfandrechts und das belastete Grundstück bezeichnet. Grundpfandrechte sind zunächst erstmal Briefrechte. Sie sind nur Buchrechte, wenn die Ausstellung eines Briefes gemäß § 1116 Abs. 2 BGB rechtsgeschäftlich ausgeschlossen ist. Dann wird

⁴⁵ Schuldner = Zedent

keine Urkunde ausgestellt und das Recht wird nur ins Grundbuch eingetragen. Das Eigentum an dem Brief steht notwendigerweise dem Grundpfandberechtigten zu. Der Brief ist vor allem bei der Übertragung und Geltendmachung des Grundpfandrechtes von Bedeutung (ebd.).

6.3.2.1.2.1 Hypothek

Die Hypothek ist ein streng akzessorisches, beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück zur Sicherung einer dem Hypothekengläubiger (Hypothekar) zustehenden Forderung. Dies schließt die Duldung der Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück, d. h. auf Duldung der Verwertung der Substanz und der Nutzung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Zwangsvollstreckung, ein. Vor Bestellung der Hypothek schließen der Grundstückseigentümer und der Gläubiger einen Sicherungsvertrag ab, in dem sich der Eigentümer (Sicherungsgeber) gegenüber dem Gläubiger (Sicherungsnehmer) zur Bestellung einer Hypothek verpflichtet. Dabei müssen persönlicher Schuldner und Grundstückseigentümer nicht identisch sein, jedoch aber Gläubiger der Forderung und Sicherungsnehmer (Hypothekengläubiger). Die Hypothek hat vor allem den Vorteil, dass sie dem Hypothekengläubiger gegenüber den persönlichen Gläubigern im Falle einer Zwangsvollstreckung vorzugsweise Befriedigung gewährt. (vgl. VIEWEG 2010: 471 f.)

Hypotheken sind nur an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten möglich (vgl. WESTERMANN 1998: 687). In erster Linie haftet für die Hypothek das Grundstück sowie die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse (Früchte) und sonstigen Bestandteile, soweit sie nicht einem anderen als dem Eigentümer (z. B. einem Pächter) gehören, das Zubehör, sofern es im Eigentum des Grundstückseigentümers ist, sowie Miet- und Pachtzinsforderungen und Versicherungsforderungen (vgl. VIEWEG 2010: 478). Vor allem wird die Hypothek zur Sicherung von Bau- und Investitionskrediten verwendet. In der Praxis hat sie gegenüber der Sicherungsgrundschild jedoch stark an Bedeutung verloren. Hypotheken stehen zu Grundschilden in einem Verhältnis von etwa 20 Prozent zu 80 Prozent. (a. a. O.: 474)

Bei Übergang der Hypothek erlischt diese nicht, weil sie wegen Erhaltung ihres Ranges auf einen anderen übergeht. Sind Eigentümer und persönlicher Schuldner identisch, dann erlischt die Forderung und die Hypothek wird zur Eigentümergrundschild. Der Eigentümer kann dann die Löschung beantragen. Sind beide Personen verschieden, geht die Forderung auf den Grundstückseigentümer über und die Hypothek wird zur Eigentümerhypothek (§ 1167 BGB). Wenn jedoch zwischen Schuldner und Eigentümer vereinbart war, dass der Eigentümer zur Tilgung verpflichtet war und der Schuldner dadurch einen Ersatzanspruch hatte, geht die Hypothek auf den Schuldner über und

bleibt damit Fremdhypothek. Das bleibt sie auch, wenn die Hypothek durch einen dazu berechtigten Dritten abgelöst wird. (vgl. WEIRICH 2006: 451 f.)

Die Hypothek erlischt nur in den folgenden Fällen: durch Tilgung, durch Aufgabe, auf Grund einer rechtsgeschäftlichen Aufgäbeerklärung des Berechtigten und einer Zustimmung des Eigentümers und anschließender Löschung, durch Löschung oder durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren (a. a. O.: 452 f.).

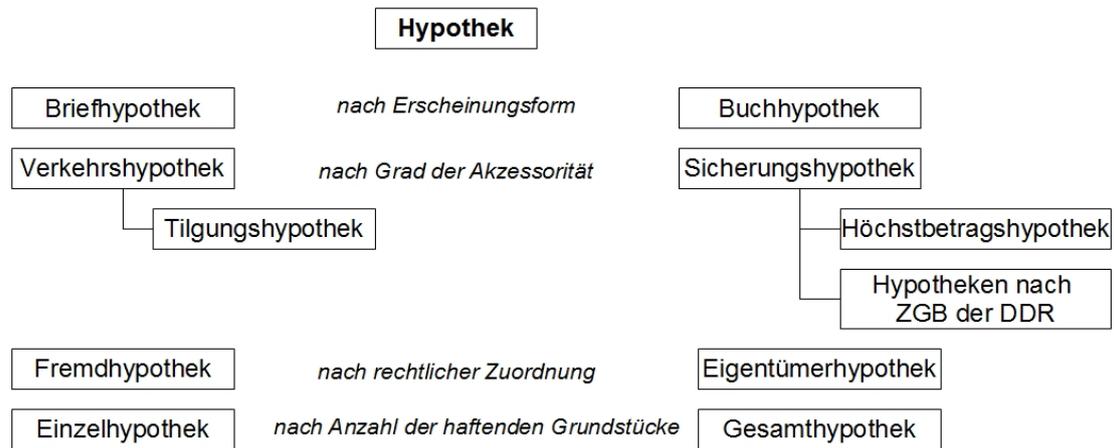


Abb. 13 Hypothekenarten

Die Hypothek hat viele verschiedene Arten und Unterarten. Der Gesetzgeber will den Beteiligten damit Formen unterschiedlicher Interessenbetonung zur Verfügung stellen und auch die Möglichkeit bieten an die althergebrachten Formen vor Erlass des BGB anzuknüpfen (vgl. WESTERMANN 1998: 682). Die hauptsächliche Unterscheidung wird zwischen Verkehrs- und Sicherheitshypothek (§ 1184 BGB) getroffen. Sicherheitshypotheken sind stets Buchhypotheken, Verkehrshypotheken können beides sein, im Zweifel sind sie aber Briefhypotheken. Der Unterschied liegt im Grad der Akzessorietät (vgl. VIEWEG 2010: 476). „Grundmodell des Hypothekenrechts ist die Verkehrshypothek“ (WEIRICH 2006: 432). Sie ist auf den Wechsel des Inhabers, d. h. auf die Verkehrsfähigkeit, eingestellt. Die Sicherheitshypothek ist dagegen streng akzessorisch, d. h. sie ist nicht übertragbar, da sie am Grundstück haftet (ebd.). Eine Unterart der Verkehrshypothek ist die Tilgungshypothek (auch Amortisationshypothek), bei der das Kapital für den Gläubiger unkündbar ist, solange der Schuldner die regelmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen leistet. Eine Unterart der Sicherheitshypothek ist die Höchstbetragshypothek mit einem gelockerten Verhältnis von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung. Dabei genügt es, dass der Rechtsgrund der Forderung und der Höchstbetrag eingetragen werden. Mit Entstehung einer neuen Forderung, die unter den eingetragenen Rechtsgrund fällt, erwirbt wieder

der Gläubiger das Recht. Die fortgeltenden Hypotheken nach dem ZGB der DDR⁴⁶ werden auch wie Sicherungshypotheken behandelt (das betrifft die gewöhnliche Hypothek⁴⁷, die Aufbauhypothek und die Höchstbetragshypothek). (vgl. WESTERMANN 1998: 681 ff., 801 ff.)

Des Weiteren wird je nach rechtlicher Zuordnung zur Person des Berechtigten zwischen Fremd- und Eigentümerhypothek unterschieden (vgl. VIEWEG 2010: 476). Je nach Anzahl der haftenden Grundstücke wird außerdem noch zwischen Einzelhypothek und Gesamthypothek unterschieden. Eine Hypothek kann auch an dem Anteil eines Miteigentümers bestellt werden (Bruchteilshypothek), jedoch nicht an dem ideellen Bruchteil eines Alleineigentümers und ebenso wenig an einem Gesamthandsanteil (§ 1132 BGB). vgl. WEIRICH 2006: 428 f.) Es existieren außerdem Restkaufgeldhypotheken und Erbabfindungs- bzw. Erbteilungshypotheken, die den nicht bar bezahlten Teil des Kaufpreises eines Grundstücks bzw. die Sicherung von Ausgleichsansprüchen sicherstellen (vgl. VIEWEG 2010: 471 f.).

6.3.2.1.2.2 Grundschuld

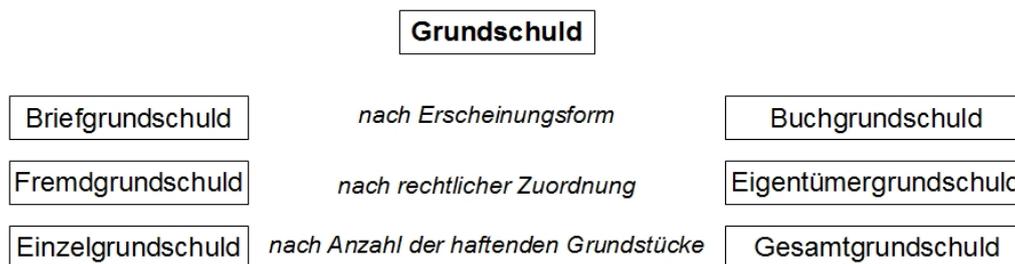


Abb. 14 Überblick Grundschuldarten (Hauptarten)

Die Grundschuld ist im Unterschied zur Hypothek nicht akzessorisch. Sie setzt also nicht das Bestehen einer Forderung voraus. Das bedeutet, dass sie bei Verwertung nicht dem Zweck dient, eine bestimmte Forderung zu befriedigen, sondern aus dem Verwertungserlös einen bestimmten Geldbetrag als solchen zu erlangen (vgl. MÜLLER 1996: 609). Auch bei der Grundschuld wird zuerst ein Sicherungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Sicherungsabrede getroffen. Für die Grundschuld gelten die Vorschriften der Hypothek, soweit sich nicht aus dem Fehlen der Akzessorietät etwas anderes ergibt (§ 1192 BGB). Haftungsumfang und die haftenden Bestandteile des Grundstücks sind auch dieselben wie bei der Hypothek. Neben der Brief- und

⁴⁶ Alle Rechte, die ab dem 1.1.1976 in der DDR eingetragen wurden, sind Hypotheken im Sinne des ZGB und gelten auch nach der Wiedervereinigung mit gleichem Inhalt und Rang weiter. Der Haftungsumfang entspricht weitestgehend dem der BGB-Hypothek. Allerdings kann aus einer ZGB-Hypothek kein Eigentümerrecht entstehen.

⁴⁷ trotz gleichlautender Bezeichnung gegenüber der BGB-Hypothek ein eigener Rechtstyp

Buchgrundschuld besteht auch hier die Einzel- und Gesamtgrundschuld. Im Unterschied zur Hypothek müssen bei der Grundschuld weder der persönliche Schuldner und der Grundstückseigentümer noch Forderungsgläubiger und der Grundschuldgläubiger identisch sein. (vgl. VIEWEG 2010: 517 ff.)

In der Praxis werden Grundschulden fast ausschließlich zur Sicherung von Forderungen bestellt, also als Sicherungsgrundschulden verwendet. Da sie abstrakte Grundstücksbelastungen darstellen und unabhängig von einer gesicherten Forderung sind, sind sie für den Sicherungsnehmer vorteilhafter als eine Hypothek. Die zu sichernden Forderungen können bei einer Grundschuld ohne Rangverlust ausgetauscht und erweitert werden. Die Grundschuld kann im Gegensatz zur Hypothek, auf Grund der fehlenden Akzessorietät, auch für den Grundstückseigentümer bestellt werden (Eigentümergrundschuld). Damit dient sie der Rangwahrung. Wird die Grundschuld zu Gunsten eines anderen, d. h. eines Gläubigers bestellt, spricht man von einer Fremdgrundschuld. Die isolierte Grundschuld stellt das gesetzliche Leitbild dar. Sie beschränkt sich auf den dinglichen Anspruch und gibt somit das Recht auf Verwertung des Grundstücks aus sich selbst heraus. Ihr Vorteil besteht in der Begrenzung des vermögensrechtlichen Risikos oder auch darin, als Rangungsmittel eingesetzt werden zu können. (ebd.) Ähnlich wirkt die Treuhandgrundschuld. Neben der Freihaltung einer Rangstelle für die Sicherung eines beabsichtigten Kredits, wird sie auch genutzt, um Vermögen umzustrukturieren oder um den Zugriff von Gläubigern auf ein Grundstück weniger attraktiv zu gestalten. Es ist auch möglich, dass „der Erblasser in einer Verfügung von Todes wegen als Vermächtnis den Anspruch auf Einräumung einer Grundschuld (nicht schon die Grundschuld unmittelbar) an seinem Grundstück anordnet, ohne [dass] dem Vermächtnisnehmer auch eine Geldforderung gegen den Erben zugewandt wird“ (BREHM/BERGER 2006: 305). Der Treuhandcharakter ergibt sich aus dem Innenverhältnis, wonach der Gläubiger das Recht nicht verwerten, also z. B. veräußern darf (vgl. VIEWEG 2010: 519).

Eine Sonderformen der Grundschuld ist die Inhabergrundschuld. Sie ist für die Kreditbeschaffung industrieller Unternehmen gedacht. Allerdings hat sie keine praktische Bedeutung erlangt. Die Inhabergrundschuld besteht nur in Form der Briefgrundschuld. Sie wird auf den Inhaber ausgestellt. Allerdings bleibt der Brief sachenrechtliches Papier und verkörpert den Anspruch auf Verwertung des Grundstücks. (vgl. WESTERMANN 1998: 831)

6.3.2.1.2.3 Rentenschuld

Die Rentenschuld ist eine weitere Sonderform der Grundschuld (siehe Einleitung Grundpfandrechte). Man kann ihren Unterschied zur Grundschuld auch damit beschreiben, dass sie eine auf Geld gerichtete Reallast ist, da ihr Hauptcharakter in der wiederkehrenden Leistung liegt. Aber auch ihre Bedeutung ist in der Praxis sehr gering, da sie nicht gegen Inflation absicherbar ist. Durch diese Art von Grundschuld, wollte man eine Kreditsicherung an die Besonderheiten des landwirtschaftlichen Betriebs anpassen, der keine plötzlichen Kapitalbelastungen verträgt, allerdings wurde dieses Ziel nie erreicht. An ihre Stelle ist die Tilgungshypothek getreten. Die Rentenschuld kann abgelöst werden, wenn sie der Eigentümer kündigt, das Recht auf Weiterzahlung durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung aufgehoben wird oder das Grundstück i. S. d. § 1133 BGB verschlechtert ist. Die Höhe der Ablösungssumme steht im Belieben der Parteien, es ist nicht einmal ein Verhältnis zur Rentenhöhe angegeben. (a. a. O.: 831 f.)

6.3.2.2 Tschechische Rechtsordnung

Auch hier fasst das tschechische Recht wieder vieles unter einem Oberbegriff zusammen. Als Verwertungsrecht ist dem tschechischen Recht nur das Institut des Grundpfandrechts (*zástavní právo*) bekannt. Geregelt ist es in den §§ 152-174 BGBcz und bezieht sich auf bewegliche und unbewegliche Sachen gleichermaßen. Es dient wie auch im deutschen Recht der Sicherung einer Forderung, indem dem Pfandgläubiger die Befriedigung aus dem Erlös der Verwertung ermöglicht wird (§ 152 BGBcz). (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1488 f.) Erst § 157 BGBcz unterscheidet die Entstehungsarten des Pfandrechts an beweglichen (Pfandrecht) und unbeweglichen (Grundpfandrecht) Sachen. Das Grundpfandrecht entsteht durch Eintragung in das Liegenschaftskataster (§ 157 BGBcz). Das Grundpfandrecht an Liegenschaften, die nicht der Eintragung ins Liegenschaftskataster unterliegen, entsteht mit Eintragung in das von der Notariatskammer der Tschechischen Republik geführte Pfandregister. Die Pfandverwertung kann durch Verkauf der Pfandsache in einer öffentlichen Versteigerung gemäß dem Gesetz über öffentliche Versteigerungen⁴⁸ oder durch den Pfandverkauf gemäß § 338 ZPOcz in Verbindung mit § 40 Abs. 4 Vollstreckungsordnung⁴⁹ verwertet werden. Außerdem sieht die ZPOcz ein vereinfachtes Verfahren für den gerichtlichen Pfandverkauf vor (§ 200y ZPOcz). vgl. HULMÁK 2009: 92)

⁴⁸ Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

⁴⁹ Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů

Das Grundpfandrecht ist grundsätzlich akzessorisch, d. h. es ist von der Existenz der gesicherten Forderung abhängig (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1488 f.). Es kann Geldforderungen wie auch andere Forderungen sichern. Dabei ist auch die Sicherung einer bedingten oder künftigen Forderung zulässig (§ 155 Abs. 3 BGBcz), in diesem Fall tritt die Akzessorietät in den Hintergrund (ebd.). Ein Grundpfandrecht kann nicht nur an Grundstücken, sondern auch an Miteigentumsanteilen, Wohnungs- oder Teileigentum bestellt werden. Es erstreckt sich auch auf das Zubehör. „Der Gegenstand des Pfandrechts muss übertragbar sein“ (HULMÁK 2009: 89 ff.). Auch im tschechischen Recht muss der Pfandgeber nicht zugleich Schuldner der gesicherten Forderung sein. Es können auch mehrere Pfandgeber bestellt werden, die dann gemeinsam haften (ebd.) bzw. können bis zu einer vereinbarten Höhe (dt. Höchstbetragshypothek) auch mehrere Forderungen, die dem Schuldner gegenüber dem Gläubiger innerhalb eines bestimmten Zeitraums entstehen werden, besichert werden (§ 155 Abs. 4). (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1488 f.)

Auch nach der tschechischen Rechtsordnung kann ein Grundpfandrecht an mehreren Grundstücken gleichzeitig (dt. Gesamthypothek, tsch. *vespolné* oder *simultánní zástavní právo*) bestellt werden (§ 153 BGBcz).

Die Institute der Eigentümerhypothek oder der Eigentümergrundschild sind dem tschechischen Recht unbekannt. Einen Sonderfall stellt das Unterpfandrecht dar, das durch Verpfändung einer durch ein Pfandrecht besicherten Forderung entsteht (§ 173 BGBcz). (vgl. HULMÁK 2009: 89 ff.)

Das Erlöschen des Pfandrechts ist in § 170 BGBcz geregelt. „Da das Pfandrecht akzessorisch zur besicherten Forderung ist, erlischt es, wenn die Forderung untergeht.“ (a. a. O.: 93). Das Pfandrecht kann auch erlöschen, obwohl die Forderung weiter besteht. Des Weiteren erlischt es durch Pfandverwertung, durch schriftliche Vereinbarung, Zeitablauf, Eintritt der auflösenden Bedingung, Zerstörung der Pfandsache, Enteignung oder durch eine Insolvenzentscheidung (ebd.).

Zwar existiert auch im tschechischen Recht z. B. der Begriff Hypothek (*hypotéka*), jedoch ist damit eine Art Schuldverschreibung gemeint, die das Pfandrecht als Sicherungsmittel erst nach sich zieht. Die Hypothek ist hier die zu sichernde Forderung, die Bestandteil des Kreditwesens ist. Im Liegenschaftskataster eingetragen wird immer nur das Pfandrecht mit der belastenden Summe (vgl. NĚMEC 2004: 170, EBNER 2006b: 97).

Ein Sonderfall der Verpfändung einer Forderung ist das Unterpfandrecht (*podzástavní právo*), das durch Verpfändung einer durch ein Pfandrecht besicherten Forderung entsteht (§ 173 BGBcz) (vgl. HULMÁK 2009: 91).

6.3.3 Erwerbsrechte

Bei den Erwerbsrechten spielt allein das Vorkaufsrecht (*předkupní právo*) eine Rolle. Im deutschen Recht gibt es zwar noch neben dem Vorkaufsrecht ähnliche Rechtsinstitute, die jedoch keine eintragungsfähigen Rechte darstellen.

6.3.3.1 Deutsche Rechtsordnung

Hier existiert für Grundstücke laut BGB nur das dingliche Vorkaufsrecht⁵⁰ (§§ 1094 ff. BGB). Es kann an beweglichen und unbeweglichen Sachen und Rechten, insbesondere an Hypotheken, bestehen (vgl. VIEWEG 2010: 537).

Das Vorkaufsrecht der §§ 1094 ff. BGB ist das Recht des Vorkaufsberechtigten, im Falle des Grundstücksverkaufs dieses Grundstück anstelle des Käufers zu erwerben. Sobald der Verkäufer mit einem Dritten (Käufer) den Grundstückskaufvertrag schließt (Vorkaufsfall), kann der Berechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 59). Das heißt, dass der Berechtigte dann den Eigentümer des Grundstücks dazu verpflichten kann, ihm das Grundstück zu den mit dem Dritten vereinbarten Konditionen zu übertragen (§ 1094 BGB). (vgl. VIEWEG 2010: 568) Das Gleiche gilt auch für das Wohnungseigentum und das Erbbaurecht (vgl. WEIRICH 2006: 330). Andere Vertragsgestaltungen wie ein Schenkungs-, Tausch- oder Erbteilungsvertrag lösen das Vorkaufsrecht nicht aus. Es ist grundsätzlich nicht übertragbar und geht auch nicht auf die Erben des Berechtigten über. Dadurch soll eine gewisse zeitliche Begrenzung gegeben werden. Es ist auch nicht pfändbar und verpfändbar. Allerdings ist der Grundsatz des § 473 S. 1 BGB nicht zwingend und es kann nachträglich vereinbart werden, dass das Vorkaufsrecht übertragbar und/oder vererbbar sein soll. Gemäß dem BGB gilt das Vorkaufsrecht nur für den ersten Verkaufsfall, kann aber auch für alle Verkaufsfälle bestellt werden, wenn dies ausdrücklich vereinbart und ins Grundbuch eingetragen wurde (vgl. WEIRICH 2006: 335 ff.). In der Praxis findet es in den folgenden Fällen Anwendung:

- bei langjährigen Miet- und Pachtverhältnissen oder
- bei nachbarschaftlichen Vereinbarungen, z. B. über die künftige räumliche Vergrößerung eines Unternehmens, im familiären Bereich, wenn der Wunsch besteht, Grundbesitz auch bei Verkauf in der eigenen Familie zu behalten, sowie

⁵⁰ Das BGB kennt vier Vorkaufsrechte: das schuldrechtliche (§§ 463 ff. BGB), das dingliche (§§ 1094 ff. BGB), das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miterben beim Verkauf eines Erbteils an einen Dritten (§§ 2034 ff. BGB) sowie das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters beim Verkauf der neu gebildeten, von ihm bewohnten Eigentumswohnung (§ 577 BGB). Des Weiteren bestehen weitere (gesetzliche) Vorkaufsrechte in einer Reihe von weiteren Gesetzen, durch welche sich der Staat das Zugriffsrecht auf Grundstücke sichert, die große praktische Bedeutung im Grundstücksverkehr erlangt haben (WEIRICH 2006: 331).

- bei Begründung eines Erbbaurechts, welches fast immer mit einem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht und meist auch mit einem Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten am Grundstück verbunden wird (vgl. WEIRICH 2006: 331).

Das dingliche Vorkaufsrecht wirkt im Unterschied zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht⁵¹ auch gegenüber Dritten und es gibt es nur an Grundstücken, Miteigentumsanteilen an Grundstücken, grundstücksgleichen und Erbbaurechten. Es entsteht erst durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Das Rechtsverhältnis zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem richtet sich nur nach den Regeln über das schuldrechtliche Vorkaufsrecht, d. h. dass beim dinglichen Vorkaufsrecht keine Vertragsfreiheit besteht. Es gibt kein dingliches Vorkaufsrecht zu einem vorher vereinbarten festen Preis oder mit anderen Zahlungsbedingungen, als sie in dem Vorkaufsrecht auslösenden Kaufvertrag vereinbart werden. Es kann für einen, für mehrere oder für alle Verkaufsfälle sowie subjektiv-persönlich oder subjektiv-dinglich bestellt werden. (a. a. O.: 334)

Das Vorkaufsrecht erlischt durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, sofern es nicht gemäß Inhalt des Zuschlagsbeschlusses erhalten bleibt, sowie, wenn es ausgeübt (und durchgesetzt) wurde. Gilt das Recht nur für einen Verkauf, geht es unter, wenn es beim ersten Verkauf des Grundstücks nicht ausgeübt wurde. (vgl. WESTERMANN 1998: 879)⁵²

6.3.3.2 Tschechische Rechtsordnung

Auch im tschechischen Recht kann gemäß §§ 602-606 BGBcz ein Vorkaufsrecht (předkupní právo) einen Grundstückerwerb sichern, indem es in das Liegenschaftskataster eingetragen wird. Daher kann solch ein dingliches Vorkaufsrecht allerdings nur an Liegenschaften entstehen, die im Liegenschaftskataster eingetragen sind. Die gesetzliche Frist, in der von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werden kann, beträgt

⁵¹ Gegenstand des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts kann jeder Gegenstand (Sache oder Recht) sein. Es begründet Rechtsbeziehungen nur zwischen dem Vorkaufsberechtigten und –verpflichteten und entsteht durch Vertrag. Bezieht sich das Vorkaufsrecht jedoch auf ein Grundstück, dann bedarf der Vertrag einer notariellen Beurkundung. Das beurkundete schuldrechtliche Vorkaufsrecht an einem Grundstück kann durch die Eintragung einer Eigentumsvormerkung grundbuchmäßig gesichert werden und erhält eine ähnliche Wirkung gegenüber Dritten wie das dingliche Vorkaufsrecht (WEIRICH 2006: 332).

⁵² Ähnlich dem Vorkaufsrecht ist z. B. das Wiederkaufsrecht (§§ 456 ff. BGB), welches allerdings nur schuldrechtlich besteht und durch Wiederkaufsabrede entsteht (PREUß 2005: 1321 ff.). Ein dem Vorkaufsrecht verwandtes Institut ist das Ankaufsrecht (Option). Im BGB gibt es keine gesetzliche Regelung dafür. Im Wege der Auslegung muss geklärt werden, was die Parteien darunter verstehen. Es kann u. a. in Form eines einseitig bindenden Verkaufsangebots des Eigentümers auftreten, z. B. als Vorvertrag, aus dem sich für einen Teil das Recht ergibt, den Abschluss eines Kaufvertrages zu fordern, oder als bedingter Kaufvertrag, bei dem eine oder beide Vertragsparteien das Wirksamwerden des Kaufvertrages fordern können (ebd., BUB 2007: 124).

zwei Monate ab schriftlicher Unterbreitung des Angebots. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Vorkaufsrecht. Dieses Recht ist weder vererbbar noch übertragbar. (vgl. EBNER 2006b: 28)

7. Kataster und Grundbuch

Die Registrierung von Grundstücken diente überall in Europa der Erfassung der gesamten Fläche eines Staates, und zwar zu vermögensrechtlichen und steuerlichen Zwecken.

„Die Registrierung von Liegenschaften hat bereits seit dem Mittelalter in Böhmen und Mähren nicht nur eine lange Tradition, sondern war für die Entwicklung des österreichischen und mitteleuropäischen Grundbuchs von entscheidender Bedeutung, sodass Böhmen geradezu als Mutterland des Grundbuchs in Europa bezeichnet werden kann. Von entscheidender Bedeutung waren die im 13. Jhd. in Böhmen entstandenen Landtafeln (*zemské desky*), die sich im 14. Jhd. auf Mähren und Oberschlesien ausgebreitet haben.“ (EBNER 2006b: 36)

In Deutschland wurde das Liegenschaftskataster (oder auch nur Kataster) erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts eingeführt (vgl. WEBER 2008: 30).

Das Kataster und das Grundbuch sind nach deutschem Recht voneinander unabhängige Einrichtungen, die sich jedoch bei Grundstücksveränderungen, sei es räumlich oder rechtlich, ergänzen. Die deutsche Rechtsordnung verwendet nämlich das sog. dualistische System, und zwar ganz im Gegenteil zur tschechischen Rechtsordnung. Dort wird das einheitliche System angewandt, in welchem Grundbuch und Kataster eine Einheit (*katastr nemovitosti*) bilden und auch von einer einheitlichen Verwaltungsbehörde geführt werden. Der große Vorteil dieser Konstruktion liegt sicher im geringeren Aufwand bei der Verwaltung (vgl. EBNER 2006b: 34 f.). Die elektronische Führung des Grundbuchs funktioniert in Deutschland, im Gegensatz zu Tschechien, noch nicht flächendeckend. In Deutschland haben die Umstellung des Grundbuchs bislang nur Bayern, Berlin, Bremen, Hamburg und Sachsen in Angriff genommen. In Tschechien wird es komplett elektronisch geführt. (vgl. WEBER 2008: 83, ROMBACH/ADAM 2004: 1490)

7.1 Deutsche Rechtsordnung

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Trennung von Kataster und Grundbuch auch auf behördlicher Ebene. Für jedes von ihnen sind vollkommen unterschiedliche Institutionen zuständig.

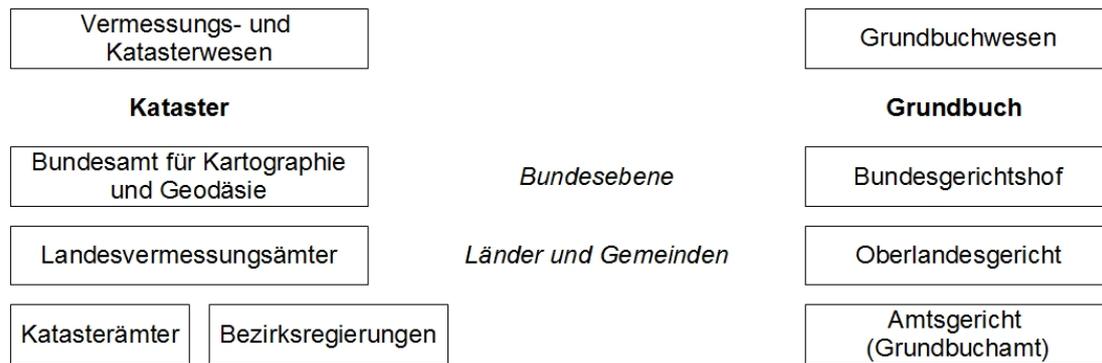


Abb. 15 Behörden im Kataster- und Grundbuchwesen (DE)

Die einheitliche Verwaltung der Liegenschaftskataster in Deutschland begann erst nach dem Ersten Weltkrieg als das Steuerwesen von den Ländern auf das Deutsche Reich übergang. 1934 wurde das Reichskataster eingeführt. Aber nach dem Zweiten Weltkrieg fiel die Zuständigkeit für das Vermessungs- und Katasterwesen wieder an die Länder zurück (vgl. LVG BAYERN 2007: 10 ff.). Die Katasterbehörden in erster Instanz sind die Katasterämter sowie die Bezirksregierungen. Auf Landesebene sind die Landesvermessungsämter zuständig. Deren Aufgabenbereich ist u. a. die Führung des Liegenschaftskatasters, die Bereitstellung der Daten und die Durchführung der Liegenschaftsvermessungen. Das zentrale Organ auf Bundesebene ist das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, welches dem Bundesministerium des Inneren unterstellt ist (vgl. DESBACH 2007: 11 f., 74, 82). Alles, was das Kataster betrifft, ist dem Öffentlichen Recht bzw. genauer dem Verwaltungsrecht zuzuordnen.

Jedes Bundesland hat verschiedene Strukturen, die Landesvermessungsämter mit ihren untergeordneten Einheiten sind in den Bundesländern unterschiedlich organisiert. Dadurch kommt es auch zu unterschiedlichen Benennungen der Einrichtungen. In Sachsen ist das z. B. der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), dem 13 untere Vermessungsbehörden zugeordnet sind (LANDESVERMESSUNG SACHSEN 2011). In Brandenburg sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation die Vermessungsämter untergeordnet (GEOPORTAL BRANDENBURG 2011). In Hessen verwaltet das Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 7 Bodenmanagementbehörden (GEOPORTAL HESSEN 2011). Daher gibt es keine einheitliche Bezeichnung für die zwei Ebenen innerhalb eines Bundeslandes.

Die Grundbücher werden von den Amtsgerichten als Grundbuchämter geführt (§ 1 Abs. 1 S. 1 GBO), die die Zuständigkeit in erster Instanz darstellen. Trotz der irrefüh-

renden Bezeichnung *Amt*, sind es Gerichte⁵³ (vgl. WEIRICH 2006: 130). Zur Vornahme von Beurkundungen und Unterschriftsbeglaubigungen in Grundbuchsachen ist daneben nur der Notar zuständig (vgl. SCHÖNER/STÖBER 2008: 10 f.). Das Grundbuchverfahren ist ein zivilrechtliches Verfahren in der sog. Freiwilligen Gerichtsbarkeit, welches sich nach der Zivilprozessordnung (ZPO) richtet (§ 81 Abs. 2 GBO). Gegen die Entscheidung des Amtsgerichtes kann die Beschwerde als Rechtsmittel beim Oberlandesgericht, in dessen Bezirk das Grundbuchamt seinen Sitz hat (zweite Instanz), eingelegt werden (§ 71 GBO). Diese kann jedoch nicht gegen die Eintragung ins Grundbuch angewendet werden. Die dritte Instanz stellt der Bundesgerichtshof dar, bei dem dann Rechtsbeschwerde eingelegt werden kann.

7.1.1 Aufbau des Katasters

Das Kataster ist ein von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführtes öffentliches Register (vgl. LAMBERT-LANG/BRIESEMEISTER 2005: 4), genauer gesagt ist es ein amtliches Verzeichnis aller Grundstücke eines Staatsgebietes, deren einzelne Vermessungseinheit die Flurstücke sind, „die nach Lage, Wirtschaftsart und Größe beschrieben sowie nummeriert [...] sind“ (WESTERMANN 2005: 144 f.). Die Flurstücke werden zu Fluren zusammengefasst und die Fluren zu Gemarkungen. Dabei entspricht eine Gemarkung in etwa einem Ortsteil (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 37).

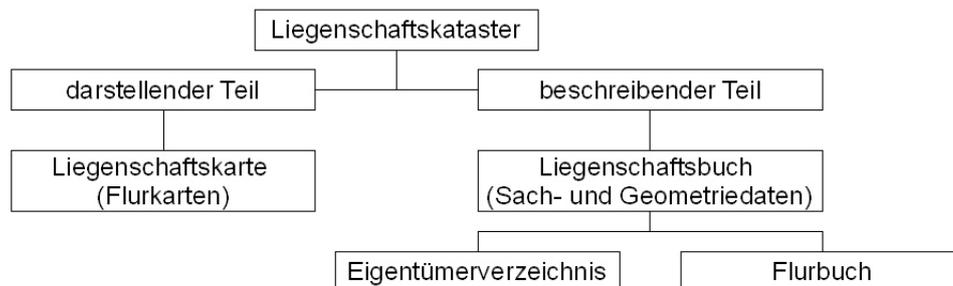


Abb. 16 Aufbau Liegenschaftskataster (DE)

Das Liegenschaftskataster besteht aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB), wobei die Liegenschaftskarte der darstellende Teil und das Liegenschaftsbuch der beschreibende Teil des Katasters ist. Die Liegenschaftskarte besteht aus den Flurkarten, in denen jedes Flurstück einschließlich der Gebäude maßstabsgerecht geometrisch dargestellt und mit der

⁵³ Besonderheiten bestehen in Baden-Württemberg, wo es in jeder Gemeinde ein Grundbuchamt gibt. Mehr dazu siehe WEIRICH 2006: 130.

jeweiligen Flurstücksnummer eindeutig gekennzeichnet ist. Im dazugehörigen Liegenschaftsbuch sind zu jedem Flurstück die Sach- und Geometriedaten angegeben. Das Liegenschaftsbuch besteht wiederum aus Eigentümerverzeichnis und Flurbuch. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 37) Das Eigentümerverzeichnis listet alle Eigentümer und deren Flurstücke einer Gemarkung auf und im Flurbuch werden die Grundstücke in topografischer Reihenfolge nach Lage, Nutzungsart, Flächengröße und den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung beschrieben. Des Weiteren enthält es Angaben zu Baulasten, Denkmal- und Grabungsschutz, Naturschutzgebiete, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete und Weinlagen. Für die Zukunft sind Angaben zu Altlasten geplant. (vgl. WEIRICH 2006: 15)

7.1.2 Aufbau des Grundbuchs

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, welches die Rechtsverhältnisse und Rechtsveränderungen von Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum und von Erbbaurechten dokumentiert (§§ 873, 875 BGB), was die Grundlage für den sicheren Rechtsverkehr schaffen soll. Das Grundbuch besteht aus mehreren Grundbuchblättern, wobei jedes Grundstück grundsätzlich ein eigenes Grundbuchblatt erhält. Es können auch mehrere Grundstücke auf einem Blatt verzeichnet werden, wenn ein Eigentümer mehrere Grundstücke innerhalb eines Grundbuchbezirkes besitzt. In diesem Fall werden den Grundstücken zur Unterscheidung laufende Nummern im Bestandsverzeichnis zugewiesen. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 61) Das Grundbuch führt die Nummernbezeichnungen des Katasters, wobei ein Grundstück im Grundbuch auch aus mehreren Flurstücken bestehen kann (vgl. WESTERMANN 2005: 144 f.). Die Ordnung des Grundbuchs nach Grundstücken und nicht nach Grundstückseigentümern, nach dem sog. Realfoliensystem⁵⁴, hat zum Vorteil, dass bei einem Inhaberwechsel nur eine Neueintragung und keine Neuanlage des Grundbuchs vorgenommen werden muss (vgl. WEBER 2008: 78).

7.1.3 Grundbuchblatt

Jedes Grundbuchblatt besteht aus fünf Teilen: der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis, der Ersten, Zweiten und Dritten Abteilung (§ 4 GBV). Die Aufschrift stellt das Deckblatt dar. Darauf sind das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk, die Nummer des (Grundbuch-)Bandes und des (Grundbuch-)Blattes sowie Schließungs- und andere Vermerke aufgeführt (§ 6 f. GBV). Das Bestandsverzeichnis gibt an, um welches Grundstück es sich handelt. Es enthält die Katasterangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück), die Wirtschaftsart und die postalische Anschrift sowie die

⁵⁴ Im Gegensatz dazu ist das Personalfoliensystem die Ordnung nach Personen (ebd.).

Größe des Grundstücks. Außerdem enthält es den Bestand, Zuschreibungen und Abschreibungen, woraus die Historie des Grundstücks ersichtlich wird (§ 8 GBV). In der Ersten Abteilung wird der Eigentümer des Grundstücks unter Angabe von Name, Wohnort, bei Unternehmen Firma und Sitz, aufgeführt. Neben jeder Angabe wird die laufende Grundstücksnummer im Bestandsverzeichnis angegeben, um die Daten besser zuordnen zu können, falls mehrere Grundstücke auf einem Grundbuchblatt geführt werden (§ 9 GBV). Die Zweite Abteilung gibt Auskunft über Lasten und Beschränkungen, ausgenommen die Grundpfandrechte. Dies können u. a. Eigentumsverschaffungsvormerkungen, Dienstbarkeiten und Reallasten, Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerke sein (§ 10 GBV). In der Dritten Abteilung sind die Grundpfandrechte unter Angabe des Betrages, der Art der Belastung (Hypothek, Grund- oder Rentenschuld), Informationen über den Gläubiger und, falls vorhanden, über die Verzinsung und Vollstreckbarkeit, aufgeführt (§ 11 GBV).

Sind Eintragungen auf Grund von Löschung oder Veränderung nicht mehr gültig werden sie nicht entfernt, sondern unter- oder durchgestrichen. Zu jedem Grundbuchblatt wird eine Grundakte geführt, welche die Urkunden enthält, auf deren Grundlage Eintragungen vorgenommen wurden (§ 24 GBV). Zum Beispiel werden Dienstbarkeiten im Grundbuchblatt nur kurz genannt und verweisen auf die Urkunde, worin der Inhalt der Dienstbarkeit ausführlich beschrieben ist. Außerdem enthält die Grundakte den gesamten Schriftverkehr in chronologischer Reihenfolge (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 62). In Anhang Nr. 4 ist ein Beispiel eines Grundbuchauszugs zu finden.

7.2 Tschechische Rechtsordnung

Das heutige Liegenschaftskataster (*katastr nemovitostí*) wurde mit Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 264/1992 Sb.⁵⁵, d. h. am 1.1.1993 eingerichtet; gleichzeitig hat dieses Gesetz sämtliche Gesetze wie das BGBcz, NotOcz, EintrGcz, KatGcz und andere geändert. Die folgende Abbildung zeigt die schematische Darstellung der Kataster- und Grundbuchbehörden, veröffentlicht vom Tschechischen Vermessungs- und Katasteramt.

⁵⁵ Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony

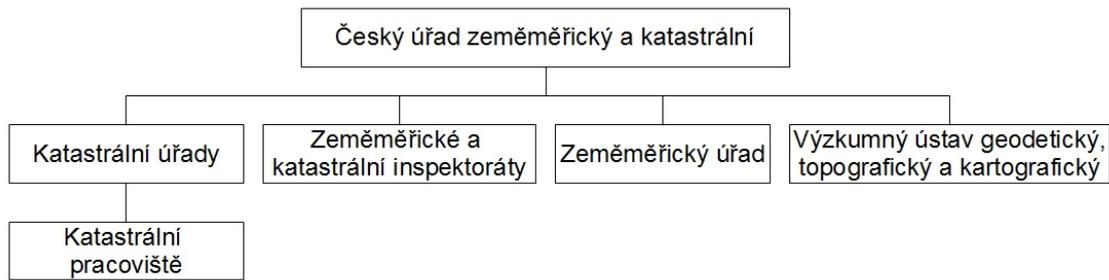


Abb. 17 Grundbuch- und Kastasterbehörden (CZ) (CÚZK 2010b)

Die Liegenschaftskataster werden in Tschechien durch Verwaltungsbehörden und nicht durch Gerichte geführt. Die behördliche Zuständigkeit ist im Gesetz über die Vermessungs- und Katasterorgane⁵⁶ geregelt. Nachfolgend werden die Instanzen dieser Organe beschrieben. In schematischer Darstellung würde diese folgende Positionen einnehmen:

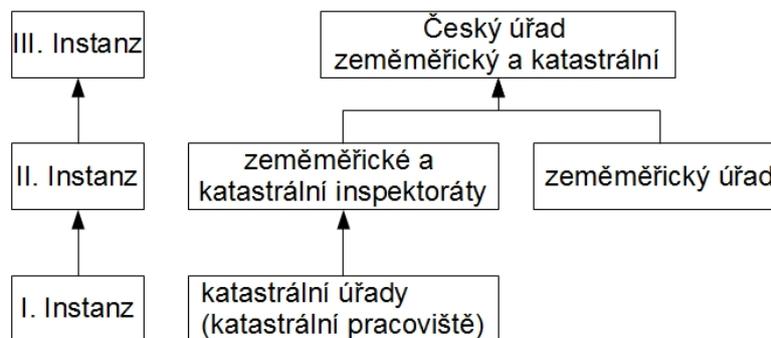


Abb. 18 Behördliche Instanzen (CZ)

Die erste Instanz der Registerbehörden stellen die Katasterämter (*katastrální úřady*) dar, die ihren Sitz in den jeweiligen Bezirksstädten haben und für diese zuständig sind. Die Katasterämter sind in Katasterstellen (*katastrální pracoviště*) unterteilt, die mehrere Katastergebiete umfassen. Behörden der zweiten Instanz sind die Vermessungs- und Katasterinspektorate (*zeměměřické a katastrální inspektoráty*) und das Vermessungsamt (*zeměměřický úřad*). Das Tschechische Vermessungs- und Katasteramt (*Český úřad zeměměřický a katastrální*) stellt ein Zentralorgan der Staatsverwaltung für das Vermessungswesen, die Kartographie und Grundbücher sowie die Behörde dritter Instanz dar. Das Amt ist dem Landwirtschaftsminister unterstellt und umfasst die gesamte Tschechische Republik. Es ist vor allem für die Planung, Koordination, Leitung und die oberste Dienstaufsicht im Bereich des Vermessungs- und Katasterwesens zuständig. (vgl. EBNER 2006a: 28 f., EBNER 2006b: 57)

⁵⁶ Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném znění

Die Aufgaben des Vermessungsamtes sind die Koordinierung und Planung der technischen Abwicklung des Vermessungswesens und der Kartographie. Den Vermessungs- und Katasterinspektoraten obliegt die Aufsicht über die Führung des Liegenschaftskatasters und über die Beglaubigung von Vermessungsdaten, die für das Liegenschaftskataster verwendet werden, die Entscheidung über Rechtsmittel der Katasterämter sowie die Verhängung von Verwaltungsstrafen. Die Katasterämter mit ihren Katasterstellen sind neben ihren Aufgaben im Vermessungswesen und der Führung der sog. Katasteroperate (*katastrální operaty*) (siehe II.7.2.2), die das gesamte Karten- und Urkundenmaterial beinhalten, für die Eintragung von Rechtsverhältnissen sowie für die Beglaubigung von Abschriften oder Kopien von Urkunden aus der Urkundensammlung des Liegenschaftskatasters zuständig sind. Des Weiteren berichtigen sie die Fehler im Katasteroperat, gewähren Informationen aus dem Liegenschaftskataster (Katasterauszüge), entscheiden über die Änderung der Grenzen der Katastergebiete, genehmigen die Änderung von topographischen Bezeichnungen und können Geldstrafen bei Verwaltungsübertretungen im Bereich des Katasterwesens verhängen. (vgl. EBNER 2006b: 55 f.)

7.2.1 Liegenschaftskataster (*katastr nemovitostí*)

Gemäß § 1 KatGcz ist das tschechische Liegenschaftskataster ein Komplex von Angaben über Liegenschaften, der Aussagen über ihre Aufstellung, Bezeichnung, geometrischen Bestimmung und Lagebestimmung enthält. Bestandteil des Katasters bildet auch die Evidenz der Eigentums- und anderen dinglichen Rechte an Liegenschaften (EBNER 2006b: 35). Zur Registrierung der Liegenschaften wurde das Staatsgebiet der Tschechischen Republik in 13.027 Katastergebiete (*katastrální území*) unterteilt. „Jedes Katastergebiet ist durch einen sechsstelligen Code bezeichnet“ (ebd.).

Im Liegenschaftskataster werden folgende Liegenschaften ins Liegenschaftskataster eingetragen (§ 2 KatGcz):

- Grundstücke in Form von Parzellen,
- Gebäude, die fest mit dem Boden verbunden sind,
- Wohnungseigentum nach dem WEGcz,
- in Bau befindliche Gebäude und Wohnungen sowie Gewerberäume nach dem WEGcz,
- Eintragungen auf Grund von Sondervorschriften.

Auf Grund der rechtlichen Trennung zwischen Grundstücken und Bauten, werden diese auch einzeln aufgeführt. Es werden jedoch nicht alle Bauwerke registriert. Laut § 2 KatGcz werden Kleinbauten (*drobné stavby*) (>16 m² Grundfläche und 4,5 m Höhe,

§ 27 lit. m) KatGcz) nicht im Liegenschaftskataster eingetragen. Nicht zu den Kleinbauten werden Garagen, Lager für Brennstoffe und Sprengmittel, Bauwerke für den Zivil- und Feuerschutz, Lager für gefährliche Abfälle und Bauwerke der Wasserversorgung gezählt. Aber auch die kleinen Bauwerke sind selbstständige Liegenschaften, an denen das Eigentumsrecht oder andere dingliche Rechte erworben werden können. Der Rechtserwerb erfolgt allerdings außerhalb des Liegenschaftskatasters, d. h. bereits mit Abschluss des Kaufvertrages oder eines anderen Vertrages. (vgl. EBNER 2006b: 40)

Nach § 3 KatGcz beinhaltet das Kataster:

- a) die geometrische und lagemäßige Bestimmung von Liegenschaften und Katastergebieten,
- b) Grundstücksarten, Parzellennummern, Fläche, Konskriptions- und Evidenznummern von Gebäuden, Nutzungsart, Angaben für steuerliche Zwecke
- c) Rechtsverhältnisse, einschließlich Angaben über Eigentümer und andere Berechtigte und Angaben über weitere Berechtigungen und Beschränkungen an Liegenschaften
- d) Angaben über die genaue Lage von Punktfeldern (*polohové body*)
- e) örtliche Bezeichnungsterminologie in der Kartographie und Geodäsie

7.2.2 Katasteroperat (*katastrální operát*)

Innerhalb der Katastergebiete sind die Liegenschaften nach Katasteroperaten (Hilfseinrichtungen) ausgewiesen. Die gesamte Dokumentation des Karten- und Urkundenmaterials des Liegenschaftskatasters wird in Form von solchen Katasteroperaten geführt. Diese werden selbstständig für jede Gemarkung angelegt (vgl. EBNER 2006b: 41). Die Liegenschaftskataster bzw. die Katasteroperate sind nach dem Personalfoliensystem aufgebaut, wobei sämtliche Liegenschaften eines Eigentümers innerhalb eines Katastergebietes auf einem Eigentumsblatt (*list vlastnictví, LV*) zusammengefasst sind. Wenn eine Person Alleineigentümer und zugleich Miteigentümer einer anderen Liegenschaft ist, müssen zwei Eigentumsblätter angelegt werden (a. a. O.: 43).

Ein Katasteroperat (oder Katastraloperat) setzt sich aus:

- a) geodätischen Informationen (*soubor geodetických informací, SGI*),
- b) Beschreibungsinformationen (*soubor popisných informací, SPI*),
- c) zusammenfassenden Übersichten über den Bodenfonds (*souhrnné přehledy o půdním fondu*),

- d) der Dokumentation der Messungen und Untersuchungen (*dokumentace výsledků šetření a měření*)
 - e) und der Urkundensammlung (*sbírka listin*)
- zusammen (§ 4 KatGcz) (a. a. O.: 41).

Zu den geodätischen Informationen zählt die *katastrální mapa*, eine Lagekarte samt Beschreibung, in der sämtliche Liegenschaften und Katasterggebiete, die Gegenstand des Liegenschaftskatasters sind, abgebildet sind. Dabei werden die Grundstücksgrenzen in der Darstellungsebene abgebildet und die Parzellennummer und Grundstücksart verzeichnet. Die Bauwerke werden durch Projektion ihres Außenumfangs abgebildet. In der Beschreibung werden die Grenzen des Katasterggebietes, der Verwaltungseinheiten, der Grenzen von Schutzgebieten und die Lage beschrieben (§ 27 KatGcz). Zu den Beschreibungsinformationen gehören das Eigentumsblatt, ein Eigentümerverzeichnis, ein alphabetisches Register der Eigentümer und sonstigen Berechtigten, ein Parzellenverzeichnis und ein Verzeichnis der Bauwerke (§ 17 DVOKatGcz). In den zusammenfassenden Übersichten über den Bodenfonds⁵⁷ aus den Daten des Liegenschaftskatasters (*souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí*, früher: *Statistická ročenka půdního fondu*) werden jährlich Übersichten u. a. zur Wertentwicklung und zum aktuellen Zustand der einzelnen Grundstücksarten veröffentlicht. Dazu werden die entsprechenden Daten im Liegenschaftskataster gesammelt und aufbereitet. In der Dokumentation sind die Ergebnisse vermessungstechnischer Tätigkeiten enthalten sowie die Originale der geometrischen Pläne. Die Urkundensammlung beinhaltet sämtliche Protokolle, Verträge, Entscheidungen sowie die Eintragung der sog. Plombe, ein Hinweis auf eine bevorstehende Änderung der Rechtsverhältnisse (siehe II.7.4.2.2). (a. a. O.: 41 f.)

7.2.3 Eigentumsblatt (*list vlastnictví*)

Das Eigentumsblatt ist also Bestandteil der Beschreibungsinformationen im Katasteroperat. Jedes Eigentumsblatt hat eine eigene Einlagezahl und besteht aus dem Kopftitel (*záhlaví*) und aus sechs Blättern (*části*): A, B, B1, C, D, E, F. Der Kopftitel enthält die Bezeichnung und Kennnummer des Bezirks und der Gemeinde, in denen das Katasterggebiet liegt, des Katasterggebietes, die Nummer des Eigentumsblatts, ob es sich um ein Haus mit eingetragenen Wohnungseigentum handelt und ob die Parzellennummerierung in einer Zahlenreihe erfolgt oder in zwei Zahlenreihen,

⁵⁷ *Pozemkový fond České republiky* ist eine juristische Person zur Verwaltung der Grundstücke, die sich im Eigentum des Staates befinden und durch die Grundstücksämter (*pozemkové úřady*) bzw. das übergeordnete Zentrale Grundstücksamt (*Ústřední pozemkový úřad*) verwaltet werden (PFCR). Nicht zu verwechseln mit dem *Půdní fond České republiky*, der die gesamte Oberfläche der Tschechischen Republik darstellt (CÚZK).

unterschieden nach Bau- und Grundstücksparzellen. Abteilung A enthält die Art des dinglichen Rechts (Eigentums oder Nutzungsrecht mit Eigentumsstatus bei Staatseigentum), den bzw. die Eigentümer und sonstige dingliche Berechtigte, welche mit Namen oder Firma, Adresse bzw. Firmensitz, Geburts- bzw. Identifikationsnummer und ihrem Anteil an der Liegenschaft eingetragen werden. Sind Ehegatten auf Grund einer Zugewinnngemeinschaft Miteigentümer, so werden die Ehegatten als Miteigentümer unter der Abkürzung „SJM“ (*společné jmění manželů*) aufgeführt. Abteilung B besteht aus zwei Teilen: Abteilung B enthält die Parzellennummer, Fläche, Konskriptions- und Evidenznummer von Gebäuden, den Gemeindeteil und Angaben zu Denkmal- und Naturschutz. Hier wird außerdem die sog. Plombe mit dem Kürzel *P* eingetragen. Abteilung B1 enthält mit der Liegenschaft verbundene Rechte (z. B. dingliche Rechte in herrschender Stellung) und verweist auf die dazugehörigen Urkunden. In Abteilung C sind die Beschränkungen des Eigentumsrechts, wie z. B. Pfandrechte oder Sachlasten in dienender Stellung verzeichnet. Hier werden außerdem die Anmerkungen (*poznámky*) (siehe II.7.4.2.1) eingetragen und auf alle zur Abteilung C gehörigen Urkunden verwiesen. Abteilung D enthält Angaben, die rechtliche Bedeutung für andere Eintragungen haben können, Berichtigungen von Fehlern im Katasteroperat und Änderungen von Grenzen des Katastergebiets. Abteilung E enthält die Erwerbstitel oder andere Urkunden, auf denen die Eintragung beruht. Abteilung F trifft Aussagen über die Bonität der Grundstücke, die zur Ermittlung ihres Wertes von Bedeutung sind. (vgl. EBNER 2006b: 43 f., ROMBACH/ADAM 2004: 1491) In Anhang Nr. 5 ist ein Beispiel eines Liegenschaftskatasterauszugs zu finden.

7.3 Allgemeine Grundsätze des Grundbuchs bzw. des Liegenschaftskatasters

Beide Rechtsordnungen verfolgen in Bezug auf ihre Immobilienregister bestimmte Prinzipien, die grundlegend für alle Verfügungsarten über Grundstücke im Grundbuch gelten. Im Prinzip sind dies die Regelungen der deutschen Grundbuchordnung und des tschechischen Eintragungsgesetzes. Aber nicht alle Prinzipien gehen aus diesen beiden Regelwerken hervor. Im deutschen Recht ist vieles in Bezug auf das Grundbuch schon im BGB geregelt. Hier werden die wichtigsten Grundsätze genannt, was das Verstehen der nachfolgenden Beschreibung der Eintragungsverfahren vereinfachen soll. Weitere Grundsätze gehen aus der GBO hervor.

7.3.1 Eintragungsprinzip (*zásada intabulační*)

Deutsche Rechtsordnung:

Gemäß § 873 Abs. 1 BGB bedarf jede Rechtsänderung hinsichtlich Rechten an Grundstücken, die auf dem Willen der bisher Berechtigten beruht, zu ihrer rechtlichen Gültigkeit der Einigung und Eintragung (vgl. BENGEL 2000: 177). Erst wenn beide

Tatbestände erfüllt sind und sich inhaltlich decken, wird die Rechtsänderung bewirkt (WEIRICH 2006: 29). Einschränkungen gibt es, wenn Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden in Form eines Briefrechts erteilt werden (dazu siehe weiter unter II.6.3.2.1.2).

Tschechische Rechtsordnung:

Festgeschrieben ist dieser Grundsatz in § 1 EintrGcz. Wirksam werden die Rechtsfolgen der Einverleibung (*vkład*) (siehe II.7.4.2.1) jedoch immer rückwirkend zum Tag der Antragstellung (JULIŠ 2009: 44).

7.3.2 Antrags- und Bewilligungsgrundsatz (*zásada dispoziční a zásada povolení*)

Deutsche Rechtsordnung:

In § 13 GBO heißt es, dass eine Eintragung nur auf Antrag erfolgen kann. „Antragsberechtigt ist [dabei] jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll“ (BÖNKER/LAILACH 2006: 64 f.). Bei einem Grundstückskauf ist sowohl Käufer als auch Verkäufer antragsberechtigt (ebd.).

§ 19 GBO enthält den Bewilligungsgrundsatz, wonach eine Eintragung nur erfolgen kann, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. Somit wird ausgeschlossen, „dass eine Eintragung auf Antrag des durch sie Begünstigten gegen den Willen des von ihr Betroffenen vorgenommen wird“ (ebd.). Der Antrags- und Bewilligungsgrundsatz gilt für jegliche Änderung im Grundbuch, für Eintragungen, Änderungen und Löschungen (ebd.).

Tschechische Rechtsordnung:

Im tschechischen Recht ist das Eintragungsverfahren (*řízení o povolení vkladu*) ein Verwaltungsverfahren, welches das zuständige Organ auf Antrag (*návrh*) aller oder einer der Vertragsparteien einleitet (§ 4 Abs. 2 EintrGcz) und bei Erfüllung aller Bedingungen bewilligt (*polovení*) (§ 2 Abs. 3 EintrGcz) (vgl. KUBA/OLIVOVÁ 2005: 70).

7.3.3 Öffentlichkeitsgrundsatz bzw. Publizitätsprinzip (*zásada veřejnosti bzw. zásada formální publicity*)

Deutsche Rechtsordnung:

Zwar ist das Grundbuch ein öffentliches Register, jedoch gilt dies nur beschränkt. Zur Einsicht ist ein berechtigtes Interesse erforderlich (§ 12 GBO). Dies kann rechtlicher, wirtschaftlicher oder wissenschaftlicher Natur sein und liegt z. B. vor, wenn jemand

- selbst als Eigentümer oder Gläubiger eingetragen ist
- mit dem Eigentümer in Verhandlungen auf Grund eines Kaufs, Darlehens oder der Vermietung steht (jedoch nicht der potenzielle Kaufinteressent, der den Namen des Grundstückseigentümers erst erfahren will)
- als Gläubiger des Eigentümers die Zwangsvollstreckung betreiben will oder
- vor der Durchführung des gerichtlichen Hauptsacheverfahrens feststellen will, ob Grundeigentum vorhanden ist, welches vollstreckt werden kann, als Auftragnehmer einer Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB oder eine entsprechende Vormerkung erwirken will. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 64)

Tschechische Rechtsordnung:

In Tschechien ist jedermann berechtigt, in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Katasteramtes in das Liegenschaftskataster Einsicht zu nehmen und sich daraus für den Eigengebrauch Abschriften, Auszüge oder Skizzen zu machen (§ 13 EintrGcz) (vgl. EBNER 2006b: 47). Ohnehin ist das Liegenschaftskataster für jeden elektronisch einsehbar, allerdings sind elektronisch nicht alle Belastungen sichtbar.

7.3.4 Richtigkeitsvermutung und öffentlicher Glaube (*zásada veřejné víry*)

Deutsche Rechtsordnung:

Nach § 891 BGB besteht eine gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit des Grundbuchs (Richtigkeitsvermutung) (vgl. BUB 2007: 17). Dabei wird das Bestehen eines eingetragenen Rechts sowie das Nichtbestehen eines gelöschten Rechts vermutet, jedoch nicht die Vollständigkeit des Grundbuches. D. h. es kann vermutet werden, dass es neben den eingetragenen Rechten noch andere Rechte an dem Grundstück gibt. (vgl. WESTERMANN 1998: 570)

Darauf aufbauend ergibt sich aus den §§ 892 und 893 BGB der öffentliche Glaube sowie der Schutz des gutgläubigen Erwerbs, nach welchem der Inhalt des Grundbuches als richtig zu Gunsten desjenigen gilt, der ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht auf Grund eines Rechtsgeschäfts erwirbt, es sei denn, es wurde bereits Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder dem Erwerber ist die Unrichtigkeit bekannt. Wenn eine Beschränkung für den Erwerber und zu Gunsten einer bestimmten Person vorliegt, dann gilt diese Beschränkung auch nur, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 67 f.)

Tschechische Rechtsordnung:

Im tschechischen Recht gibt es keine gesonderten Regelungen der Richtigkeitsvermutung und für den öffentlichen Glauben. Ausschlaggebend ist § 11 EintrGcz, der besagt, dass derjenige im guten Glauben darüber ist, dass der Stand des Liegenschaftskatasters dem tatsächlichen Stand entspricht, der vom Stand der nach dem 1. Januar 1993 durchgeführten Eintragungen ausgeht. Es sei denn, dass er wusste, dass der Stand der Eintragungen im Liegenschaftskataster nicht der Wirklichkeit entspricht. Allerdings bezieht sich der gute Glaube nur auf die Ersitzung und auf den Erwerb durch Rechtsgeschäft mit einem unberechtigtem Erben, nicht jedoch auf den Rechtserwerb vom Vordermann (vgl. EBNER 2006b: 47 f.). „Es existiert kein grundbücherlicher Vertrauensgrundsatz, der die Möglichkeit eines gutgläubigen Eigentumserwerbs schafft“ (ebd.).

7.3.5 Grundsatz der Voreintragung des Betroffenen*Deutsche Rechtsordnung:*

Nach § 39 GBO muss derjenige, der sein Recht auf einen anderen übertragen will, bereits selbst als Berechtigter im Grundbuch eingetragen sein. Die bedeutendste Ausnahme stellt der Erbe dar, der sein geerbtes Recht übertragen will und noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Eine weitere Ausnahme besteht u. a. bei den Briefgrundpfandrechten (siehe II.6.3.2.1.2), bei dem der Briefbesitz (zusammen mit der/den öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung/en) als Eintragungsgrundlage genügt. (vgl. WEBER 2008: 81, 93 f.)

Tschechische Rechtsordnung:

Dieser gilt in Tschechien in modifizierter Weise, so dass das Katasteramt zu prüfen hat, ob der Übertragende auch materiellrechtlich tatsächlich berechtigt ist, sein Recht zu übertragen (§ 5 Abs. 1 EintrGcz). Allerdings ist eine Eintragung auch möglich, wenn durch den Veräußerer eintragungsfähige Urkunden (z. B. ein Erbschein) vorgelegt werden können. (vgl. EBNER 2006b: 46)

7.3.6 Legalitätsprinzip (*zásada legality*)*Deutsche Rechtsordnung:*

Das Legalitätsprinzip wird auch Grundsatz der Sachprüfung genannt und bedeutet, dass das Grundbuchamt im Eintragungsverfahren die Gesetzmäßigkeit (Legalität) der beantragten Eintragung nach den Erfordernissen des formellen Grundbuchrechts zu prüfen hat (§ 20 GBO, vgl. SCHÖNER/STÖBER 2008: 6).

Tschechische Rechtsordnung:

Gemäß § 8 EintrGcz ist das Katasteramt dazu verpflichtet, zu prüfen, ob alle eingereichten Urkunden den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen, was allerdings nur beschränkt für die Aktenlage (Stand des Liegenschaftskatasters) gilt (vgl. EBNER 2006b: 45).

7.3.7 Prioritätsprinzip (*zásada priority*)*Deutsche Rechtsordnung:*

Der Rang der Grundstücksrechte richtet sich nach der Reihenfolge ihrer Eintragung (§ 879 BGB). Dies hat zur Folge, dass die früher beantragte Eintragung den besseren Rang erhält (vgl. SCHÖNER/STÖBER 2008: 6). Aus § 13 Abs. 2 GBO geht hervor, dass auf jedem eingehenden Antrag das Datum und die genaue Uhrzeit vermerkt werden, die Anträge werden dann chronologisch bearbeitet.

Tschechische Rechtsordnung:

Die Rangordnung richtet sich in Tschechien ebenso nach dem Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrags (§ 12 EintrGcz).

7.4 Eintragungsarten und -verfahren

Die Eintragungsverfahren von Eigentums- oder sonstigen Rechten an Grundstücken verlaufen in den beiden Rechtsordnungen auf Grund der verschiedenen Verwaltungssysteme unterschiedlich. Das Eintragungsverfahren besteht aus zwei Teilen, der Einigung (im dt. Recht *Auflassung*) und der Eintragung.

7.4.1 Deutsche Rechtsordnung**7.4.1.1 Eintragungsverfahren**

Die Einigung ist ein dinglicher Vertrag, der i. d. R. auf einem obligatorischen oder schuldrechtlichen Vertrag beruht, etwa dem Grundstückskauf. Der Grundstückskaufvertrag stellt in diesem Fall den schuldrechtlichen Vertrag dar, der zur Erfüllungshandlung verpflichtet (Verpflichtungsgeschäft). Das dazugehörige sachenrechtliche Verfügungsgeschäft stellt die anschließende Einigung dar. Nach dem Abstraktionsprinzip kann das Verfügungsgeschäft auch ohne wirksames Verpflichtungsgeschäft wirksam sein, solange kein Mangel darin vorliegt, der auch das Verfügungsgeschäft erfasst (vgl. BENGEL 2000: 177 f.).

Solange es sich um die dingliche Einigung über die Bestellung und Übertragung von Rechten an Grundstücken handelt, ist diese grundsätzlich formfrei. Anders allerdings bei dem Eigentumsübergang. Die Einigung über die Übertragung des Eigentums an

einem Grundstück bedarf gemäß § 925 Abs. 1 BGB einer besonderen Form, welche Auflassung genannt wird. (vgl. WEIRICH 2006: 59) Für die Auflassung müssen beide Parteien beim Notar gleichzeitig anwesend sein. Der in § 19 GBO beschriebene Bewilligungsgrundsatz, welcher den Grundsatz der einseitigen, formbedürftigen Bewilligung beinhaltet, bildet die Grundlage der Eintragung im Grundbuch (nicht der Nachweis des materiellrechtlichen Rechtsentstehungsstatbestandes⁵⁸). Somit muss das Grundbuchamt nur den Eintragungsantrag und die Eintragungsbewilligung prüfen und nicht, ob die Einigung rechtswirksam zustande gekommen ist⁵⁹. Die Eintragung setzt außerdem noch die Voreintragung des Betroffenen voraus. (vgl. BENGEL 2000: 179 ff.)

Erst die an die Einigung anknüpfende Eintragung im Grundbuch vollendet den Rechtserwerb (§ 873 Abs. 1 BGB), mit welchem das Recht entsteht. Die Eintragung hat konstitutive Wirkung (vgl. WEIRICH 2006: 38 f.). Eintragungen im Grundbuch, die nicht auf rechtsgeschäftlicher Grundlage beruhen, wie der Erwerb durch Erbschaft oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, haben keinen konstitutiven, sondern nur deklaratorischen⁶⁰ Charakter. Beide Eintragungen, konstitutive und deklaratorische, haben immer endgültigen Charakter. Es gibt jedoch auch Eintragungen, die nur vorläufig gelten: z. B. die Vormerkung. (vgl. BENGEL 2000: 181 f.)

7.4.1.2 Vormerkung

Die Vormerkung ist allgemein in den §§ 883 ff. BGB geregelt. Sie ist ein dinglich wirkendes Sicherungsmittel, welches der vorläufigen Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung dient, d. h. Ansprüche auf Einräumung, Aufhebung, Inhalts- und Rangänderung eines dinglichen Rechts, und zwar durch Eintragung ins Grundbuch. „Besondere Formen der Vormerkung sind die Löschungsvormerkung (§ 1179 BGB) sowie der gesetzliche Lösungsanspruch, der in seinen Wirkungen der eingetragenen Löschungsvormerkung gleichsteht (§ 1179 a Abs. 1 S. 3 BGB)“ (VIEWEG 2010: 451). Die wichtigste Form ist die Auflassungsvormerkung (auch Eigentumsverschaffungsvormerkung oder Eigentumsübertragungsvormerkung), durch die der Anspruch des Käufers auf Übereignung eines Grundstücks gesichert wird (vgl. VIEWEG 2010: 451, BAUR/STÜRNER 2009: 253). Die (Auflassungs-)Vormerkung wird im Grundbuch eingetragen und weist jeden Erwerber darauf hin, dass eine Eintragung zu Gunsten eines anderen bevorsteht und dass der Dritte damit rechnen

⁵⁸ Das materiellrechtliche Konsensprinzip verlangt bei Eigentumsübertragung den Nachweis des dinglichen Vertrages (§ 20 GBO).

⁵⁹ Im dt. Recht auch als formelles Konsensprinzip bekannt.

⁶⁰ Die Rechtswirkung ist schon vor dem Rechtsakt eingetreten, die Eintragung hat feststellenden Charakter (TILCH/ARLOTH 2001: 2558).

muss, sein Recht zu verlieren, sollte er sich trotzdem eintragen lassen (§ 12 GBV). Während die Auflassungsvormerkung den Zeitraum zwischen Kauf und Eigentumserwerb überbrücken soll, will die Löschungsvormerkung sowie der gesetzliche Lösungsanspruch ein recht ungewisses künftiges Ereignis, nämlich das Zusammenfallen von Eigentum und Grundpfandrecht, schon bei Eintragung der Vormerkung zu Gunsten des geschützten nachrangigen Gläubigers fixieren. Sie soll einen Anspruch auf eine dingliche Rechtsänderung schützen, damit dieser in der Zeit bis zum Eintritt gewisser Ereignisse nicht vereitelt werden kann. Dazu zählen etwa die Vormerkung des Anspruchs aus einem schuldrechtlichen Wiederkaufsrecht oder anderer Rückübertragungsansprüche, die Vormerkung aus einem Vorvertrag oder aus einem persönlichen Vorkaufsrecht. In gewissem Umfang hat die Vormerkung Vollwirkung, d. h. sie wird wie ein beschränktes dingliches Recht behandelt, vor allem in der Insolvenz des Schuldners oder im Falle der Haftungsbeschränkung des Erben. Die Vormerkung sichert außerdem den Rang des späteren Rechts. (vgl. BAUR/STÜRNER 2009: 251 f.)

Da die Vormerkung akzessorisch ist und somit an eine Forderung gebunden ist, geht sie auch mit der gesicherten Forderung unter. Sie erlischt und das Grundbuch wird unrichtig. Der Eigentümer kann dann von dem Vorgemerkten die Löschung verlangen. Sie erlischt auch, wenn der Vorgemerkte die Aufgabe der Vormerkung erklärt und die Löschung im Grundbuch erfolgt. Diese Löschungsbewilligung ist einseitig und bedarf der schriftlichen Form. (vgl. WEIRICH 2006: 282 f.)

7.4.2 Tschechische Rechtsordnung

Die tschechische Rechtsordnung unterscheidet im Gegensatz zum deutschen Recht zwischen mehreren Eintragungsarten. Im Anschluss wird das Eintragungsverfahren erläutert.

7.4.2.1 Eintragungsarten

Gemäß § 1 Abs. 3 EintrGcz gibt es im tschechischen Recht drei Eintragungsarten: die Einverleibung (*vklad*) (§§ 2-6 EintrGcz), die Aufzeichnung⁶¹ (*záznam*) (§§ 7, 8 EintrGcz) und die Anmerkung (*poznámka*) (§§ 9, 10 EintrGcz).

Die Einverleibung (*vklad*) ist die bedeutendste Eintragungsart, die wie bei der deutschen Eintragung konstitutive Wirkung hat. Sie wird bei rechtsgeschäftlicher Begründung, Änderung oder Aufhebung dinglicher Rechte vorgenommen und ihre Folge ist die Entstehung, Änderung oder das Erlöschen eines Rechts. Sie wird nur auf

⁶¹ Oft auch mit „Vormerkung“ übersetzt, was jedoch zu Verwechslungen mit der Vormerkung nach dt. Recht führen kann. Daher wird hier die Übersetzung nach HULMÁK (2009) verwendet.

Antrag nach Durchführung eines Verwaltungsverfahrens bewilligt und wird nach ihrer Bewilligung immer rückwirkend zum Zeitpunkt der Antragstellung wirksam. (ROMBACH/ADAM 2004: 1492) „Wird die Eintragung ohne gültigen Titel durchgeführt (aufgrund eines absolut nichtiges Vertrags), so kommt ihr keine sachenrechtliche Wirkung zu und das Recht gilt als nicht zustande gekommen“ (ebd.). Gemäß § 36 DVOKatGcz stellen sämtliche Verträge über die Übertragung von dinglichen Rechten und Bauverträge die Grundlage für eine Eintragung dar (ebd.).

Die Aufzeichnung (*záznam*) ist gemäß § 14 EintrGcz „eine Handlung des Katasteramtes, die keinerlei Einfluss auf die Entstehung, die Änderung oder das Erlöschen des Rechts hat“ (ebd.). Vielmehr werden dadurch Belastungen eingetragen, die nicht auf vertraglicher Grundlage entstanden sind, sondern durch Gesetz, Gerichtsentscheidung, Zwangsversteigerung, Ersitzung, Zuwachs und Verarbeitung (§ 7 EintrGcz). Grundlage dafür stellen Urkunden dar, die von Behörden ausgestellt wurden. Sie hat im Gegensatz zur Eintragung nur deklaratorische Wirkung, das einzutragende Recht entsteht bereits mit dem Ereignis und nicht erst mit dem Eintrag selbst (ebd.).

Die Anmerkung (*poznámka*) „soll künftige außerhalb des Grundbuchs erfolgte Rechtsänderungen bzw. den Verlust der Verfügungsfähigkeit des Eigentümers anzeigen“ (ebd.), z. B. nach Einleitung eines Insolvenz- oder Enteignungsverfahrens. Sie hat keinen Einfluss auf das Entstehen, eine Änderung oder das Erlöschen eines Recht, sondern nur Signalwirkung. Darüber hinaus hat sie auch nur deklaratorische Wirkung (vgl. EBNER 2006b: 52).

Beim Eintrag und der Anmerkung werden die vorgelegten Urkunden genauso auf Schreib- und Rechenfehler geprüft. Wenn sie frei von Mängeln sind, führt das Katasteramt die Eintragung durch. (a. a. O.: 65)

7.4.2.2 Eintragungsverfahren

Dem Eintragungsverfahren geht ein Rechtsgeschäft voraus, dessen Gegenstand das Eigentums- oder andere Sachenrechte an Liegenschaften sind. Das Eintragungsverfahren ist in Tschechien also ein Verwaltungsverfahren und richtet sich nach der VOcz⁶² (*správní řád*), welche von den Regelungen im EintrGcz und KatGcz überlagert wird. Das Verfahren unterliegt laut §§ 2 und 4 EintrGcz dem Antrags- und Bewilligungsgrundsatz. Antragsberechtigt sind hier auch nur die Beteiligten des Rechtsgeschäfts. Voraussetzung ist die Vorlage der Urkunde, auf Grund derer die Eintragung erfolgen soll. Diese muss im Original oder in beglaubigter Abschrift

⁶² Zákon č. 500/2004 Sb., *správní řád*, v platném znění

vorgelegt werden und die Echtheit der Unterschriften wird vom Katasteramt geprüft. (vgl. EBNER 2006b: 54) Die Prüfungspflichten des Katasteramtes sind in § 5 EintrGcz geregelt. „In Tschechien gilt nicht das materielle Konsensprinzip, sondern der beschränkte Legalitätsgrundsatz“ (ROMBACH/ADAM 2004: 1493) (siehe II.7.4.1.2.). Nach Einreichen des Antrags wird das Datum und die Uhrzeit darauf vermerkt und spätestens am ersten Werktag nach der Einreichung wird die Plombe (*plomba*) eingetragen (§12 DVOKatGcz), die darauf hindeutet, dass eine Änderung der Rechtsverhältnisse zu erwarten ist. Nach Durchführung der Eintragung wird diese wieder entfernt. (vgl. EBNER 2006b: 61)

7.5 Rangordnung und Rangvorbehalt

Die Rangordnung gestaltet sich in beiden Rechtsordnungen gleich. Dies unterstützt das Prioritätsprinzip (siehe II.7.3.7).

Die im Grundbuch bzw. im tschechischen Liegenschaftskataster eingetragenen Rechte stehen in einem Rangverhältnis, welches zunächst innerhalb einer Abteilung gilt. Von Bedeutung ist dieses Verhältnis beispielsweise bei einer Zwangsvollstreckung, bei der nur in der festgelegten Reihenfolge vollstreckt wird. Wenn der Erlös nicht zur Befriedigung aller Forderungen ausreicht, gehen die nachrangigen Gläubiger leer aus, daher kann der Rang entscheidend sein, vor allem, um die Sicherungs- und Verwertungsrechte zu befriedigen. Dieses Rangprinzip gilt auch abteilungsübergreifend. Hinsichtlich der Reihenfolge innerhalb einer Abteilung, wird der Rang nach der Reihenfolge der Eintragungen bestimmt. Werden alle Abteilungen betrachtet, dann gelten sie chronologisch, das ältere Recht geht dem jüngeren Recht vor. Allerdings ist es auch möglich einen Rangtausch oder einen Rangrücktritt zu bewirken, wofür wiederum Antrag und Bewilligung notwendig sind. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2006: 65 f.) Hat, ausgehend von der deutschen Rechtsordnung, beispielsweise die Eintragung eines Nießbrauchs in Abteilung II Vorrang gegenüber der Eintragung eines neuen Eigentümers in Abteilung I, dann muss dieser neue Eigentümer den Nießbrauch gegen sich gelten lassen und wird somit Eigentümer eines mit Nießbrauch belasteten Grundstücks. (VIEWEG 2010: 448 f.)

7.5.1 Deutsche Rechtsordnung

Beim Rangvorbehalt wird dem Eigentümer eine Rangstelle offen gehalten, welches ihm die Gestaltungsbefugnis gewährt, ein zunächst rangbesseres Recht auf einen schlechteren Rang zurückzustufen. Dadurch kann einem späteren Kreditgeber ein günstigerer Rang eingeräumt werden. Erreicht wird dieser Rangvorbehalt in der Praxis durch die Bestellung einer Eigentümergrundschild, die später in eine Fremdgrundschild oder Hypothek umgewandelt wird (siehe II.7.3.2). Aber auch durch

Bestellung einer Vormerkung kann ein Rangvorbehalt eingerichtet werden. Dafür muss der zukünftige Rechtsinhaber jedoch bereits feststehen. (vgl. VIEWEG 2010: 448 f.)

7.5.2 Tschechische Rechtsordnung

Wie schon beim Prioritätsprinzip (siehe II.7.3.7) kurz erklärt, richtet sich der Rang des eingetragenen Rechts nach dem Zeitpunkt der Einreichung des Antrags auf Eintragung der Einverleibung, Aufzeichnung oder Anmerkung beim Katasteramt, welche vor der Bewilligung durch die Plombe gekennzeichnet werden. Es sei darauf zu achten, dass die Eintragung rückwirkend wirksam wird. Werden Anträge auf Eintragung von Pfandrechten jedoch gleichzeitig beim Katasteramt eingereicht, dann erhalten sie den gleichen Rang. (vgl. EBNER 2006b: 49)

Ein Rangvorbehalt wie im deutschen Recht gibt es im tschechischen Recht nicht. Es gilt jedoch ebenso das Vorrückprinzip, dass beim Erlöschen vorrangiger Pfandrechte, die nachrangigen Pfandrechte aufrücken (a. a. O.: 101).

8. Steuern im Grundstücksrecht

In diesem Kapitel werden nachfolgend alle in Bezug auf Grundstücke wichtigen Steuern in der deutschen und tschechischen Rechtsordnung erläutert. Dies soll einen Überblick darüber geben, welche Steuern in welcher Rechtsordnung in Bezug auf das Grundstücksrecht existieren, ohne zu tief auf das Steuerrecht einzugehen. Auf die steuerrechtlichen Regelungen mit Auslandsbezug, d. h. welche Steuern für Ausländer in Deutschland oder für Deutsche im Ausland anfallen, wird hier nicht eingegangen.

8.1 Deutsche Rechtsordnung



Abb. 19 Steuern im deutschen Grundstücksrecht

„Das deutsche Immobiliensteuerrecht ist äußerst kompliziert“ (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 115).

Die Grunderwerbsteuer wird erhoben, wenn ein inländisches Grundstück den Eigentümer gegen Gegenleistung wechselt. Sie richtet sich nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). Gemäß § 1 GrEStG unterliegen folgende Rechtsgeschäfte der Grunderwerbsteuer:

- Verpflichtungsgeschäfte, durch die ein schuldrechtlicher Übereignungsanspruch begründet wurde, oder die Auflassung, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, sowie
- weitere Hilfs- und Ergänzungstatbestände wie der Übergang des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist und es auch keiner Auflassung bedarf, oder

- das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 126 f., HALACZINSKY 2005: 1479 ff.)

Bei einem Tausch liegen zwei Erwerbsvorgänge vor, die getrennt besteuert werden (vgl. SCHOBER 2008: 147).

Steuerschuldner sind gemäß § 13 GrEStG die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen, d. h. Käufer und Verkäufer. Das Finanzamt wendet sich an denjenigen, der sich vertraglich zur Zahlung der Grunderwerbsteuer verpflichtet hat, was in der Regel der Erwerber ist. Zahlt dieser jedoch nicht, wird das Finanzamt den Veräußerer zur Grunderwerbsteuer heranziehen.

Unter Grundstücken i. S. d. Grunderwerbsteuer sind die Grundstücke i. S. d. BGB zu verstehen (siehe II.5.1). Daher werden auch die Bestandteile des Grundstücks mit von der Besteuerung erfasst. Grundstücke i. d. S. sind auch das Erbbaurecht, das Wohnungs- und Teileigentum. Die Höhe der Steuer wird von den Ländern bestimmt und beträgt derzeit 3,5 Prozent (in Berlin 4,5 Prozent) der Bemessungsgrundlage. Dies ist der Wert der Gegenleistung, d. h. der Kaufpreis. Wird nur ein symbolischer Kaufpreis gezahlt, wird eine objektive Wertermittlung durchgeführt. Die Finanzbehörde setzt die Grunderwerbsteuer fest, nachdem der Notar eine Anzeige gemacht hat, wozu er gesetzlich verpflichtet ist. Es ist eine Sonderumsatzsteuer, somit werden Umsätze, die unter das GrEStG fallen, umsatzsteuerfrei gestellt (vgl. SCHOBER 2008: 140 ff.). Gemäß § 3 Nr. 2 GrEStG hat die Erbschaftsteuer Vorrang vor der Grunderwerbsteuer (vgl. BUB 2007: 220).

Die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist im Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) geregelt. Der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) unterliegen der Erwerb von Todes wegen, die Schenkungen unter Lebenden, Zweckzuwendungen, das Vermögen einer Stiftung und eines Vereins (§ 1 ErbStG). Die Bewertung richtet sich nach dem BewG (§ 12 ErbStG). Die Höhe der Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer hängt vom Steuerwert des Grundstücks und vom persönlichen Verwandtschaftsverhältnis des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker ab. Die Steuer wird mit einem Prozentsatz vom steuerpflichtigen Erwerb erhoben. Gemäß § 16 ErbStG bestehen verschiedene Steuerbefreiungen für Ehegatten und Angehörige der Steuerklasse I und II. Der progressive Steuersatz beträgt zwischen 7 und 50 Prozent. (vgl. BUB 2007: 294 ff.)

Die Grundsteuer ist im Grundsteuergesetz (GrStG) geregelt. „Durch sie besteuert die Gemeinde Grundbesitz, dazu gehören Betriebe der Landwirtschaft (Grundsteuer A) und insbesondere bebaute Wohn- und Betriebsgrundstücke (Grundsteuer B)“ (POLLERT/KIRCHNER/POLZIN 2007: 173 f). Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer

und wird jährlich auf Grund des von der Kommune vorgegebenen Hebesatzes⁶³ (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 122) und dem durch bestimmte Steuermesszahlen modifiziertem Einheitswert des jeweiligen Grundstücks festgesetzt. Da keine regelmäßige Hauptfeststellung der Einheitswerte stattfindet, liegen die Grundbesitzwerte, die für die Berechnung der Grundsteuer maßgeblich sind, weit unter dem heutigen Verkehrsniveau und sind untereinander unstimmig. Die Grundsteuerbelastung beträgt unter 1 Prozent des Grundbesitzwertes. Der Steuer unterliegt der gesamte inländische Grundbesitz. Steuergegenstand ist die wirtschaftliche Einheit nach dem BewG (siehe II.5.1), das können Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, private und betriebliche Grundstücke, Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum sein. (vgl. HALACZINSKY 2005: 1457 ff.)

Befreit von ihr sind öffentlich-rechtliche Körperschaften. Bei wesentlicher Ertragsminderung kann auch von anderen Unternehmen ein teilweiser Erlass beantragt werden. Der Grundstückserwerber haftet auch für Grundsteuerrückstände. Die Grundsteuer kann auch auf die Nutzer umgelegt werden, um für den Eigentümer Kostenneutralität zu bewirken. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 122)

Die Umsatzsteuer stellt eine Option des Unternehmers dar, der die Umsätze aus Grundstücken steuerpflichtig behandeln kann, indem er auf die Erträge die Umsatzsteuer erhebt (vgl. STEUERLEXIKON ONLINE: 2010). „Hintergrund ist der damit zusammenhängende Abzug gezahlter Vorsteuern, die sonst einen definitiven Kostenbestandteil darstellen würden“ (SPÖRL 2001: 78). Umsätze aus Vermietung und Verpachtung, die Nutzungsüberlassung von Grundstücken, die Bestellung, Übertragung, Überlassung von Nutzungsrecht an Grundstücken, Leistungen, die WEG-Gemeinschaften an die Wohnung- bzw. Teileigentümer erbringen sind nach § 4 UStG steuerfrei. Es steht dem Unternehmer jedoch frei, ob er im Kaufvertrag den Kaufpreis des Grundstücks zuzüglich Umsatzsteuer ausweist. Es würde dann die allgemeine Umsatzsteuer in Höhe von 19 Prozent anfallen. (vgl. LINDAUER 2010: 113 f.)

Zur Einkommensteuer verpflichtet sind natürliche Personen mit ständigem Aufenthalt und Wohnsitz in Deutschland. Dazu zählen auch Gesellschafter von Personengesellschaften. Das Einkommensteuergesetz (EStG) unterscheidet sieben Einkunftsarten. Bezogen auf das Grundstücksrecht sind Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft sowie aus Vermietung und Verpachtung über die Einkommensteuer zu versteuern (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 118 f.). Zu den Einkünften aus Vermietung und

⁶³ Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz) (§ 25 GrStG).

Verpachtung zählen nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG u. a. die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen und grundstücksähnlichen Rechten, z. B. dem Erbbaurecht (vgl. BUB 2007: 240). Außerdem wird sie bei der Veräußerung fällig, wenn zwischen Kauf und Verkauf der Immobilie weniger als 10 Jahre liegen (§ 23 EStG). In diesem Zusammenhang spricht man auch von der Spekulationssteuer (vgl. BUB 2007: 240).

Die Körperschaftsteuer ist die Einkommensteuer der Kapitalgesellschaften (AGs und GmbHs) und wird im Körperschaftsteuergesetz (KStG) geregelt. Beziehen diese Gesellschaften auf o. g. Art und Weise Einkünfte, müssen sie sie über die Körperschaftsteuer versteuern. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 120 f.)

Genauso verhält es sich bei der Gewerbsteuer, die im Gewerbesteuergesetz (GewStG) geregelt ist. Gewerbesteuerpflichtig sind inländische Einzelgewerbetreibende sowie Personen- und Kapitalgesellschaften, sofern sie Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. (vgl. BÖNKER/LAILACH 2009: 121 f.)

8.2 Tschechische Rechtsordnung

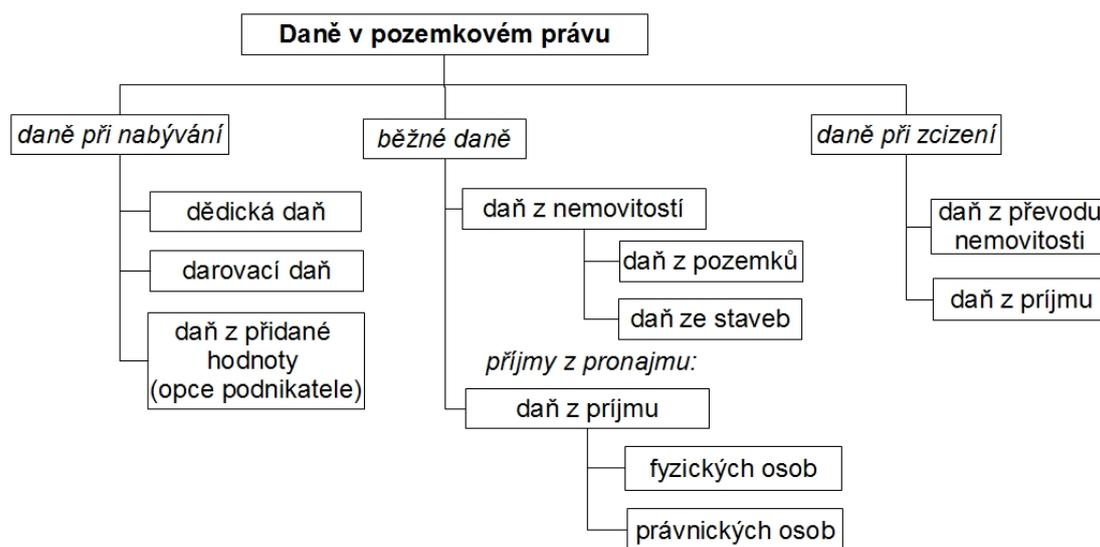


Abb. 20 Steuern im tschechischen Grundstücksrecht (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1506 ff.)

Im tschechischen Recht ist die Erb-, Schenkung- und Grunderwerbsteuer zusammen in einem Gesetz⁶⁴ (ErbStGcz) geregelt.

Der Grunderwerbsteuer (*daň z převodu nemovitostí*), auch häufig wörtlich mit Immobilienübertragungssteuer übersetzt, unterliegt die entgeltliche Übertragung von Immobilien oder die unentgeltliche Bestellung einer Sachlast oder anderer

⁶⁴ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dĕdické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

vergleichbarer Leistungen beim Erwerb der Immobilie durch Schenkung (vgl. SPÖRL 2001: 75). „Mit der Grunderwerbsteuer wird der für den Erwerb von Grundstücken oder Gebäuden gezahlte Kaufpreis belastet“ (NOVOTNÝ 2009: 191). Bei einem Immobilientausch wird die Immobilienübertragung besteuert, bei der die Steuer höher ist. Da auch die unentgeltliche Bestellung einer Sachlast ohne gleichzeitige Schenkung der betreffenden Immobilie der Schenkungsteuer unterliegt, bedeutet das, dass es sich empfiehlt eine Sachlast immer entgeltlich zu bestellen. Steuerschuldner ist grundsätzlich der Veräußerer (§ 8 Abs. 1 lit a) ErbStGcz), aber auch hier ist eine gesetzliche Bürgschaft des Erwerbers für die Bezahlung der Steuer vorgesehen. Steuerbemessungsgrundlage ist immer der vereinbarte oder der gemäß den jeweiligen Preisvorschriften auf Grundlage eines Gutachtens ermittelte Preis der Immobilie, je nachdem, welcher der Beträge höher ist. Besondere Regelungen für den Erwerb durch Ersitzung, Zuschlag in einer Zwangsversteigerung enthält § 10 ErbStGcz. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1507 f.) Der Steuersatz beträgt einheitlich 3 Prozent (§ 15 ErbStGcz).

Der Erbschaft- und Schenkungsteuer „unterliegen Vermögenszugänge, die einem Erben oder Beschenkten ohne Gewährung einer Gegenleistung zufließen“ (NOVOTNÝ 2009: 191). Steuerpflichtig ist der Erbe oder der Beschenkte. Bei Schenkungen ins Ausland, ist der Schenker steuerpflichtig. Je nach Verwandtschaftsgrad oder sonstigem Verhältnis zum Erblasser oder Schenker werden drei Steuertarifgruppen unterschieden. Der Erbgang oder die Schenkung zwischen der Steuertarifgruppe I und II ist von der Steuer befreit. Das sind Verwandte 1. Grades und Ehegatten (§ 11 ErbStGcz). Der progressive Schenkungsteuersatz der III. Steuergruppe beträgt 7-40 Prozent, der Schenkungsteuersatz ist nur halb so hoch (ebd.).

Auf Grund der rechtlichen Trennung zwischen Grundstücken und Gebäuden unterteilt sich die Grundsteuer (*daň z nemovitostí*) in Tschechien in die Grundstücksteuer (*daň z pozemků*) und die Gebäudesteuer (*daň ze staveb*). Geregelt werden die Steuerarten im tschechischen Grundsteuergesetz⁶⁵ (GrStGcz).

Der Grundstücksteuer unterliegen alle im Immobilienkataster eingetragenen Grundstücke, ausgenommen von der Fläche des Gebäudegrundrisses bei bebauten Grundstücken, da diese der Gebäudesteuer unterliegen, Forstgrundstücken, bei Wasserflächen und bei Grundstücken, die für Abwehrzwecke bestimmt sind. Steuerschuldner ist immer der Grundstückseigentümer, mit Ausnahme der Grundstücke, die im staatlichen Eigentum liegen oder der vermieteten, vereinfacht

⁶⁵ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

registrierten Grundstücke und der Grundstücke, deren Eigentümer unbekannt ist. In diesen Fällen kann die Steuerschuld auch auf den jeweiligen Pächter übergehen. Steuerbemessungsgrundlage ist der Bodenwert. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1506) In Abhängigkeit von der Größe des Grundstücks beträgt die Höhe der Grundsteuer bei nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen 0,10 und 1,00 CZK/m². Der Steuersatz für die verschiedenen Grundstücksarten ist in § 6 GrStGcz nachzulesen. Bei Baugrundstücken wird dies je nach Größe der Gemeinde mit einem Hebesatz von 1 bis 4,5 multipliziert (in Gemeinden mit weniger als 300 Einwohnern liegt er z. B. bei 0,3, in der Hauptstadt Prag bei 4,5). (vgl. NĚMEC 2004: 178)

Der Gebäudesteuer unterliegen alle kollaudierten, der Kollaudation⁶⁶ unterliegenden und alle gemäß früheren Vorschriften fertiggestellten Bauwerke sowie auch Wohnungen und Gewerberäume als Eigentumseinheiten. Steuerschuldner ist der Gebäudeeigentümer, mit Ausnahme der auch für die Grundstücke geltenden Fälle. Der Steuersatz ist bei den verschiedenen Gebäudearten verschieden (§ 11 Abs. 1 GrStGcz), die Fläche wird dann mit dem Koeffizienten 1,2 multipliziert (§ 10 Abs. 2 GrStGcz). Anschließend wird der Steuersatz auch mit einem von der Größe der Gemeinde abhängigen Hebesatz multipliziert (§ 11 Abs. 3 GrStGcz). (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1507)

Das tschechische Einkommensteuergesetz⁶⁷ (EStGcz) regelt sowohl die Einkommen- als auch die Körperschaftsteuer (NOVOTNÝ 2009: 187).

Die Einkommensteuer (*daň z příjmu fyzických osob*) wird in Bezug auf Immobilien auf die Einnahmen aus der Vermietung, sofern sie nicht Bestandteil eines Stiftungsvermögens sind, erhoben (§ 9 EStGcz), sowie auf sonstige Einkünfte (§ 10 EStGcz), die z. B. aus der Veräußerung von Immobilien entstehen (vgl. TOCHÁČKOVÁ 2005: 89). Hier gilt auch ein Zeitraum, allerdings von nur fünf Jahren, der zwischen Kauf und Verkauf liegen muss, damit die Übertragung steuerfrei ist. Die Steuer wird nach Abzug von Werbungskosten, Freibeträgen und Sonderausgaben nach einem linearen Steuersatz bemessen, der seit 1.1.2009 12,5 Prozent beträgt. (vgl. NOVOTNÝ 2009: 187, ROMBACH/ADAM 2004: 1508)

Der Körperschaftsteuer (*daň z příjmu právnických osob*) unterliegen Einkünfte (Erträge) aus Gewerbebetrieb und Vermögensverwaltung, wobei als Einkünfte sowohl Geld- als auch Sachbezüge gelten (ebd.). Hier wird nicht nach Einkunftsarten unterschieden (SPÖRL 2001: 67). „Die Steuer wird nach dem Überschuss der steuerpflichti-

⁶⁶ Die Kollaudation ist eine abschließende amtliche Prüfung eines Bauwerkes (Schlussgenehmigung) zur anschließenden Benutzung des Bauwerkes.

⁶⁷ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

gen Einkünfte über Betriebsausgaben [...] bemessen“ (NOVOTNÝ 2009: 187). Der Körperschaftsteuersatz beträgt seit 1.1.2010 19 Prozent (ebd.).

Einnahmen aus der Übertragung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen als Eigentumseinheiten unterliegen der Einkommensteuer. Dies gilt jedoch nicht bei natürlichen Personen, wenn zwischen dem Erwerb und der Veräußerung einer Immobilie mehr als fünf Jahre liegen. Werden Immobilien einer natürlichen Person jedoch in ihr Handelsvermögen aufgenommen gilt dies nicht mehr. (vgl. ROMBACH/ADAM 2004: 1508)

Die Umsatzsteuer (*daň z přidané hodnoty*), geregelt im Umsatzsteuergesetz⁶⁸ (UStGcz), ist nach Harmonisierung des Gesetzes auf Grund europäischer Vorgaben mit dem Umsatzsteuerrecht anderer Mitgliedstaaten vergleichbar (vgl. NOVOTNÝ 2009: 190). Immobilien im Privatvermögen sind in Bezug auf die Vermietung nicht steuerbare Leistungen. Die Vorsteuer kann nicht erhoben werden. Wenn eine Immobilie Teil des Betriebsvermögens ist, ist die Vermietung auch steuerfrei. Aber auch im tschechischen Recht bietet sich die Option der Steuerpflicht. (SPÖRL 2001: 78) Die allgemeine Umsatzsteuer beträgt derzeit 20 Prozent (§ 47 UStGcz).

„Eine der deutschen Gewerbsteuer vergleichbare Abgabe wird nicht erhoben“ (SPÖRL 2001: 63).

⁶⁸ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

III. Translatorischer Teil

Die Rechtsübersetzung ist eine der schwierigsten Übersetzungstypen und in jedem Fall eine große Herausforderung für alle Übersetzer. Die Rechtssprache und -texte sind an die nationalen Rechtsordnungen und -kulturen (III.1.3.2) gebunden. Dies erfordert ein hohes Maß an juristischem Fachwissen, d. h. Kenntnisse über die Gemeinsamkeiten und Unterschiede beider Rechtsordnungen. Die Rechtsvergleichung spielt dabei eine zentrale Rolle (vgl. WIESMANN 2004: 1 f.).

Im translatorischen Teil soll die Methodik, d. h. die Herangehensweise an die Übersetzung der Rechtstermini, die im fachlichen Teil definiert wurden, erläutert werden. Zuerst wird die Sprache im Recht betrachtet. Dazu wird zuerst die Abgrenzung von Gemein- und Fachsprache im Allgemeinen und anschließend die Abgrenzung und Einordnung der Rechtssprache vorgenommen sowie die Beziehung zwischen Recht und Sprache dargestellt. Nach Klärung der Besonderheiten der Rechtssprache werden dann die häufigsten Übersetzungsprobleme und verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt. Im letzten Abschnitt wird die Terminologearbeit und insbesondere in die Terminographie eingeführt. Ausgehend davon wird gezeigt, wie Termini heute optimal verwaltet werden können, wie ein Fachwörterbuch entsteht und was dabei zu beachten ist.

Zu den hier meist abstrakten Erläuterungen werden zum leichteren Verständnis Beispiele aus dem fachlichen Teil sowie der allgemeinen Rechtssprache angeführt.

1. Die Rechtssprache

In diesem Kapitel geht es um die Sprache im Recht, in welcher Beziehung sie zur Gemeinsprache steht, ob und inwiefern sie eine Fachsprache ist und welche Beziehungen es zwischen nationalen Rechtsordnungen und den Nationalsprachen⁶⁹ der jeweiligen Länder gibt. Außerdem wird der juristische Fachwortschatz betrachtet und welche Besonderheiten dabei bestehen.

1.1 Gemeinsprache vs. Fachsprache

Es gibt verschiedene Ansätze, die Gemeinsprache (auch Allgemeinsprache, Landessprache, Standardsprache, usw.) und die Fachsprache zu definieren und in ein Verhältnis zu setzen. Einigkeit besteht mittlerweile darin, dass der Gemeinsprache eine Vielzahl von Fachsprachen gegenübersteht (vgl. FLUCK 1991: 11). Nach HOFFMANN (1987: 47 ff.) stellen sich alle unter Gemeinsprache etwa dasselbe vor, „nämlich jenes

⁶⁹ Unter Nationalsprache wird die jeweilige Amtssprache mit ihren jeweiligen Eigenheiten und den festgeschriebenen Regeln innerhalb eines Landes verstanden (siehe auch III.1.3.2).

Instrumentarium an sprachlichen Mitteln, über das alle Angehörigen einer Sprachgemeinschaft verfügen und das deshalb die sprachliche Verständigung zwischen ihnen möglich macht“. Um die Fachsprache in ein Verhältnis zur Gemeinsprache zu setzen, führte er die Lehre von den *Subsprachen* ein. Diese bedienen sich einer besonderen kommunikativ sowie inhaltlich bestimmten Auswahl sprachlicher Mittel aus dem Gesamtbestand der Sprache. Sie seien somit der Gemeinsprache untergeordnet und verhielten sich als Teilsprachen zu der Gemeinsprache wie das Konkrete zum Abstrakten (a. a. O.: 50). Er definiert Fachsprache wie folgt: „das ist die Gesamtheit aller sprachlichen Mittel, die in einem fachlich begrenzten Kommunikationsbereich verwendet werden, um die Verständigung zwischen den in diesem Bereich tätigen Menschen zu gewährleisten“ (a. a. O.: 53). Sie erfüllt zwei Funktionen: Es ist ein „Kommunikationsmittel zwischen Fachleuten untereinander und zwischen Fachleuten und Laien innerhalb eines definierten Fachbereichs“ (HOFFMANN, zit. n. SANDRINI 1996: 12).

Eine Fachsprache, ein sog. Technolekt, zeichnet sich durch eine Reihe von Merkmalen aus, wie z. B. durch Terminologisierung und Internationalismen, Kasus-Vitalität, die Bevorzugung des Passivs, Partizips, Infinitivs und Gerundiums, der Nominalisierung, des Präsens und der 3. Person u. v. m., um hier nur einige davon zu nennen (vgl. KALVERKÄMPER 1990: 120, DAUM 1981: 86). Sie „unterscheidet sich von der Gemeinsprache [...] vor allem durch einen besonderen Wortschatz, die sog. Terminologie, und durch sonstige syntaktische und stilistische Eigenarten. Die Fachsprache soll es ermöglichen, fachliche Gegenstände besonders klar, eindeutig, genau, exakt und vollständig zu bezeichnen“ (OTTO 1981: 47 f.).

Die Fachsprachen bewegen sich auf einer anderen, höheren Abstraktionsebene als die Gemeinsprache. „Hinter ihr steht ein besonderes Begriffssystem, das allein der Fachmann voll beherrscht“ (ebd.). OTTO (ebd.) bezeichnet die Fachsprachen treffend als „typische Funktionssprachen“, weil sie in ständiger Wechselwirkung mit den Sachinhalten, die sie auszudrücken haben, stehen. Sie müssen sich den Aufgaben und Zwecken ihres Fachgebietes so eng wie möglich anpassen. Das bedeutet, dass die Sprache der Sache folgen, ihr dienen sowie ihren Anteil zur Zweckerfüllung beitragen muss. Die Fachsprache sei ein Werkzeug ihrer Fachdisziplin. Damit greift er die funktionsorientierte Sprachbetrachtung der PRAGER SCHULE (vgl. hierfür BAUMANN 1992: 49) auf, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Fachsprachenforschung in vielen Ländern der Welt ausgeübt hat. Diesem Ansatz nach stellen die Fachsprachen „einen besonderen oder eingeschränkten Gebrauch der Gemeinsprache“ (HOFFMANN 1987: 34 f.) dar.

1.2 Rechtssprache – Fachsprache oder Gemeinsprache?

Um die Anwendbarkeit der von KALVERKÄMPER (1990) und DAUM (1981) aufgezählten Merkmale auf diese Arbeit und die Fachsprache Recht zu prüfen, folgen hier deutsche und tschechische Beispiele zu den einigen der o. g. Merkmale:

1.2.1 Terminologisierung, Internationalismen

Die Terminologisierung vereinfacht die Kommunikation in der Fachwelt. Immer wieder verwendete Wörter mit definiertem Begriffsinhalt geben den Fachleuten einen Bezugsrahmen untereinander (vgl. HOFFMANN 1987: 24 ff.). Somit kann sich jeder Fachmann sicher sein, dass man bei ein und demselben Wort von der gleichen Sache spricht: So bekommt das aus der Gemeinsprache stammende Wort *Zubehör* durch § 97 S. 1 BGB die klare Definition:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Oder vergleichsweise wird das tschechische *příslušenství* (Zubehör) durch § 121 BGBcz durch die darin festgeschriebene Definition terminologisiert:

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Termini können auch international dieselbe oder eine ähnliche Benennung haben. Dabei werden sie von einer Sprache in eine andere entlehnt (siehe III.2.3.2.4), indem sie genauso übernommen werden oder grafisch an die Zielsprache angepasst werden. Das tschechische Äquivalent für *Akzessorietät* ist *akcesorie*. Das funktioniert mit vielen Termini, die ursprünglich aus dem Lateinischen kommen und somit Fremdwörter in beiden Sprachen darstellen, so auch *derivativ* - *derivativní*, *originär* – *originární*.

Aber dies hat nicht immer Gültigkeit. Zum Beispiel hat die *Hypothek* im Deutschen einen bestimmten Begriffsinhalt, der sie deutlich von anderen Grundpfandrechten abgrenzt. Das tschechische Wort *hypotéka* ist dagegen nicht gesetzlich definiert und wird oft nur in der Gemeinsprache als Synonym für das Grundpfandrecht – *zástavní právo (nemovitých věcí)* – verwendet. Zum einen hat man es bei der *Hypothek* scheinbar mit einem Internationalismus zu tun, zum anderen ist Vorsicht geboten, weil nicht jeder Begriff einen genau abgesteckten Begriffsinhalt hat bzw. auch in einer anderen Sprache nicht unbedingt als Terminus festgeschrieben ist.

1.2.2 Kasus-Vitalität

Der Genitiv ist ein Kasus, der sich in der deutschen Sprache zurückbildet und mittlerweile als veraltet gilt und mit dem Dativ ersetzt wird. In Fachsprachen gelten meist an-

dere Gesetze, so auch für den Genitiv, der hier noch stetige Anwendung findet. Vor allem aus der Rechtssprache ist er nicht wegzudenken, wo doch jede Unklarheit vermieden werden soll. Der Genitiv als Ausdruck der Zugehörigkeit spielt in jeder Textart, seien es Verträge, Fachtexte oder Gesetzestexte, eine große Rolle.

Beispiele: *der Eigentümer des Grundstücks, die Übertragung des Eigentums, die Erklärung einer Auflassung, die Rechte des Eigentümers usw.*

In der Gemeinsprache würde man versuchen den Genitiv zu umgehen, indem z. B. *des* durch *von* ersetzt wird.

Im Tschechischen ist die Verwendung des 7. Falls (Instrumental) solch eine Besonderheit in Fachsprachen. Zum einen kann mit dem Instrumental ausgedrückt werden, dass etwas mittels dem in den 7. Fall gesetzten Substantiv geschieht: *soudem, úřadem, smluvní stranou*, zum anderen drückt es eine höhere Stilebene aus, wenn er als sog. prädikativer Instrumental eingesetzt wird, der Ist-Zustände des Subjektes im Satz ausdrückt:

Beispiel: *Kupní smlouva je platným právním úkonem. oder Smluvními stranami jsou...*

Das Tschechische hat zum Thema der Kasus-Vitalität mit dem Einfluss der *obecná čeština*, der sogenannten tschechischen Umgangssprache zu kämpfen, die in den meisten Regionen neben der Hochsprache existiert. Diese weist u. a. vereinfachte Wortendungen auf, die den Kasus ausdrücken. In der geschriebenen Sprache und natürlich vor allem in der Fachsprache, sind diese Endungen nicht zulässig.

Beispiel: *pozemkové právo* (Hochtschechisch) – *pozemkový právo* (obecná čeština).

Die Adjektivendung –*é* wird meist durch –*ý* ersetzt.

1.2.3 Passiv-Bevorzugung

Das Passiv hat in deutschen Fachsprachen eine größere Bedeutung als in tschechischen. Statt aktiven Satzkonstruktionen werden lieber die passiven Formen verwendet:

Beispiel: *Der Eigentümer ist verpflichtet,...* statt: *Der Eigentümer verpflichtet sich,...*

Das Tschechische bevorzugt wiederum das Aktiv. Deshalb wird man viel häufiger die Form *se zavazuje* (Aktiv) statt *je závazný* (Passiv) in juristischen Fachtexten vorfinden.

1.2.4 Partizip, Infinitiv, Gerundium

Beide Sprachen verwenden in ihren Fachsprachen häufig das Gerundium (Partizip I), den Infinitiv und Partizipien (Partizip II).

Beliebte und häufig verwendete Gerundien in der tschechischen Rechtssprache sind: *týkající se, upravující, zavazující se, vyplývající z(e)*, u. v. m.

Im Tschechischen tritt das Gerundium auch unter den Substantiven auf. In Vertragstexten werden die Vertragsparteien oft mit einem Gerundium gebildet: *kupující, prodávající*.

Im Deutschen treten Gerundien z. B. als Präpositionen oder als Adjektiv auf: *betreffend/die betreffende Sache, verbindlich/verbindliches Angebot, zu versteuerndes Einkommen*, u. v. m.

Der Infinitiv kann im Deutschen mit oder ohne die Präposition „zu“ gebildet werden. Viel häufiger ist die Verwendung mit „zu“, vor allem in Fachtexten: *es ist zu beachten, es ist zu berücksichtigen, die Miete ist zu zahlen*, usw.

Der Infinitiv schließt sich u. a. an das Partizip II an: *Der Käufer ist verpflichtet, den Betrag zu zahlen*. Im Tschechischen gibt es solch eine Differenzierung beim Infinitiv nicht: *Kupující se zavazuje uhradit částku*.

Partizipien spielen im Tschechischen auch wieder bei der Benennung von Personen, vor allem der Vertragsparteien, eine Rolle: *opravněný, povinný, zavazaný*, aber das Gleiche gilt auch für das Deutsche: *der Berechtigte, der Verpflichtete*, häufiger noch tritt dies im Strafrecht auf: *der Beschuldigte, der Beklagte, der Angeklagte* usw.

1.2.5 Tempus-Dominanz (Präsens)

In Fachsprachen wird kaum in der Vergangenheitsform gesprochen, obwohl z. B. ein Vertrag formuliert wird, bevor er unterzeichnet wird oder dieser Vertrag Rechtsfolgen einschließt, die in der Zukunft eintreten können. Allein auf Grund der in Fachtexten oft verwendeten Formulierung, welche Tatsachen konstatiert (tsch. *zákon obsahuje* – dt. *das Gesetz umfasst/enhält*), ist das Präsens die vorrangige Zeitform.

Beispiele:

dt. *Das Eigentum an dem Vertragsgegenstand geht an dem Tag auf den Käufer über, an dem...*

tsch. *Vlastnictví k předmětu smlouvy přechází na kupujícího v den, kdy...*

1.2.6 Personen-Wahl (3. Person)

In Verträgen ist stets die 3. Person genannt. Weder im Deutschen noch im Tschechischen würden Verträge ausgefertigt werden, die z. B. in der ich-Form geschrieben sind.

Beispiele:

dt. *Der Verkäufer erklärt, dass...*

tsch. *Prodávající prohlašuje, že...*

dt. *Die Vertragsparteien vereinbaren, ...*

tsch. *Smluvní strany dohadují...*

dt. *Der Verkäufer versichert, dass...* tsch. *Prodávající ujišťuje, že...*

1.2.7 Nominalisierung

Die Nominalisierung ist auch wieder ein Merkmal für die Fachsprachen beider Sprachen. Durch die Nominalisierung von Verben werden Worte eingespart und machen den Text kürzer und präziser. Oft wird dabei Gebrauch von substantivierten Verben gemacht oder Genitiv-Verkettungen verwendet.

Beispiele:

dt. *Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten... (§ 873 BGB).*

tsch. *Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda...* (§ 5 EintrG).

1.3 Fachsprache Recht und ihre Besonderheiten

Den vorangegangenen Beispielen ist zu entnehmen, dass es sich bei der Rechtssprache tatsächlich um eine Fachsprache handelt. Sie weist genügend Merkmale auf, die eine Fachsprache nach KALVERKÄMPER (1990) und DAUM (1981) hat. Nun sollen die Besonderheiten dieser Fachsprache hervorgehoben werden.

„Ohne Sprache kein Recht“ (WEISFLOG 1996: 21): die Rechtssetzung, die Mitteilung des Rechts, sei es an juristische Fachleute oder an Laien, sowie die Anwendung und Auslegung des Rechts bedürfen der Sprache (ebd.). Da die Rechtssprache die einzige Fachsprache ist, die auch für Nichtfachleute verständlich sein soll (vgl. HEBENSTREIT 1997: 11) und in einem engen Bezug zur Gemeinsprache steht, unterscheidet sie sich deutlich von anderen Fachsprachen, vor allem von denen der Naturwissenschaft und Technik. Denn neben „einer begrenzten Anzahl von Fachtermini [umfasst die Rechtssprache] auch unzählige Ausdrücke der Gemeinsprache“ (ALCARAZ/HUGHES, zit. n. POMMER 2006: 20 ff.).

Es kommt häufig vor, dass Begriffe polysem, d. h. mehrdeutig oder doppelsinnig, sind (vgl. OTTO 1981: 47) (siehe auch III.3.1.4). Allerdings wird mit den fachsprachlichen Wörtern häufig ein anderer Inhalt verbunden als mit den gleichlautenden allgemeinsprachlichen Wörtern (vgl. DAUM 1981: 86). Deshalb ist die Abgrenzung zwischen Terminus und einem in der Rechtssprache häufig verwendeten, aber nicht genau definierten Wort oft schwierig. Zum Beispiel ist es schwer zu sagen, ob dt. *einfacher*

Bestandteil, Grund und Boden, tsch. *část, plody, užitky, hypotéka*⁷⁰ „Fachwörter oder nur gemeinsprachliche Umschreibung für einen zugrundeliegenden Sachverhalt darstellen“ (SANDRINI 1996: 15). In der Semantik der Rechtssprache unterscheidet POMMER (2006: 22) zwei Ebenen: die des terminologisierten Fachwortschatzes und die Ebene der Gesetzessprache. Erstere umfasst die Fachausdrücke und Rechtsbegriffe (siehe III.1.4), „die allein vom Experten verwendet werden und dem Laien regelmäßig schon ihrer Wortform nach nicht geläufig sind“ (ebd.). Letztere enthält Ausdrücke, „die zwar der Gemeinsprache entnommen sind, aber in einer fachlich anderen Bedeutung verwendet werden“ (ebd.). NEUMANN (1992: 73) sagt dazu: „Kommt es auf das juristische Regelwissen an, so ist nach der Bedeutung des Begriffs ‚im Rechtssinne‘ oder ‚im Sinne des Gesetzes‘ gefragt.“ Wenn allerdings zur Ermittlung seiner Bedeutung (nur) auf die allgemeinen Sprachregeln zurückgegriffen wird, handelt es sich dagegen um einen umgangssprachlichen Begriff.

WIESMANN (2004: 20) unterscheidet zwischen der Rechtssprache im engen und im weiten Sinne. Im engen Sinne ist die Rechtssprache die Gesamtheit aller sprachlichen Mittel, die von Juristen zum Zweck ihres rechtlichen Handelns innerhalb ihrer Bezugsrechtsordnung verwendet wird, welche sich „immer auch an Juristen“ (ebd.) wendet und meistens in schriftlichen Texten der Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Ausdruck kommt. Die Rechtssprache im weiten Sinne ist die, die „von Juristen zur gegenseitigen Verständigung über das Recht als Fach verwendet wird“ (ebd.), dabei „wesentlich von der Rechtssprache im engen Sinne beeinflusst wird“ (ebd.) und in mündlichen und schriftlichen Texten vorkommt.

Aus Sicht der Anwender der Rechtssprache unterscheidet sich der Rechtswissenschaftler, der über Recht spricht, vom rechtlich handelnden Juristen. Die Rechtsetzung mit der sprachlichen Fassung von Rechtsvorschriften, die Rechtsanwendung sowie die Rechtspraxis sind "immer auch ein Akt des Sprechens". Somit ist rechtliches Handeln immer auch sprachliches Handeln. „Das Recht lebt in und durch die Sprache“ (BRASELMANN 1992: 55).

1.3.1 Gebot der Präzision

Auch in der Rechtssprache herrscht wie anderen Fachsprachen das Gebot der Präzision. Im Falle der Rechtssprache ist es sogar im Grundgesetz verankert. Aus Art. 20 Abs. 3 GG lässt sich u. a. die Forderung nach Klarheit und Bestimmtheit hoheitlicher Äußerungen ableiten. Die funktionalen Sprachnormen der Rechtssprache bestehen in der Präzision, Verständlichkeit und Effizienz (vgl. OTTO 1981: 49 f.). OTTO

⁷⁰ Diese Begriffe haben keine Legaldefinition.

(1981: 50, 56) kategorisiert innerhalb der Rechtssprache verschiedene Textsorten oder Sprachschichten, die diese drei Gebote auf unterschiedliche Weise befolgen:

- die Gesetzessprache,
- die Urteils- und Bescheidsprache,
- die Wissenschafts- und Gutachtensprache,
- die Sprache des behördlichen Schriftverkehrs mit fachkundigen und fachunkundigen Bürgern,
- den Verwaltungsjargon und
- sonstige Textsorten, wie z. B. das Gespräch zwischen Verwaltungsmitarbeiter und Bürger oder die behördliche Öffentlichkeitsarbeit.

1.3.2 Systemgebundenheit der Rechtssprache

Eine Rechtsordnung gibt den Bezugsrahmen für das rechtliche Handeln eines Rechtssubjekts. Rechtliches Handeln kann sprachlich (einen Vertrag abschließen, einen Eid ablegen) und nicht-sprachlich⁷¹ (im Laden die Ware annehmen) sein. Die Rechtsordnung ist außerdem auch Bezugsrahmen für die Sprache. So hat jede Rechtsordnung ihre eigene Rechtssprache (vgl. WIESMANN 2004: 10). Im Gegensatz zu anderen Fachsprachen ist die Rechtssprache also außerordentlich systemgebunden, d. h. mit einer der nationalen Rechtsordnungen verbunden (vgl. WEISFLOG 1996: 47).

Der Zusammenhang zwischen nationaler Rechtsordnung und Nationalsprache kann jedoch in unterschiedlichen Verhältnissen stehen. In den meisten Ländern gibt es *eine* nationale Rechtsordnung und *eine* Nationalsprache (immer auf Bundesebene), wie z. B. in Deutschland, Frankreich und den USA. In einigen Ländern existieren *eine* nationale Rechtsordnung, aber *zwei* oder *mehrere* Nationalsprachen (bzw. Amtssprachen), wie es in Kanada (Englisch und Französisch) oder der Schweiz (Italienisch, Deutsch, Französisch, Rätoromanisch) der Fall ist. Im dritten Fall, wie in Großbritannien, gibt es *eine* Nationalsprache, aber *zwei* Rechtsordnungen: englisches und schottisches Recht. Länderübergreifend tritt dann noch der Fall ein, dass eine Sprache, wie z. B. das Französische, Deutsche, Spanische, Portugiesische, Arabische u. v. m. nicht nur in einer oder zwei Rechtsordnungen, sondern gleich in mehreren Rechtsordnungen verwendet wird, wie das Deutsche in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Liechtenstein usw. oder das Französische in Frankreich, Belgien, der Schweiz, Luxemburg, Kanada usw. (a. a. O.: 20).

⁷¹ Nicht-sprachliches Handeln wird auch konkludentes oder schlüssiges Handeln genannt.

Die juristischen Fachtermini können innerhalb einer Sprachgemeinschaft, aber in den unterschiedlichen Kommunikationsgemeinschaften, d. h. innerhalb des Deutschen in den unterschiedlichen Ländern, in denen Deutsch gesprochen wird, formell und/oder materiell auseinandergehen. Was z. B. *Dienstbarkeiten* in der bundesdeutschen Rechtsordnung sind, sind in der österreichischen Rechtsordnung auch *Servituten* (7. Hauptstück, §§ 472-530 ABGB) (siehe III.2.1.1). Am schwierigsten wird die Übersetzung zwischen Rechtsordnungen, die zwei verschiedenen Rechtskreisen angehören, z. B. zwischen dem römisch-germanischen und dem anglo-amerikanischen Rechtskreis. Denn dann weichen die Informationsvoraussetzungen zwischen Sender und Empfänger noch weiter voneinander ab (a. a. O.: 49). Beim Übersetzen vom Tschechischen ins Deutsche muss demnach darauf geachtet werden, für welche Rechtsordnung die Übersetzung angefertigt wird. Ganz anders wird es in der europarechtlich-deutschen Rechtsterminologie gehandhabt. Das Europarecht als übergeordnetes Recht über alle Mitgliedsstaaten der Europäischen Union stellt ein eigenes Rechtssystem dar und ist nicht national. Genauso verhält es sich mit der europarechtlichen Rechtssprache. Bei Übersetzungen ins Deutsche werden keine scharfen Abgrenzungen zwischen den einzelnen deutschen Rechtssprachen gezogen (vgl. DE GROOT 1999: 204).

1.4 Juristischer Fachwortschatz

Im juristischen Fachwortschatz gibt es eine Reihe von Besonderheiten, auf die man als Übersetzer achten muss, wenn man juristische Fachtexte übersetzt. Im Folgenden werden die wichtigsten von ihnen erläutert.

Kennzeichnend für die Lexik der Rechtssprache ist, dass sie weitestgehend ohne Fremdwörter auskommt und diese sogar vermeidet, was daran liegt, dass die Rechtssprache nicht wie andere Fachsprachen international, sondern national verwendet wird (vgl. DAUM 1981: 86).

1.4.1 Rechtsinstitute

Wenn die Rede von Rechtsinstituten ist, dann ist damit eine Summe aus gesetzlichen Vorschriften gemeint, die sich auf ein bestimmtes Lebensverhältnis beziehen. Nach BUSSE ist es ein „System von Wissen, welches aus einer komplexen (interpretatorischen, anwendungsorientierten) Praxis der Rechtsprechung entstanden ist“ (zit. n. HEBENSTREIT 1997: 105). Demnach sind Rechtsinstitute sogenannte Wissensrahmen, die das juristische Fachwissen zu einem konkreten rechtlichen Wissenskomplex zusammenfassen. Es ist eine weltweit einzigartige Tatbestands-Rechtsfolgen-Verknüpfung und somit eine Art Abkürzung dafür. Als Beispiele dafür werden häufig *Ehe* oder *Eigentum* angeführt. Die *Ehe* in den Rechtsordnungen der westlichen Welt zieht ganz

andere Rechte nach sich als in Rechtsordnungen der islamischen Welt (vgl. POMMER 2006: 33). Ein Beispiel aus dem Grundstücksrecht ist das *Liegenschaftskataster*, welches in beiden Rechtsordnungen völlig andere Inhalte hat, was auf die verschiedenen Systeme der Führung der grundstücksmäßigen Vermessung, Datenerfassung und Führung der Grundstücksregister zurückzuführen ist: In Deutschland ist das das dualistische System, in Tschechien das einheitliche System (siehe II.7).

1.4.2 Bestimmte und unbestimmte Rechtsbegriffe

Nach dem Grad ihrer Bestimmtheit und somit nach der Wichtigkeit bzw. Notwendigkeit der Auslegung unterscheidet die Rechtswissenschaft zwischen bestimmten und unbestimmten Rechtsbegriffen (vgl. WANK 1985: 7, zit. n. WIESMANN 2004: 31). Bestimmte Rechtsbegriffe (wie bspw. *Willenserklärung*, *Kauf* und *Miete*) haben dabei einen relativ geringen Auslegungsspielraum. Sie enthalten die Merkmale, die im gesetzlichen Tatbestand fixiert sind, d. h. sie sind im Gesetz kurz definiert (eine sog. Legaldefinition), ohne weitere, darin nicht aufgeführte Merkmale zu enthalten. Unbestimmte Rechtsbegriffe hingegen haben einen relativ großen Auslegungsspielraum und müssen im Zuge der Rechtsanwendung je nach Einzelfall nach tatsächlichen (wie bei dem Begriff *Dunkelheit*) oder rechtlichen Gesichtspunkten (wie bei *berechtigtem Interesse*, *Freiheit des Eigentums*, *Sicherheit und Ordnung*) vom Rechtsanwender, d. h. letztlich vom Gericht, bestimmt werden. Die Auslegung richtet sich dabei nicht nach der persönlichen Ansicht des Richters, sondern nach der allgemeinen Auslegung eines sog. objektiven Sittengesetzes (vgl. CREIFELDS 2004 1229). Die Bestimmtheit oder Unbestimmtheit bezieht sich also auf die Grenzen der Definitionen (vgl. STOLZE 2009: 104 f.).

1.5 Fachsprachliche Phraseologie

Während es bisher nur um die Fachwörter selbst ging, muss aber auch beachtet werden, dass diese nicht nur isoliert zu betrachten sind, sondern immer im Zusammenhang mit ihrer sprachlichen Umgebung stehen. Zu Schwierigkeiten kann es beim Verfassen eines Fachtextes in Bezug auf die richtige Verwendung der korrekten Verben, Präpositionen usw. kommen, die sich auf den jeweiligen Terminus, das Substantiv, beziehen (vgl. ARNTZ/PICHT 2010: 33 f.).

Beispiele:

dt. *das Grundbuch berichtigen, einen Rechtsmangel heilen, ein Grundstück abschreiben, ein Rechtsmittel einlegen, ein Recht an einem Grundstück bestellen*

tsch. *opravit chybu v katastrálním operátu, zhojit právní vady, podat opravný prostředek, zřídit právo k nemovitosti*

Syntaktische Verbindungen „von mindestens zwei fachsprachlichen Elementen zu einer Äußerung fachsprachlichen Inhalts, deren innere Kohärenz auf der begrifflichen Verknüpfbarkeit beruht,“ nennt man Fachwendungen oder Fachphrasen; alle Fachwendungen zusammengenommen, demzufolge die Phraseologie (a. a. O.: 34).

Nicht nur Substantive, auch andere Wortarten können als Benennungen fungieren. Es gibt Verben, die sofort als fachsprachlich erkannt werden – wie *anklagen*, *verhören*, *festnehmen* – und Verben, die erst in ihren festen Verbindungen als solche erkannt werden, wie es bei den o. g. Beispielen der Fall ist. So kann ein Begriff „je nach Kontext und Stilebene durch verschiedene Wortarten ausgedrückt werden“ (ebd.):

Beispiele:

dt. ein Recht ins Grundbuch <i>eintragen</i>	tsch. <i>zapsat</i> právo do katastru
dt. das <i>Eintragen</i> des Rechts ins Grundbuch	tsch. <i>zapsání</i> práva do katastru
dt. die <i>Eintragung</i> des Rechts ins Grundbuch	tsch. <i>zápis</i> práva do katastru

Diese Fachwendungen spielen auch bei der Wörterbucharbeit eine Rolle und sollten unbedingt aufgenommen werden, denn wie der bedeutende Lexikograph SCHOLMANN (1968: IX zit. nach ARNTZ/PICHT 2010: 35) in Bezug auf die Technik schon feststellte: „Für die Technik ist die Phraseologie der Schlüssel zum Verstandenwerden.“

Fachwörter können in einen festen Kontext eingebettet sein, den Gesetze, Gerichtsurteile, Gesetzeskommentare oder Konventionen, die sich durch den Sprachgebrauch der Juristen gefestigt hat, festlegen (vgl. WIESMANN 2004: 25). Abhängig vom Grad solcher festgelegten Formulierungen unterscheidet KJÆR (1992: 51 ff.) zwischen deskriptiven und präskriptiven Normen.

1.5.1 Präskriptive Rechtsbegriffe

Präskriptive (auch: normative) Rechtsbegriffe enthalten immer wertende Elemente (vgl. WIESMANN 2004: 25). KJÆR unterscheidet innerhalb der präskriptiven Wortverbindungen weiter zwischen direkt und indirekt präskriptiv. „Wenn der Gesetzgeber eine bestimmte Ausdrucksweise für einen bestimmten Kontext vorschreibt und davon die Gültigkeit einer Rechtshandlung abhängig macht“ (zit. n. WIESMANN 2004: 48), dann ist die Norm direkt präskriptiv. Die folgenden Beispiele sind gesetzlich so definiert und ergeben zusammen eine feste Verbindung.

Beispiele:

tsch. <i>zjednodušený zbûsob evidence</i>
dt. <i>beschränkte dingliche Rechte</i>

Indirekt präskriptiv ist solch eine Norm dagegen, „wenn ein gewisser Zwang zur Verwendung eines bestimmten Ausdrucks [...] insofern besteht“ (ebd.), dass „nur durch

seinen Gebrauch sichergestellt ist, dass eine Rechtshandlung auch die beabsichtigte Rechtswirkung hat“ (KJÆR zit. n. WIESMANN 2004: 48). Diese Wortverbindungen ergeben sich nicht direkt aus dem Gesetz, sondern indirekt aus Gesetzeskommentaren. Der Übersetzer muss sich daher darüber bewusst sein, inwiefern er bei der Übersetzung variieren kann und wann er die genaue und adäquate Entsprechung verwenden muss (ebd.).

Beispiele:

tsch. *společenství dědiců* – diese Wortzusammensetzung ergibt sich aus einer Rechtsprechung (NEJVYŠŠÍ SOUD ČR 2004)

dt. *aktive Handlung, Duldung, Unterlassung gewisser Handlungen*

§ 1018 BGB Gesetzlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist [...]

BGB-Kommentar (PALANDT 2007: § 1018, Rz. 5, 14, 19)

Aktive Handlung des Eigentümers oder Verpflichtung dazu..., Duldung der Benutzung in einzelnen Beziehungen..., Unterlassung gewisser tatsächlicher Handlungen...

Hier ergeben sich die präzisen Formulierungen erst aus dem Gesetzeskommentar, nicht aus dem Gesetz.

1.5.2 Deskriptive Rechtsbegriffe

Deskriptive Rechtsbegriffe dienen zum einen dazu, “bestimmte Sachverhalte zu beschreiben oder Tatbestände generell abstrakt festzulegen“ (WIESMANN 2004: 25), andererseits aber auch dazu, „über das Recht als Beobachtungsgegenstand zu sprechen“ (ebd.). Die Wortverbindungen können also variieren, ohne gleich die Aussage zu verändern.

Beispiel: dt. *eine Grunddienstbarkeit bestellen, eine Grunddienstbarkeit eintragen*
tsch. *vklad práva do katastru nemovitostí, zápis práva do katastru nemovitostí*

2. Die Rechtsübersetzung

Rechtstexte sind also durch ihre nationale Rechtsordnung geprägt. Ohne tiefer auf die fachliche Kompetenz des Übersetzers eingehen zu wollen, muss dennoch darauf hingewiesen werden, dass es bei der Übersetzung eines Rechtstextes einer interdisziplinären Herangehensweise auf Grundlage juristischer, rechtsvergleichender, translatorischer sowie translatorischer Kompetenz erfordert. Viele Juristen sind der Meinung, dass durchschnittliche Fremdsprachenkenntnisse ausreichen, um einen Rechtstext übersetzen zu können. Übersetzer dagegen unterschätzen oft die erforderlichen Rechtskenntnisse für eine Rechtsübersetzung. Sicher ist, dass der Übersetzer mehr als nur über sprachliche Kenntnisse verfügen muss. Er muss die Fähigkeit besitzen, den rechtlichen Inhalt von Begriffen der Rechtssprache einer Rechtsordnung mit dem rechtlichen Inhalt der Begriffe einer anderen Rechtsordnung zu vergleichen. (vgl. POMMER 2006: 7)

Im Folgenden wird erörtert, welche Übersetzungsprobleme beim Übersetzen juristischer Fachtexte auftreten können, was dabei aus übersetzungstheoretischer und übersetzungspraktischer Sicht zu beachten ist und welche Lösungsansätze es gibt.

2.1 Textsortenspezifische Übersetzungsprobleme

Es gibt Übersetzungsprobleme, die in jeder Textsorte auftreten können, und solche, die nur in bestimmten Fachgebieten eine Rolle spielen. In diesem Kapitel werden die Schwierigkeiten dargestellt, die beim Übersetzen juristischer Fachtexte vorkommen sowie solche allgemeinen Probleme, die hierbei eine größere Rolle spielen. Im Anschluss (siehe III.2.3) werden Lösungsvorschläge gegeben.

2.1.1 Systemgebundenheit

Wie schon im Kapitel zur Rechtssprache angesprochen wurde, ergeben sich eine Reihe von Problemen allein aus der Verschiedenheit der Rechtsordnungen und den dazu verwendeten Rechtssprachen, also aus der Systemgebundenheit. Sender und Empfänger haben durch die verschiedenen Rechtsordnungen unterschiedliche Informationsvoraussetzungen. Je unterschiedlicher die Rechtsordnungen sind, zwischen denen übersetzt wird, desto größer ist dieser Unterschied. Rechtsordnungen, die demselben Rechtskreis angehören, sind sich ähnlicher als Rechtsordnungen unterschiedlicher Rechtskreise.

Beispiele: österr. *Servituten*⁷² – dt. *Dienstbarkeiten*

⁷² 7. Hauptstück, §§ 472-530 ABGB

schweiz. *Zugehör*⁷³ – dt. *Zubehör*

österreich. *weitere* – dt. *des Weiteren*

österreich., schweiz. *allfällig* – dt. *etwa*

2.1.2 Gemeinsprache

Eine der größten Schwierigkeiten liegt in der Verwendung gemeinsprachlicher Begriffe in juristischen Texten, die in ihrer Bedeutung durch Legaldefinition eingengt und präzisiert sind und die im juristischen Zusammenhang verwendet vom Allgemeinverständnis abweichen (vgl. STOLZE 1992: 223). Hierzu wurde bereits eine Reihe von Beispielen in den vorhergehenden Kapiteln angeführt, deshalb nur noch einmal zur Veranschaulichung:

Beispiel: dt. *Bestandteil; abschreiben* (Grundstück)

tsch. *součást; věc*

2.1.3 Unbestimmte Rechtsbegriffe

Eine weitere Schwierigkeit stellt die Übersetzung von unbestimmten Rechtsbegriffen wie *gute Sitten, Treu und Glauben* dar, welche meist eine große Anzahl von Tatbeständen unter einem Terminus zusammenfassen (vgl. HEBENSTREIT 1997: 104, siehe III.1.4.2). Dabei ist es wichtig, die Intension (Inhalt) und Extension (Umfang) der Rechtsbegriffe zu analysieren (vgl. WEISFLOG 1996: 47). „Da bei allgemeinen Rechtsbegriffen die Zahl der Merkmale, die ihre Intension bilden, relativ klein ist, kommt es recht häufig vor, dass die allgemeinen Rechtsbegriffe verschiedener Rechtsordnungen die gleiche Intension, aber eine unterschiedliche Extension haben“ (ARNTZ 2001: 240).

Beispiel: *Berechtigtes Interesse* ist ein unbestimmter Begriff, den es im Tschechischen nicht gibt. Das Grundbuch darf in Deutschland nach § 12 GBO nur mit *berechtigtem Interesse* eingesehen werden. Auf wen das zutrifft, wird weder in der GBO noch in der GBV gesagt. Es ist abhängig von der Rechtsprechung. In der tschechischen Rechtsordnung hat *jeder* das Recht auf Einsicht ins Grundbuch.

2.1.4 Standardformeln

Ein besonderes Problem bei juristischen Übersetzungen stellen schließlich die standardisierten Formeln dar, „die zur Vereinfachung interner Informationen dienen, weil sie durch den Rückgriff auf bereits vorliegende Formulierungen und Präjudizien⁷⁴

⁷³ Art. 644 ZGBch

⁷⁴ „Mit Präjudizien bezeichnet man die zu entscheidenden Sache vorangegangene Urteile, in denen über Rechtsfragen entschieden wurde, die für die zu entscheidende Sache relevant sind“ (LEXEXAKT.DE 2010).

Gleichbleibendes indizieren“ (STOLZE 1998: 787 f.). Sie dienen der Wiedererkennung bestimmter gerichtlicher Verfahrensaspekte innerhalb einer Rechtsordnung und sind meist auch außersprachlich vergleichbar (ebd.).

Beispiel: dt. *Im Namen des Volkes*/ tsch. *jménem republiky* in Gerichtsurteilen

2.1.5 Unübersetzbarkeit

Die Aufgabe des Übersetzers ist es, wie bei jeder anderen Übersetzung auch, die Information des Autors so wiederzugeben, dass der Leser den wahren Sinn des Ausgangstexts in seiner eigenen Sprache versteht. In diesem Zusammenhang kann man als Übersetzer an Grenzen stoßen, die man in der Übersetzungswissenschaft als Unübersetzbarkeit bezeichnet. Dazu kommt es z. B., wenn es in der Rechtsordnung der Zielsprache ein in der Ausgangssprache vorhandenes Rechtsinstitut nicht gibt. Andererseits gibt es einige Übersetzungswissenschaftler wie WANDRUSZKA, die sich gegen das Phänomen der Unübersetzbarkeit aussprechen und dafür, dass man prinzipiell alles übersetzen kann, und zwar mit Hilfe von Umschreibungen oder anderen Übersetzungsverfahren (vgl. KOLLER 2004: 160) (siehe III.2.4). CATFORD unterscheidet hingegen gleich zwei Arten der Unübersetzbarkeit: die linguistische, wenn in der Zielsprache kein lexikalischer oder syntaktischer Ersatz besteht, und die kulturelle, wenn in der Kultur der Zielsprache ein in der Ausgangssprache vorhandenes Objekt oder Rechtsinstitut nicht besteht (vgl. WEISFLOG 1996: 31, 37 f.).

Beispiele:

dt. *Erbbaurecht* (existiert auf Grund der rechtlichen Trennung zwischen Grundstücken und Bauten in der tschechischen Rechtsordnung nicht)

tsch. *katastrální operát* (Einrichtung zur Erfassung sämtlicher Daten zu den Liegenschaften)

tsch. *katastrální úřad* (vereint Grundbuchamt und Vermessungsamt in einem)

dt. *věcné břemeno* (ein Begriff, der viele der deutschen einzeln benannten und definierten Rechtsinstitute beinhaltet: *Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast*)

Hier sind die ersten drei Beispiele klar der kulturellen Unübersetzbarkeit zuzuordnen, da es diese Rechtsinstitute in der jeweils anderen Sprache nicht gibt. Das letzte Beispiel ist eher ein Beispiel für die lexikalische Unübersetzbarkeit, da es sich hier um ein zusammenfassendes Rechtsinstitut handelt. Die Inhalte der einzelnen deutschen Rechtsinstitute sind in diesem Begriff enthalten, es fehlen nur die Benennungen.

2.1.6 Falsche Freunde

Vor allem kommt man dabei schnell zur Problematik der sog. falschen Freunde, „bei denen die inhaltlichen Unterschiede durch die Ähnlichkeit der Form verdeckt werden“. Dabei ist vielfach ein gemeinsamer Bedeutungskern vorhanden. Sie treten vor allem bei Internationalismen auf, welche allerdings in juristischen Fachtexten keine große Rolle spielen (vgl. ARNTZ 2001: 238).

Beispiel 1: tsch. *katastrální úřad* – dt. *Katasteramt*

Das tschechische *katastrální úřad* mit *Katasteramt* ins Deutsche zu übersetzen ist unter den Prager juristischen Übersetzern bereits Usus geworden, sodass niemand mehr eine andere Übersetzung zu verwenden vermag. Obwohl sich doch der deutsche Leser etwas ganz anderes darunter vorstellt. Was wird ein Deutscher denken, der in einem Schreiben von seinem tschechischen Rechtsanwalt liest, dass er die Eintragung seines Eigentumsrechts beim Katasteramt beantragen wird?

Beispiel 2: tsch. *pozemkový úřad* – dt. *Grundbuchamt*

Ein Fehler, der eher den Deutschen passieren könnte, ist, das *Grundbuchamt* mit *pozemkový úřad* zu übersetzen. *Pozemkové úřady* haben im Tschechischen jedoch ganz andere Aufgaben als die deutschen *Grundbuchämter* (sie dienen ausschließlich der Verwaltung des staatlichen Grundeigentums (§ 20 Gesetz über die Flurbereinigung und die Bodenbehörden⁷⁵), die am ehesten mit den deutschen Flurbereinigungsbehörden gleichzusetzen sind. Ins Deutsche werden sie meist mit *Bodenbehörden* übersetzt.

2.1.7 Anglizismen

Anglizismen treten zwar auch in der Rechtssprache auf, spielen auf Grund der Systemgebundenheit auf den meisten Rechtsgebieten jedoch kaum eine Rolle. Sie treten vorrangig im internationalen Recht auf, wenn internationale Verträge geschlossen werden, z. B. bei Unternehmenskäufen und -fusionen vor allem global wirkender Konzerne, kurz gesagt im Bereich *Mergers & Acquisitions* (engl. für Fusionen und Übernahmen) und bei Finanzierungen solcher Kaufgeschäfte durch internationale Bankinstitute. In diesem Bereich herrscht das Englische in einem solchen Ausmaß vor, dass Rechtsbegriffe wie *Due Diligence*, *Letter of Intent*, *Sales and Purchase Agreement* gar nicht erst ins Deutsche oder in eine andere Sprache übersetzt werden. Das ist auch im Tschechischen der Fall. Dienstleister in diesem Bereich sind Investmentbanken, Unternehmensberater, Wirtschaftsprüfer und -juristen.

⁷⁵ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Beispiel: Ins Grundstücksrecht haben z. B. Benennungen wie *Triple-net*-Mietvertrag oder Immobilien-*Leasing* aus dem anglo-amerikanischen Common Law Eingang gefunden.

Sie sind im deutschen Recht jedoch nicht per Definition verankert. Im allgemeinen Grundstücksrecht spielen Anglizismen keine bedeutende Rolle.

2.2 Zum Begriff der Äquivalenz

„Äquivalenz bedeutet Gleichwertigkeit, nicht Gleichheit oder Identität“ (HOHNHOLD 1990: 56). Die Übersetzungswissenschaft bietet viele Übersetzungstheorien, wie sich ein Übersetzer den Übersetzungsproblemen nähern sollte, welcher Äquivalenzgrad zwischen Ausgangstext und Zieltext erreicht werden soll, usw. KOLLER ist ein Vertreter, der sich dem Thema der Äquivalenz widmet. In seiner *Einführung in die Übersetzungswissenschaft* definiert er Äquivalenz zunächst als die „für die Übersetzung spezifischen Beziehung zwischen ZS-Text und AS-Text“⁷⁶ (2004: 159). „Die Verwendung des Äquivalenzbegriffs setzt die Angabe von Bezugsrahmen voraus (a. a. O.: 215). Es kommt deshalb darauf an, in welchem Bezugsrahmen der ausgangssprachliche Ausdruck steht. Der zielsprachliche Ausdruck muss auf der gleichen Textebene und in dem selben Bezugsrahmen wie der des ausgangssprachlichen Ausdrucks funktionieren. Je nachdem, welcher Bezugsrahmen für den ausgangssprachlichen Ausdruck von Bedeutung ist. KOLLER (2004: 216) definiert fünf Bezugsrahmen:

- den denotativen (außersprachlicher Sachverhalt),
- den konnotativen (die Art der Verbalisierung),
- den textnormativen (Text- und Sprachnormen),
- den pragmatischen (Empfängerbezogenheit) und
- den formal-ästhetischen Bezugsrahmen (ästhetische, formale und individualistische Eigenschaften des AS-Textes).

An dieser Stelle soll jedoch nur auf den denotativen Bezugsrahmen eingegangen werden, weil sich dieser auf die Lexik bezieht. Innerhalb der denotativen Äquivalenz unterscheidet er wiederum fünf Entsprechungstypen. Sie lassen sich gut dazu verwenden, um die Übersetzungsprobleme in Bezug auf diese Terminologiearbeit darzustellen. Zu den Entsprechungstypen zählen die folgenden (vgl. KOLLER 2004: 228 ff.):

⁷⁶ ZS = zielsprachlich, AS = ausgangssprachlich

Eins-zu-eins-Entsprechung

dt. *Grundstücksrecht* tsch. *pozemkové právo*

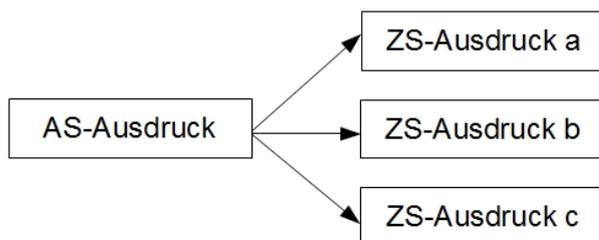
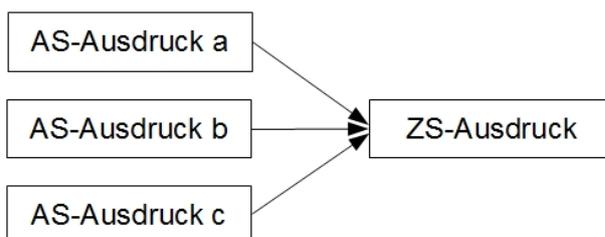
tsch. *příslušenství* dt. *Zubehör*

dt. *Bestandteil* tsch. *součást*

Dies ist der einfachste Fall. Schwierigkeiten hierbei treten nur auf, wenn Synonyme vorhanden sind:

tsch. *parcela* dt. *Flurstück, Parzelle*

dt. *vereinigen* tsch. *sloučit, scelit*

Eins-zu-viele-Entsprechung (Diversifikation)**Viele-zu-eins-Entsprechung (Neutralisation)**

tsch. *zástavní právo* dt. *Grundschild, Hypothek, Rentenschuld*

tsch. *věcné břemeno* dt. *Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast*

tsch. *katastr nemovitostí* dt. *Grundbuch, Kataster*

dt. *Grundsteuer* tsch. *daň z pozemků, daň ze staveb*

Diese Beispiele gelten für beide Entsprechungstypen. Wie sie hier aufgeführt sind, sind sie Beispiele für die Diversifikation, dreht man sie herum, stellen sie Beispiele für die

Neutralisation dar. Die Diversifikation tritt auf Grund der Kürze des BGBcz in der juristischen Terminologie häufiger in der Richtung Tschechisch-Deutsch auf.

In Bezug auf die Eins-zu-viele-Entsprechung lassen sich drei Fälle unterscheiden (ebd.):

1. Aus dem Textzusammenhang (Kotext) kann man erkennen, welche Entsprechung verwendet werden sollte (ebd.):

Beispiel: Wird das *katastr nemovitostí* im Zusammenhang mit der Eintragung von Rechten am Grundstück genannt, kann man im Deutschen *Grundbuch* verwenden. Geht es jedoch um vermessungstechnische Daten, dann sollte im Deutschen *Kataster* verwendet werden.

2. Es kann in dem betreffenden Textzusammenhang irrelevant sein, welche Entsprechung verwendet wird (ebd.):

Irrelevant ist die Verwendung eines Rechtsbegriffs fast nie, da die meisten einen genau definierten Begriffsinhalt besitzen. Bei Begriffen, die einen ähnlichen Begriffsinhalt haben, kann die Verwendung tatsächlich in bestimmten Zusammenhängen irrelevant sein:

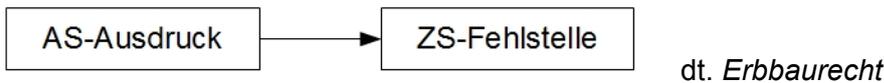
Beispiel: *Vereinigung* und *Zuschreibung* von Grundstücken. Wenn es nur darum geht, einen Vorgang im Sinne des Grundbuchs zu benennen, statt im Sinne des Katasters.

3. Übersetzungsprobleme treten auf, wenn ein unspezifizierter Ausdruck benötigt wird, den es in der Zielsprache jedoch nicht gibt, d. h. auf der betreffenden Textebene liegt eine Lücke vor, welche jedoch eine unechte Lücke ist, da sie rein textbedingt ist (ebd.):

Weder *daň z pozemků* noch *daň ze staveb* erfüllen den kompletten Tatbestand der *Grundsteuer*. Zwar existiert im Tschechischen der Oberbegriff *daň z nemovitostí*, jedoch stellt dies nur einen Oberbegriff dar und nie die Steuer an sich, da sie immer getrennt abgeführt werden.

Hinsichtlich der Viele-zu-eins-Entsprechung kann die in der zielsprachlichen Entsprechung neutralisierte Benennung durch adjektivische und Genitiv-Attribute, Zusammensetzungen, Adverbien usw. ausgedrückt werden (ebd.):

Beispiel: So kann *zástavní právo* durch Zusätze wie *listinný* für (*Buch-*) oder *knihovní* für (*Brief-*) erweitert werden, so dass eine Entsprechung für die *Buch- und Briefrechte* gebildet werden kann. Durch das Genitiv-Attribut *vlastníka/nevlastníka* können z. B. *Eigentümer-* und *Fremdgrundschuld* oder *Eigentümer-* und *Fremdhypothek* voneinander unterschieden werden.

Eins-zu-Null-Entsprechung (Lücke)

dt. *Scheinbestandteil*

dt. *Auflassung*

tsch. *katastrální operát*

tsch. *pozemkový úřad*

tsch. *soubor popisných informací*

Sie liegt vor, wenn es in der Ausgangssprache einen Ausdruck gibt, aber in der Zielsprache eine Entsprechung dafür fehlt. Hierbei handelt es sich um echte Lücken, allerdings sind es nur vorläufige Lücken, da der Übersetzer die Aufgabe hat, diese zu schließen (ebd.) (zur Frage wie sie zu schließen sind siehe III.2.3).

Eins-zu-Teil-Entsprechung

tsch. *katastr nemovitostí* dt. *Grundbuch* (oder *Liegenschaftskataster*)

tsch. *katastrální úřad* dt. *Grundbuchamt, Grundbuch- und Katasteramt*

dt. *Grundpfandrechte* tsch. *zástavní právo*

„Als Beispiele für Eins-zu-Teil-Entsprechungen werden immer wieder sog. ‚unübersetzbare Wörter‘ angeführt: dt. Geist, Stimmung [...]“ (KOLLER 2004: 237). Im konkreten Fall müssen sie nicht immer eine Schwierigkeit darstellen, denn in bestimmten Textzusammenhängen können sie durchaus als adäquate Übersetzung gelten. Wenn es jedoch genau auf den Inhalt eines Begriffs ankommt, kommen hierbei nur noch kommentierende Übersetzungsverfahren in Frage (ebd.).

In Bezug auf die o. g. Beispiele:

Bei der Übersetzung von *katastr nemovitostí* müsste darauf hingewiesen werden, dass in Tschechien *Kataster* und *Grundbuch* organisatorisch gemeinsam geführt werden. Übersetzt man *katastr nemovitostí* mit *Liegenschaftskataster* kann fälschlicherweise angenommen werden, dass es sich um das Kataster handelt, wie man es aus Sicht des deutschen Rechts versteht. Übersetzt man es mit *Grundbuch* – was wiederum in den meisten Fällen zutreffen würde, sofern es um die Eintragung von Rechten geht –

würde der deutsche Leser durcheinander kommen, sobald Begriffe auftauchen, die eigentlich mit dem (deutschen) Kataster zu tun haben.

Zástavní právo mit *Grundpfandrecht* zu übersetzen ist zwar auf den ersten Blick eine gute Lösung, da der Begriff Grundpfandrecht den Oberbegriff für Grundschuld, Hypothek und Rentenschuld darstellt, allerdings gibt es im deutschen Recht Grundpfandrechte die akzessorisch, also an eine Forderung gebunden sind, und welche, die nicht akzessorisch sind (siehe II.6.3.2.1.2.1). Im tschechischen Recht ist das *zástavní právo* dagegen immer streng akzessorisch. Wenn es gerade auf die Akzessorietät ankommt, sollte Vorsicht bei der Verwendung des Terminus Grundpfandrecht geboten sein.

2.3 Übersetzungsmethoden und -verfahren

Die Übersetzungsmethode bezeichnet die allgemeine Strategie der Übersetzung, die man meist auf den gesamten Text anwendet. Unter Übersetzungsverfahren werden die Techniken verstanden, die sich nur auf Textabschnitte oder nur auf Wörter beziehen und sprachenpaarabhängig sind (vgl. WIESMANN 2004: 75).

2.3.1 Übersetzungsmethode

Zuerst entscheidet sich der Übersetzer für eine Methode, wie er beim Übersetzen vorgeht und welcher Kultur er die Übersetzung anpasst: der Ausgangs- oder Zielkultur. Viele Übersetzungswissenschaftler differenzieren diese zwei Arten des Übersetzens, benennen es allerdings unterschiedlich. NEWMARK (zit. n. ARNTZ 2001: 311 ff.) unterscheidet zwischen der *kommunikativen* und *semantischen* Übersetzung. Die kommunikative Übersetzung richtet sich nach der Zielrechtsordnung und bietet sich dann an, wenn der Text dort die gleiche Rechtswirkung wie in der Ausgangsrechtsordnung haben soll. Hierbei findet die Form der Zielkultur Anwendung. Eine semantische Übersetzung bietet sich dort an, „wo darüber informiert werden soll, welche Funktion das Original in der Rechtsordnung der Ausgangsstruktur erfüllt“ (ARNTZ 2001: 311 ff.). Dabei ist der exakte Wortlaut von entscheidender Bedeutung. Die kommunikative Übersetzung wirkt so abgerundeter und konventioneller, die semantische dagegen komplexer und fremder (HEBENSTREIT 1997: 99 f.). Für welche Übersetzungsmethode sich der Übersetzer dann entscheidet, ist an die Aussage und Intension des Textes gebunden. Auch wenn der Übersetzer frei übersetzen kann und darf, so ist er dennoch verpflichtet, den Text Sinn während wiederzugeben. Juristen ziehen wohl eher eine möglichst wörtliche Übersetzung vor und erwarten diese auch, was in der Vergangenheit allerdings auch schon dazu führte, dass Übersetzungen wegen Mangelhaftigkeit von Gerichten zurückgewiesen wurden (vgl. PAEPKE 1986: 278, HEBENSTREIT 1997: 99 f.).

2.3.2 Übersetzungsverfahren

In diesem Kapitel werden aus der Vielzahl der Übersetzungsverfahren die als Lösungsansätze herangezogen, die für die Rechtstexte von Bedeutung sind.

2.3.2.1 Das gemeinsame Minimum

Wenn die adäquate Übersetzung eines Terminus Schwierigkeiten bereitet, bietet sich die Möglichkeit das gemeinsame Minimum zu suchen und darauf aufbauend eine Entsprechung zu finden. Demnach kann z. B. ein allgemeiner Begriff verwendet werden, da ein Oberbegriff den Unterbegriff immer impliziert (vgl. STOLZE 1992: 225 f.).

Beispiel: Das tschechische Rechtsinstitut *zástavní právo* (Pfandrecht) beinhaltet sämtliche Unterarten, die das deutsche Recht durchaus benennt. Das deutsche Recht fasst die *Grundschild, Hypothek und Rentenschuld* unter dem Oberbegriff *Grundpfandrechte* zusammen. Es sind alles Pfandrechte an einer unbeweglichen Sache. Dies stellt auch das gemeinsame Minimum zwischen dem deutschen und tschechischen Recht dar. Man könnte also *Grundschild, Hypothek und Rentenschuld* ins Tschechische mit immer der gleichen tschechischen Benennung, *Grundpfandrecht*, übersetzen, sofern keine Differenzierung verlangt wird. Schwierig wird es hierbei, wenn mehr als ein *Grundpfandrecht* innerhalb des Textes erwähnt wird und klar ist, dass sie verschieden sind.

2.3.2.2 Lexikalische Expansion

Die lexikalische Expansion stellt ein bedeutendes Übersetzungsverfahren dar, bei dem eine neue Benennungsstruktur geprägt wird (vgl. ARNTZ 2001: 240).

Beispiel: Will man etwa *Nießbrauch* ins Tschechische übersetzen, wo es für *Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch* und *Reallast* nur einen Begriff, nämlich *věcné břemeno*, gibt, bieten sich die Genitiv-Attribute an, die auch in der tschechischen Rechtspraxis für Klarheit sorgen.

weitere Beispiele:

dt. *Nießbrauch:* tsch. *věcné břemeno užívání*

dt. *Grunddienstbarkeit:* tsch. *věcné břemeno bydlení, věcné břemeno chůze, věcné břemeno jízdy, věcné břemeno cesty*

2.3.2.3 Zur Übersetzung von Standardformeln

Da Standardformeln dem Wiedererkennen bestimmter gerichtlicher Verfahrensaspekte dienen, hat der Übersetzer dabei keine Formulierungsfreiheit (STOLZE 1998: 787 f.). Wenn also „zielsprachlich vergleichbare Verfahrensschritte vorliegen, dann sollten die

entsprechenden Formulierungen verwendet werden, auch wenn diese grammatikalisch völlig anders aufgebaut sind“ (STOLZE 1992: 229).

Beispiel: Gerichtsurteile werden im Deutschen „*im Namen des Volkes*“ beschlossen, im Tschechischen dagegen „*jménem republiky*“, also „*im Namen der Republik*“. Als Übersetzung sollten also die Standardformulierungen der Zielsprache verwendet werden.

2.3.2.4 Wörtliche Übersetzung (Lehnübersetzung)

Nicht nur als Übersetzungsmethode, sondern auch als Übersetzungsverfahren spielt die wörtliche Übersetzung eine Rolle. Sie wird in der Praxis immer häufiger angewandt, um zu verdeutlichen, dass sich die Benennung auf die fremde Rechtsordnung bezieht und von den Inhalten der eigenen Rechtsordnung abweicht. KOLLER (2004: 232) unterscheidet zwischen der Entlehnung und der Lehnübersetzung.

Die Entlehnung ist die Übernahme des ausgangssprachlichen Ausdrucks in die Zielsprache (ggf. mit Hervorhebung durch Anführungszeichen, Kursivschrift o. Ä.) als Zitatwort (Fremdwort), welches auch vollständig oder teilweise an die phonetischen, graphemischen und/oder morphologischen Normen der Zielsprache angepasst werden kann (Lehnwort):

Beispiel: dt. *Erbbaurecht* → tsch. „*Erbbaurecht*“ oder „*erbbaurecht*“ (wie auch in Anhang Nr. 4 verwendet)

Bei der Lehnübersetzung wird der ausgangssprachliche Ausdruck wörtlich in die Zielsprache übersetzt oder der ausgangssprachliche Ausdruck wird entlehnt und durch zielsprachliche Umschreibung in Klammern erläutert (ebd.).

Beispiele:

dt. <i>Grundschild:</i>	tsch. <i>pozemkový dluh</i>
dt. <i>Rentenschuld:</i>	tsch. <i>důchodový dluh</i>
dt. <i>Hypothek:</i>	tsch. <i>hypotéka</i> bzw. <i>hypoteční dluh</i>
tsch. <i>katastrální operát:</i>	dt. <i>Katasteroperat</i>

Vor allem wird dieses Verfahren auch bei Gesetzen angewandt, um nicht auf falsche Inhalte schließen zu lassen:

Beispiele: tsch. *zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech*
 dt. *Gesetz über die Flurbereinigung und die Bodenbehörden*
 statt nur: dt. *Flurbereinigungsgesetz*

„Eine ‚wörtliche‘ Übersetzung stösst (*sic!*) allerdings auf Schwierigkeiten, wenn im ausgangssprachlichen Recht Rechtsinstitutionen oder Tatbestände vorhanden sind [...], für die im Recht der Zielsprache keine entsprechenden Institutionen oder

Tatbestände bestehen und folglich in der Zielsprache auch keine Ausdrücke oder Begriffe dafür existieren“ (WEISFLOG 1996: 55).

Dieses Verfahren ist nach ŠARČEVIĆ (zit. n. ARNTZ 2001: 241) bei der Übersetzung aus kleinen Sprachen nicht sinnvoll, wie es auch bei der Übersetzung aus dem Tschechischen der Fall wäre, da es keine oder zu wenige Assoziationen im Leser wecken würde. Für Wörterbucheinträge komme diese Lösung nicht in Frage (vgl. DE GROOT 1999: 208). In der Praxis nimmt die wörtliche Übersetzung jedoch an Bedeutung zu. Es zeichnet sich unter den Übersetzern in Tschechien, die mit der Fremdsprache Deutsch arbeiten, ein Trend ab, dass bei nicht vorhandenen oder nur partiellen Äquivalenten immer häufiger wörtlich übersetzt wird, gerade um zu signalisieren, dass es sich bei den Rechtsinstituten um fremdsprachliche Institute handelt, die somit aus einer anderen Rechtsordnung stammen und andere Tatbestände beinhalten.⁷⁷

2.3.2.5 Umschreibung

Die deskriptiven Paraphrasen und Definitionen sind nach WEISFLOG (1996: 55) im Gegensatz zur wörtlichen Übersetzung die beste Methode, terminologische Inkongruenzen auszugleichen: „die intendierte Bedeutung wird in einer neutralen Formulierung wiedergegeben, die von Juristen über die Grenzen der Rechtsordnungen hinaus verstanden werden kann“. Es handelt sich dann um ein aus mehreren Wörtern bestehendes Äquivalent, welches zwar so nicht in der Zielrechtsordnung existiert, aber für Juristen verständlich ist. OTTO (1981: 52 f.) sieht jedoch die Gefahr, dass es dabei zum Verlust „an rechtsstaatlicher Präzision“ kommen und „dem rechtsuchenden Bürger durch unzulässige Vereinfachung einen Irrweg weisen“ kann. Wenn die Umschreibung unvollständig ist, dann hat die Ersatzlösung Charakterzüge eines Neologismus (vgl. ARNTZ 2001: 241, DE GROOT 1999: 208, siehe III.2.3.2.6).

Die Vielzahl der verschiedenen *Grundpfandrechte* und deren Unterarten bringen viele Übersetzungslücken mit sich. Die tschechische Rechtsordnung hat, wie bereits erwähnt, nur ein Rechtsinstitut (*zástavní právo*), welches alles beinhaltet. Folgende in der tschechischen Rechtsordnung nicht existierende Begriffe werden im Glossar wie folgt umschrieben:

Beispiele:

dt. *Briefhypothek*: tsch. *listinný hypoteční dluh (zástavní právo v podobě listiny)*

⁷⁷ Nach Aussagen von PhDr. M. Horáková, vereidigte Gerichtsdolmetscherin und -übersetzerin und Leiterin der Deutschen Sprachabteilung an der Juristischen Fakultät der Karls-Universität Prag, in der Konsultation am 21.10.2010.

- dt. *Buchhypothek*: tsch. *knihovní hypoteční dluh (zástavní právo zapsané do pozemkové knihy)*
- dt. *Bruchteilshypothek*: tsch. *hypoteční dluh k vlastnickému podílu*
- dt. *Auflassung*: *dohoda o převedení vlastnického práva k pozemku*

2.3.2.6 Neologismus

Bei der Bildung eines Neologismus wird ein Wort der Zielsprache, das in der Zielsprache nicht oder nicht mehr in der Rechtsordnung besetzt ist, verwendet. Es sollte jedoch geprüft werden, ob der Begriff tatsächlich „unbesetzt“ ist. So geht man dazu über, die bei der Übersetzung der Gebietsordnung der Tschechischen Republik die alte und nicht mehr bestehende hierarchische Ordnung des DDR-Systems zu verwenden:

Beispiele: tsch. *kraj* – dt. *Bezirk* und tsch. *okres* – dt. *Kreis*

dt. *Erbbaurecht* – tsch. *právo stavby* (siehe II.6.3.1.1.3)

Wie im fachlichen Teil beschrieben, bestand das tschechische BGB vor 1951 größtenteils aus der Übersetzung des ABGB und enthielt damit österreichische Rechtsinstitute, die es wiederum auch im deutschen Recht gibt. Wenn man sich die tschechische Übersetzung anschaut, gab es bis 1951 die Rechtsinstitute *služebnost* (*Dienstbarkeit*) und *reálná břemena* (*Reallasten*), welche beide zusammengenommen den heutigen *věcná břemena* (*Sachlasten*) entsprechen. Da die Benennung *služebnost* jedoch nicht mehr belegt ist, könnte dies eine mögliche Übersetzung für das deutsche Rechtsinstitut der *Dienstbarkeit* darstellen und *Reallast* könnte mit *reálné břemeno* übersetzt werden.

3. Die Terminologiearbeit

Für das Übersetzen eines Fachtextes muss der Übersetzer auch mit dem Wortschatz des betreffenden Fachgebietes vertraut sein, d. h. er muss über die jeweilige Terminologie verfügen. Kennt sich der Übersetzer nicht auf diesem Gebiet aus, muss er Vorarbeit leisten, die sehr viel Zeit in Anspruch nehmen kann. Obwohl es weiterhin Aufgabe des Übersetzers bleibt, hat sich die Terminologiearbeit als eigenständiges Gebiet herausgebildet, die das Sammeln, Systematisieren und Bearbeiten von Fachwortbeständen übernimmt (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 1 f.). Der Beruf des Terminologen hat sich in der Fach- und Berufswelt jedoch noch nicht ganz gefestigt.

Unter Terminologiearbeit versteht man zuerst einmal die Arbeit mit Begriffen auf nationaler Ebene, also innerhalb eines Sprachsystems. Nach der DIN-Norm 2342-1 wird sie als „die Wissenschaft von den Begriffen und ihren Benennungen im Bereich der Fachsprachen“ bezeichnet. Das Ziel der Terminologiearbeit ist es, Klarheit über das Wesen der Begriffe, die Abgrenzung von Begriffsinhalt und Begriffsumfang und über das Verhältnis von Begriff und sprachlichem Zeichen zu schaffen. In Begriffssystemen (siehe dazu auch III.3.1.3) werden die Beziehungen zwischen den Begriffen geklärt, indem sie eine hierarchische Ordnung erhalten. Des Weiteren werden in der Terminologiearbeit die wesentlichen Begriffsmerkmale bestimmt, eingeteilt und angeordnet, was später eine Rolle bei der Definition der Begriffe spielt. Dabei werden u. a. Beschaffungsmerkmale (wie Merkmale, Stoff, Lage, Farbe), Relationsmerkmale (wie Herkunft, Gebrauch) und Funktionsmerkmale (wie Leistung, Verwendungszweck) unter Berücksichtigung ihrer verschiedenen Äquivalenzgrade betrachtet (siehe III.2.3). Durch die Terminologienormung als Teilgebiet der Terminologiearbeit soll die Vereinheitlichung der Verwendung von *termini technici* Missverständnisse ausmerzen und damit die Kommunikation fördern. Jeder soll auf diese Weise dasselbe unter einem Terminus verstehen. Um dies durchzusetzen, werden Normen, Richtlinien und Empfehlungen erstellt, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden, z. B. durch staatliche Institutionen wie das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) (vgl. HOFFMANN 1987: 24 ff.).

In der systematischen Terminologiearbeit werden ein Sachgebiet und dessen Terminologie im Zusammenhang bearbeitet. Dies rationalisiert die Arbeit eines Übersetzers erheblich. Ergebnis solcher Arbeiten sind dann Glossare zu einem Themengebiet. Allerdings fehlt dem einzelnen Übersetzer in der Praxis meist die Zeit, sich ein umfangreiches Glossar zu erstellen. Dann greift er eher auf die punktuelle Untersuchung einzelner Wörter zurück und stellt nur Wortgleichungen auf, statt das gesamte Begriffssystem (siehe III.3.1.3) zu beleuchten (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 216 f.).

Erfasst man den bestehenden Sprachzustand von Terminologien, so spricht man von deskriptiver Terminologiearbeit. Will man jedoch erst Definitionen und Benennungen festlegen und so die einheitliche Verwendung der Termini sichern, ist die Rede von normender Terminologiearbeit (a. a. O.: 227). Letztere steht im Fokus dieser Arbeit.

3.1 Grundelemente der Terminologielehre

Hier werden die grundlegenden Begriffe der Terminologielehre für deren Klärung und Weiterverwendung in dieser Arbeit definiert.

3.1.1 Begriff, Benennung, Terminus

„Begriffe sind die kognitiven Bausteine jeden Fachgebietes“ (POMMER 2006: 29). Die Rede ist von Fachwörtern, Fachbegriffen, Fachtermini oder Rechtswörtern, Rechtsbegriffen und Rechtstermini, aber was bedeutet welches Wort und wie verwendet man sie richtig? Dazu soll DE SAUSSURES (2001: 76 f.) Definition vom sprachlichen Zeichen herangezogen werden. Das sprachliche Zeichen (Terminus) besteht demnach aus zwei Seiten: der Vorstellung (Begriff) und dem Lautbild (Bezeichnung). Die Vorstellung ist dabei bei jedem Individuum unterschiedlich geprägt, d. h., dass z. B. ein Kulturkreis oder eine Rechtsordnung die Vorstellung des sprachlichen Zeichens beeinflusst und diese in jeder Rechtsordnung anders ausfällt. Der Begriff stellt die Denkeinheit dar, „die aus einer Menge von Gegenständen unter Ermittlung der diesen Gegenständen gemeinsamen Eigenschaften mittels Abstraktion gebildet wird“ (DIN 2342-1). Die Bezeichnung repräsentiert einen Begriff „mit sprachlichen (Benennung) oder anderen Mitteln (Symbol)“ (ebd.). Der Terminus ist folglich „das zusammengehörige Paar aus einem Begriff und seiner Benennung als Element der Terminologie“ (ebd.).

Beispiel: *Katasteramt - katastrální úřad*

Häufig wird das tschechische *katastrální úřad* im Deutschen mit *Katasteramt* übersetzt. Beide Wörter sollten in dem selben Satz, auf Tschechisch und in der Übersetzung, gleich funktionieren⁷⁸. Jedoch haben beide Institutionen verschiedene Kompetenzen und Aufgabenbereiche. In der deutschen Rechtsordnung besteht zudem noch das Grundbuch, dessen verwaltende Institution das Grundbuchamt ist. Das Grundbuch dokumentiert alle Rechtsverhältnisse und -veränderungen, das Kataster enthält alle vermessungstechnischen Daten. Das Kataster wird durch die *Kataster- und Vermessungsämter* verwaltet, für die die Länder zuständig sind. Auf Grund der Verwaltung durch die Länder sind sie unterschiedlich organisiert und tragen

⁷⁸ Nach dem übersetzungstheoretischen sog. funktionalen Ansatz von Christiane Nord.

verschiedene Bezeichnungen (von Landesvermessungsamt über Landesbetrieb Geoinformation, Landesamt für Vermessung und Geoinformation bis hin zu Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation). Am häufigsten werden sie Vermessungsamt genannt. In der tschechischen Rechtsordnung gibt es nur das *katastr nemovitostí* (Grundbuch- und Vermessungsamt in einem), welches durch das *katastrální úřad* verwaltet wird.

Begriff: Was sich eine deutschsprachige Person unter *Katasteramt* vorstellt und eine tschechische Person und *katastrální úřad* ist völlig verschieden.

Benennung: Als Benennung kommen für das tschechische *katastrální úřad* also im Deutschen die Benennungen *Grundbuchamt*, *Vermessungsamt*, *Katasteramt* sowie die übrigen Benennungen je nach Bundesland in Frage.

Terminus: Um das tschechische *katastrální úřad* im Deutschen so zu benennen, dass sich Deutsche und Tschechen das Gleiche darunter vorstellen, müsste immer vom *Grundbuch- und Vermessungsamt* (bzw. *Katasteramt*) die Rede sein, wenn von dem tschechischen Institut die Rede ist. Geht es inhaltlich entweder nur um die vermessungstechnischen Daten oder die Rechtsverhältnisse am Grundstück, so kann man bei der Übersetzung aus dem Tschechischen auch die Entscheidung für eine der beiden Benennungen treffen: *Grundbuchamt* oder *Vermessungsamt* (oder *Katasteramt*).

3.1.2 Merkmale

Gemäß DIN 2342-1 sind Merkmale Eigenschaften von Gegenständen, die zur Begriffsbildung und -abgrenzung dienen. Für die Terminologiearbeit sind sie von großer Bedeutung. Die festgestellten Merkmale zu einem Begriff sind „die Summe des Wissens über diesen Begriff“ und haben damit entscheidenden Einfluss auf die Struktur des Begriffssystems (siehe III.3.1.3), nämlich, wie Begriffe in dem System eingeteilt werden, ob sie neben- oder übereinander stehen. Stimmen die Merkmale verschiedener Begriffe überein, sind sie synonym, wenn es sich um die gleiche Sprache handelt, bzw. äquivalent, wenn es sich um verschiedene Sprachen handelt (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 53 ff.)

Beispiel synonym: dt. *Abschreibung* – *Teilung* (i. S. d. Grundbuchs)
 dt. *Abschreibung* – *Zerlegung* (i. S. d. Katasters)
 tsch. *scelení* – *sloučení*

Abschreibung kann also einerseits synonym zu *Teilung* verwendet werden und andererseits zu *Zerlegung*, je nach dem worauf es sich bezieht.

Beispiel äquivalent: tsch. *scelení / sloučení* – dt. *Zuschreibung*

tsch. *scelení / sloučení* – dt. *Vereinigung*

tsch. *scelení / sloučení* – dt. *Verschmelzung*

Da *scelení* und *sloučení* Synonyme sind, können sie hier auch beide als Äquivalente zu den deutschen Benennungen auftreten, bei Übersetzungen ins Tschechische. Übersetzt man jedoch ins Deutsche muss darauf Acht gegeben werden, welches Äquivalent verwendet wird. Allerdings hat es sich schon durchgesetzt, *scelení* oder *sloučení* durchgängig mit *Vereinigung* zu übersetzen.

3.1.3 Begriffssysteme

In der Einleitung zur Terminologiearbeit war bereits die Rede von der Wichtigkeit von Begriffssystemen. Vor allem in Fachsprachen können Begriffe nicht isoliert betrachtet werden. Das systematische Ordnen der Begriffe und Benennungen bildet die Grundlage für die Terminologiearbeit, dies ermöglicht ein tiefer gehendes Verständnis des Fachgebietes. Erst durch die Erstellung von Begriffssystemen können Begriffe voneinander abgegrenzt werden, Definitionen erarbeitet und beurteilt werden, ob es sich etwa um Synonyme oder Antonyme, Ober-, Unter- oder benachbarte Begriffe handelt (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 72 ff.). Nach der DIN 2342-1 ist ein Begriffssystem ein „Menge von Begriffen eines Begriffsfeldes, die entsprechend den Begriffsbeziehungen geordnet sind“.

Vier Grundsätze sollten bei der Erstellung eines Begriffssystems unbedingt beachtet werden:

- die Eindeutigkeit, d. h. die Beziehungen und Unterteilungskriterien müssen klar ersichtlich sein,
- die Verständlichkeit, d. h. der Fachlichkeitsgrad muss dem Fachverständnis des Leserkreises angepasst sein,
- die Übersichtlichkeit, da der Mensch nur eine begrenzte Anzahl von Begriffen und ihren Beziehungen zueinander auf einmal erfassen kann, und
- die Ergänzbarkeit, d. h. das System sollte flexibel erstellt sein, so dass bei Ergänzungen keine völlige Umstrukturierung notwendig wird (a. a. O.: 72 ff.).

In der zweisprachigen Terminologiearbeit ist die getrennte Erstellung zweier jeweils einsprachiger Begriffssysteme unerlässlich, um einen anschließenden Vergleich der Systeme zu ermöglichen, wie auch im fachlichen Teil bereits geschehen ist. Auf dem Gebiet des Rechts ist es auch möglich, einsprachige Begriffssysteme gegenüberzustellen, die die landesspezifischen Begriffssysteme auf Bundesländerebene untersu-

chen. Bei der Erstellung eines Begriffssystems wird so vorgegangen, dass zuerst die Begriffe definiert werden und anschließend Beziehungen zwischen ihnen hergestellt werden. Ein Merkmal eines Begriffs kann dabei zu einem Einteilungskriterium werden. Dann wird das Begriffssystem der Ausgangssprache erstellt und separat das Begriffssystem der Zielsprache. Erst dann werden sie miteinander verglichen und untersucht, inwiefern sich beide entsprechen. Ein Begriffssystem sollte nach Möglichkeit in Zusammenarbeit mit Fachleuten erstellt werden bzw. zumindest nach der Erstellung von Fachleuten kontrolliert werden (a. a. O.: 72 ff., 157 ff.).

Beispiel: Begriffssystem Eigentumsformen

Anhand der beiden folgenden Beispielabbildungen ist leicht erkennbar, dass das Einteilungskriterium zum einen die Anzahl der Personen ist, die das Eigentumsrecht inne haben und zum anderen, wenn es mehrere Personen sind, wie die Eigentumsanteile verteilt sind (gleichmäßig oder unterschiedlich).

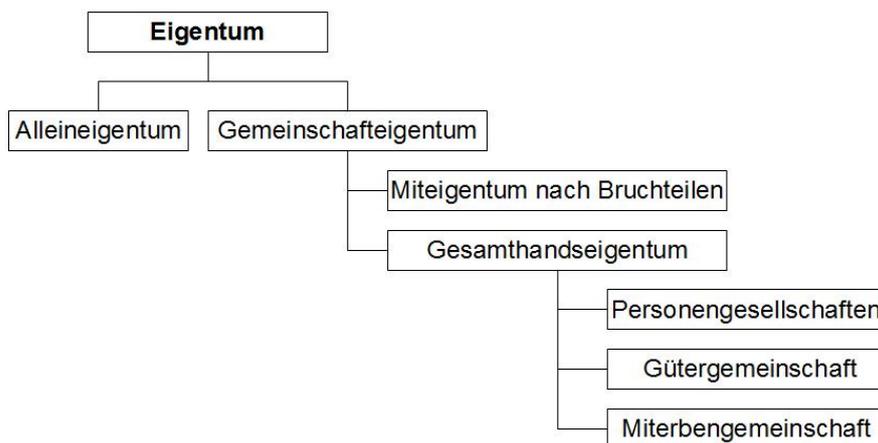


Abb. 21 Beispiel Begriffssystem Eigentumsformen (DE)

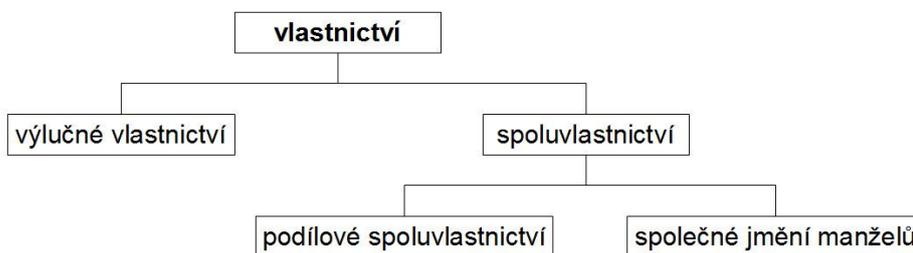


Abb. 22 Beispiel Begriffssystem Eigentumsformen (CZ)

Gerade durch die national geprägten Rechtsordnungen kann es hier zu sog. terminologischen Lücken kommen, d. h. wenn in der Zielsprache keine Benennung (Benennungslücke) oder kein Begriff (Begriffslücke) für eine Benennung oder einen Begriff in der Ausgangssprache vorhanden ist.

Einfacher gestaltet sich die Lösung bei einer Benennungslücke, die auftritt, wenn prinzipiell die gleiche Struktur in beiden Sprachen vorhanden ist, aber etwa die begriffliche Untergliederung in einem System nicht so detailliert ist, wie in dem anderen. Hierfür schlagen ARNTZ/PICHT (2009: 166) eine Lehnübersetzung vor. Schwieriger wird es, wenn es sich um eine Begriffslücke handelt. Sie kommt dann vor, wenn die Begriffssysteme in beiden Sprachen unterschiedlich strukturiert sind. Dann kommt es zu Überschneidungen der Systeme, weil die Begriffe in beiden Sprachen abweichende Merkmale haben. Infolgedessen können solche Begriffe nicht mit einem schon bestehenden Äquivalent in der Zielsprache übersetzt werden, weil bestimmte Merkmale nicht impliziert sind. Wenn die Unterschiede in der Struktur dann zu groß sind, ist es nicht mehr sinnvoll die Begriffssysteme übereinander zu legen, sondern nebeneinander zu stellen und zwei getrennte zweisprachige Systeme zu erstellen, die jeweils auf der Grundlage einer der beiden Rechtsordnungen basieren (a. a. O.: 166 ff.).

Am oben dargestellten Beispiel kommt es nur zu einer Benennungslücke. Das tschechische Recht ist auch an dieser Stelle wieder knapper gefasst als das deutsche und unterscheidet beim *Gemeinschaftseigentum* (*spoluvlastnictví*) nur zwischen *Bruchteils-eigentum* (*podílové spoluvlastnictví*) und der *Zugewinnngemeinschaft* (*společné jmění manželů*). Die *Zugewinnngemeinschaft* stellt nach der deutschen Ordnung jedoch erst einen Unterbegriff zu *Gesamthandseigentum* dar. Es fehlt also eine Benennung für den tschechischen Oberbegriff sowie die Benennungen für die drei Unterbegriffe, die das deutsche Recht zum *Gesamthandseigentum* zählt. Der Oberbegriff kann hier – angepasst an *podílové vlastnictví* – mit *bezpodílove vlastnictví* (vgl. BRADÁČ/FIALA 1999: 22) benannt werden. Des Weiteren gibt es keine adäquate Legaldefinition der deutschen *Gütergemeinschaft* im tschechischen Recht. Synonym dazu kann auch von einem *Ehevertrag* gesprochen werden, in dem die Vermögensverhältnisse geklärt werden, was dazu führt, dass somit nicht mehr die Benennung *Gütergemeinschaft* – womöglich wörtlich – übersetzt werden muss, sondern nur der *Ehevertrag* (*manželská majetková smlouva* oder *předmanželská smlouva*). Die *Miterbengemeinschaft* ist in keinem tschechischen Gesetz zu finden. In einer Rechtsprechung (NEJVYŠŠÍ SOUD ČR 2004) tritt sie als jedoch als *společenství dědiců* auf.

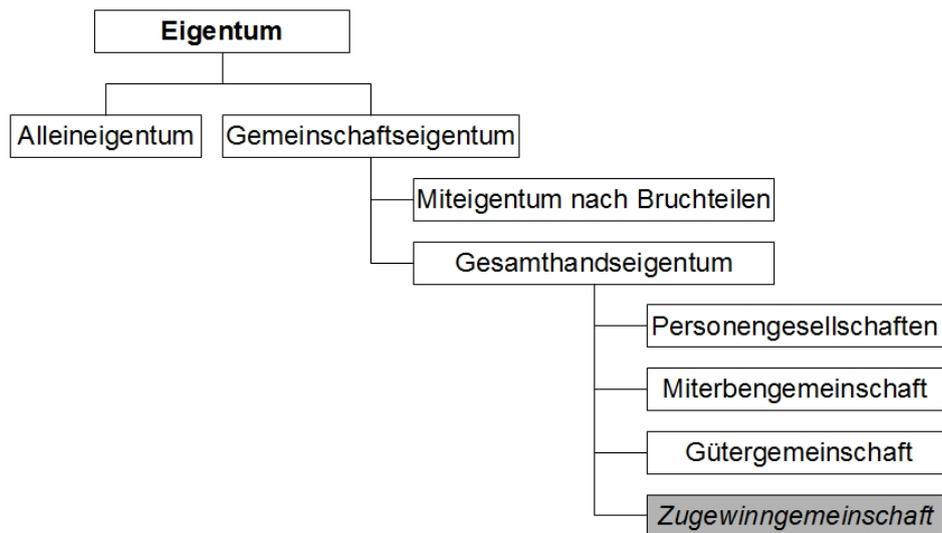


Abb. 23 Zusammengeführtes Begriffssystem – Eigentumsformen (DE)

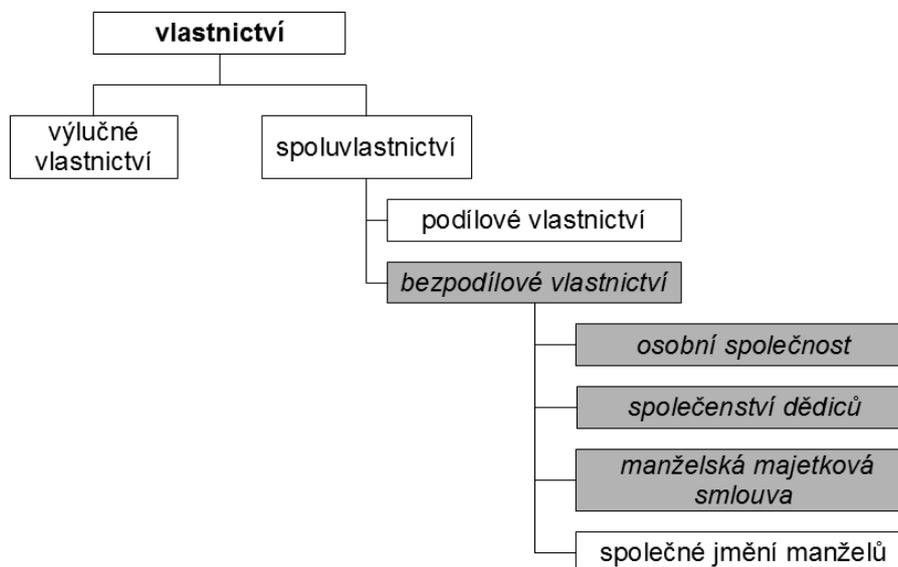


Abb. 24 Zusammengeführtes Begriffssystem – Eigentumsformen (CZ)

In dem jeweiligen zusammengeführten Begriffssystem sind die Begriffe hervorgehoben worden, die in dem Begriffssystem der jeweiligen Sprache nicht vorkommen.

Auf diese Art und Weise wurden weitere Begriffssysteme miteinander verglichen, die im Anhang Nr. 7 ff. zu finden sind.

3.1.4 Synonymie, Polysemie, Homonymie

Synonymie liegt vor, wenn zwei oder mehrere Benennungen einem Begriff zugeordnet werden können und beliebig austauschbar sind. Ist der Begriffsinhalt weitgehend, aber nicht völlig identisch, spricht man jedoch von Quasisynonymie. In bestimmten Zusam-

menhängen sind die Begriffe austauschbar, in bestimmten anderen jedoch nicht (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 126).

Beispiele Synonymie:

dt. <i>Flurstück – Parzelle</i> (II.4.1.1)	tsch. <i>nemovitost – realita</i> (II.4)
dt. <i>Abschreibung – Vereinigung</i> (II.4.3.1)	tsch. <i>sloučení – scelení</i> (II.6.3.2.2)
dt. <i>Tilgungshypothek - Amortisationshypothek</i> (II.6.3.2.1.2.1)	tsch. <i>vespolné zástavní právo – simultánní zástavní právo</i> (II.6.3.2.2)

Beispiele Quasisynonymie

Beispiel 1: dt. *Vereinigung* und *Zuschreibung* (von Grundstücken)

Beides sind Vorgänge im Sinne des Grundbuchs. Im Sinne des Katasters gibt es noch einen weiteren Begriff, nämlich die *Verschmelzung*. Will man nur zwischen dem Vorgang im Grundbuch und dem im Kataster unterscheiden, erscheinen die Begriffe *Vereinigung* und *Zuschreibung* synonym. Jedoch gibt es auch zwischen ihnen eine Abgrenzung (siehe II.4.3.1) und damit sind sie nur Quasisynonyme.

Beispiel 2: tsch. *právo stavby* und *právo osobního užívání pozemků* (siehe II.6.3.1.2)

Beides sind zuerst einmal in der tschechischen Rechtsordnung nicht mehr geltende, veraltete Rechtsinstitute. Sie stellen jedoch beide eine Übersetzungsmöglichkeit für das deutsche Rechtsinstitut *Erbbaurecht* dar. Beide stammen aus verschiedenen Epochen der tschechischen Rechtsgeschichte. Ersteres stammt aus der Zeit der Ersten Tschechoslowakischen Republik, Zweiteres aus der sozialistischen Ära, der Zeit der Tschechoslowakischen Sozialistischen Republik. Beide Rechtsinstitute geben dem Inhaber des Rechts vor dem Hintergrund, dass Grundstück und die sich darauf befindenden Bauwerke wie im deutschen Recht eine Einheit ergeben, das Recht auf fremden Grund zu bauen. Während im Fall von *právo stavby* das BGB von 1950⁷⁹ noch die Beziehung zwischen zwei Bürgern regelt, geht klar aus dem *právo osobního užívání pozemků*⁸⁰ hervor, dass hier der Staat ein Grundstück zum Gebrauch überlässt und damit die Beziehung zwischen Staat und Bürger regelt. Somit sind diese beiden Rechtsinstitute auch nur quasisynonym. Letzteres kommt auf Grund negativer Assoziation mit dieser Epoche eher nicht in Frage.

⁷⁹ zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

⁸⁰ zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, in der Fassung gültig bis zum 31.12.1993

Schon im Abschnitt zur Fachsprache Recht wurde die Polysemie, die Mehrdeutigkeit einer Benennung, angesprochen. Dies stellt eine Unbestimmtheit auf semantischer Ebene dar, wobei die unterschiedlichen Bedeutungen noch in einem erkennbaren Zusammenhang stehen. Durch die enge Verbindung der Rechts- und Gemeinsprache gibt es zum einen Wörter, die nur der Rechtssprache zuzuordnen sind und zum anderen mehrdeutige Wörter, die der Rechts- sowie der Gemeinsprache zugeordnet werden können (vgl. WIESMANN 2004: 33).

Beispiel 1:

Der *Besitz* hat in den beiden „Sprachen“ verschiedene Bedeutungen. Die Rechtssprache unterscheidet klar zwischen *Besitz*, der tatsächlichen Herrschaft über eine Sache, und *Eigentum*, der rechtlichen Sachherrschaft. In der Gemeinsprache ist meist die Rede vom *Besitzer* (Besitzer des Hauses, des Grundstücks, usw.) und meint damit aber denjenigen, der auch die rechtliche Herrschaft über die Sache hat.

Beispiel 2:

Die *Abschreibung* ist selbst innerhalb der Fachsprache Recht polysem und darüber hinaus hat diese Benennung auch in der Fachsprache der Buchhaltung eine Bedeutung. Die *Abschreibung* wird in Bezug auf das Grundstücksrecht für die *Teilung* sowie für die *Zerlegung* von Grundstücken, d. h. für die Trennung eines Grundstücks in einen oder mehrere Teile zum Einen im Sinne des Grundbuchs und zum anderen im Sinne des Katasters verwendet. Jedoch kann mit den Begriffen *Teilung* und *Zerlegung* auch klar gemacht werden, um welchen Vorgang es sich handelt.

Beispiel 3:

Zhojení (Heilung) hat neben der rechtssprachlichen Bedeutung i. S. v. *zhojení vad* (Heilung von Mängeln) auch die gemeinsprachliche Bedeutung der Heilung i. S. v. Heilung von Krankheiten (*zhojení nemocí*).

Ergänzend dazu ist die Homonymie zu nennen, die jedoch eine sehr geringe Rolle spielt. Sie besteht dann, wenn sich Benennungen in ihrer äußeren Form gleichen, aber keine inhaltliche Ähnlichkeit aufweisen, wie bei der Polysemie (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 130).

Beispiel Homonymie:

dt. die *Flur* im Sinne einer Einheit bestehend aus mehreren Flurstücken – der *Flur* im Sinne von Diele, Eingangshalle

3.2 Die Terminographie

Die terminologische Lexikografie, wie die Terminographie auch genannt wird, hat zum Ziel, „die Ergebnisse terminologischer Untersuchungen zusammenzufassen, um sie in systematischer Form, insbesondere in Form von Fachwort- und Definitionssammlungen, dem Benutzer zugänglich zu machen“ (ARNTZ/PICHT 2009: 186, DIN 2342-1). Lexikographische Nachschlagewerke zur Rechtssprache, so WIESMANN (2004: 1), sollen eine Brücke zwischen den Rechtskulturen schlagen.

Die Ergebnisse punktueller oder umfangreicherer Untersuchungen werden heute meistens elektronisch erfasst, um sie dann einfacher, angepasst an die heutigen fast ausschließlich elektronischen Hilfsmittel des Übersetzers, weiterverarbeiten zu können, vor allem in Glossaren bzw. Wörterbüchern. Wörterbücher lassen sich in die zwei großen Kategorien Sach- und Sprachwörterbücher einteilen. Erstere sind enzyklopädische Wörterbücher, die zu jedem Stichwort Sachinformationen vermitteln, letztere haben ihren Schwerpunkt auf der Vermittlung von grammatischen Angaben, syntaktischen Verwendungsmöglichkeiten der Benennungen, Begriffsdefinitionen usw. Sprachwörterbücher lassen sich weiter klassifizieren in einsprachige oder zwei- bzw. mehrsprachige Wörterbücher, gemeinsprachliche und Fachwörterbücher, präskriptive und deskriptive, alphabetische und retrograde, Frequenzwörterbücher, Begriffswörterbücher. Für die Terminologiearbeit im Allgemeinen sind freilich beide Typen von Nutzen, so geben die Sachwörterbücher hilfreiche Informationen zum Begriff der Benennung (a. a. O.: 187). Zu erstellen ist im Rahmen dieser Arbeit ein zweisprachiges, alphabetisch geordnetes, deskriptives Sprach- sowie Fachwörterbuch in Form eines Glossars (d. h., es enthält Definitionen).

3.3 Zur Methodik der terminologischen Datenerfassung

Bei der Erarbeitung der Begriffssysteme und Definitionen sollte man sich das zu erarbeitende Fachgebiet zuerst genau abstecken und es anschließend in kleinere Einheiten aufteilen. Man könnte natürlich unendlich viele Begriffe in ein System aufnehmen, aber dabei würde die Übersichtlichkeit verloren gehen. Zur Untersuchung der Begriffe erstellt man vorzugsweise kleinere Begriffssysteme. Für die Erarbeitung der Definition sind zuverlässige und aktuelle Quellen, die Fachkompetenz des Autors sowie die Gleichartig- und Gleichwertigkeit der Quellen für die zweisprachige Terminologiearbeit wichtig.

Eine terminologische Datenbank enthält terminologische Einträge, die etwa einer Karteikarte entsprechen. Diese wiederum besteht aus verschiedenen Datenkategorien, die sich weiter in Datenelemente einteilen lassen. Bezogen auf die Benennung, die Bezeichnung und die Verwaltung lassen sich folgende Elemente zuordnen:

Hinsichtlich der Benennung können grammatische Angaben sowie Angaben zum Kontext, geografischen Gebrauch (z. B. ob es in Deutschland, Österreich oder der Schweiz gebraucht wird), zur Stilebene und Angaben zur Äquivalenz gemacht werden. Bezogen auf den Begriff kann das Fachgebiet, eine Notation, ein Begriffssystem, eine Definition, eine grafische Abbildung oder ein Verweis auf andere Begriffe oder Benennungen, eine Anmerkung usw. gemacht werden. Um die Termini besser verwalten zu können, können Angaben zur Quelle, zum Erfassungsdatum, zum Erfassenden u. v. m. angeführt werden (vgl. ARNTZ/PICHT 2009: 228 ff.).

Die wichtigsten Informationen sind neben Begriff und Benennung die Definition, die Angabe des Kontextes sowie grammatische Angaben zu Genus zur und Wortart und Flexion der Benennung. Falls häufig verwendet, können auch deren geläufige Abkürzung oder Kurzform sowie orthografische Varianten angegeben werden. Kontexte lassen sich in sprachliche und assoziative Kontexte unterteilen. Der sprachliche Kontext sagt etwas über feste Verbindungen der Benennungen mit anderen sprachlichen Elementen aus, der assoziative zeigt hingegen nur, in welchem Anwendungsbereich das Fachwort verwendet werden kann, trifft aber keine sprachlichen oder inhaltlichen Aussagen und spielt somit eine geringere Rolle (a. a. O.: 221 ff.).

3.4 Kriterien für mehrsprachige Wörterbücher

Oft findet man unter den Fachwörterbüchern reine Wörterlisten, die nichts über die Verwendung der Begriffe aussagen oder welche Position sie in einem bestimmten Begriffssystem einnehmen (so z. B. in ZLAMÁL 2004, ALEŠ 2003a und 2003b, KÖBLER 2003). Deshalb meint PAEPKE: „Die Problematik beginnt genau dort, wo Wörterbücher aufhören“ (1980: 245, zit. n. HEBENSTREIT 1997, 107 f.). DE GROOT (1999: 212 ff.) sagt:

„Die Qualität mehrsprachiger juristischer Wörterbücher ist meistens dermaßen schlecht, daß es wichtig ist, vor der wahllosen Benutzung dieser Hilfsmittel zu warnen. Die meisten dieser Wörterbücher geben für einen zu übersetzenden Begriff einige Übersetzungsvorschläge an, von denen, abhängig vom Kontext, nur einer richtig ist. Der Benutzer muß sich dann selbst noch mit den verschiedenen Kontexten auseinandersetzen.“

Deshalb hat er Richtlinien erarbeitet, die dazu beitragen sollen, die Qualität der Wörterbücher zu verbessern (ebd.):

1. In einer Einführung zum Wörterbuch sollte auf die Übersetzungsprobleme juristischer Terminologie aufmerksam gemacht werden und davor gewarnt werden, dass die Übersetzungsvorschläge nicht immer vollständige Äquivalente der Begriffe der Ausgangsrechtsordnung sind.
2. Der Benutzungswert des Wörterbuchs kann erhöht werden, indem in die betreffenden Rechtsordnungen kurz und übersichtlich eingeführt wird.

3. Es sollten nicht nur Übersetzungsvorschläge gegeben werden, sondern auch Erläuterungen und Hinweise wie Kontexte anhand von Zitaten aus Gesetzesvorschriften oder aus juristischer Literatur (Kollokationen), damit der Benutzer die Stellung eines Begriffs in der Rechtsordnung schneller erkennen kann.
4. Wenn beide Rechtsordnungen gleichzeitig Mitgliedsstaaten der EU sind, dann sollte gekennzeichnet werden, wenn es sich um EU-Vokabular handelt.
5. Das Wörterbuch muss erwähnen, ob der Ausgangsbegriff und der Übersetzungsvorschlag annähernd oder nur partiell äquivalent sind.
6. Wenn es in der Zielrechtsordnung kein Äquivalent gibt, dann muss dies erwähnt werden und eine Umschreibung oder ein Neologismus vorgeschlagen werden.
7. Neologismen müssen gekennzeichnet werden, und es sollte angegeben werden, ob es sich um einen Archaismus handelt, er einer anderen Rechtsordnung entliehen ist oder anders zustande gekommen ist.
8. Übersetzungsvorschläge müssen sich auf eine Rechtsordnung beschränken.
9. Ausgangs- und zielrechtliche Begriffe dürfen nie einfach nur „umgekehrt“ werden (siehe III.2.4).
10. Bei größeren Änderungen in einer der verwendeten Rechtsordnungen müssen auch die Übersetzungsvorschläge überprüft werden und es muss eine Neuauflage des Wörterbuches erscheinen.

Gute Beispiele sind z. B. das juristische Fachwörterbuch von LINGEA S. R. O. (2006) und von HORÁLKOVÁ (2003) (bisher nur der Teil Deutsch-Tschechisch erschienen), welche bereits Kollokationen angeben, nicht vorhandene Rechtsbegriffe umschreiben, darauf hinweisen, dass sie z. B. aus der Ausgangsrechtsordnung stammen (tsch. *SRN* für dt. *BRD*) bzw. dass es sie in der Zielrechtsordnung nicht gibt („*v ČR neexistuje*“ bei HORÁLKOVÁ 2003).

Problematisch ist bei den Fachwörterbüchern im Allgemeinen, dass sie immer versuchen das gesamte Fachgebiet abzudecken. Dabei treten immer wieder Lücken und Fehler auf, die bei solch hoher Anzahl der Begriffe unvermeidbar scheinen. Glossare haben im Vergleich zu Wörterbüchern den Vorteil, dass sie Definitionen enthalten und sich meist auf Teilfachgebiete konzentrieren. Allerdings sind zweisprachige Glossare nur selten zu finden. Bei der Recherche konnte ich keine zweisprachigen Glossare tschechisch-deutsch für die Rechtsterminologie finden. Es ist also davon auszugehen,

dass Glossare eher in Fachzeitschriften veröffentlicht werden, wie z. B. in *Lebende Sprachen*, der Fachzeitschrift des BDÜ⁸¹ (SCHMITT/WERNER).

⁸¹ Bundesverband der Dolmetscher und Übersetzer e.V.

IV. Glossar

Nachdem im fachlichen Teil die Einführung in das Thema Grundstücksrecht gegeben und die fachlichen Grundlagen gelegt wurden, zeigte sich im translatorischen Teil, was bei der Übersetzung der Termini zu beachten ist und wie eine terminologische Arbeit entsteht. Nun folgt das Glossar als praktischer Teil, worin versucht wird, die Kriterien nach DE GROOT (1999: 212 ff.) umzusetzen. Zuerst werden Hinweise für die Benutzung des Glossars gegeben und daran schließen sich dann der erste Glossarteil Deutsch-Tschechisch und der zweite Glossarteil Tschechisch-Deutsch an.

1. Benutzerhinweise für das Glossar

Das Glossar wurde mit dem speziell zur Terminologieverwaltung entwickelten Datenbankprogramm CATS® erstellt. Das Glossar enthält:

591 Datensätze, davon:

343 Haupteinträge (Begriffe) und

248 Nebeneinträge (Synonyme und Abkürzungen)

sowie

265 AS-Defintionen und 246 ZS-Definitionen.

934 Benennungen, davon:

474 ausgangssprachliche (deutsche) und

460 zielsprachliche (tschechische)

Alle hier aufgenommenen Termini und die dazugehörigen Definitionen stammen aus den im Literaturverzeichnis aufgeführten Quellen. Die Auswahl der Termini wurde auf Grundlage des fachlichen Teils erarbeitet. Dabei wurden fast alle in ein größeres oder kleineres Begriffssystem einzuordnende Termini (wenn auch nicht alle Begriffssysteme grafisch dargestellt wurden), d. h. alle in einem bestimmten Zusammenhang zum Grundstücksrecht stehenden Wörter, die einen festen Begriffsinhalt tragen, in das Glossar aufgenommen. Dazu zählen auch beschreibende Fachwörter aus der Rechtswissenschaft, die in allen Rechtsgebieten verwendet werden. Der fachliche Teil gibt jedoch nur einen Überblick über das Grundstücksrecht und dessen Bestandteile, um Nichtjuristen dieses Fachgebiet näher zu bringen. Daher erhebt das Glossar keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf Grund der Systemgebundenheit der Termini und der damit zusammenhängenden präzisen inhaltlichen Abgrenzung der Begriffe wurde von übersetzten Definitionen abgesehen, weil bei Übersetzungen wiederum übersetzte Benennungen verwendet werden müssten, was die Gefahr birgt, dass es schnell zu Übersetzungsfehlern kommt und den Leser in die Irre führen könnte. Das heißt, dass ein Begriff, der aus der tschechischen Rechtsordnung stammt und in der deutschen Rechtsordnung nicht existiert,

im Deutschen auch keine Definition erhält, sondern nur im Tschechischen. Solche Begriffe sind dann in der pragmatischen Information mit *tsch.* bzw. *něm.* gekennzeichnet (siehe pragmatische Informationen) und erhalten kurze Erläuterungen in der semantischen Information.

Beispiel:

listinné právo, n *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo v podobě listiny*) • Briefrecht, n

Briefrecht, n <BGB> • *listinné právo, n* *něm.* Recht, über das vom Grundbuchamt ein Brief, d.h. eine Urkunde ausgestellt wird

Es gelten dieselben Abkürzungen, die schon in der vorangegangenen Arbeit verwendet wurden. Daher wird kein gesondertes Abkürzungsverzeichnis beigefügt. Gesetzquellen werden in den tschechischen geläufigen Abkürzungen angeführt, die allesamt im Glossar definiert sind.

Das Glossar ist alphabetisch geordnet. Es enthält Haupteinträge und Nebeneinträge. Der folgende Aufbau eines Haupteintrages zeigt alle Informationen, die in einem Eintrag vorkommen können. Aber nicht jeder Eintrag enthält alle Informationen.

Ausgangssprachliche Benennung, grammatische Information (Zahl) (Abkürzung)

pragmatische Information <Deskriptor> (*semantische Information*) •

1. zielsprachliche Benennung, grammatische Information (Zahl) (Abkürzung) *pragmatische Information*;
2. zielsprachliche Benennung, grammatische Information (Zahl) (Abkürzung) *pragmatische Information*;
3. zielsprachliche Benennung, grammatische Information (Zahl) (Abkürzung) *pragmatische Information*;
4. zielsprachliche Benennung, grammatische Information (Zahl) (Abkürzung) *pragmatische Information*;

Definition der ausgangssprachlichen Benennung (Quelle).

Beispiel Haupteintrag:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit, f <BGB> • *věčné břemeno in personam, n* *česky*; *osobní služebnost, f* *něm.*; *omezená osobní služebnost, f* *něm.*; Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (§ 1090 BGB).

Im Teil Tschechisch-Deutsch, in dem die zielsprachlichen Benennungen die Lemmata (Stichwörter) bilden, sind die Einträge in der gleichen Weise aufgebaut, nur Ausgangssprache und Zielsprache sind vertauscht.

Nebeneinträge sind Querverweise auf Haupteinträge und enthalten nur wenige Informationen:

Ausgangssprachliche Benennung (Nebeneintrag), grammatische Information (Zahl) <Deskriptor> (semantische Information) → ausgangssprachliche Benennung (Haupteintrag)

Beispiel Nebeneintrag:

Abschreibung, f (1) <GB> (*i. S. d. Grundbuchs*) → Teilung, f

Das Lemma

Das Lemma besteht aus der ausgangs- bzw. zielsprachlichen Benennung sowie den grammatischen Informationen nach dem Komma und, bei einigen Einträgen, einer Zahl in Klammern. Bei Substantiven wird der Genus als grammatische Information gegeben, der mit **f** (feminin), **m** (maskulin) oder **n** (neutrum) bzw. **pl** (Plural) gekennzeichnet ist. Bei den tschechischen Verben wird der Aspekt angegeben, der durch **dok.** (dokonavý = vollendet) bzw. **ned.** (nedokonavý = unvollendet) gekennzeichnet ist.

Die Zahl in Klammern, z. B. (1), (2), (3), wird angegeben, wenn die gleiche Benennung zwei unterschiedliche Definitionen hat. Diese Informationen tragen dann auch die zielsprachlichen Benennungen, d. h. die zu jedem Lemma aufgeführten Äquivalente. Das Programm CATS[®] erfordert zu jedem ausgangssprachlichen Haupteintrag einen zielsprachlichen Haupteintrag, was dazu führt, dass gleiche Benennungen dann in der zielsprachlichen Ausfertigung des Glossars zwei gleiche Benennungen aufeinander folgen, auf deren Unterschiede in der Zielsprache aufmerksam gemacht werden muss, und zwar durch laufende Nummern bzw. Zahlen.

Pragmatische Informationen

Zum besseren Verstehen werden häufig pragmatische Informationen gegeben, die in Kursivschrift beigefügt sind, z. B. *i. S. d. Grundbuchs* oder *i. S. d. Katasters*, um die Verwendungsweise klarzustellen. Zu den pragmatischen Informationen zählen auch die Abkürzungen *tsch.* und *něm.* Begriffe, die es nur in einer Rechtsordnung gibt oder trotz graphischer und/oder phonetischer Ähnlichkeit andere Begriffsinhalte haben, sind im Deutschen mit *tsch.* für *tschechisch* und im Tschechischen mit *něm.* für *německy*, also deutsch, gekennzeichnet. Begriffe, die solch einen Zusatz tragen, sind demnach nur partiell äquivalent oder tragen eine Benennung, die auf Grund der im translatorischen Teil beschriebenen Übersetzungsverfahren (Lehnübersetzung, Umschreibung,

Neologismus) gebildet wurde. Begriffe, die diesen Zusatz nicht haben, existieren in beiden Rechtsordnungen gleichermaßen und sind äquivalent. Da Definitionen nur für die in der Rechtsordnungen existierenden Begriffe gegeben werden, weiß der Leser auf Grund dieses pragmatischen Zusatzes, dass er etwa bei übersetzten Benennungen – ausgehend von Deutsch als Ausgangssprache – aus dem Tschechischen, die nicht in der deutschen Rechtsordnung vorkommen, zwar in diesem Teil keine Definition findet, jedoch unter der mit der selben Zahl versehenen Benennung in der Zielsprache. Es bestehen also folgende pragmatische Informationen:

<i>tsch./česky</i>	Terminus stammt aus der tschechischen Rechtsordnung
<i>něm./dt.</i>	Terminus stammt aus der deutschen Rechtsordnung
<i>gebräuchl./běžně</i>	gebräuchliche Übersetzung vor allem bei partieller und Null-Äquivalenz
<i>falsch/špatně</i>	vorkommende, aber falsch verwendete Übersetzung
<i>veraltet/zastar.</i>	veraltete und nicht mehr verwendete Begriffe, die jedoch als Neologismus bei der Übersetzung dienen können

Als pragmatische Informationen können auch die geläufigen Abkürzungen der Gesetze (WEG, BGB usw.) oder Bereiche wie Grundstück (GB) und Kataster (Kat) auftreten, um Begriffe voneinander abzugrenzen, die jeweils nur in Bezug auf dieses Medium verwendet werden.

Deskriptoren

Außerdem werden zur einfacheren Zuordnung der Lemmata sog. Deskriptoren beige-fügt, die in eckigen Klammern angegeben werden, z. B. <BGB>. Sie lassen die Zuordnung zu bestimmten Teilgebieten zu. Folgende Deskriptoren werden verwendet:

<BGB>/<ObčZ>	Bürgerliches Gesetzbuch/Občanský Zákoník
<KN>/<GB+Kat>	Katastr nemovitostí/ Grundbuch + Kataster
<KN>/<GB >	Katastr nemovitostí/Grundbuch (wenn es nur das GB betrifft)
<KN>/< Kat>	Katastr nemovitostí/Kataster (wenn es nur das Kataster betrifft)
<WEG>/<BytZ>	Wohnungseigentumsgesetz/Zákon o vlastnictví bytů
<Strn.>/<daně>	Steuern/daně
<Ges.>/<zák.>	Gesetz/zákon
<allg.>/<všeob.>	allgemein/všeobecně (allg.-rechtlich bzw. rechtswissenschaftlich)
<sonst.>/<ostatní>	sonstige/ostatní (betrifft sonstige Rechtsgebiete)

Der Deskriptor BGB/ObčZ steht auf beiden Seiten für das Bürgerliche Gesetzbuch. Auch wenn Begriffe, die in einer Rechtsordnung nicht vorkommen, in der anderen jedoch einen Begriff aus dem BGB/ObčZ darstellen, werden sie trotzdem in diesen Bereich aufgenommen, da die Deskriptoren dazu dienen die Zuordnung zu einem Sach- bzw. juristischen Teilgebiet zu ermöglichen. Den entscheidenden Hinweis darauf geben wiederum die pragmatischen Informationen, die in diesem Falle darauf hinweisen, dass es sich um einen fremdsprachlichen Begriff handelt.

Zielsprachliche Benennungen

Zu jedem Lemma werden ein oder mehrere Äquivalente gegeben, die wiederum die Informationen des Ausgangssprachlichen Terminus (grammatische Information, Zahl) enthalten sowie die Abkürzung, falls vorhanden, und die pragmatischen Informationen, die sich immer in Kursiva anschließen. Semantische Informationen enthält die zielsprachliche Benennung nicht. Diese werden nur im zweiten Teil gegeben, in dem die zielsprachliche Benennung das Lemma bildet. An die zielsprachlichen Benennungen schließt sich die Definition der Ausgangssprachlichen Benennung an. Leider lässt das Programm CATS[®] keine optische Trennung zwischen den zielsprachlichen Benennungen und der Definition zu, was bei kurzen Definitionen unübersichtlich erscheinen kann.

Definitionen

Die anschließende Definition des Lemmas erfolgt in der Ausgangssprache des Lemmas. Die Definitionen enthalten zumeist Legaldefinitionen unter Angabe der Gesetzesquellen. Legaldefinitionen sind am präzisesten und der Leser weiß somit auch sofort, ob und, wenn ja, wo der Begriff gesetzlich geregelt ist, und dass er unter Umständen an dieser Stelle noch weitere Informationen findet. Es werden nicht immer die kompletten Paragraphen als Definition verwendet, da nicht jede Aussage eines Paragraphen Teil des Begriffsinhaltes der Benennung ist. Die Gesetzesquellen enthalten den Paragraphen (jedoch keine weiteren Informationen wie Absatz, Satz o. Ä., um die Angabe so kurz wie möglich zu halten) und das Gesetz in der geläufigen Abkürzung bzw. der Gesetzesnummer bei tschechischen Gesetzen, da tschechische Gesetze keine festgelegten Abkürzungen haben wie deutsche Gesetze, sondern eher die Gesetzesnummer verwendet werden. Deshalb werden auch nur die im Glossar als Stichwort aufgeführten Gesetzesabkürzungen (z. B. *ZemKatOrg*) verwendet und bei allen übrigen die in Zahlen ausgedrückten Gesetzesangaben (z. B. *zákon č. 357/1992 Sb.*).

Die Definition kann bei Haupteinträgen auch zusätzlich einen Verweis auf ein anderes Lemma enthalten (deutsch: *siehe*; tschechisch: *viz*), worunter sich dann die Definition findet.

2. Glossar Deutsch-Tschechisch

A

abgeleiteter Erwerb, m <allg.> (*eines Eigentumsrechts*) → derivativer Erwerb, m

Abschreibung, f (1) <GB> (*i. S. d. Grundbuchs*) → Teilung, f

Abschreibung, f (2) <Kat> (*i. S. d. Katasters*) → Zerlegung, f

Abschreibung, f (3) *tsch.* <GB+Kat> • dělení, n (3) Trennung von Grundstücken (GB) bzw. Flurstücken (Kat); siehe Abschreibung (1) und (2)

Abstraktionsprinzip, n <allg.> • princip abstrakce, m *něm.*; zásada abstrakce, f der sachenrechtliche Vertrag gilt unabhängig von der Wirkung des schuldrechtlichen Vertrags

Abteilung A, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část A, f

Abteilung B, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část B, f

Abteilung B1, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část B1, f

Abteilung C, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část C, f

Abteilung D, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část D, f

Abteilung E, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část E, f

Abteilung F, f *tsch.* <GB> (*Grundbuchblatt*) • část F, f

Abteilung, f <GB> (*Grundbuchblatt*) • část, f Erste, Zweite und Dritte Abteilung; Bestandteile des Grundbuchblattes

akzessorisch <allg.> • akcesorický Abhängigkeit des Bestehens eines Rechtes von dem Bestehen eines anderen Rechts, z. B. ist das Bestehen einer Hypothek abhängig vom Bestehen der zu sichernden Forderung

ALB <Kat> → Automatisiertes Liegenschaftsbuch, n

ALK <Kat> → Automatisierte Liegenschaftskarte, f

Alleineigentum, n <BGB> • výlučné vlastnictví, n nur ein Eigentümer

Altenteil, n *veraltet* <BGB> • věčné břemeno výměnku, n; výměnek, m dinglich gesicherte Nutzungen und Leistungen; setzt sich meist aus Wohnungsrecht und einer Reallast (Verpflichtung zur Pflege) zusammen

Amortisationshypothek, f <BGB> → Tilgungshypothek, f

Amt für Bodenmanagement, n <Kat> → Vermessungsamt, f

Amtlich Topographisch-Kartographisches Informationssystem, n (ATKIS) <Kat> • oficiální katastrální informační systém, m *něm.* Im Amtlichen Topografisch-Kartografischen Informati-

onssystem -ATKIS- werden die geotopographischen Informationen in digitaler Form geführt und für vielfältige Nutzungen angeboten.

Änderung, f <GB> (*im Grundbuch*) • změna, f Die Vorschriften der §§ 873, 874, 876 finden auch auf Änderungen des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück Anwendung (§ 877 BGB), u. a. die Voraussetzung der Einigung und Eintragung.

Aneignung, f <BGB> • přivlastnění, n *něm.*; osvojení, n *něm. něm.* Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt (§ 928 BGB).

Anmerkung, f *tsch.* <GB> (*Eintragungsart ins tschechische Liegenschaftskataster*) • poznámka, f

Antragsgrundsatz, m <GB> • zásada dispoziční, f Eine Eintragung soll, soweit nicht das Gesetz etwas anderes vorschreibt, nur auf Antrag erfolgen. Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (§ 13 GBO).

Aufgebotsverfahren, n <BGB> • vyzývací řízení *něm.* Der Eigentümer eines Grundstücks kann, wenn das Grundstück seit 30 Jahren im Eigenbesitz eines anderen ist, im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht ausgeschlossen werden. Die Besitzzeit wird in gleicher Weise berechnet wie die Frist für die Ersitzung einer beweglichen Sache (§ 927 BGB).

Auflassung, f <BGB> (*Teil des Eigentumserwerbs bei Grundstücken*) • dohoda o převedení vlastnického práva k pozemku, f *něm.*; vkladní doložka, f *česky* Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden (§ 925 BGB).

Auflassungsvormerkung, f <BGB> • záznam o chystané dohodě o převodu vlastnického práva k pozemku, m *něm.*; plomba, f *česky* Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig (§ 883 BGB).

Aufschrift, f <GB> (*Grundbuchblatt*) • nadpis, m; nápis, m *něm.* In der Aufschrift sind das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und die Nummer des Bandes und des Blattes anzugeben (§ 5 GBV).

Aufzeichnung, f *tsch.* <GB> (*Eintragungsart ins tschechische Liegenschaftskataster*) • záznam, m

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, m <GB> → Grundbuchauszug, m

Automatisierte Liegenschaftskarte, f (ALK) <Kat> • automatizovaná katastrální mapa, f *něm.* Die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) stellt die bisher analog geführten Informationen der Katasterkarte in digitaler Form bereit. Als amtliche Karte im Sinne der Grundbuchordnung nimmt sie am öffentlichen Glauben des Grundbuches teil. Sie beschreibt die Lage und Geometrie der Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude), die Nutzungsarten sowie die charakteristische Topographie. Die ALK bietet die Möglichkeit, aktuelle, maßstabsunabhängige und blattschnittfreie Karten in analoger und digitaler Form herauszugeben.

Automatisiertes Liegenschaftsbuch, n (ALB) <Kat> • automatizovaná katastrální kniha, f *něm.* Das Liegenschaftsbuch wird automatisiert geführt. Es enthält den beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters mit den Angaben zu den einzelnen Flurstücken wie Fläche, Lagebezeichnung, Nutzungsarten, den Ergebnissen der Bodenschätzung, Eigentümern und weiteren flurstücksbezogenen Daten.

B

BauGB <Ges.> → Baugesetzbuch, n

Baugesetz, n *tsch.* <Ges.> • stavební zákon, m (StavZ)

Baugesetzbuch, n (BauGB) <Ges.> • stavební zákoník, m *něm.*

Baugrundstück, n <BGB> • stavební parcela, f bebautes oder bebaubares Grundstück

Bauparzelle, f <BGB> → Baugrundstück, n

Baurecht, n <allg.> • stavební právo, n umfasst alle Rechtsnormen, die das Bauen betreffen

begünstigtes Grundstück, n <BGB> → herrschendes Grundstück

belasten <BGB> (*i. S. d. § 1018*) • zatížit, dok z. B. ein Grundstück mit einem Recht belasten; siehe Belastung

belastetes Grundstück, n <BGB> → dienendes Grundstück, n

Belastung, f <BGB> (*eines Grundstücks*) • zatížení, n z. B. ein Grundpfandrecht, welches ein Grundstück durch die Belastung abwertet

benutzen *tsch.* <BGB> (*i. S. v. § 1018 BGB*) • užívat, ned. fortgesetzt oder wiederholt (nicht nur einmalig) etwas gebrauchen; siehe Nutzung

Benutzung, f <BGB> (*eines Grundstücks*) → Nutzung, f

Berechtigter, m <SchuldR> • oprávněný, m; věřitel, m Gläubiger

Bergbaugesetz, n *tsch.* <Ges.> • horní zákon, m

Bergwerkseigentum, n <allg.> • vlastnictví dolu, n im Bundesbergbaugesetz (BBergG) geregelt, solch ein Eigentumsrecht wird auch auf einem gesonderten Grundbuchblatt geführt, gilt als

grundstücksähnliches Recht und wie ein Grundstück behandelt

Berichtigung des Liegenschaftskatasters, f <GB> → Grundbuchberichtigung, f

Beschenkter, m <SchuldR> • obdarovaný, m; příjemce daru, m derjenige, der eine Zuwendung annimmt, die ihn bereichert, und zwar unentgeltlich

beschränkte dingliche Rechte, pl n <BGB> • jiná věcná práva, pl n Teilrechte an einem Grundstück, z. B. Nutzungs-, Verwertungs-, Erwerbsrechte

beschränkte persönliche Dienstbarkeit, f *dt.* <BGB> • věcné břemeno in personam, n *český*; omezená osobní služebnost, f *něm.*; osobní služebnost, f *zastar.* Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (§ 1090 BGB).

Beschränkung, f <BGB> → Eigentumsschranke, f

Beschreibungsinformationen, pl f <Kat> (*Teil des Katasteroperates*) • soubor popisných informací, m (SPI); písemný operát, m

Besitz, m <BGB> • držba, f tatsächliche Gewalt über eine Sache (§ 854 BGB).

besitzen *tsch.* <BGB> • držet, ned. die tatsächliche Herrschaft über eine Sache haben

Besitzer, m <BGB> • držitel, m derjenige, der die tatsächliche, aber nicht rechtliche Herrschaft über eine Sache hat

Bestandsverzeichnis, n <GB> (*Grundbuchblatt*) • soupis, m *něm.* enthält die Katasterangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück), Wirtschaftsart, die postalische Anschrift und die Größe des Grundstücks, den Bestand, Zuschreibungen und Abschreibungen, woraus die Historie des Grundstücks ersichtlich wird (§ 6 f. GBV)

Bestandteil, m (1) <BGB> (*einer Sache*) • součást, f (1); podstatná součást věci, f; nedílná součást věci, f Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§ 93 BGB).

Bestandteil, m (2) <BGB> (*eines Grundstücks*) • součást, f (2) *něm.*; podstatná součást pozemku, f; nedílná součást pozemku, f Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen (§ 94 BGB).

bestellen <allg.> (*Recht*) • založit, dok. ein Recht begründen (bestellen)

besteuern <Strn.> • zdanit, dok. Steuer auf etwas erheben

- Betriebspacht, f** <BGB> • nájem podniku, m Pachtung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes
- bewegliche Sachen, pl f** <BGB> • movité věci, pl f alle Sachen, die nicht abgegrenzter Teil der Erdoberfläche oder ein Bestandteil des Grundstücks sind
- Bewertungsgesetz, n** (BewG) <Ges.> • zákon o oceňování majetku, m *něm.*
- BewG** <Ges.> → Bewertungsgesetz, n
- Bewilligungsgrundsatz, m** <GB> • zásada povolení, f Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird (§ 19 GBO).
- BGB** <Ges.> → Bürgerliches Gesetzbuch, n
- BGB-Grundstück, n** <BGB> • pozemek ve smyslu německého občanského zákoníku, m *něm.* Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 BGB); Def. gilt i. S. d. BGB, WEG, ErbbauVO, GBO
- BGBI.** <allg.> → Bundesgesetzblatt, n
- Bodenfonds der Tschechischen Republik, m** <GB+Kat> (*vergleichbar mit Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*) • Pozemkový fond České republiky, m (PFČR)
- Briefgrundschuld, f** <BGB> • listinný pozemkový dluh, m *něm.* Grundschuld, über die ein Brief (Urkunde) ausgestellt wird
- Briefhypothek, f** <BGB> • listinný hypoteční dluh, m *něm.*; listinná hypotéka, f Über die Hypothek wird ein Hypothekenbrief erteilt (§ 1116 BGB).
- Briefrecht, n** <BGB> • listinné právo, n *něm.* Recht, über das vom Grundbuchamt ein Brief, d.h. eine Urkunde ausgestellt wird.
- Briefrentenschuld, f** <BGB> • listinný důchodový dluh, m *něm.* Rentenschuld, über die ein Brief (Urkunde) ausgestellt wird
- Bruchteileigentum, n** <WEG> • podílové spoluvlastnictví, n; podílové vlastnictví, n ein Grundstück gehört mehreren Eigentümern zu gleichen oder unterschiedlichen Teilen
- Bruchteileigentümer, m** <BGB> • podílový spoluvlastník, m derjenige, der Miteigentum nach Bruchteilen an einer Immobilie hält; siehe Bruchteileigentum
- Bruchteilsgemeinschaft, f** <BGB> • společenství podílových spoluvlastníků, n; majetkové podílové společenství, n Steht ein Recht mehreren gemeinschaftlich zu, so finden, sofern sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt, die Vorschriften der §§ 742 bis 758 Anwendung (Gemeinschaft nach Bruchteilen) (§ 741 BGB).
- Bruchteilshypothek, f** <BGB> • hypoteční dluh k vlastnickému podílu, m *něm.* Hypothek an dem Anteil eines Miteigentümers
- bücherlich** <GB> → grundbuchlich
- Buchersitzung, f** <BGB> • vydržení, n Wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist, ohne dass er das Eigentum erlangt hat, erwirbt das Eigentum, wenn die Eintragung 30 Jahre bestanden und er während dieser Zeit das Grundstück im Eigenbesitz gehabt hat (§ 900 BGB).
- Buchgrundschuld, f** <BGB> • knihovní pozemkový dluh, m *něm.* Grundschuld, über die nach § 1116 BGB kein Brief ausgestellt wird
- Buchhypothek, f** <BGB> • knihovní hypoteční dluh, m *něm.*; nelistinná hypotéka, f Die Erteilung des Briefes kann ausgeschlossen werden. Die Ausschließung kann auch nachträglich erfolgen (§ 1116 BGB); dann ist es eine Buchhypothek
- Buchrecht, n** <BGB> • knihovní právo, n *něm.* Recht, das nur ins Grundbuch eingetragen wird, über welches jedoch kein Brief ausgestellt wird; alle Grundpfandrechte sind zunächst Briefrecht, sofern die Ausstellung eines Briefes gemäß § 1116 BGB nicht ausgeschlossen wird.
- Buchrentenschuld, f** <BGB> • knihovní důchodový dluh, m *něm.* Rentenschuld, über die keine Urkunde ausgestellt wird
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, n** (BKG) <Kat> • Spolkový úřad kartografický a geodetický, m *něm.* Zu den vielfältigen Aufgaben des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zählt die Bereitstellung geodätischer Referenzdaten und Geobasisdaten für Bundeseinrichtungen, öffentliche Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Bürger.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, f** <GB> • Spolkový ústav pro nemovitosti, m *něm.*; pozemkový úřad, m bundesunmittelbare, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Bonn, gegründet zum 1.1. 2005, dient der Verwaltung und Verwertung der Liegenschaften des Bundes, untersteht der Rechtsaufsicht des Ministeriums der Finanzen
- Bundesbergbaugesetz, n** (BBergG) <Ges.> • spolkový horní zákon, m *něm.*
- Bundesgesetzblatt, n** (BGBI.) *dt.* <allg.> • Sbíрка zákonů, f (Sb.) *česky*; Spolková sbírka zákonů, f. *něm.* Amtsblatt, das Wortlaut der Gesetze wiedergibt
- Bürgerliches Gesetzbuch, n** (BGB) <Ges.> • Občanský zákoník, m (ObčZ)

D

Dauernutzungsrecht, n <WEG> (*an Teileigentum/b. p. Dienstbarkeit*) • věčné břemeno (bezahlten) užívání nebytového prostoru, n; právo užívání nebytového prostoru, n Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten

- oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (§ 31 WEG).
- Dauerwohnrecht, n** <WEG> (*an Wohnungseigentum/b. p. Dienstbarkeit*) • věcné břemeno (bezplatného) bydlení v bytě, n; právo bydlení v bytě, n Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (§ 31 WEG).
- deklaratorisch** <allg.> • deklaratorní Die Rechtswirkung ist schon vor dem Rechtsakt eingetreten, die Eintragung hat feststellenden Charakter.
- derivativer Erwerb, m** <allg.> (*eines Eigentumsrechts*) • nabytí derivativní, n; nabytí odvozené, n Erwerb vom Vormann, dem Erwerb geht ein Rechtsgeschäft voraus, z. B. Kauf
- Devisengesetz, n** *tsch.* <Ges.> • devizový zákon, m
- dienen** <BGB> • sloužit, ned. siehe dienendes Grundstück
- dienendes Grundstück, n** <BGB> • služební pozemek, m mit einem Recht belastetes Grundstück
- Dienstbarkeit, f** <BGB> • služebnost, f *něm.* Oberbegriff von Grunddienstbarkeit und beschränkter persönlicher Dienstbarkeit
- dinglich** <BGB> • věcný die Sache betreffend
- dingliche Last zu Gunsten einer Person, n** <BGB> → beschränkte persönliche Dienstbarkeit, f
- dingliche Last zu Gunsten eines Grundstücks, n** <BGB> → Grunddienstbarkeit, f
- dingliches Recht, n** <allg.> → Sachenrecht, n
- dingliches Vorkaufsrecht, n** <BGB> → Vorkaufsrecht, n
- Dritte Abteilung, f** <GB> (*Grundbuchblatt*) • třetí část, f *něm.* beinhaltet die Grundpfandrechte unter Angabe des Betrages, der Art der Belastung (Hypothek, Grund- oder Rentenschuld), Informationen über den Gläubiger, und, falls vorhanden, Verzinsung und Vollstreckbarkeit (§ 11 GBV)
- dulden** *tsch.* <BGB> (*i. S. v. § 1018 BGB*) • trpět, ned. Der Eigentümer akzeptiert (duldet) der Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen, die er kraft seines Eigentums (§ 903 BGB) sonst verbieten könnte.
- Durchführungsverordnung des Kataster- und Eintragungsgesetzes, f** *tsch.* <Ges.> • katastrální vyhláška, f (VyhKat); prováděcí vyhláška, f
- E**
- eheliche Gütergemeinschaft, f** <BGB> (*vertraglicher Güterstand*) → Gütergemeinschaft, f
- Ehevertrag, m** <BGB> (*vertraglicher Güterstand*) → Gütergemeinschaft, f
- Eigentum, n** <BGB> • vlastnictví, n; vlastnické právo, n; pozemkové vlastnictví, n; vlastnictví pozemku, n rechtliche Herrschaft über eine Sache; Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen (§ 903 ObčZ)
- Eigentümer, m** <BGB> • vlastník, m derjenige, der ein Eigentumsrecht an einer Sache hat
- Eigentümergeinschaft, f** <WEG> → Wohnungseigentümergeinschaft, f
- Eigentümergrundschuld, f** <BGB> • pozemkový dluh vlastníka, m *něm.* Eine Grundschuld kann auch für den Eigentümer bestellt werden (§ 1196 BGB); dient der Rangwahrung
- Eigentümerhypothek, f** <BGB> • hypoteční dluh vlastníka, m *něm.* Ist die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt, so steht die Hypothek dem Eigentümer zu. Erlischt die Forderung, so erwirbt der Eigentümer die Hypothek (§ 1167 BGB).
- Eigentümerverzeichnis, n** <GB> • rejstřík vlastníků, m; seznam vlastníků, m Bestandteil des Liegenschaftsbuches; Das Eigentümerverzeichnis wird in Buchform geführt und ist nach Liegenschaftsbuchnummern geordnet. Es enthält die Nummer des Liegenschaftsbuches, die Grundbuchbezeichnung und Eigentümerangaben.
- Eigentumsanteil, m** <BGB> → Miteigentumsanteil, m
- Eigentumsbeschränkung, f** <BGB> → Eigentumsschranke, f
- Eigentumsblatt, n** <GB> → Grundbuchblatt, n
- Eigentumserwerb, m** <BGB> • nabytí vlastnictví, n; nabytí vlastnického práva, n; nabývání vlastnictví, n rechtmäßige Aneignung von Eigentum
- Eigentumsrecht, n** <BGB> → Eigentum, n
- Eigentumsschranke, f** <BGB> • omezení vlastnického práva, n das absolut wirkende Eigentumsrecht kann auch eingeschränkt sein, z. B. durch das Nachbarrecht bzw.: Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat (§ 905 BGB)
- Eigentumsverschaffungsvormerkung, f** <GB> → Vormerkung, f
- Eigentumsübergang, m** <BGB> • přechod vlastnictví, m bei Grundstücken erst mit Eintragung ins Grundbuch
- Eigentumsübertragung, f** <BGB> (*an einem Grundstück*) • převod vlastnictví, m Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur

- Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt (§ 873 BGB).
- Eigentumsübertragungsvormerkung, f** <GB> → Vormerkung, f
- einfacher Bestandteil, m** <BGB> • nepodstatná součást, f *něm.* keine gesetzl. Def.; Gegenstände, die von der Hauptsache getrennt werden können (transportable Fertigaragen, Hütten)
- einfacher Bestandteil, m** <BGB> (*eines Grundstücks*) • jednoduchá součást, f *něm.* keine Legaldefinition; kann Gegenstand besonderer Rechte sein; alles was keine wesentlichen Bestandteile nach §§ 93, 94 sind; z. B. Aufbauten, die nur auf den Boden aufgesetzt sind (transportable Fertigaragen, Hütten)
- Einheit, f** *tsch.* <WEG> • jednotka, f
- Einigung, f** <BGB> (*Teil des Eigentumserwerbs, hier: Grundstücke*) → Auflassung, f
- Einkommensteuer, f** (ESt) <Strn.> • daň z příjmu, f; daň z příjmu, f. Ihr unterliegen das Gehalt, der Lohn, Zinsen, Mieten und Gewinne aus selbstständiger Tätigkeit. Steuerpflichtig sind natürliche Personen (z. B. Arbeitnehmer, Gewerbetreibende). Kapitalgesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer, bei Personengesellschaften wird jeder Gesellschafter als natürliche Person besteuert. Auch die Lohnsteuer gehört zur Einkommensteuer; sie ist nur die Bezeichnung für eine besondere Erhebungsform der Einkommensteuer.
- Einkommensteuergesetz, n** (EStG) <Ges.> • zákon o dani z příjmu fyzických osob, m *něm.*
- Eintragung, f** <GB> (*ins Grundbuch*) • zápis, m; vklad, m; zapsání, n Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt (§ 873 BGB).
- Eintragungsgesetz, n** *tsch.* <Ges.> • zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (ZápPr)
- Eintragungsgrundsatz, n** <GB> • zásada intabulační, f; zásada konstitutivní, f Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt (§ 873 BGB).
- Eintragungsverfahren, n** <GB> • řízení o povolení vkladu, n Zivilrechtliches Verfahren, siehe Eintragungsprinzip
- einverleiben** *tsch.* <GB> • vložit, dok.
- Einverleibung, f** *tsch.* <BGB> (*Eintragungsart ins tschechische Liegenschaftskataster*) • vklad, m
- Einzelgrundschuld, f** <BGB> • pozemkový dluh váznoucí na jeden pozemek, m *něm.* Grundschuld an einem Grundstück, im Gegensatz zur Gesamtgrundschuld
- Einzelhypothek, f** <BGB> • hypoteční dluh váznoucí na jeden pozemek, m *něm.* Hypothek lastet nur auf einem Grundstück, im Gegensatz zur Gesamthypothek
- Enteignung, f** <sonst.> • vyvlastnění, n Entziehung des Eigentums an beweglichen oder unbeweglichen Sachen oder sonstigen Vermögensrechten durch staatlichen Hoheitsakt.
- Erbbauberechtigter, m** <BGB> • osoba oprávněná z dědičného práva stavby, f *něm.*
- Erbbaugrundbuchblatt, n** <GB> • list vlastnictví (dědičného práva stavby), m *něm.* gesondertes Grundbuchblatt für Erbbaurechte
- Erbbaurecht, n** <BGB> • dědičné právo stavby, n *něm./běžně*; právo stavby, n *zastar.*; právo osobního užívání pozemků *zastar.* Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Erbbaurechtsgesetz).
- Erbbaurechtsgesetz, n** (Erbbaurechtsgesetz) <Ges.> • zákon o právo stavby, m *něm.*
- Erbbaurechtsverordnung, f** <Ges.> → Erbbaurechtsgesetz, n
- Erbbaurechtsgesetz, n** <Ges.> → Erbbaurechtsgesetz, n
- Erbe, m** <BGB> • dědic, m Person, die erbt
- Erbenvereinbarung, f** *tsch.* <GB> • dědická dohoda, f
- Erbfall, m** <BGB> (*Tod einer Person*) • dědická údalost, f *něm.*; dědický případ, m Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über (§ 1922 BGB).
- Erbgang, m** <BGB> • dědění, n Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über (§ 1922 BGB).
- Erbgang, m** <BGB> → Gesamtrechtsnachfolge, m
- Erblasser, m** <BGB> • zůstavitel, m derjenige, der ein Erbe hinterlässt
- Erbrecht, n** (ErbR) <BGB> • dědické právo, n Teil des Privatrechts, geregelt im 5. Buch des BGB in §§ 1922-2385 BGB
- Erbschaft, f** <BGB> (*Vermögen*) • dědictví, n Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren

- Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über (§ 1922 BGB).
- Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, n** (ErbStG) <Ges.> • zákon o dani dědické a dani darovací, m *něm.*
- ErbStG** <Ges.> → Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, n
- Erbschaftsteuer, f** <Strn.> • daň dědická, f Die Erbschaftsteuer wird erhoben von dem Nachlass eines Verstorbenen, den Personen (Erben) erhalten.
- Ersitzung, f** <BGB> → Buchersitzung, f
- Erste Abteilung, f** <GB> (*Grundbuchblatt*) • první část, f *něm.* enthält Angaben zum Eigentümer: Name, Wohnort bzw. Firma und Sitz bei jur. Personen (§ 9 GBV)
- Erwerbsgrund, m** <BGB> → Erwerbstitel, m
- Erwerbsrecht, n** <GB> • právo na nabytí, n *něm.* Recht um Erwerb zu sichern, z. B. durch ein Vorkaufsrecht
- Erwerbstitel, m** <BGB> • nabyvací titul, m; nabyvací důvod, m Erwerbsart, Berechtigungsgrundlage für den Erwerb, z. B. Eigentumsübertragung, Aneignung, Zuschlag in der Zwangsversteigerung.
- ESt** <Strn.> → Einkommensteuer, f
- EStG** <Ges.> → Einkommensteuergesetz, n
- Ev.-Nr.** <GB+Kat> → Evidenznummer, f
- Evidenznummer, f** (Ev.-Nr.) *tsch./gebräuchl* <GB+Kat> • evidenční číslo, n (č.e.); orientační číslo, n
- Exekution, f** <sonst.> → Zwangsvollstreckung, f

F

- Fahrrecht, n** <BGB> (*Grunddienstbarkeit*) • věcné břemeno jízdy, n; věcné břemeno přejezdu, n Recht, ein fremdes Grundstück befahren zu dürfen. Das Fahrrecht beinhaltet das Gehrecht und das Wenderecht, nicht jedoch das Abstellrecht. Es berechtigt zur Ausübung mit einem gebräuchlichen Fahrzeug.
- Familienrecht, n** (FamR) <BGB> • rodinné právo, n Teilgebiet des Zivilrechts, das die Rechtsverhältnisse der durch Ehe, Lebenspartnerschaft, Familie und Verwandtschaft miteinander verbundenen Personen regelt, 4. Buch BGB, §§ 1297-1921 BGB
- fest mit dem Boden verbundene Bauten, pl tt** *tsch.* <GB> • stavby spojené se zemí pevným základem, pl f
- Flur, f** <Kat> • území menší než katastrální území, n *něm.* Die Flur ist der Teil einer Gemarkung, dessen Größe und Abgrenzung ursprünglich von der zweckmäßigen Darstellung in der Karte und vom Verlauf natürlicher oder künstlicher Gegebenheiten bestimmt wurde. Im Liegenschaftskataster umfasst sie die kleinsten Buchungseinheiten des Katasters, die Flurstücke.
- Flurbereinigung, f** <Kat> • pozemková úprava, f; uspořádání pozemků, n Flurbereinigung oder ländliche Neuordnung nennt man das Bodenordnungsverfahren, welches die Neuordnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes zum Ziel hat. Während der Umstrukturierung werden meist kleinere verstreute Flächen zu größeren und damit effektiver nutzbaren Flächen zusammengefasst. Zum Rahmen der Flurbereinigung gehört auch das Schaffen von Wegen, Straßen und Gewässern sowie ähnlicher öffentlicher Einrichtungen. Früher waren die Hauptziele einer klassischen Flurbereinigung die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes, die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie die Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung. Heute werden oft auch Land- und Dorfentwicklung, Dorferneuerung, Bau von Infrastrukturmaßnahmen (bspw. Straßen- und Bahnlinien) und Umweltschutzmaßnahmen zur Verwirklichung eingesetzt (siehe auch § 1 FlurbG).
- Flurbereinigungsgesetz, n** (FlurbG) <Ges.> • zákon o úspořádání pozemků, m *něm.*; zákon o pozemkových úpravách, m Gesetz über Flurbereinigungen und Bodenbehörden, n
- FlurbG** <Ges.> → Flurbereinigungsgesetz, n
- Flurbuch, n** <Kat> (*Teil des Liegenschaftsbuches*) • katastrální kniha obsahující menší části katastrálního území, f *něm.* Das Flurbuch listet alle Flurstücke einer Flur in der Reihenfolge ihrer Entstehung auf. Als zusätzliche Informationen finden sich Flächengröße, Art der Nutzung, Lagebezeichnung und Jahrgang der katastermäßigen Veränderung.
- Flurkarte, f** <Kat> (*Teil der Liegenschaftskarte*) • geometrický plán, m Teil der Liegenschaftskarte; Eine Karte des Katasterkartenwerks, in der die Flurstücke mit den Grenzen, Flurstücksnummern, Nutzungsarten, Gebäuden und Grenzzeichen dargestellt werden. Außerdem erkennt man dort die Grenzen der Gemarkungen und Fluren. Im Sinne des Grundbuchs ist die Liegenschaftskarte die amtliche Karte.
- Flurstück, n** <Kat> (*i. S. d. Katasters*) • parcela, f (parc.) ein zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, der im Kataster unter einer eigenen Flurstücksnummer geführt wird
- Flurstücksnummer, f** <Kat> • parcelní číslo, n (parc. č.) Die Flurstücksnummer bezeichnet katastertechnisch das jeweilige Flurstück. Sie ist die im Liegenschaftskataster nachgewiesene Nummer, mit der ein Flurstück innerhalb einer Flur identifiziert wird.
- Fremdgrundschuld, f** <BGB> • pozemkový dluh nevlastníka, m *něm.* dingliches Recht, welches zu Gunsten eines anderen, d.h. eines Gläubiger bestellt wird

Fremdhypothek, f <BGB> • hypoteční dluh nevládníka, m *něm.* dingliches Recht, das eine Person an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung hat, die nicht identisch mit dem Grundstückseigentümer oder dem Sicherungsgeber ist

Früchte, pl f <BGB> • plody, pl m (1) Früchte einer Sache sind die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird. (2) Früchte eines Rechts sind die Erträge, welche das Recht seiner Bestimmung gemäß gewährt, insbesondere bei einem Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen die gewonnenen Bestandteile (§ 99 BGB).

G

GB <GB> → Grundbuch, f

GBBI. <GB> → Grundbuchblatt, n

GBO <Ges.> → Grundbuchordnung, f

GBV <Ges.> → Grundbuchverfügung, f

Gebäudesteuer, f *tsch.* <Strn.> • daň ze staveb, f

Gehrecht, n <BGB> (*Grunddienstbarkeit*) • věcné břemeno chůze, n; věcné břemeno přechodu, n
Recht, ein fremdes Grundstück begehen zu dürfen

Gemarkung, f <Kat> • katastrální území, n Die Gemarkung ist der Katasterbezirk, der die in Fluren unterteilten Flurstücke umfasst. Es ist die größte Ordnungseinheit aller Katasternachweise. Eine oder mehrere Gemarkungen decken sich i. d. R. mit dem Ort, dem Dorf oder dem Gebiet der Gemeinde. Die Gemarkung wird durch einen Namen und innerhalb des Bundeslandes mit der Gemarkungsnummer bezeichnet. Der Name ist i. d. R. der Name der Gemeinde oder eines Orts- oder Gemeindeteils.

Gemeinschaft nach Bruchteilen, f <BGB> → Bruchteilsgemeinschaft, f

Gemeinschaftseigentum, n <BGB> • spoluvlastnictví, n; společné vlastnictví, n Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 WEG).

Geodäsie, f <Kat> • geodézie, f; zeměměřičtví, n Wissenschaft von der Ausmessung und Abbildung der Erdoberfläche

geodätische Informationen, pl f *tsch.* <Kat> • soubor geodetických informací, m (SGI); mapový operát, m

geometrische und lagemäßige Bestimmung, f *tsch.* <Kat> (*eines Flurstücks*) • geometrické a polohové určení, n in sog. Lagepunktfeldern in Koordinatensystem

geometrischer Plan, m <Kat> → Flurkarte, f

Gesamtgrundschuld, f <BGB> • celkový pozemkový dluh, m *něm.* Grundschuld an mehreren Grundstücken

Gesamthandseigentum, n <BGB> • bezpodílové spoluvlastnictví, n Gemeinschaftseigentum mehrerer Personen bei dem allen alles gehört, z. B. Erbgemeinschaft, Gütergemeinschaft, Personengesellschaften

Gesamthypothek, f <BGB> • vespolné zástavní právo, n *česky*; simultánní zástavní právo, n *česky*; vespolný hypoteční dluh, m *něm.*; simultánní hypoteční dluh, m *něm.* Besteht für die Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken (Gesamthypothek), so haftet jedes Grundstück für die ganze Forderung. Der Gläubiger kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke ganz oder zu einem Teil suchen (§ 1132 BGB).

Gesamtrechtsnachfolge, m <allg.> • univerzální právní nástupnictví, n; sukcese, f tritt ein, wenn alle (vermögensmäßigen) Rechte (und Pflichten) von einer Person auf andere übergehen; ausgenommen bleiben stets höchstpersönliche Rechte und Pflichten, z. B. solche verwandtschaftlicher Art, oder berufliche Qualifikationen und Titel, auch wenn sie de facto einen Vermögenswert darstellen. Gesamtrechtsnachfolge kann aufgrund Gesetzes eintreten, z. B. im Erbfall (§ 1922 BGB), aber auch als (gesetzliche) Folge privatrechtlicher Akte, z. B. im Falle der» Umwandlung einer Gesellschaft auf eine andere nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes (UmwG) oder der §§ 362, 393 AktG 1965 sowie als Folge einer Verschmelzung (§§ 339 ff. AktG) bzw. Vermögensübertragung (§§ 359, 360 AktG).

Gesetz zum Schutz des Landwirtschaftlichen Bodenfonds, n *tsch.* <Ges.> • zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, m (OchrP)

Gesetz über die Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuer, m *tsch.* <Strn.> • zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, m

Gesetz über die Seeschifffahrt, m *tsch.* <Ges.> • zákon o námořní plavbě, m (NařZ)

Gesetz über Flurbereinigungen und Bodenbehörden, n *tsch.* <Ges.> • zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, m

Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken, n (SchRG) <Ges.> • zákon o právu k zápsaným lodím a loděnicím, m *něm.*

Gesetz über Vermessungs- und Katasterorgane *tsch.* <Ges.> • zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech (ZemKatOrg)

Gesetz, n <allg.> • zákon, m

Gesetzbuch, n <allg.> • zákoník, m

Gesetzessammlung (der Tschechischen Republik), f <allg.> → Bundesgesetzblatt, n

gesetzliches Vorkaufsrecht, n <BGB> → Vorkaufsrecht, n

Gewerberaum, m <GB> • nebytový prostor, m

Gewerbsteuer, f (GewSt) <Strn.> • živnostenská daň, f *něm.* Steuerpflichtig sind gewerbliche Unternehmen, also Handwerks-, Handels- und Industrieunternehmen. Die sogenannten freien Berufe (Anwälte, Ärzte, Lektoren) und Kliniken sind von der Steuerpflicht ausgenommen.

Gewerbsteuergesetz, n (GewStG) <Ges.> • zákon o živnostenské dani, m *něm.*

GewSt <Strn.> → Gewerbesteuer, f

GewStG <Ges.> → Gewerbsteuergesetz, n

GG <Ges.> → Grundgesetz, n

Gläubiger, m <SchuldR> • věřitel, m Kraft des Schuldverhältnisses ist der Gläubiger berechtigt, von dem Schuldner eine Leistung zu fordern. Die Leistung kann auch in einem Unterlassen bestehen (§ 241 BGB).

GrdstVG <Ges.> → Grundstücksverkehrsgesetz, n

GrEStG <Strn.> → Grunderwerbsteuergesetz, n

Grundakte, f <GB> • sbírka listin, f Die Urkunden und Abschriften, die nach § 10 der Grundbuchordnung von dem Grundbuchamt aufzubewahren sind, werden zu den Grundakten genommen, und zwar die Bewilligung der Eintragung eines Erbbaurechts zu den Grundakten des Erbbaugrundbuchs (§ 24 GBV).

Grundbuch, n (GB) <GB> • pozemková kniha, f *něm./běžně*; katastr nemovitostí, m *český* öffentliches Register, welches die Rechtsverhältnisse von Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum und von Erbbaurechten dokumentiert (§§ 873, 875 BGB).

Grundbuch- und Katasteramt tsch. <GB+Kat> • katastrální úřad, m

Grundbuchamt, n (GBA) <GB> • knihovní úřad, m *něm.*; pozemkový úřad, m *nesprávně*; katastrální úřad, m *česky* Die Grundbücher, die auch als Loseblattgrundbuch geführt werden können, werden von den Amtsgerichten geführt (Grundbuchämter). Diese sind für die in ihrem Bezirk liegenden Grundstücke zuständig (§ 1 GBO).

Grundbuchauszug, m <GB> • výpis z katastru nemovitostí, m; výpis z pozemkové knihy, m *něm.* Vollständige Abschrift aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragungen, die beim zuständigen Grundbuchamt von jedem mit berechtigtem Interesse angefordert werden kann.

Grundbuchband, n <BGB> • svazek pozemkové knihy, m *něm.* Die Grundbücher werden in festen Bänden oder nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltungen in Bänden oder Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt. Die Bände sollen regelmäßig mehrere Grundbuchblätter umfassen; mehrere Bände desselben Grundbuchbezirks erhalten fortlaufende Nummern. Soweit die Grundbücher in

Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt werden, sind die Vorschriften, die Grundbuchbände voraussetzen, nicht anzuwenden (§ 2 GBV).

Grundbuchbereinigung, f <GB> (*in den neuen Bundesländern*) • úprava pozemkové knihy, f *něm.* Löschung gegenstandsloser Rechte im GB und Begründung gültiger Rechte nach der Wiedervereinigung, Vermessung unvermessener Grundstücke usw. u. a. zur Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (durch verschiedene Gesetze geregelt)

Grundbuchberichtigung, f <GB> • oprava chyb v katastrálním operátu, f; oprava chyb v pozemkové knize, f *něm.* Steht der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstück, eines Rechts an einem solchen Recht oder einer Verfügungsbeschränkung der in § 892 Abs. 1 bezeichneten Art mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang, so kann derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird (§ 894 BGB).

Grundbuchblatt, n (GBBI.) <GB> • list vlastnictví, m (LV) Teil des Grundbuchs; enthält Informationen zu den Rechtsverhältnissen an einem Grundstück; jedes Grundbuchblatt besteht aus fünf Teilen: Aufschrift, Bestandsverzeichnis, der Ersten bis Dritten Abteilung und der Grundakte (§ 4 GBV).

Grundbuchgrundstück, n <GB> (*im Rechtssinne*) • pozemek ve smyslu pozemkové knihy, m *něm.*; pozemek, m räumlich abgegrenzte und durch katastermäßige Vermessung genau bezeichnete Teile der Erdoberfläche, die im Grundbuch als selbstständige Grundstücke eingetragen oder zumindest als solche eintragbar sind (RGZ 84, 270)

grundbuchlich <GB> • knihovní *něm.* im Sinne des Grundbuches

Grundbuchordnung, f (GBO) <Ges.> • zákon o pozemkových knihách, m *něm.*; knihovní řád, m regelt den Inhalt des Grundbuchs

Grundbuchverfügung, f (GBV) <Ges.> • prováděcí vyhláška pozemkové knihy, f *něm.* Regelungen zur Führung des Grundbuchs

Grunddienstbarkeit, f <BGB> • věcné břemeno in rem, n *česky*; pozemkové břemeno, n *něm.*; pozemková služebnost, f *zastar.* Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das

- sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (§ 1018 BGB).
- Grundeigentum, n** <BGB> → Eigentum, n
- Grunderwerbsteuer, f** <Strn.> • daň z převodu nemovitostí, f beim Kauf von Grundstücken erhobene Steuer in Höhe von derzeit 3,5 % vom Kaufpreis
- Grunderwerbsteuergesetz, n** (GrEStG) <Strn.> • zákon o převodu nemovitostí, m *něm.*
- Grundgesetz, n** (GG) <Ges.> • Ústava, f; ústava Spolkové republiky Německo, f *něm.* bezeichnet die meist in einer Urkunde niedergelegte Grundordnung eines politischen Gemeinwesens (z. B. das GG). Diese Grundordnung gilt vor und über allem anderen staatlich geschaffenen Recht, sie legt die Grundstruktur und die politische Organisation des Gemeinwesens (z. B. des Staates) fest, regelt das Verhältnis und die Kompetenzen der (Staats-)Gewalten untereinander und enthält die (Freiheits- und) Grundrechte der Bürger und Bürgerinnen.
- Grundlast, f** <BGB> → dingliche Last, f
- Grundpfandrecht, n** <BGB> (*an unbeweglichen Sachen*) • zástavní právo (k nemovitým věcem), n Oberbegriff für Grundstücksbelastungen durch Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld
- Grundsatz der Voreintragung des Betroffenen, m** <GB> • zásada oprávnění, f; zásada předchozí zápisu, f *něm.* Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist (§ 39 GBO).
- Grundschuld, f** <BGB> • pozemkový dluh, m *něm.* Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1191 BGB).
- Grundsteuer, f** <Strn.> • daň z nemovitostí, f Durch sie besteuert die Gemeinde Grundbesitz, dazu gehören Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und insbesondere bebauten Wohn- und Betriebsgrundstücke (Grundsteuer B).
- Grundsteuergesetz, n** <Strn.> • zákon o dani z nemovitostí, m *něm.*
- Grundstück, n** <GB> (*im Verkehrssinne*) • pozemek, m eine örtliche zusammenhängende Bodenfläche, die in der Natur durch Zäune, Mauern, Hecken, Begrenzungssteine o. Ä. gegen andere Grundstücke abgegrenzt ist
- Grundstücksamt, n** *tsch.* <Kat> • pozemkový úřad, m
- Grundstücksart, f** *tsch.* <GB> • druh pozemku, m
- Grundstücksbelastung, f** <BGB> (*eines Grundstücks*) → Belastung, f
- Grundstückseigentum, n** <BGB> → Eigentum, n
- Grundstückseigentümer, m** <BGB> • vlastník pozemku, m derjenige, der ein Grundstück eignet, siehe Grundstückseigentum
- Grundstücksenteignung, f** <BGB> → Enteignung, f
- grundstücksgleiche Rechte, pl n** <allg.> • práva rovnající se pozemkovému majetku, pl n *něm.* dingliche Rechte von Gesetzes wegen dem Eigentumsrecht gleichgestellt, werden wie Grundstücke behandelt
- Grundstückskaufvertrag, m** <BGB> • kupní smlouva na pozemku, f; smlouva o koupi pozemku, f siehe Kaufvertrag
- Grundstücksparzelle, f** *tsch.* <Kat> • pozemková parcela, f
- Grundstücksrecht, n** <allg.> • pozemkové právo, n umfasst alle Rechtsnormen, die sich auf Grundstücke beziehen
- Grundstücksteuer, f** *tsch.* <Strn.> • daň z pozemků, f
- Grundstücksverkehr, m** <allg.> • obchodování s pozemky, n Handel mit Grundstücken
- Grundstücksverkehrsgesetz, n** (GrdstVG) <Ges.> • zákon obchodování s pozemky, m *něm.* Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Gütergemeinschaft, f** <BGB> (*vertraglicher Güterstand*) • majetková smlouva manželů, f *něm.*; předmanželská smlouva, f *něm.* durch Ehevertrag vereinbaren die Ehegatten Gütergemeinschaft; Das Vermögen des Mannes und das Vermögen der Frau werden durch die Gütergemeinschaft gemeinschaftliches Vermögen beider Ehegatten (Gesamtgut). Zu dem Gesamtgut gehört auch das Vermögen, das der Mann oder die Frau während der Gütergemeinschaft erwirbt (§ 1415 f. BGB).
- guter Glaube, m** <BGB> • dobrá víra, f die Überzeugung, dass man sich bei einer bestimmten Handlung oder in einem bestimmten Zustand in seinem guten Recht befinde, insbesondere, dass man Rechte vom Berechtigten erworben habe.
- gutgläubiger Erwerb, m** <BGB> (*vom Nichtberechtigten*) • nabytí v dobré víře, n; nabytí od nevlastníka Durch eine nach § 929 erfolgte Veräußerung wird der Erwerber auch dann Eigentümer, wenn die Sache nicht dem Veräußerer gehört, es sei denn, dass er zu der Zeit, zu der er nach diesen Vorschriften das Eigentum erwerben würde, nicht in gutem Glauben ist (§ 932 BGB).

H

Handelsgesetzbuch, n (HGB) <Ges.> • Obchodní zákoník, m (ObchZ)

Herrschaftsrecht, n <allg.> • panské právo, n; absolutní právo, n absolutes Recht, z. B. das Eigentumsrecht

herrschendes Grundstück, n <allg.> (*i. S. d. § 1019*) • panující pozemek, m Eine Grunddienstbarkeit kann nur in einer Belastung bestehen, die für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten Vorteil bietet. Über das sich hieraus ergebende Maß hinaus kann der Inhalt der Dienstbarkeit nicht erstreckt werden (§ 1019 BGB).

HGB <Ges.> → Handelsgesetzbuch, n

Höchstbetragshypothek, f <BGB> • zástavní právo do sjednané výše, n Eine Hypothek kann in der Weise bestellt werden, dass nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück hafte soll, bestimmt, im Übrigen die Feststellung der Forderung vorbehalten wird. Der Höchstbetrag muss in das Grundbuch eingetragen werden (§ 1190 BGB).

Hypothek, f <BGB> • hypoteční dluh, m *něm.*; hypotéka, f Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1113 BGB).

Hypothekar, m <BGB> → Hypothekengläubiger, m

Hypothekenbrief, m <BGB> • hypoteční list, m *něm.* Urkunde, die ausgestellt wird, wenn eine Briefhypothek ausgestellt wird

Hypothekengläubiger, m <BGB> • hypoteční věřitel, m siehe Gläubiger; derjenige, dem eine Forderung zusteht, die durch eine Hypothek gesichert wurde

Hypothekenschuldner, m <BGB> • hypoteční dlužník, m *něm.* derjenige, der eine Verbindlichkeit gegenüber einem Hypothekengläubiger hat; Sicherungsgeber kann jedoch eine andere Person als der Grundstückseigentümer sein

I

im Bau befindliches Gebäude, n *tsch.* <GB+Kat> • rozestavěná budova, f

Immobilien, pl f <BGB> → unbewegliche Sachen, pl f

Immobilienleasing, n <ComLaw> • leasing nemovitostí, m; leasing, m Der Leasingnehmer gewährt dem Leasinggeber die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes und zahlt dem Leasinggeber dafür Leasingraten.

Immobilienrecht, n <allg.> • právo nemovitostí, n umfasst alle Rechtsnormen, die sich auf Grundstücke und Bauten bzw. das Bauen beziehen

Immobilienübertragungssteuer, f <Strn.> → Grunderwerbsteuer, f

Inhabergrundschuld, f <BGB> • pozemkový dluh na majitele, m *něm.* Eine Grundschuld kann in

der Weise bestellt werden, dass der Grundschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt wird. Auf einen solchen Brief finden die Vorschriften über Schuldverschreibungen auf den Inhaber entsprechende Anwendung (§ 1195 BGB); zur Kreditbeschaffung industrieller Unternehmen gedacht

Inventar, n <BGB> • inventář, m *něm.* gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar, dient dem Zweck der Hauptsache (§ 98 BGB)

isolierte Grundschuld, f <BGB> • izolovaný pozemkový dluh, m *něm.* Sie beschränkt sich auf den dinglichen Anspruch und gibt somit das Recht auf Verwertung des Grundstücks aus sich selbst heraus; Rangierungsmittel; dient dazu, Vermögen umzustrukturieren oder um Zugriff von Gläubigern auf Grundstück weniger attraktiv zu gestalten

J

juristische Person, f <allg.> • právnická osoba, f ist eine Personenvereinigung (Staat, Gemeinde, Verein, Aktiengesellschaft) oder ein Zweckvermögen (Stiftung) mit vom Gesetz anerkannter rechtlicher Selbständigkeit

K

Kataster, n <Kat> → Liegenschaftskataster, n

Katasteramt, n <Kat> → Vermessungsamt, f

Katastergesetz, n *tsch.* <Ges.> • katastrální zákon, m (KatZ)

Katasterkarte, f <Kat> → Liegenschaftskatasterkarte, f

Katasterkartenwerk, n <Kat> → Liegenschaftskartenwerk, n

Katasteroperat, m *tsch.* <Kat> (*enthält u. a. geodätische Informationen und Rechtsverhältnisse*) • katastrální operát, m

Katasterparzelle, f <Kat> (*i. S. d. Katasters*) → Flurstück, n

Katasterstelle, f *tsch.* <GB+Kat> • katastrální pracoviště, f

Katasterzahlenwerk, n <Kat> → Liegenschaftsbuch, n

Katastraloperat, m <Kat> → Katasteroperat, m

Kauf, m <BGB> • koupě, f siehe Kaufvertrag

Kaufvertrag, m <BGB> • kupní smlouva, f Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen (§ 433 BGB).

Kleinbauten, pl tt *tsch.* <GB+Kat> • drobné stavby, pl f

Konskr.-Nr <GB+Kat> → Konskriptionsnummer, f

Konskriptionsnummer, f (Konskr.-Nr) *tsch.* <GB+Kat> • popisné číslo, n (č.p.); konskripční číslo, n

konstitutiv <allg.> • konstitutivně Das Recht wird erst mit dem Rechtsakt, hier Eintragung, wirksam.

Kopftitel, m *tsch.* <Kat> • záhlaví, n

Körperschaftsteuer, f <Strn.> • daň z příjmu právnických osob, f; daň z příjmu, f juristische Personen, insbesondere Kapitalgesellschaften wie AG, GmbH und Genossenschaften, zahlen Körperschaftsteuer, also eine besondere Art der Einkommensteuer

Körperschaftsteuergesetz, n (KStG) *něm.* <Ges.> • zákon o dani z příjmu právnických osob, m *něm.*

KStG <Ges.> → Körperschaftsteuergesetz, n

L

Landtafeln, pl f *tsch./veraltet* <Kat> • zemské desky, pl f *zastar.*; desky zemské, pl f *zastar.*

Landwirtschaftlicher Bodenfonds, m <sonst.> → landwirtschaftliches Eigentum, n

landwirtschaftliches Eigentum, n *dt.* <sonst.> • Zemědělský půdní fond, m (ZPF) Das landwirtschaftliche Eigentum ist zur Absicherung der national wichtigen landwirtschaftlichen Grundstücke vor wirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung in seiner Veräußerung oder Verpachtung gesetzlich beschränkt. Geregelt wird dies durch das Grundstücksverkehrsgesetz.

landwirtschaftliches Grundstück, n *tsch.* <GB> • zemědělský pozemek, m

Leasing, n <ComLaw> → Immobilienleasing, n

Legalitätsprinzip, n <GB> • zásada legality, f Im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist (§ 20 GBO).

Leibrente, f <BGB> • osobní důchod *něm.*; stálý roční důchod, m *zastar.*; doživotní důchod, m Der Vertrag auf Zahlung einer Leibrente begründet ein Dauerschuldverhältnis, bei dem aus einem selbständigen einheitlichen Rechtsverhältnis regelmäßig wiederkehrende Leistungen zu erbringen sind. Keine Leibrente ist i. d. R. die Leistung aus dem Altenteil (Reallast), aus einer Ruhegehaltsvereinbarung, aus der Verpflichtung zur Unterhaltsleistung und zum Schadensersatz in Rentenform sowie auf Grund der Zinszahlungspflicht. Sie ist regelmäßig auf die Lebensdauer des Gläubigers begründet (§ 759 BGB).

Leitungsrecht, n <GB> (*Grunddienstbarkeit*) • věčné břemeno vedení, n Recht Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas-, Telefonleitungen usw. auf dem dienenden Grundstück zu verlegen

Liegenschaften, pf f <BGB> → unbewegliche Sachen, pl f

Liegenschaftsbuch, n <Kat> • katastrální kniha, f *něm.*; písemný operát, m Das Liegenschafts-

buch ist der beschreibende Teil des Liegenschaftskatasters. Im Liegenschaftsbuch sind alle Flurstücke des Katasteramtsbezirks verzeichnet. Es enthält die Lagebezeichnung, Nutzungsart, Größe, den Nachweis der Eigentümer und Erbbauberechtigten sowie deren Anschriften. Weiterhin werden die Ergebnisse der Bodenschätzung und Hinweise anderer öffentlicher Stellen aufgenommen. Das Liegenschaftsbuch wird heute automatisiert im Programmsystem ALB geführt.

Liegenschaftseigentum, n <BGB> → Grundstückseigentum, n

Liegenschaftskarte, f <Kat> • katastrální mapa, f; mapový operát, m Die Liegenschaftskarte (Flurkarte) ist der darstellende Teil des Liegenschaftskatasters. In ihr sind flächendeckend alle Flurstücke und - soweit eingemessen - die Gebäude dargestellt.

Liegenschaftskataster, n (1) (LK) <Kat> • pozemkový katastr, n (KN) *něm.*; seznam/rejstřík/soubor katastrálních map pozemků (u zeměm. úřadu) *něm.* amtliches Verzeichnis aller Grundstücke eines Staatsgebietes (§ 2 GBO)

Liegenschaftskataster, n (2) (LK) *tsch.* <Kat> (*verejnit Grundbuch und Kataster*) • katastr nemovitostí, m (KN) *česky*

Liegenschaftsrecht, n <allg.> → Immobilienrecht, n

LK <Kat> → Liegenschaftskataster, n

Lohnsteuer, f <Strn.> → Einkommensteuer, f

Löschung, f <GB> (*aus dem Grundbuch*) • výmaz, m Zur Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück ist, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt, die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgibt, und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich. Die Erklärung ist dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt (§ 875 BGB).

Löschungsvormerkung, f <GB> • upozornění na výmaz, n *něm.*; výmazový záznam, m *něm.*; záznam o výmazu *něm.* besondere Form der Vormerkung

M

Mehrwertsteuer, f <Strn.> → Umsatzsteuer, f

Miete, f (1) <BGB> (*ohne Recht auf Fruchtziehung*) • nájem, m (1) entgeltliche Gebrauchsüberlassung einer Sache auf Zeit (§ 535 BGB)

Miete, f (2) <BGB> → Mietzins, m

Mieter, m <BGB> (*ohne Recht auf Fruchtziehung*) • nájemce, m (1); nájemník, m derjenige, dem der Vermieter eine Sache entgeltlich auf Zeit zum Gebrauch überlässt

Mietverhältnis, n <BGB> • nájemní poměr, m; najemní vztah, m Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter aufgrund eines Mietvertrages

Mietvertrag, m <BGB> • nájemní smlouva, f (1)
Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (§ 535 BGB)

Mietzins, m <BGB> • nájemné, n (1) Entgelt für die zur Miete überlassene Sache

Miteigentum nach Bruchteilen, n <WEG> → Bruchteilseigentum, n

Miteigentum, n <WEG> → Bruchteilseigentum, n

Miteigentümer nach Bruchteilen, pl m <BGB> → Bruchteilseigentümer, m

Miteigentümergeinschaft, f <BGB> → Bruchteilsgemeinschaft, f

Miteigentumsanteil, m <BGB> • spoluvlastnický podíl, m; vlastnický podíl, m Anteil am Miteigentum, siehe Miteigentum

Miterbengemeinschaft, f <BGB> • společenství spoludědiců, n *něm.*; majetkové společenství spoludědiců, n Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, so wird der Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben (§ 2032 BGB).

N

Nachbarrecht, n <BGB> • sousedské právo, n umfasst alle Rechtsnormen, die das absolute Eigentumsrecht im Hinblick auf die benachbarte Lage von Grundstücken einschränkt (§§ 906-924 BGB)

natürliche Person, f <allg.> • fyzická osoba, f jeder Mensch

nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, pl m <GB> → Gewerberaum, m

nichtwesentlicher Bestandteil, m <BGB> → einfacher Bestandteil, m

Nießbrauch, m <BGB> • věcné břemeno požívání, n Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (§ 1030 BGB). Der Nießbraucher ist zum Besitz der Sache berechtigt. Er hat bei der Ausübung des Nutzungsrechts die bisherige wirtschaftliche Bestimmung der Sache aufrechtzuerhalten und nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu verfahren (§ 1036 BGB).

nießbrauchen <BGB> → nutzen

Nießbraucher, m <BGB> → Nießbrauchsberechtigter, m

Nießbrauchsberechtigter, m <BGB> • oprávněný uživatel, m; osoba s právem užívacím, f; uživatel, m; poživatel, m

Notstand, m <BGB> • nouze, f Der Eigentümer einer Sache ist nicht berechtigt, die Einwirkung eines anderen auf die Sache zu verbieten, wenn die Einwirkung zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig und der drohende Schaden gegenüber dem aus der Einwirkung dem

Eigentümer entstehenden Schaden unverhältnismäßig groß ist (§ 904 BGB).

Nutznießer, m <BGB> → Nießbrauchsberechtigter, m

Nutzung, f <BGB> (*eines Grundstücks*) • užívání, n; používání, n; využívání, n ist jeder fortgesetzte oder wiederholte (nicht nur einmalige Gebrauch, z. B. Überweg, Halten von Anlagen (Leitungen, Gebäude), Wasserentnahme, Gebäudebenutzung usw.

Nutzungen, pl f <BGB> • užitky, pl m Nutzungen sind die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt (§ 100 BGB).

Nutzungsrecht, n <GB> • právo na užívání, n *něm.* Recht auf Nutzung eines Grundstücks: Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Erbbaurecht

O

originärer Erwerb, m <allg.> (*eines Eigentumsrechts*) • nabytí originární, n; nabytí původní, n ursprünglicher Erwerb, z. B. Erwerb eines herrenlosen Grundstücks durch Aneignung

öffentliches Interesse, n <allg.> • veřejný zájem, m Belange des Gemeinwohls der Allgemeinheit als Abgrenzung vom Interesse des Einzelnen

Öffentlichkeitsgrundsatz, m <GB> • zásada veřejnosti, f; zásada formální publicity, f Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 12 GBO).

P

Pacht, f (1) <BGB> (*mit Recht auf Fruchtziehung*) • nájem, m (2) *něm.*; pacht, m *zastár.*; nájem a užitek z plodů, m entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch und zur Fruchtziehung (§ 581 BGB)

Pacht, f (2) <BGB> → Pachtzins, m

Pächter, m <BGB> • nájemce, m (2) *něm.*; pachtýř, m *zastar.*

Pachtvertrag, m <BGB> • nájemní smlouva, f (2) *něm.*; pachtovní smlouva, f *zastar.* Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten (§ 581 BGB).

Pachtzins, m <BGB> • nájemné, n (2) *něm.*; pachtovné, n *zastar.* Entgelt für die zur Miete überlassene Sache

Parzelle, f <Kat> (*i. S. d. Katasters*) → Flurstück, n

Parzellennummer, f <Kat> → Flurstücksnummer, f

persönliche Dienstbarkeit, f <BGB> → beschränkte persönliche Dienstbarkeit, f

Pfand, m <BGB> • zástava, f Eine bewegliche Sache zur Sicherung einer Forderung, die in der Weise belastet wird, dass der Gläubiger berechtigt ist, Befriedigung aus der Sache zu suchen (Pfandrecht) (§ 1204 BGB).

Pfandrecht, n <BGB> (*an beweglichen Sachen*) • zástavní právo (k movitým věcem), n Eine bewegliche Sache kann zur Sicherung einer Forderung in der Weise belastet werden, dass der Gläubiger berechtigt ist, Befriedigung aus der Sache zu suchen (§ 1204 BGB).

Pflegeverpflichtung, f <BGB> • věcné břemeno opatrování, n Verpflichtung, eine Person zu pflegen in Form einer Grundstücksbelastung, siehe Reallast

Prioritätsprinzip, n <GB> • zásada priority, f Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang; Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang (§ 879 BGB).

Publizitätsprinzip, n <GB> → Öffentlichkeitsgrundsatz, m

R

Rang, m <GB> → Rangordnung, f

Rangänderung, f <GB> → Rangtausch, m

Rangordnung, f <GB> • pořadí zápisů, n; pořadí práv k pozemku, n Reihenfolge der Eintragungen im Grundbuch

Rangrücktritt, m <GB> • ustoupení v pořadí, n *něm.* Für einen Rangrücktritt bedarf es einer notariell beglaubigten Erklärung. Danach wird der Rangrücktritt im Grundbuch geändert. Durch den Rangrücktritt mindert der zurück rückende Gläubiger die Erfüllung seiner Ansprüche im Falle einer Zwangsvollstreckung, da die Ansprüche der Gläubiger in der Rangfolge befriedigt werden.

Rangtausch, m <GB> • změna pořadí, f *něm.* (1) Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden. (2) Zu der Rangänderung ist die Einigung des zurücktretenden und des vortretenden Berechtigten und die Eintragung der Änderung in das Grundbuch erforderlich (§ 880 BGB).

Rangverhältnis, n <GB> (*mehrerer Rechte im GB*) • vztah přednosti, m *něm.* Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang; Rechte, die unter Angabe dessel-

ben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang (§ 879 BGB).

Rangvorbehalt, m <GB> • výhrada pořadí, f *něm.* Der Eigentümer kann sich bei der Belastung des Grundstücks mit einem Recht die Befugnis vorbehalten, ein anderes, dem Umfang nach bestimmtes Recht mit dem Rang vor jenem Recht eintragen zu lassen (§ 881 BGB).

Reallast, f <BGB> • reálné břemeno, n *něm.* Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (§ 1105 BGB); z. B. Naturalien, Geldleistungen oder auch Handlungen (Instandhaltung von Gebäuden, Pflege oder Alimentation einer Person).

Rechtsverhältnis, n <allg.> • právní vztah, m; právní poměr, m Beziehung zweier Rechtssubjekte zueinander oder die Beziehung eines Rechtssubjekts zu einem Rechtsobjekt

Rentenschuld, f <BGB> • důchodový dluh, m *něm./běžně*; pozemkový důchodový dluh, m Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1199 BGB); Sonderform der Grundschuld; auch als eine auf Geld gerichtete Reallast anzusehen.

Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs und öffentlicher Glaube, f <GB> • zásada veřejné víry, f Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe (§ 891 BGB). Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist (§ 892 BGB).

S

Sache, f <BGB> • věc, f Sachen im Sinne des Gesetzes sind nur körperliche Gegenstände (§ 90 BGB).

Sachenrecht, n (SachR) <BGB> • věcné právo, n (věc.) Teil des Privatrechts, der die Rechtsverhältnisse an Sachen regelt (3. Buch BGB, §§ 854 ff.)

Sachlast, f *tsch.* <BGB> (*allg. Rechtsinstitut ähnl. d. Dienstbarkeit*) • věcné břemeno, n; slu(e)bnost, f *zastar.* tschechisches Rechtsinstitut, welches sämtliche Nutzungsrechte beinhaltet, einschl. Reallast

SachR <allg.> → Sachenrecht, n

Scheinbestandteil, m <BGB> • zdánlivá součást věci, f *něm.*; přechodná součást, f *něm.*; dočasná součást, f *něm.* Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die

- nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind (§ 95 BGB).
- Schenker, m** <SchuldR> • dárce, m jemand, der aus seinem Vermögen einen anderen unentgeltlich bereichert
- Schenkung, f** <BGB> • darování, n Eine Zuwendung, durch die jemand aus seinem Vermögen einen anderen bereichert, ist Schenkung, wenn beide Teile darüber einig sind, dass die Zuwendung unentgeltlich erfolgt (§ 516 BGB).
- Schenkungsteuer, f** <Strn.> • daň darovací, f Die Schenkungsteuer ergänzt die Erbschaftsteuer. Sie wird als notwendig angesehen, damit die Erbschaftsteuer nicht durch Schenkungen unter Lebenden umgangen wird.
- Schenkungsvertrag, m** <BGB> • darovací smlouva, f
- Schiffseigentum, n** <GB> • vlastnictví lodi, n Zur Übertragung des Eigentums an einem im Binnenschiffsregister eingetragenen Schiff ist die Einigung des Eigentümers und des Erwerbers hierüber und die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Binnenschiffsregister erforderlich (§ 3 SchRG).
- Schranke, f** <BGB> → Eigentumsschranke, f
- SchRG** <Ges.> → Gesetz über Recht an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken, n
- Schuldner, m** <SchuldR> • dlužník, m jemand, der eine Leistung auf Grund einer Schuld zu erbringen hat
- SchuldR** <BGB> → Schuldrecht, n
- Schuldrecht, n** (SchuldR) <BGB> • závazkové právo, n (závazk.) Teil des Privatrechts, der die Schuldverhältnisse regelt (2. Buch BGB, §§ 241 ff.)
- Sicherungsgeber, m** <BGB> (*Hypothek*) • poskytovatel zajišťovací práva, m něm. Grundstückseigentümer oder eine andere Person (müssen nicht identisch sein), der vor der Bestellung einer Hypothek einen Sicherungsvertrag mit dem Sicherungsnehmer abschließt, in dem er sich gegenüber dem Sicherungsnehmer zur Bestellung einer Hypothek verpflichtet.
- Sicherungsgrundschuld, f** <BGB> • zajišťovací pozemkový dluh, m něm. Ist die Grundschuld zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschuld), können Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden; § 1157 Satz 2 findet insoweit keine Anwendung. Im Übrigen bleibt § 1157 unberührt (§ 1192 BGB).
- Sicherungshypothek, f** <BGB> • zajišťovací hypoteční dluh, m něm.; zajišťovací hypotéka, f něm. Eine Hypothek kann in der Weise bestellt werden, dass das Recht des Gläubigers aus der Hypothek sich nur nach der Forderung bestimmt und der Gläubiger sich zum Beweis der Forderung nicht auf die Eintragung berufen kann. Die Hypothek muss im Grundbuch als Sicherungshypothek bezeichnet werden (§ 1184 BGB).
- Sicherungsnehmer, m** <BGB> (*Hypothek*) • příjemce zajišťovací práva, m něm.; nabyvatel zajišťovací práva, m něm. Hypothekengläubiger, der vor der Bestellung einer Hypothek mit dem Sicherungsgeber einen Sicherungsvertrag abschließt, in dem sich sicher der Sicherungsgeber zur Bestellung einer Hypothek verpflichtet.
- Sicherungsvertrag, m** <BGB> (*Hypothek*) • zajišťovací smlouva, f něm. Vertrag, in dem sich der Grundstückseigentümer oder eine andere Person (Sicherungsgeber) gegenüber dem Sicherungsnehmer zur Bestellung einer Hypothek verpflichtet.
- Sondereigentum, n** <WEG> • vlastnictví jednotky, n Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (§ 3 WEG)
- Statistisches Jahrbuch zum Bodenfonds, n** tsch. <GB+Kat> • Statistická ročenka půdního fondu České republiky, f zastar.; Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí Česk
- steuerpflichtig** <Strn.> • podléhající dani

T

- Tausch, m** <BGB> • směna, f Auf den Tausch finden die Vorschriften über den Kauf entsprechende Anwendung (§ 480 BGB); siehe Kauf
- Tauschvertrag, m** <BGB> • směnná smlouva, f; smlouva o směně, f § 480 BGB; siehe Kaufvertrag
- Teileigentum, n** <WEG> • vlastnictví nebytového prostoru, n Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 WEG)
- Teileigentümer, m** <WEG> • vlastník nebytového prostoru, m derjenige, der einen Gewerberaum eignet; siehe Teileigentum
- Teilung, f** <GB> (*i. S. d. Grundbuchs*) • dělení, n (1) něm. Die Teilung eines Grundstückes erfolgt im Grundbuch. Es bedarf einer Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass ein Grundstücksteil entweder grundbuchmäßig abgeschrieben (verkauft) oder als selbstständiges Grundstück unter einer neuen laufenden Nummer im Grundbuch eingetragen werden soll. In der Regel ist hierfür vorweg eine Zerlegung im Liegenschaftskataster erforderlich.
- Tilgungshypothek, f** <BGB> • umořovací hypoteční dluh, m něm.; umořovací hypotéka, f Unterart der Verkehrshypothek, bei der das Kapital für den Gläubiger unkündbar ist, solange der

Schuldner die regelmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen leistet.

Trennungsgrundsatz, m <allg.> • zásada oddělosti, f *něm.*; princip oddělenosti, m rechtliche Trennung des BGB zwischen schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäften und sachenrechtlichen Erfüllungsgeschäften

Tschechisches Vermessungs- und Katasteramt, n *tsch.* <BGB> • Český úřad zeměměřický a katastrální, m (ČÚZK)

tun <BGB> (*i. S. v. § 1018 BGB*) • konat, ned. aktive Handlung des Eigentümers oder Verpflichtung dazu kann nicht Hauptpflicht einer Grunddienstbarkeit sein. Außer den Nebenpflichten nach §§ 1021-1023.

U

Überwegungsrecht, n <BGB> (*Grunddienstbarkeit*) → Wegerecht, n

Umsatzsteuer, f (USt) <Strn.> • daň z přidané hodnoty, f (DPH) Der Umsatzsteuer unterliegen die folgenden Umsätze: (1) die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Die Steuerbarkeit entfällt nicht, wenn der Umsatz auf Grund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung ausgeführt wird oder nach gesetzlicher Vorschrift als ausgeführt gilt; (4) die Einfuhr von Gegenständen im Inland oder in den österreichischen Gebieten Jungholz und Mittelberg (Einfuhrumsatzsteuer); (5) der innergemeinschaftliche Erwerb im Inland gegen Entgelt (§ 1 UStG).

Umsatzsteuergesetz, n (UStG) <Ges.> • zákon o dani z přidané hodnoty, m (DPHZ)

unbewegliche Sachen, pl f <BGB> • nemovitě věcí, pl f; nemovitosti, pl f; realita, f abgegrenzter Teil der Erdoberfläche oder ein Bestandteil des Grundstücks

untere Vermessungsbehörde, f <Kat> • nižší zeměměřický úřav, m *něm.* Die unteren Vermessungsbehörden sind insbesondere zuständig für die Vermessungsaufgaben 1. Führung des Liegenschaftskatasters, 2. Durchführung von Liegenschaftsvermessungen, soweit in Absatz 2 und 3 nichts anderes bestimmt ist, 3. Übermitteln der Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters und 4. Nachweis der Landesgrenze (§ 8 VermG Baden Württemberg).

unterlassen <BGB> (*i. S. v. § 1018 BGB*) • zdržet se, dok. gewisse Handlungen dürfen nicht vorgenommen werden, die der Eigentümer kraft seines Eigentums (§ 903 BGB) sonst vornehmen dürfte: Bebauungsbeschränkung, Höhenbeschränkung, Gestaltung-/Farbgebungsbeschränkung.

Unterpfandreht, n *tsch.* <BGB> • podzástavní právo, n

untrennbarer Bestandteil, m <BGB> (*einer Sache*) → Bestandteil, m (1)

untrennbarer Bestandteil, m <BGB> (*eines Grundstücks*) → Bestandteil, m (2)

Urkundensammlung, f <Kat> → Grundakte, f

ursprünglicher Erwerb, m <allg.> (*eines Eigentumsrechts*) → originärer Erwerb, m

USt <Strn.> → Umsatzsteuer, f

UStG <Ges.> → Umsatzsteuergesetz, n

V

vereinfachtes Eintragungsverfahren, n *tsch.* <Kat> • zjednodušený způsob evidence, m

Vereinigung, f (1) <GB> (*i. S. d. Grundbuchs*) • scelení v pozemkové knize, n (2) *něm.*; sloučení v pozemkové knize, n Verbindung mehrerer Grundstücke zu einem im Grundbuch (§ 890 BGB), wobei für bisherige Belastungen nur bisheriger Grundstücksteil haftet, erst neu begründete Rechte können für das gesamte Grundstück begründet werden; müssen einheitlich belastet sein

Vereinigung, f (2) *tsch./gebräuchl* <Kat> • scelení, n; sloučení, n

verfahren <BGB> (*i. S. v. § 903 BGB*) • nakládat, ned. Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

Verfassung, f <Ges.> → Grundgesetz, n

Verkehrshypothek, f <BGB> • hypoteční dluh změnítelem, m *něm.* ist das Grundmodell des Hypothekenrechts; sie ist auf den Wechsel des Inhabers, d.h. auf die Verkehrsfähigkeit, eingestellt; Unterschied zur Sicherungshypothek liegt im Grad der Akzessorietät; Bsp.: Tilgungshypothek

Vermessungs- und Katasteramt, n <Kat> → Vermessungsamt, f

Vermessungs- und Katasterinspektorate, pl n *tsch.* <Kat> • zeměměřické a katastrální inspektoráty, pl m

Vermessungsamt, f <Kat> • zeměměřický úřad, m Die Vermessungsaufgaben werden von den Vermessungsbehörden erledigt; Vermessungsbehörden sind 1. das Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Verbraucherschutz als oberste Vermessungsbehörde, 2. das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung als obere Vermessungsbehörde und 3. die unteren Verwaltungsbehörden als untere Vermessungsbehörden (§ 1 VermG Baden Württemberg).

Vermessungsbehörde, f <Kat> → Vermessungsamt, f

Vermessungswesen, f <Kat> → Geodäsie, f

Vermieter, m <BGB> • pronajímatel, m (1) derjenige, der dem Mieter eine Sache entgeltlich auf Zeit zum Gebrauch überlässt

Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung, f <Ges.> → Grundbuchverfügung, f

Verpächter, m <BGB> • pronajímatel, m (2) *něm.*; propachtovatel, m *zastar.* derjenige, der eine Sache zum Gebrauch und zur Fruchtziehung entgeltlich überlässt

Verpflichteter, m <SchuldR> • zavázaný, m; povinný, m; dlužník, m Schuldner

Verschmelzung, f <Kat> (*i. S. d. Katasters*) • scelení v katastru nemovitostí, n *něm.*; sloučení, f Mehrere Flurstücke, die ein Grundstück im Rechtssinne bilden, können im Liegenschaftskataster zu einem Flurstück zusammengelegt werden. Voraussetzung ist, dass sie örtlich nebeneinanderliegen und gleichmäßig oder nicht belastet sind. Die Flurstücksverschmelzung wird vom Katasteramt auf Antrag durchgeführt und ist gebührenfrei.

versteuern <Strn.> → besteuern

Versteuerung, f <Strn.> → Besteuerung, f

Verwaltungsordnung, f (VO) <Ges.> • správní řád, m (SpŘ)

Verwaltungsverfahren, n <sonst.> • správní řízení, n Das Verwaltungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes ist die nach außen wirkende Tätigkeit der Behörden, die auf die Prüfung der Voraussetzungen, die Vorbereitung und den Erlass eines Verwaltungsaktes oder auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gerichtet ist; es schließt den Erlass des Verwaltungsaktes oder den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags ein (§ 9 BVwVfG).

Verwertungsrecht, n <GB> • právo na využití, n *něm.*; zástavní právo, n Recht auf Verwertung eines Grundstücks, z. B. durch Grundpfandrechte, um Forderungen zu decken

VO <Ges.> → Verwaltungsordnung, f

Vollrecht, n <allg.> → Herrschaftsrecht, n

Vorkaufsrecht, n <BGB> • předkupní právo, n; právo přednostní koupě, n Erwerbsrecht; Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat (§ 463 BGB).

Vormerkung, f <GB> • plomba, f (P); upozornění, n; předběžný zápis do pozemkové knihy, m Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig (§ 883 BGB).

W

Wasserentnahmerecht, n <BGB> (*Grunddienstbarkeit*) • věcné břemeno braní (čerpání) vody, n

Recht an einem fremden Grundstück, Wasser entnehmen zu dürfen

WEG <Ges.> → Wohnungseigentumsgesetz, n

Wegerecht, n <BGB> (*Grunddienstbarkeit*) • věcné břemeno cesty, n; věcné břemeno stezky, n; služebnost cesty, f Recht, einen Weg über ein fremdes Grundstück nur zum Zwecke des Durchganges bzw. der Durchfahrt zu nutzen

wesentlicher Bestandteil, m <BGB> (*eines Grundstücks*) → Bestandteil, m (2)

wesentlicher Bestandteil, m <BGB> (*einer Sache*) → Bestandteil, m (1)

Wiederkauf, m <BGB> • zpětná koupě, f; právo zpětné koupě, n Erwerbsrecht; Hat sich der Verkäufer in dem Kaufvertrag das Recht des Wiederkaufs vorbehalten, so kommt der Wiederkauf mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, dass er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande (§ 456 BGB).

Wirtschaftsgrundstück, n <BewG> (*im steuerrechtlichen Sinne*) • pozemek v daňovém smyslu, m *něm.* Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück i. S. d. BewG

Wohnrecht, n <WEG> (*an Wohnungseigentum*) → Dauerwohnrecht, n

Wohnungseigentum, n <WEG> (*b. p. Dienstbarkeit*) • vlastnictví bytu, n; bytové vlastnictví, n Sondereigentum an einer Eigentumswohnung zusammen mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 WEG).

Wohnungseigentumsgesetz, n (WEG) <Ges.> • zákon o vlastnictví bytů, m (BytZ) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Wohnungseigentümer, m <WEG> • vlastník bytu, m derjenige, der eine Eigentumswohnung eigen; siehe Wohnungseigentum

Wohnungseigentümergeinschaft, f <WEG> • společenství vlastníků jednotek, n Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden (§ 10 Abs. 6 WEG).

Wohnungsgrundbuchblatt, n <WEG> • list vlastnictví (bytu), m *něm.*

Wohnungsrecht, n <BGB> (*bei Grundstückseigentum*) • věčné břemeno (bezplatného) bydlení v rodinném domě, n; právo bydlení v rodinném domě, n Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen (§ 1093 BGB).

Z

Zedent, m <SchuldR> (*bei Grundpfandrechten*) • postupitel (pohledávky), m; dlužník, m

Zerlegung, f <Kat> (*i. S. d. Katasters*) • dělení, n (2) *něm.* Unter Zerlegung versteht man die katastertechnische Aufteilung eines Flurstücks in mehrere selbstständige Flurstücke. Von der Flurstückszerlegung geht keine rechtsändernde Wirkung aus. Das Eigentum an den neuen Flurstücken verbleibt beim Grundstückseigentümer. Zerlegungen werden häufig in Vorbereitung einer Grundstücksteilung vorgenommen. In der Regel erfordert die Zerlegung eines Flurstücks eine örtliche Teilungsvermessung, in Ausnahmefällen kann auch eine Sonderung stattfinden.

Zessionar, m <SchuldR> (*bei Grundpfandrechten*) • postupník, m; věřitel, m

Zivilprozessordnung, f (ZPO) <Ges.> • občanský soudní řád, m (o. s. ř.)

ZPO <Ges.> → Zivilprozessordnung, f

Zubehör, n <Ges.> • příslušenství, n Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 BGB).

Zugewinngemeinschaft, f <BGB> (*gesetzlicher Güterstand*) • společné jmění manželů (SJM) (1) Die Ehegatten leben im Güterstand der Zugewinngemeinschaft, wenn sie nicht durch Ehevertrag etwas anderes vereinbaren. (2) Das Vermögen des Mannes und das Vermögen der Frau werden nicht gemeinschaftliches Vermögen der Ehegatten; dies gilt auch für Vermögen, das ein Ehegatte nach der Eheschließung erwirbt. Der Zugewinn, den die Ehegatten in der Ehe erzielen, wird jedoch ausgeglichen, wenn die Zugewinngemeinschaft endet (§ 1363 BGB).

Zupacht, f <BGB> • přípachtování, n *něm.* zusätzliche Pachtung von Grundstücken zu bestehenden Betrieben

Zusammenfassende Übersicht über den Bodenfonds, f <GB+Kat> → Statistisches Jahrbuch zum Bodenfonds, n

Zuschlag in der Zwangsversteigerung, m <sonst.> • příklep v nucené dražbě, n; nucená dražba, f Durch den Zuschlag wird der Ersteher

Eigentümer des Grundstücks, sofern nicht im Beschwerdewege der Beschluß rechtskräftig aufgehoben wird (§ 90 ZVG).

Zuschlag, m <sonst.> → Zuschlag in der Zwangsversteigerung, m

Zuschreibung, f <GB> (*i. S. d. Grundbuchs*) • scelení v pozemkové knize, n (1) *něm.*; sloučení, n Vereinigung mehrere Grundstücke zu einem im Grundbuch (§ 890 BGB), wobei bestehende Hypotheken auf Hauptgrundstück auf zugeschriebenes Grundstück übergreifen (§ 1131 BGB)

ZVG <Ges.> → Zwangsversteigerungsgesetz, n

Zwangsbeitreibung, f <sonst.> → Zwangsvollstreckung, f

Zwangsversteigerung, f <sonst.> • nucená dražba, f eine der Formen der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte; aber auch Schiffe, Luftfahrzeuge) neben der Zwangsverwaltung. Bei der Zwangsversteigerung wird der Gläubiger durch Verwertung der Substanz des Gegenstandes befriedigt.

Zwangsversteigerungsgesetz, n (ZVG) <Ges.> • exekuční zákon, m *něm.*; zákon o výkonu rozhodnutí, m Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Zwangsversteigerungsordnung, f *tsch.* <Ges.> • exekuční řád, m

Zwangsverwaltung, f <sonst.> • nucená správa, f neben der Zwangsversteigerung weitere auf Befriedigung des Gläubigers gerichtete Art der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (§§ 146 ff. ZVG). Sie zielt nicht auf Verwertung der Substanz, sondern der Nutzungen eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts zugunsten der Gläubiger.

Zwangsvollstreckung, f <sonst.> • exekuce, f; výkon rozhodnutí, m die Verwirklichung vollstreckbarer Ansprüche durch staatliche Zwangsmaßnahmen in das Vermögen des Schuldners

Zweite Abteilung, f <GB> (*Grundbuchblatt*) • druhá část, f *něm.* gibt Auskunft über Lasten und Beschränkungen, ausgenommen von den Grundpfandrechten; z. B. Eigentumsverschaffungsvormerkungen, Dienstbarkeiten und Reallasten, Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerke (§ 10 GBV).

3. Glossar Deutsch-Tschechisch

A

absolutní právo, n <všeob.> → panské právo, n
akcesorický <všeob.> • akzessorisch Vztah akcesorické povahy přistupuje ke vztahu hlavnímu a na vztah hlavní je existenčně vázán. Předpokladem je tedy existence dvou právních vztahů: vztahu hlavního jako určujícího a vztahu akcesorického, který sleduje osudy vztahu hlavního. Příkladem je zajišťovací vztah ručení, u něhož zánikem hlavního závazku mezi věřitelem a dlužníkem zaniká i závazek mezi věřitelem a ručitelem jakožto akcesorický

automatizovaná katastrální kniha, f něm. <KN> • Automatisiertes Liegenschaftsbuch, n (ALB); Liegenschaftsbuch, n

automatizovaná katastrální mapa, f něm. <KN> • Automatisierte Liegenschaftskarte, f (ALK); Liegenschaftskarte, f

B

bezpodílové spoluvlastnictví, n <ObčZ> (*vlastnictví k nedílné ruce*) • Gesamthandseigentum, n U bezpodílového spoluvlastnictví není vztah mezi spoluvlastníky vymezen žádným podílem, každý z nich je vlastníkem celé věci a současně je omezen stejným vlastnickým právem druhého bezpodílového spoluvlastníka; např. společné jmění manželů

bytové vlastnictví, n <BytZ> → vlastnictví bytu, n
BytZ <zák.> → zákon o vlastnictví bytů, m

C

č.e. <KN> → evidenční číslo, n

č.p. <KN> → popisné číslo, n

část, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung, f součást listu vlastnictví

část A, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung A, f *tsch.* slovní označení vlastnického práva, údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících, spoluvlastnický podíl, popřípadě slovní označení dalšího práva, údaje o oprávněném z dalšího práva a podíl, v jakém má oprávněný z dalšího práva toto právo k nemovitostem a jednotkám uvedeným v části B (§ 17 VyhKat)

část B, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung B, f *tsch.* údaje o nemovitostech a jednotkách, které vlastník nebo spoluvlastníci zapsaní v části A vlastní, popřípadě ke kterým má oprávněný další právo, a plombu vyznačenou písmenem "P" před označením nemovitostí a jednotek, jsou-li právní vztahy k nim dotčeny změnou [§ 12 odst. 1 písm. a)] (§ 17 VyhKat)

část B1, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung B1, f *tsch.* věcná práva odpovídající věcnému břemeni a práva zapsaná podle dřívějších předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí a jednotek uvedených v části B, včetně údajů o těchto právy dotčených nemovitostech a jednotkách, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis (§ 17 VyhKat)

část C, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung C, f *tsch.* omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníka, oprávněného z dalších práv nebo třetí osobu omezují v nakládání s nemovitostmi a jednotkami uvedenými v části B, zatížení nemovitosti a jednotky jiným věcným právem, včetně údajů o dotčené nemovitosti a jednotce, údajů o oprávněném z jiného věcného práva, váže-li se omezení nebo jiné věcné právo k takové osobě, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis (§ 17 VyhKat)

část D, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung D, f *tsch.* poznámky o podaném žalobním návrhu, informace o zahájení pozemkových úprav a další údaje, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti nebo k jednotce uvedené v části B, včetně údajů o tomto zápisem dotčené nemovitosti nebo jednotce, údajů o oprávněném z dalších práv uvedeném v části A, váže-li se tato poznámka nebo další údaj katastru k takové osobě, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis (§ 17 VyhKat)

část E, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung E, f *tsch.* údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva a dalších práv uvedených v části A (§ 17 VyhKat)

část F, f <KN> (*list vlastnictví*) • Abteilung F, f *tsch.* údaje o vztahu BPEJ k parcelám zemědělských pozemků uvedeným v části B (§ 17 VyhKat)

celkový pozemkový dluh, m *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo vážnoucí na více pozemkích*) • Gesamtgrundschuld, f

Český úřad zeměměřický a katastrální, m (ČÚZK) <ObčZ> • Tschechisches Vermessungs- und Katasteramt, n *tsch.* Zřizuje se Český úřad zeměměřický a katastrální, jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze (§ 1 ZemKatOrg); plní především koncepční, koordinační, řídicí a kontrolní úkoly vtaňující se k zeměměřictví a katastru nemovitostí (§ 3 ZemKatOrg).

ČÚZK <ObčZ> → Český úřad zeměměřický a katastrální, m

D

- daň darovací, f** <daně> • Schenkungsteuer, f
Předmětem daně darovací je bezúplatně nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem. Majetkem pro účely daně darovací jsou a) nemovitosti a movitý majetek, b) jiný majetkový prospěch (§ 6 zák. č. 357/1992 Sb.)
- daň dědická, f** <daně> • Erschaftsteuer, f
Předmětem daně dědické je nabytí majetku děděním. Majetkem pro účely daně dědické jsou a) věci nemovité, byty a nebytové prostory (dále jen „nemovitosti“), b) věci movité, cenné papíry, peněžní prostředky v české a cizí měně, pohledávky, majetková práva a jiné majetkové hodnoty (dále jen „movitý majetek“) (§ 3 zák. č. 357/1992 Sb.)
- daň z nemovitostí, f** <daně> • Grundsteuer, f daň z nemovitostí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb (§ 1 zák. č. 338/1992 Sb.)
- daň z pozemků, f** <daně> • Grundstücksteuer, f *tsch.* Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí (§ 2 zák. č. 338/1992 Sb.)
- daň z převodu nemovitostí, f** <daně> • Grunderwerbsteuer, f; Immobilienübertragungsteuer, f *tsch.* Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem (§ 9 zák. č. 357/1992 Sb.)
- daň z přidané hodnoty, f** (DPH) <daně> • Umsatzsteuer, f (USt); Mehrwertsteuer, f Daň se uplatňuje na zboží, nemovitosti a služby za podmínek stanovených tímto zákonem (DPHZ).
- daň z příjmu, f** <daně> • Einkommensteuer, f (ESt); Lohnsteuer, f Předmětem daně z příjmů fyzických osob jsou a) příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky, b) příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti, c) příjmy z kapitálového majetku, d) příjmy z pronájmu, e) ostatní příjmy (§ 3 zák. č. 586/1992 Sb.)
- daň z příjmu fyzických osob, f** <daně> → daň z příjmu, f
- daň z příjmu právnických osob, f** <daně> • Körperschaftsteuer, f Předmětem daně jsou příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem (dále jen "příjmy"), není-li dále stanoveno jinak (§ 18 zák. č. 586/1992 Sb.)
- daň ze staveb, f** <daně> • Gebäudesteuer, f *tsch.* Předmětem daně ze staveb jsou na území České republiky a) stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu, b) stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané, c) stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené, d) byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen "byty"), e) nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen "samostatné nebytové prostory") (§ 7 zák. č. 338/1992 Sb.)
- dárce, m** <zavazk.> • Schenker, m ten, který přenechává bezplatně nebo slibuje něco bezplatně přenechat obdarovanému
- darovací smlouva, f** <ObčZ> • Schenkungsvertrag, m Darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá (§ 628 ObčZ).
- darování, n** <ObčZ> • Schenkung, f Je právní vztah mezi dárce a obdarovaným vznikající na základě darovací smlouvy, kterou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje bezplatně přenechat obdarovanému a obdarovaný tento dar nebo slib daru přijímá.
- dědění, n** <ObčZ> • Erbgang, m Je obecným právním nástupnictvím (sukcesí) pro případ smrti fyzické osoby.
- dědičné právo stavby, n** *něm./běžně* <ObčZ> • Erbbaurecht, n něm. právní institut; dříve: Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), mít stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou (§ 241 návrh ObčZ 1937).
- dědic, m** <ObčZ> • Erbe, m ten, který nabude
- dědická dohoda, f** <KN> • Erbenvereinbarung, f *tsch.* Je-li k dědění povoláno více dědiců, mohou se o vypořádání dědictví mezi sebou dohodnout (§ 482 ObčZ); nedohodnou-li se, příp. neschválí-li soud jejich dohodu, potvrdí dědicům nabytí dědictví podle jejich dědických podílů (§§ 483, 484 ObčZ).
- dědická údalost, f** *něm.* <ObčZ> • Erbfall, m
- dědické právo, n** <ObčZ> • Erbrecht, n (ErbR) v současné době upravuje občanský zákoník ve své části sedmé (§ 460-487 ObčZ)
- dědictví, n** <ObčZ> • Erbschaft, f Dědictví se nabyvá smrtí zůstavitele (§ 460 ObčZ).
- dělení, n (1)** *něm.* <KN> (*ve smyslu pozemkové knihy*) • Teilung, f; Abschreibung, f (1)
- dělení, n (2)** *něm.* <KN> (*ve smyslu pozemkového katastru*) • Zerlegung, f; Abschreibung, f (2)
- dělení, n (3)** <KN> • Abschreibung, f (3) *tsch.*; Teilung, f *GB*; Zerlegung, f *Kat* Při dělení parcely na více parcel bez změny vlastníka se zpravidla ponechá u největší nově vznikající parcely původní parcelní číslo, včetně jeho případného poddělení, nebo se poddělí číslem jedna, popřípadě jiným nejnižším dosud nepřiděleným číslem poddělení. Ostatní nově vzniklé parcely se označí kmenovým číslem původní parcely a navazujícím dosud nepoužitým poddělením (§ 28 VyhKat).

deklaratorní <všeob.> • deklaratorisch Právní akty autoritativně zjišťují a potvrzují již existující vztahy správního práva.

devizový zákon, m <zák.> • Devisengesetz, n *tsch.* zákon č. 219/1995 Sb.

dlužník, m <závazk.> • Schuldner, m Je strana závazkového právního vztahu, která má povinnost splnit druhé straně, tj. věřiteli závazek.

dobrá víra, f <ObčZ> • guter Glaube, m Jedná se o určitý subjektivní vnitřní pocit správnosti, v českém právním řádu není definována.

dočasná součást, f <ObčZ> (*je s věcí hlavní spojena jen na přechodnou dobu*) → zdánlivá součást věci, f

dohoda o převedení vlastnického práva k pozemku, f *něm* <ObčZ> (*před notářem*) • Auflassung, f; Einigung, f Při převodu pozemku prohlášení o dosažení shody mezi převodcem a nabyvatelem o převodu práv k nemovitosti před notářem.g

doživotní důchod, m <ObčZ> → osobní důchod

DPH <daně> → daň z přidané hodnoty, f

DPHZ <zák.> → Zákon o dani z přidané hodnoty, m

drobné stavby, pl f <KN> • Kleinbauten, pl *tsch.* stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

druh pozemku, m <KN> • Grundstücksart, f *tsch.* Pozemek se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen "zemědělské pozemky"), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (§ 2 KatZ)..

druhá část, f *něm.* <KN> (*list vlastnictví*) • Zweite Abteilung, f

držba, f <ObčZ> • Besitz, m (1) Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. (2) Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon (§ 129 ObčZ).

držet, ned. <ObčZ> (*ve smyslu § 123 ObčZ*) • besitzen *tsch.* Vlastnikovo oprávnění věc držet obsahuje dvě stránky, a to stránku faktickou (vlastník má věc ve své moci) a stránku právní (může s ní nakládat jako s vlastní). Vlastnikovo oprávnění věc držet nezaniká, jestliže se dočasně vzdá výkonu tohoto oprávnění (např. ji přenechá někomu jinému k užívání).

držitel, m <ObčZ> • Besitzer, m ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe

důchodový dluh, m *něm./běžně* <KN> (*zástavní právo*) • Rentenschuld, f

E

evidenční číslo, n (č.e.) <KN> • Evidenznummer, f (Ev.-Nr.) *tsch./gebräuchl*; Hausnummer, f číslo, kterým se označují budovy a objekty, které slouží k prozatímnímu nebo občasnému bydlení (zahradní domky, chaty, apod.) a nejsou označeny popisným číslem. Části obce mají samostatné evidenční číslování budov.

exekuce, f <ostatní> • Zwangsvollstreckung, f; Exekution, f; Zwangsbeitreibung, f je forma legálního převzetí cizího majetku z důvodů nesplácení úvěru či jiné formy finanční pomoci, která byla věřitelem dlužníkovi poskytnuta

exekuční řád, m <zák.> • Zwangsversteigerungsordnung, f *tsch.* č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů

exekuční zákon, m *něm.* <zák.> • Zwangsversteigerungsgesetz, n (ZVG)

F

fyzická osoba, f <všeob.> • natürliche Person, f lidská bytost, člověk

G

geodézie, f <KN> • Geodäsie, f; Vermessungswesen, f Geodézie je vědní obor, jejímž základním úkolem je určení vzájemné polohy bodů na zemském povrchu nebo v prostoru ve smyslu vodorovném i svislém

geometrické a polohové určení, n <KN> (*parcely*) • geometrische und lagemäßige Bestimmung, f *tsch.* Číselné vyjádření hranic pozemků a obvodu budov souřadnicemi v souřadnicovém systému S-JTSK nebo vyjádření údajů (výsledky geodetických měření) zaznamenanými v měřických dokumentacích nebo grafické zobrazení v katastrální mapě.

geometrický plán, m <ObčZ> • Flurkarte, f; geometrischer Plan, m *tsch.* Geometrický plán je neoddelitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. Geometrický plán není nutné vyhotovit v případě, kdy jsou do katastrální mapy doplňovány parcely na základě upřesnění či rekonstrukce přidělu provedených podle zvláštního právního předpisu § 4 odst. 2 zák. č. 284/1991, v platném znění. V těchto případech budou parcely do katastrální mapy zobrazeny na základě upřesněného přidělového plánu. Náleži-

losti upřesněného přidělového plánu stanoví prováděcí právní předpis (§ 19 KatZ).

H

- horní zákon, m** <zák.> • Bergbaugesetz, n *tsch.* zákon číslo 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- hypoteční dluh, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Hypothek, f
- hypoteční dluh k vlastnickému podílu, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Bruchteilhypothek, f
- hypoteční dluh nevlastníka, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Fremdhypothek, f
- hypoteční dluh vlastníka, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Eigentümerhypothek, f hypoteční dluh (zástavní právo) ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku, osoba věřitele a vlastníka je totožné
- hypoteční dluh vázoucí na jednom pozemku, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Einzelhypothek, f
- hypoteční dluh změnitelným věřitelem, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Verkehrshypothek, f
- hypoteční dlužník, m** *něm.* <ObčZ> • Hypothekenschuldner, m
- hypoteční list, m** *něm.* <ObčZ> • Hypothekenbrief, m
- hypoteční věřitel, m** <ObčZ> • Hypothekengläubiger, m; Hypothekar, m viz věřitel
- hypotéka, f** <ObčZ> (*zástavní právo*) → hypoteční dluh, m

I

- inventář, m** *něm.* <ObčZ> • Inventar, n
- izolovaný pozemkový dluh, m** *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • isolierte Grundschuld, f

J

- jednoduchá součást, f** *něm.* <ObčZ> (*pozemku*) • einfacher Bestandteil, m; nicht wesentlicher Bestandteil, m
- jednotka, f** <BytZ> • Einheit, f *tsch.*; Eigentumswohnung, f; Teileigentum, f byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona (§ 2 BytZ).
- jiná věcná práva, pl n** <ObčZ> • beschränkte dingliche Rechte, pl n částečná práva k pozemku jako zástavní práva, věcné břemeno, předkupní právo

K

- katastr nemovitostí, m** (KN) *česky* <KN> • Liegenschaftskataster, n (2) (LK) *tsch.*; Grundbuch und Liegenschaftskataster, n *tsch.* Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice

zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen "právní vztahy") a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

- katastrální kniha, f** *něm.* <KN> • Liegenschaftsbuch, n; Automatisiertes Liegenschaftsbuch, n; Katasterzahlenwerk, n
- katastrální kniha obsahující menší části katastrálního území, f** *něm.* <KN> • Flurbuch, n
- katastrální mapa, f** <KN> • Liegenschaftskarte, f; Automatisierte Liegenschaftskarte, f; Flurkarte, f; Katasterkartenwerk, n polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru
- katastrální operát, m** <KN> • Katasteroperat, m *tsch.*; Katastraloperat, m *tsch.* Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operát tvoří a) soubor geodetických informací, b) soubor popisných informací, c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru, d) dokumentace výsledků šetření a měření, e) sbírka listin (§ 4 KatZ).
- katastrální pracoviště, f** <KN> • Katasterstelle, f *tsch.* vykonávají od. 1. ledna 2004 působnost katastrálních úřadů
- katastrální úřad, m** <KN> • Grundbuch- und Katasteramt *tsch.* Katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky, vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového, projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona, schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví, schvalují změny hranic katastrálních území, vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Úřadem, plní další úkoly na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad (§ 5 ZemKatOrg).
- katastrální území, n** <KN> • Gemarkung, f technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí
- katastrální vyhláška, f** (VyhKat) <zák.> • Durchführungsvordnung des Kataster- und Eintragungsgesetzes, f *tsch.* Zákon č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- katastrální zákon, m** (KatZ) <zák.> • Katastergesetz, n *tsch.* Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- KatZ** <zák.> → katastrální zákon, m

KN <KN> → katastr nemovitostí, m
knihovní něm. <KN> (*týkající se pozemkové knihy*) • grundbuchlich; bücherlich
knihovní důchodový dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo zapsané do poz. kn.*) • Buchrentenschuld, f
knihovní hypoteční dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo zapsané do poz. kn.*) • Buchhypothek, f
knihovní pozemkový dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo zapsané do poz. kn.*) • Buchgrundschuld, f
knihovní právo, n něm. <ObčZ> (*zástavní právo zapsané do poz. kn.*) • Buchrecht, n
knihovní úřad, m něm. <KN> (*oddělení soudu vedoucí pozemkovou knihu*) • Grundbuchamt, n (GBA)
konat, ned. <ObčZ> (*ve smyslu § 151n ObčZ*) • tun Vlastník věci zatížené je povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současné době však opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.
konskripční číslo, n <KN> → popisné číslo, n
konstitutivně <všeob.> • konstitutiv Právní akty zakládají, mění nebo ruší vztahy správního práva .
koupě, f <ObčZ> • Kauf, m viz kupní smlouva
kupní smlouva, f <ObčZ> • Kaufvertrag, m Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu (§ 588 ObčZ).
kupní smlouva na pozemku, f <ObčZ> • Grundstückskaufvertrag, m viz kupní smlouva

L

leasing nemovitostí, m <ComLaw> • Immobilienleasing, n; Immobilien-Leasing, n; Leasing, n Leasing lze charakterizovat jako pronájem věci dlouhodobější spotřeby za sjednanou úplatu, zpravidla spojený s právem nájemce získat tuto věc za sjednaných podmínek do svého vlastnictví. Při Leasingu vzniká trojstranný právní vztah mezi tím, kdo předmět Leasingu dodává, a poskytovatelem Leasingu a mezi pronajímatelem a nájemcem. Leasing je někdy označován jako finanční pronájem s následnou koupí hmotného majetku.
list vlastnictví (bytu), m něm. <BytZ> • Wohnungsgrundbuchblatt, n
list vlastnictví (dědičného práva stavby), m něm. <KN> • Erbbaugrundbuchblatt, n
list vlastnictví, m (LV) <KN> • Grundbuchblatt, n (GBBl.); Eigentumsblatt, n *tsch.* součást po-

pisných informací KN; List vlastnictví obsahuje skupinu nemovitostí, ke které má vlastník (spoluvlastníci) nebo jiný oprávněný stejný právní vztah typu vlastnictví.

listinná hypotéka, f <ObčZ> → listinný hypoteční dluh, m
listinné právo, n něm. <ObčZ> (*zástavní právo v podobě listiny*) • Briefrecht, n
listinný důchodový dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo v podobě listiny*) • Briefrentenschuld, f
listinný hypoteční dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo v podobě listiny*) • Briefhypothek, f hypotéka, o níž je vydán hypoteční list.
listinný pozemkový dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo v podobě listiny*) • Briefgrundschuld, f Pozemkový dluh o níž je vydán hypoteční list.
LV <KN> → list vlastnictví, m

M

majetková smlouva manželů, f něm. <ObčZ> (*smluvní uspořádání majetku manželů*) • Gütergemeinschaft, f; eheliche Gütergemeinschaft, f; Ehevertrag, m Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit stanovený rozsah společného jmění manželů.
majetkové podílové společenství, n <ObčZ> → společenství podílových spoluvlastníků, n
majetkové společenství spoludědiců, n <ObčZ> → společenství spoludědiců, n
majitel, m <ObčZ> → vlastník, m
mapový operát, m <KN> → soubor geodetických informací, m
movité věci, pl f <ObčZ> • bewegliche Sachen, pl f jsou veškeré ostatní věci, které nejsou nemovitostmi (§ 119 ObčZ)

N

nabytí derivativní, n <všeob.> (*vlastnického práva*) • derivativer Erwerb, m; abgeleiteter Erwerb, m vznik práva přenesením práv z jednoho subjektu na druhý, např. smlouvou
nabytí odvozené, n <všeob.> (*vlastnického práva*) → nabytí derivativní, n
nabytí originární, n <všeob.> (*vlastnického práva*) • originärer Erwerb, m; ursprünglicher Erwerb, m vzniká k nové věci, jež dosud nikomu nenáležela, např. vydržením
nabytí původní, n <všeob.> (*vlastnického práva*) → nabytí originární, n
nabytí v dobré víře, n <ObčZ> (*od nevlastníka*) • gutgläubiger Erwerb, m; Erwerb vom Nichtberechtigten, m je výjimkou z obecné zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více než sám má. ObčZ to připouští jen v rámci dědičného práva a vydržení: Kdo v dobré víře něco nabyl

- od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice (§ 486 ObčZ)
- nabytí vlastnictví, n** <ObčZ> • Eigentumserwerb, m Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (§ 132 ObčZ).
- nabývací důvod, m** <ObčZ> → nabývací titul, m
- nabývací titul, m** <ObčZ> • Erwerbstitel, m; Erwerbsgrund, m listina, kterou osoba získala vlastnické právo k nemovitosti (smlouva o převodu bytu do vlastnictví, kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí soudu ve věci dědického řízení, příklep licitátora, směnná smlouva) (§ 132 ObčZ)
- nabyvatel zajišťovací práva, m** <ObčZ> → příjemce zajišťovací práva, m
- nápis, m** <KN> (*součást záhlaví LN*) • Aufschrift, f
- nájem, m (1)** <ObčZ> • Miete, f (1) přenechávání nájemci věc za úplatu, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.
- nájem, m (2)** *něm.* <ObčZ> (*s právem brát i užítky*) • Pacht, f (1)
- nájem podniku, m** <ObchZ> • Betriebspacht, f Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užítky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné (§ 488b ObchZ).
- nájemce, m (1)** <ObčZ> • Mieter, m ten, komu pronajímatel nájemní smlouvou přenechává za úplatu věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky
- nájemce, m (2)** *něm.* <ObčZ> (*s právem brát i užítky*) • Pächter, m
- nájemné, n (1)** <ObčZ> • Mietzins, m; Miete, f (2) úplata, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli podle nájemní smlouvy
- nájemné, n (2)** *něm.* <ObčZ> (*s právem brát i užítky*) • Pachtzins, m; Pacht, f (2)
- nájemní poměr, m** <ObčZ> • Mietverhältnis, n poměr mezi nájemci a pronajímateli na základě nájemní smlouvy
- nájemní smlouva, f (1)** <ObčZ> • Mietvertrag, m Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky (§ 663 ObčZ).
- nájemní smlouva, f (2)** *něm.* <ObčZ> • Pachtvertrag, m
- nájemník, m** <ObčZ> → nájemce, m
- nakládat, ned.** <ObčZ> (*ve smyslu § 123 ObčZ*) • verfahren; verfügen *tsch.* Právo nakládání (dispozice) umožňuje především realizaci směnné hodnoty věci. Vedle práva převést věc na jiného obsahuje toto právo i jiné způsoby dispozice s věcí, při nichž se ovšem směnná hodnota věci nerealizuje (např. přenechání věci do užívání jinému, ztížení věci apod.), a zahrnuje i spotřebování věci nebo její zničení.
- nápis, m** <KN> (*součást záhlaví LN*) → nadpis, m
- NařZ** <zák.> → zákon o námořní plavbě, m
- nebytový prostor, m** <KN> • Gewerberaum, m; nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, pl m místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
- nedílná součást pozemku, f** <ObčZ> (*pozemku*) → součást, f (2)
- nedílná součást věci, f** <ObčZ> (*věci*) → součást, f (1)
- nelistinná hypotéka, f** <ObčZ> → nelistinný hypoteční dluh, m
- nemovitě věcí, pl f** <ObčZ> • unbewegliche Sachen, pl f; Immobilien, pl f *BGB*; Liegenschaften, pf f Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.
- nemovitosti, pl f** <ObčZ> → nemovitě věcí, pl f
- nepodstatná součást, f** *něm.* <ObčZ> • einfacher Bestandteil, m; nichtwesentlicher Bestandteil, m
- nižší zeměměřický ústav, m** *něm.* <KN> • untere Vermessungsbehörde, f
- nouze, f** <ObčZ> • Notstand, m Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak (§ 128 ObčZ).
- nucená dražba, f** <ostatní> • Zwangsversteigerung, f Veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě s výzvou k podávání nabídek a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejvyšší podání (§ 2, § 17 zák. č. 26/2000 Sb.).
- nucená správa, f** <ostatní> • Zwangsverwaltung, f Nucená správa je v podstatě specifický druh opatření k nápravě nedostatku v činnosti regulovaného subjektu. Nelze ji tedy vnímat jako sankci, nýbrž jako opatření, jehož účelem je zejména odstranění protiprávního stavu.

O

- o. s. ř.** <zák.> → občanský soudní řád, m
- občanský soudní řád, m** (o. s. ř.) <zák.> • Zivilprozessordnung, f (ZPO) zákon č. 99/1963 Sb.
- Občanský zákoník, m** (ObčZ) <zák.> • Bürgerliches Gesetzbuch, n (BGB) zákon č. 40/1964 Sb.
- ObčZ** <zák.> → Občanský zákoník, m

obdarovaný, m <schuldr.> • Beschenker, m ten, který přijímá dar nebo slib daru

ObecZ <zák.> → zákon o obcích, m

Obchodní zákoník, m (ObchZ) <zák.> • Handelsgesetzbuch, n (HGB) zákon č. 513/1991 Sb.

obchodování s pozemky, n <všeob.> • Grundstücksverkehr, m

ObchZ <zák.> → Obchodní zákoník, m

oficiální katastrální informační systém, m něm. <KN> • Amtlich Topgraphisch-Kartographisches Informationssystem, n (ATKIS)

OchrP <zák.> → zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, m

omezená osobní služebnost, f <ObčZ> (*věcné břemeno váznoucí na osobě*) → věcné břemeno in personam, n

omezení vlastnického práva, n <ObčZ> • Eigentumsbeschränkung, f; Eigentumsbeschränkung, f BGB; Beschränkung, f *allg.*; Schranke, f GG absolutní rozsah vlastnictví může být omezen právními předpisy, např. sousedským právem: Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek (§ 127 ObčZ).

oprava chyb v katastrálním operátu, f <KN> • Grundbuchberichtigung, f; Berichtigung des Liegenschaftskatasters, f *tsch.* Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, b) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem. Katastrální úřad opraví chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést (§ 8 KatZ).

oprava chyb v pozemkové knize, f <KN> → oprava chyb v katastrálním operátu, f

oprávněný, m <závazk.> • Berechtigter, m; Gläubiger, m věřitel

oprávněný uživatel, m <ObčZ> • Nießbrauchsberechtigter, m; Nießbraucher, m; Nutznießer, m

orientační číslo, n <KN> → evidenční číslo, n

osoba oprávněná z dědičného práva stavby, f něm. <ObčZ> • Erbbauberechtigter, m

osoba s právem užívacím, f <ObčZ> → oprávněný uživatel, m

osobní důchod něm. <ObčZ> • Leibrente, f

osobní služebnost, f <ObčZ> (*věcné břemeno váznoucí na osobě*) → věcné břemeno in personam, n

osvojení, n <ObčZ> → přivlastnění, n

P

P <KN> → plomba, f

pacht, m <ObčZ> (*s právem brat i užitky*) → nájem, m

pachtovné, n <ObčZ> (*s právem brat i užitky*) → nájemné, n (2)

panské právo, n <všeob.> • Herrschaftsrecht, n; Vollrecht, n; absolutes Recht, n např. vlastnické právo

panující nemovitost, f <všeob.> → panující pozemek, m

panující pozemek, m <všeob.> • herrschendes Grundstück, n; begünstigtes Grundstück, n; oprávněný pozemek

parc. <KN> → parcela, f

parc. č. <KN> → parcelní číslo, n

parcela, f (parc.) <KN> • Flurstück, n; Katasterparzelle, f *veraltet*; Parzelle, f *veraltet* pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem

parcelní číslo, n (parc. č.) <KN> • Flurstücksnummer, f; Parzellennummer, f *tsch.* Číslo pozemku, pod kterým je pozemek veden v katastru nemovitostí. Parcelní číslo je složené z kmenového čísla a poddělení.

PFČR <KN> → Pozemkový fond České republiky, m

písemný operát, m <KN> → soubor popisných informací, m

plody, pl m <ObčZ> • Früchte, pl f Právo užívat plody se uplatní u věcí plodotvorných a dává vlastníkovu právo přisvojit se plody svého vlastnictví (např. ovoce ze zahrady) a požívat užitky (úroky z vkladů apod.).

plomba, f (P) <KN> • Vormerkung, f; Auflassungsvormerkung, f; Eigentumsverschaffungsvormerkung, f; Eigentumsübertragungsvormerkung, f upozornění, že zapsaný právní vztah a další právo jsou dotčeny změnou (dále jen "plomba") (§ 12 VyhKat)

podílové spoluvlastnictví, n <ObčZ> • Bruchteilseigentum, n; Miteigentum nach Bruchteilen, n; Miteigentum, n Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci (§ 137 ObčZ).

podílové vlastnictví, n <ObčZ> → podílové spoluvlastnictví, n

- podílový spoluvlastník, m** <ObčZ> • Bruchteilseigentümer, m; Miteigentümer nach Bruchteilen, pl m ten, který vlastní spoluvlastnický podíl k nemovitosti; viz podílové spoluvlastnictví
- podléhající dani** <daně> • steuerpflichtig
- podstatná součást pozemku, f** <ObčZ> (*pozemku*) → součást, f (2)
- podstatná součást věci, f** <ObčZ> (*věci*) → součást, f (1)
- podzástavní právo, n** <ObčZ> • Unterpfandrecht, n *tsch.* Podzástavní právo vznikne zastavením pohledávky, zajištěné zástavním právem, jestliže zástavou je věc (§ 173 ObčZ).
- popisné číslo, n** (č.p.) <KN> • Konskriptionsnummer, f (Konskr.-Nr) *tsch.* číslo, kterým se označuje v obci každá samostatná budova (popř. soubor budov) trvalého charakteru (obytná, provozní, obchodní), která je oddělená od jiné budovy. Každá budova se označuje pouze jediným číslem popisným nebo evidenčním. Spojí-li dvě nebo více budov v jednu, má tato budova všechna čísla původních budov do nového rozhodnutí obce o přečíslování budov. Části obce mají samostatné popisné číslování budov.
- pořadí práv k pozemku, n** <KN> → pořadí zápisů, n
- pořadí zápisů, n** <KN> • Rangordnung, f; Rang, m Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 12 ZápPr).
- poskytovatel zajišťovací práva, m něm.** <ObčZ> • Sicherungsgeber, m dlužník, ručnick
- postupitel (pohledávky), m** <závazk.> (*zástavní právo*) • Zedent, m; Schuldner, m dlužník
- postupník, m** <závazk.> (*zástavní právo*) • Zessionar, m; Gläubiger, m věřitel
- používání, n** <ObčZ> (*pozemku*) → užívání, n
- povinný, m** <závazk.> → zavázaný, m
- pozemek, m** <KN> (*ve smyslu SGI*) • Grundstück, n část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků
- pozemek v daňovém smyslu, m něm.** <KN> • Wirtschaftsgrundstück, n; Grundstück, n
- pozemek ve smyslu (německého) občanského zákoníku, m něm.** <KN> • BGB-Grundstück, n; Grundstück, n
- pozemek ve smyslu pozemkové knihy, m něm.** <KN> • Grundbuchgrundstück, n; Grundstück, n
- pozemková kniha, f něm./běžně** <KN> (*obsahující pouze informace o vlastnických vztazích*) • Grundbuch, n (GB); Liegenschaftskataster, n *tsch.* dříve v ČR: veřejnoprávní instituce a základní nástroj evidence nemovitostí vznikly v 18. století jako nástupce zemských desk; od 1.4.1964 byl zavedený katastr nemovitostí
- pozemková parcela, f** <KN> • Grundstückspartizelle, f *tsch.* pozemek, který není stavební parcelou
- pozemková služebnost, f** <ObčZ> (*věcné břemeno vážnoucí na pozemcích*) → věcné břemeno in rem, n
- pozemková úprava, f** <KN> (*nové uspořádání pozemků na určitém území*) • Flurbereinigung, f Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnaní jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování (§ 2 zák. č. 139/2002).
- pozemkové břemeno, n** <ObčZ> (*věcné břemeno vážnoucí na pozemcích*) → věcné břemeno in rem, n
- pozemkové právo, n** <všeob.> • Grundstücksrecht, n zahrnuje všechny právní normy týkající se pozemků
- pozemkové uspořádání, n** <KN> (*nové uspořádání pozemků na určitém území*) → pozemková úprava, f
- pozemkové vlastnictví, n** <ObčZ> → vlastnictví, n
- pozemkový dluh, m něm.** <ObčZ> (*zástavní právo*) • Grundschuld, f zatížení pozemku tím, způsobem, že pozemek ručí za vyplacení určité částky
- pozemkový dluh na majitele, m něm.** <ObčZ> (*zástavní právo*) • Inhabergrundschuld, f
- pozemkový dluh nevlastníka, m něm.** <ObčZ> (*zástavní právo*) • Fremdgrundschuld, f
- pozemkový dluh vážnoucí na jeden pozemek, m něm.** <ObčZ> (*zástavní právo*) • Einzelgrundschuld, f
- pozemkový dluh vlastníka, m něm.** <ObčZ> (*zástavní právo ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku*) • Eigentümergrundschuld, f pozemkový dluh (zástavní právo) ve prospěch vlastníka zatíženého pozemku, osoba věřitele a vlastníka je totožné
- Pozemkový fond České republiky, m** (PFČR) <KN> • Bodenfonds der Tschechischen Republik, m PFČR spravuje tyto nemovitosti ve vlastnictví státu; Pozemkový fond ČR zahájil svou činnost 1. 1. 1992 na základě zákona České národní rady č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Ten vznikl jako právnícká osoba se sídlem v Praze a je zapsán v Obchodním rejstříku. Hlavním smyslem jeho zřízení

- byla snaha zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v letech 1948 až 1989. Neméně důležitým cílem bylo zlepšit vlastnické vztahy k půdě v souladu se zájmy hospodářského rozvoje venkova i v souladu s požadavky na tvorbu krajiny a životního prostředí. Tyto úkoly se Pozemkovému fondu daří naplňovat díky odstátnění zemědělské půdy formou restitucí nebo prodejů. Od vzniku fondu tak bylo převedeno 495 tisíc hektarů půdy.
- pozemkový katastr, n** (KN) *něm.* <KN> (*obsahující pouze geodetické informace*) • Liegenschaftskataster, n (1) (LK); Kataster, n *kurz*
- pozemkový úřad, m** <KN> • Grundstücksamt, n *tsch.*; Grundbuchamt, n *falsch* Jsou speciálně zaměřené orgány státní správy. Soustavu pozemkových úřadů tvoří okresní pozemkové úřady, kterými jsou samostatné referáty okresních úřadů a ústřední pozemkový úřad, kterým je ministerstvo (zák. č. 284/1991 Sb.).
- poznámka, f** <KN> • Anmerkung, f *tsch.* Poznámka o právech je úkon správního orgánu, jejíž smyslem je upozornit na skutečnost, že o příslušné nemovitosti bylo vyneseno rozhodnutí v souvislosti se zahájením výkonu rozhodnutí prodejem, vyhlášením konkurzu proti vlastníkovi nebo se zahájením vyvlastňovacího řízení a který nemá vliv na vznik, změnu ani zánik práv k nemovitostem (viz § 9 a násl. ZápPr).
- poživatel, m** <ObčZ> → oprávněný uživatel, m
- práva rovnající se pozemkovému majetku, pl n** *něm.* <všeob.> • grundstücksgleiche Rechte, pl n
- právnícká osoba, f** <všeob.> • juristische Person, f společenský útvar (organizace, společnost, sdružení, atp.), jemuž právní normy přiznávají právní subjektivitu
- právní poměr, m** <všeob.> → právní vztah, m
- právní vztah, m** <všeob.> • Rechtsverhältnis, n vztah mezi lidmi či jejich organizovanými kolektivy, v němž tito vystupují jako nositelé oprávnění a povinností stanovených právními normami
- právo bydlení v bytě, n** <ObčZ> → věcné břemeno (bezplatného) bydlení v bytě, n
- právo na nabývání, n** *něm.* <KN> • Erwerbsrecht, n např. předkupní právo
- právo na užívání, n** *něm.* <KN> • Nutzungsrecht, n
- právo na využití, n** *něm.* <KN> • Verwertungsrecht, n
- právo nemovitostí, n** <všeob.> • Immobilienrecht, n; Liegenschaftsrecht, n zahrnuje všechny právní normy týkající se pozemků a staveb
- právo osobního užívání pozemků** <ObčZ> → dědičné právo stavby, n
- právo přednostní koupě, n** <ObčZ> → předkupní právo, n
- právo stavby, n** <ObčZ> → dědičné právo stavby, n
- právo užívání, n** <ObčZ> → požívání, n
- právo zpětné koupě, n** <ObčZ> → zpětná koupě, f
- princip abstrakce, m** *něm.* <všeob.> • Abstraktionsprinzip, n; Abstraktionsgrundsatz, m Princip abstrakce znamená, že platnost obligační smlouvy je nezávislá na platnosti smlouvy věcné.
- pronajímatel, m (1)** <ObčZ> • Vermieter, m ten, kdo nájemní smlouvou přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky
- pronajímatel, m (2)** *něm.* <ObčZ> (*s právem brát i užítky*) • Verpächter, m
- provedení vyhláška, f** <zák.> → katastrální vyhláška, f
- prováděcí vyhláška pozemkové knihy, f** *něm.* <zák.> • Grundbuchverordnung, f (GBV); Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung, f
- první část, f** *něm.* <KN> (*list vlastnictví*) • Erste Abteilung, f
- předběžný zápis do pozemkové knihy, m** <KN> → plomba, f
- předkupní právo, n** <ObčZ> • Vorkaufsrecht, n; gesetzliches Vorkaufsrecht, n; dingliches Vorkaufsrecht, n Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo (§ 602 BGB).
- předmanželská smlouva, f** <ObčZ> (*smluvní uspořádání majetku manželů*) → majetková smlouva manželů, f
- přechod vlastnictví, m** <ObčZ> • Eigentumsübergang, m Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy (§ 133 ObčZ).
- přechodná součást, f** <ObčZ> (*je s věcí hlavní spojena jen na přechodnou dobu*) → zdánlivá součást věci, f
- převod vlastnictví, m** <ObčZ> • Eigentumsübertragung, f Nabývání vlastnického práva na základě projevu vůle dosavadního vlastníka.
- příjemce zajišťovací práva, m** *něm.* <ObčZ> • Sicherungsnehmer, m
- příklep v nucené dražbě, n** <ostatní> • Zuschlag in der Zwangsversteigerung, m; Zuschlag, m; Zwangsversteigerung, f úkon licitátora spočívající v klepnutí kladívkem, jímž dochází za stanovených podmínek k přechodu vlastnického či jiného práva k předmětu dražby (§ 2 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách)
- přípachtování, n** *něm.* <ObčZ> • Zupacht, f

příslušenství, n <zák.> • Zubehör, n (1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. (2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 ObčZ).

přivlastnění, n něm. <ObčZ> (po vzdání se vlastnictví nemovitosti nebo po vyzývací řízení) • An-eignung, f

R

realita, f <ObčZ> → nemovitě věcí, pl f

reálné břemeno, n něm. <KN> • Reallast, f

rejstřík vlastníků, m <KN> • Eigentümerverzeichnis, n součást souboru popisných informací

rodinné právo, n <ObčZ> • Familienrecht, n (FamR) soubor právních norem upravujících osobní a majetkové vztahy mezi členy rodiny, upravené v ObčZ a v zákonu o rodině, č. 94/1963 Sb.

rozestavěná budova, f <KN> • im Bau befindliches Gebäude, n *tsch.* budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním (§ 27 KatZ)

Ř

řízení o povolení vkladu, n <KN> • Eintragungsverfahren, n Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak (§ 3 ZápPr).

S

Sb. <všeob.> (ve věstníku) → Sbíрка zákonů, f
sbírka listin, f <KN> • Grundakte, f; Urkundensammlung, f *tsch.* obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru (§ 4 KatZ).

Sbíрка zákonů, f (Sb.) *česky* <všeob.> (ve věstníku) • Bundesgesetzblatt, n (BGBl.) *dt.*; Gesetzessammlung (der Tschechischen Republik), f *tsch.* Sbíрка zákonů vyhledává ústavní zákony, zákony, zákonná opatření Senátu, rozhodnutí Ústavního soudu, nařízení vlády, vyhlášky ústředních orgánů, sdělení a oznámení a mezinárodní smlouvy. Sbíрка je členěna podle kalendářních let a v daném roce na částky. Každý předpis ve Sbírci má číslo (pořadové číslo u roce), název, datum vydání, vydávající orgán.

scelení, n <KN> • Vereinigung, f (2) *tsch./gebräuchl* Není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo různé údaje s právy související. Výjimkou jsou parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen v geometrickém plánu (§ 4 odst. 7 VyhKat).

scelení v katastru nemovitostí, n něm. <KN> • Verschmelzung, f

scelení v pozemkové knize, n (1) něm. <KN> (*hypoteční dluhy se připojí i na připsanou nemovitost*) • Zuschreibung, f

scelení v pozemkové knize, n (2) něm. <KN> (*pouze nová zatížení se vztahují na celou nemovitost*) • Vereinigung, f (1) existující zatížení zůstávají na částech nemovitosti, nová zatížení se vztahují na celou nemovitost

seznam/ rejstřík/ soubor katastrálních map pozemků (u zeměm. úřadu) <KN> → katastr nemovitostí, m

SGI <KN> → soubor geodetických informací, m

simultánní hypoteční dluh, m <ObčZ> (*zástavní právo váznoucí na více pozemcích*) → vespolné zástavní právo, n

simultánní zástavní právo, n <ObčZ> (*zástavní právo váznoucí na více pozemcích*) → vespolné zástavní právo, n

sloučení, n <KN> → scelení, n

sloužit, ned. <ObčZ> • dienen viz služební pozemek

služebnost, f něm. <ObčZ> • Dienstbarkeit, f věcné břemeno

služebnost cesty, f <ObčZ> → věcné břemeno cesty, n

služební pozemek, m <KN> • dienendes Grundstück, n; belastetes Grundstück, n pozemek, na kterém vázne právo

směna, f <ObčZ> • Tausch, m směňování jedné věci za jinou; viz směnná smlouva

směnná smlouva, f <ObčZ> • Tauschvertrag, m smlouva podle které si smluvní strany směňují věc za věc, a to tak, že každá ze stran je považována ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímá, za stranu kupující (§ 611 ObčZ)

smlouva o koupi pozemku, f <všeob.> → kupní smlouva na pozemky, f

smlouva o směně, f <ObčZ> → směnná smlouva, f

soubor geodetických informací, m (SGI) <KN> • geodätische Informationen, pl f *tsch.* zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření (§ 4 KatZ)

soubor popisných informací, m (SPI) <KN> • Beschreibungsinformationen, pl f zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a

- právech a skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i) (§ 4 KatZ)
- součást, f (1)** <ObčZ> (*věci*) • Bestandteil, m (1); untrennbarer Bestandteil, m; wesentlicher Bestandteil, m Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (§ 120 ObčZ).
- součást, f (2)** *něm.* <ObčZ> (*pozemku*) • Bestandteil, m (2); wesentlicher Bestandteil, m; untrennbarer Bestandteil, m
- Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí Česk <KN>** → Statistická ročenka půdního fondu České republiky, f
- soupis, m** *něm.* <KN> (*list vlastnictví*) • Bestandsverzeichnis, n
- sousedské právo, n** <ObčZ> • Nachbarrecht, n Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek atd. (§ 127 ObčZ).
- SPI <KN>** → soubor popisných informací, m
- společenství podílových spoluvlastníků, n** <ObčZ> • Bruchteilsgemeinschaft, f; Miteigentümergeinschaft, f; Gemeinschaft nach Bruchteilen, f např. společenství vlastníků jednotek (viz společenství vlastníků jednotek)
- společenství spoludědiců, n** *něm.* <ObčZ> • Miterbengemeinschaft, f Nejsou-li podíly více dědiců v závěti určeny, platí, že podíly jsou stejné (§ 477 ObčZ). V dědické řízení vznikne majetkové společenství dědiců.
- společenství vlastníků jednotek, n** <BytZ> • Wohnungseigentümergeinschaft, f; Eigentümergeinschaft, f je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první (§ 9 BytZ).
- společné jmění manželů (SJM)** <ObčZ> (*zákonné uspořádání majetku manželů*) • Zugewinnngemeinschaft, f; Gesamthandseigentum der Ehegatten, n *tsch.* Společné jmění může vzniknout jen mezi manžely (§ 136 ObčZ); majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka (§ 143 ObčZ).
- společné vlastnictví, n** <ObčZ> → spoluvlastnictví, n
- Spolková sbírka zákonů, f.** <všeob.> (*ve věstníku*) → Sbirka zákonů, f
- spolkový horní zákon, m** *něm.* <zák.> • Bundesbergbaugesetz, n (BBergG)
- Spolkový úřad kartografický a geodetický, m** *něm.* <KN> • Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, n (BKG)
- Spolkový ústav pro nemovitosti, m** *něm.* <KN> (*srovnatelný s Pozemkovým fondem České republiky*) • Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, f; Bundesvermögensverwaltung, f *veraltet* srovnatelný s Pozemkovým fondem České republiky
- spoluvlastnictví, n** <ObčZ> • Gemeinschaftseigentum, n; gemeinschaftliches Eigentum, n Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků (§ 136 ObčZ).
- spoluvlastnický podíl, m** <ObčZ> • Miteigentumsanteil, m; Eigentumsanteil, m podíl na spoluvlastnictví, viz spoluvlastnictví
- SpŘ <zák.>** → správní řád, m
- správní řád, m** (SpŘ) <zák.> • Verwaltungsordnung, f (VO) zákon č. 500/2004
- správní řízení, n** <ostatní> • Verwaltungsverfahren, n postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá (§ 9 SpŘ).
- stálý roční důchod, m** <ObčZ> → osobní důchod
- Statistická ročenka půdního fondu České republiky, f** *zastar.* <KN> • Statistisches Jahrbuch zum Bodenfonds, n *tsch.*; Zusammenfassende Übersicht über den Bodenfonds, f *tsch.* Ročenka (do roku 2009) obsahuje souhrnné výstupy ze souboru popisných informací katastru nemovitostí ČR. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky nahradila (od roku 2010) původní ročenka; publikace obsahuje úhrnné hodnoty druhů pozemků a počty objektů evidovaných v katastru nemovitostí v členění podle obcí s rozšířenou působností, okresů a krajů. Kromě toho obsahuje tabulky a grafy vývoje druhů pozemků v ČR, zejména týkající se vývoje zemědělské a orné půdy. Publikaci doplňuje statistika vkladů, záznamů a poznámek.
- stavby spojené se zemí pevným základem, pl f** <KN> • fest mit dem Boden verbundene Bauten, pl *tsch.* Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 ObčZ); v současné době žádný předpis takové stavby nedefinuje

stavební parcela, f <KN> • Baugrundstück, n; Bauparzelle, f *tsch.* pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří
stavební právo, n <všeob.> • Baurecht, n zahrnuje všechny právní normy týkající se stavení
stavební zákon, m (StavZ) <zák.> • Baugesetz, n *tsch.* zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu
stavební zákoník, m něm. <zák.> • Baugesetzbuch, n (BauGB)
StavZ <zák.> → stavební zákon, m
svazek pozemkové knihy, m něm. <KN> • Grundbuchband, n

T

třetí část, f něm. <KN> (*list vlastnictví*) • Dritte Abteilug, f
trpět, ned. <ObčZ> (*ve smyslu § 151n ObčZ*) • dulden *tsch.* Vlastník věci zatížené je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené. Typickým příkladem je právo průchodu, průjezdu, čerpání vody.

U

umořovací hypoteční dluh, m něm. <ObčZ> (*zástavní právo*) • Tilgungshypothek, f; Amortisationshypothek, f Hypotéka, u níž je pohledávka splácena v ročních stejných splátkách, p(ičemž splátka se nejprve započítává na úroky a poté na jistinu.
univerzální právní nástupnictví, n <všeob.> • Gesamtrechtsnachfolge, m např. děděním, prodejem podniku, splynutím nebo sloučením právnických osob
upozornění na výmaz, n něm. <KN> • Löschungsvormerkung, f
upozornění, n <KN> → plomba, f
uspořádání pozemků, n <KN> (*nové uspořádání pozemků na určitém území*) → pozemková úprava, f
Ústava, f <zák.> • Grundgesetz, n (GG); Verfassung, f *tsch.* Je základní zákon (nebo jejich soubor u ústavy polylegální) a nejvyšší právní norma jeho právního řádu. Ústava je právním výrazem existence státu a vytváří pravidla výkonu státní moci a zaručuje občanům základní lidská práva.
Ústava Spolkové republiky Německo, f <zák.> → Ústava, f
ustoupení v pořadí, n něm. <KN> (*od místa v pořadí zatížení pozemku*) • Rangrücktritt, m
úprava pozemkové knihy, f něm. <KN> • Grundbuchbereinigung, f
území menší než katastrální území, n něm. <KN> (*jednotka shrnující více parcel*) • Flur, f

užitky, pl m <ObčZ> (*ve smyslu § 123 ObčZ*) • Nutzungen, pl f např. úroky z vkladů apod.
užívání, n <ObčZ> (*pozemku*) • Nutzung, f; Benutzung, f viz užívat
užívat, ned. <ObčZ> (*ve smyslu § 123 ObčZ*) • benutzen *tsch.* Oprávnění věc užívat znamená využívat její užitnou hodnotu. Právo užívat plody se uplatní u věcí plodotvorných a dává vlastníkovi právo přisvojit si plody svého vlastnictví a požívat úroky.
uživatel, m <ObčZ> → oprávněný uživatel, m

V

věc, f <ObčZ> • Sache, f Věci jsou movité nebo nemovité (§ 119 ObčZ).
věcné břemeno, n <ObčZ> (*všeobecně*) • Sachlast, f *tsch.*; dingliche Last, f *tsch.*; Grundlast, f *tsch.*; Reallast, f *falsch*; Dienstbarkeit, f *dt.* Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě (§ 151n ObčZ).
věcné břemeno (bezplatného) bydlení v bytě, n <ObčZ> (*právo trvalého bydlení v určité nemovitosti (bytu)*) • Dauerwohnrecht, n; Wohnrecht, n věcné břemeno něco trpět
věcné břemeno (bezplatného) bydlení v rodinném domě, n <ObčZ> • Wohnungsrecht, n; beschränkte persönliche Dienstbarkeit, f věcné břemeno něco trpět
věcné břemeno (bezplatného) užívání nebytového prostoru, n <ObčZ> (*trvalé užívací právo určité nemovitosti (nebyt. pr.)*) • Dauernutzungsrecht, n věcné břemeno něco trpět
věcné břemeno brání (čerpání) vody, n <ObčZ> • Wasserentnahmerecht, n věcné břemeno něco trpět
věcné břemeno cesty, n <ObčZ> • Wegerecht, n; Überwegungsrecht, n věcné břemeno něco trpět
věcné břemeno chůze, n <ObčZ> • Gehrecht, n věcné břemeno něco trpět
věcné břemeno in personam, n český <ObčZ> (*věcné břemeno vážnoucí na osobě*) • beschränkte persönliche Dienstbarkeit, f *dt.*; persönliche Dienstbarkeit, f *dt./kurz*; dingliche Last zu Gunsten einer Person, n *tsch.* V této skupině věcných břemen je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Proto je existence tohoto druhu věcných břemen spojena s existencí oprávněného subjektu. S jeho zánikem (smrtí fyzické osoby, zánikem právní osoby) zaniká také věcné břemeno.
věcné břemeno in rem, n český <ObčZ> (*věcné břemeno vážnoucí na pozemcích*) • Grunddienstbarkeit, f; dingliche Last zu Gunsten eines Grundstücks, n Jde o takovou skupinu věcných břemen, kde subjekt oprávnění je určen tak, že

- jím je vždy vlastník věci. Z povahy tohoto druhu vyplývá, že změna oprávněného subjektu není právně relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemena a subjektem práva korespondujícího věcnému břemenu se stává sukcesor původního oprávněného.
- věcné břemeno jizdy, n** <ObčZ> • Fahrrecht, n věcné břemeno něco trpět
- věcné břemeno opatrování, n** <ObčZ> • Pflegeverpflichtung, f; Reallast, n věcné břemeno něco konat
- věcné břemeno požívání, n** <ObčZ> • Nießbrauch, m věcné břemeno něco trpět
- věcné břemeno přechodu, n** <ObčZ> → věcné břemeno chůze, n
- věcné břemeno přejezdu, n** <ObčZ> → věcné břemeno jizdy, n
- věcné břemeno stezky, n** <ObčZ> → věcné břemeno cesty, n
- věcné břemeno vedení, n** <ObčZ> • Leitungsrecht, n; Versorgungsleitungsrecht, n věcné břemeno něco trpět; právo vedení energetických staveb, vedení staveb vodovodů a kanalizace, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích atd. přes cizí pozemek nebo na cizí stavbě
- věcné břemeno výměnku, n** <ObčZ> • Altenteil, n *veraltet*; Reallast, f věcné břemeno něco konat; Výměnek (bytu) je věcné břemeno, které omezuje vlastníka bytu ve prospěch jiné osoby. Toto omezení se zapisuje do katastru nemovitostí. Na výpisu z katastru nemovitostí je pak zřetelně vidět, že nemovitost (v tomto případě byt) je zatížena a ve prospěch koho.
- věcné právo, n** (věc.) <ObčZ> • Sachenrecht, n (SachR); dingliches Recht, n Věcná práva tvoří skupinu občanskoprávních vztahů a představují úplné nebo částečné panství nad konkrétní věcí (§ 123 a násl. ObčZ).
- věcný** <ObčZ> • dinglich; sachlich; Sach- vztahuje se na věci
- veřejný zájem, m** <všeob.> • öffentliches Interesse, n Veřejný zájem je zřejmě tím, co by si lidé vybrali, kdyby viděli jasně a racionálně, a jednali nezaujatě a benevolentně (Lipmanova definice).
- věřitel, m** <závazk.> • Gläubiger, m Je strana závazkového právního vztahu, která má právo na plnění závazku dlužníkem.
- vespolné zástavní právo, n** česky <ObčZ> (*zástavní právo pro jenu pohledávku váznoucí na více pozemcích*) • Gesamthypothek, f Pohledávka může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách (vespolné zástavní právo) (§ 153 ObčZ).
- vespolný hypoteční dluh, m** <ObčZ> (*zástavní právo váznoucí na více pozemcích*) → vespolné zástavní právo, n
- vklad, m** <ObčZ> • Einverleibung, f *tsch.*; Eintragung, f Vklad je úkon správního orgánu, kterým vzniká, mění se nebo zaniká právo k nemovitosti (viz § 2 a násl. ZápPr).
- vkladní doložka, f** <ObčZ> (*před notářem*) → dohoda o převedení vlastnického práva k pozemku, f
- vlastnické právo, n** <ObčZ> → vlastnictví, n
- vlastnický podíl, m** <ObčZ> → spoluvlastnický podíl, m
- vlastnictví, n** <ObčZ> • Eigentum, n; Eigentumsrecht, n; Grundeigentum, n; Grundstückseigentum, n Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi (§ 123 ObčZ).
- vlastnictví bytu, n** <BytZ> • Wohnungseigentum, n spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy (§ 1 BytZ)
- vlastnictví dolu, n** <všeob.> • Bergwerkseigentum, n upravený v zák. č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon, HorZ), vlastnické právo je zapsané do zvláštního rejstříku
- vlastnictví jednotky, n** <BytZ> • Sondereigentum, n vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy (§ 1 BytZ).
- vlastnictví lodi, n** <KN> • Schiffseigentum, n Vlastníkem námořního plavidla je právnická nebo fyzická osoba, která při zápisu námořního plavidla do námořního rejstříku prokáže právní titul k vlastnictví námořního plavidla (§ 6 NařZ).
- vlastnictví nebytového prostoru, n** <BytZ> • Teileigentum, n spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.
- vlastnictví pozemku, n** <ObčZ> → vlastnictví, n
- vlastník, m** <ObčZ> • Eigentümer, m ten, který má vlastnické právo k věci
- vlastník bytu, m** <BytZ> • Wohnungseigentümer, m ten, který vlastní byt, viz vlastnictví bytu
- vlastník nebytového prostoru, m** <BytZ> • Teileigentümer, m ten, který vlastní nebytový prostor, viz vlastnictví nebytového prostoru
- vlastník pozemku, m** <ObčZ> • Grundstückseigentümer, m ten, který vlastní pozemek, viz vlastnictví pozemku
- vložit, dok.** <KN> • einverleiben *tsch.*; eintragen zapsat vklad do katastru nemovitostí
- vydržení, n** <ObčZ> • Buchersitzung, f; Ersitzung, f *gebräuchl.* Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (§ 134 ObZ).
- VyhKat** <zák.> → katastrální vyhláška, f
- výhrada pořadí, f** *něm.* <KN> (*u pořadí práv k pozemku*) • Rangvorbehalt, m
- výkon rozhodnutí, m** <ostatní> → exekuce, f

vylučné vlastnictví, n <ObčZ> • Alleineigentum, n
jen jeden vlastník

výmaz, m <KN> (z KN) • Löschung, f Právní úkon, kterým se zákonným způsobem legalizuje zánik věcného práva konkrétní osoby nebo osob ke konkrétní nemovitosti.

výměnek, m <ObčZ> → věcné břemeno výměnku, n

výpis z katastru nemovitostí, m <KN> • Grundbuchauszug, m; Auszug aus dem Liegenschaftskataster, m *tsch.* Výpis údajů z katastru nemovitostí, a to výpis z údajů o konkrétní nemovitosti (nemovitostech) nebo údajů z konkrétního listu vlastnictví konkrétního katastrálního území. Výpis označený kolkem mimo jiné dokládá vlastnictví a obdobná věcná práva k nemovitostem (věcné břemeno, zástavní a podzástavní právo) při řízení před státními a územními orgány a soudy.

výpis z pozemkové knihy, m <KN> → výpis z katastru nemovitostí, m

využívání, n <ObčZ> (*pozemku*) → užívání, n

vyvlastnění, n <ostatní> • Enteignung, f; Grundstücksenteignung, f; Expropriation, f nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu; odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem (§ 3 zák. č. 184/2006 Sb.)

vyzývací řízení *něm.* <ObčZ> • Aufgebotsverfahren, n

vztah přednosti, m *něm.* <KN> (*mezi více právy v pozemkové knize*) • Rangverhältnis, n

Z

záhlaví, n <KN> (*list vlastnictví*) • Kopftitel, m *tsch.* Záhlaví obsahuje: okres (kód a název), obec (kód a název), katastrální území (kód a název), číslo listu vlastnictví, nadpis (buď: Výpis z katastru nemovitostí/ nebo: Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory/ a nebo: Vlastnictví bytu a nebytového prostoru), a v kolika číselných řádcích jsou pozemky v tom katastrálním území vedeny (1 nebo 2)

zajišťovací hypoteční dluh, m *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Sicherungshypothek, f

zajišťovací pozemkový dluh, m *něm.* <ObčZ> (*zástavní právo*) • Sicherungsgrundschuld, f

zajišťovací smlouva, f *něm.* <ObčZ> • Sicherungsvertrag, m

zákon, m <všeob.> • Gesetz, n

zákon o dani dědické a dani darovací, m *něm.* <zák.> • Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, n (ErbStG)

zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, m <daně> • Gesetz über die Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuer, m *tsch.* zákon č. 357/1992 Sb.

zákon o dani z nemovitostí, m *něm.* <daně> • Grundsteuergesetz, n

zákon o dani z přidané hodnoty, m (DPHZ) <zák.> • Umsatzsteuergesetz, n (UStG) zákon č. 235/2004 Sb.

zákon o dani z příjmu fyzických osob, m *něm.* <zák.> • Einkommensteuergesetz, n (EStG)

zákon o dani z příjmu právnických osob, m *něm.* <zák.> • Körperschaftsteuergesetz, n (KStG) *něm.*

zákon o námořní plavbě, m (NařZ) <zák.> • Gesetz über die Seeschifffahrt, m *tsch.* zákon č. 61/2000 Sb.

zákon o oceňování majetku, m *něm.* <zák.> • Bewertungsgesetz, n (BewG) zákon č. 151/1997 Sb.

zákon o obchodování s pozemky, m *něm.* <zák.> • Grundstücksverkehrsgesetz, n (GrdstVG)

zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, m (OchrP) <zák.> • Gesetz zum Schutz des Landwirtschaftlichen Bodenfonds, n *tsch.* zákon č. 334/1992 Sb.

zákon o pozemkových knihách, m *něm.* <zák.> • Grundbuchordnung, f (GBO)

zákon o pozemkových úpravách, m <zák.> → zákon o úspořádání pozemků, m

zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, m <zák.> • Gesetz über Flurbereinigungen und Bodenbehörden, n *tsch.* zákon č. 139/2002 Sb.

zákon o právu k zápsaným lodím a loděnicím, m *něm.* <zák.> • Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken, n (SchRG)

zákon o právu stavby, m *něm.* <zák.> • Erbbaurechtsgesetz, n (Erbbaurechtsgesetz); Erbbaurechtsverordnung, f *veraltet*

zákon o převodu nemovitostí, m *něm.* <daně> • Grunderwerbsteuergesetz, n (GrEStG)

zákon o úspořádání pozemků, m *něm.* <zák.> • Flurbereinigungsgesetz, n (FlurbG)

zákon o vlastnictví bytů, m (BytZ) <zák.> • Wohnungseigentumsgesetz, n (WEG) zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

zákon o výkonu rozhodnutí, m <zák.> → exekuční zákon, m

zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (ZápPr) <zák.> • Eintragungsgesetz, n *tsch.* zákon č. 265/1992 Sb.

zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech (ZemKatOrg) <zák.> • Gesetz über Vermessungs- und Katasterorgane *tsch.* zákon č. 359/1992 Sb.

- zákon o živnostenské dani, m něm.** <zák.> • Gewerbesteuer-gesetz, n (GewStG)
- zákoník, m** <všeob.> • Gesetzbuch, n
- založit, dok.** <všeob.> (právo) • bestellen např. založit právo
- zápis, m** <KN> (do katastru nemovitostí) • Eintragung, f Zápisem se rozumí vklad (§ 2), záznam (§ 7), poznámka (§ 9) nebo jejich výmaz (§ 1 ZápPr).
- ZápPr** <zák.> → zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- zásada dispoziční, f** <KN> • Antragsgrundsatz, m Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu (§ 4 ZápPr).
- zásada formální publicity, f** <KN> → zásada veřejnosti, f
- zásada intabulační, f** <KN> • Eintragungsgrundsatz, n K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva (§ 1 ZápPr).
- zásada konstitutivní, f** <KN> → zásada intabulační, f
- zásada legality, f** <KN> • Legalitätsprinzip, n Příslušný orgán republiky zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (§ 8 ZápPr).
- zásada oddělenosti, f něm.** <všeob.> • Trennungsgrundsatz, m; Trennungsprinzip, n Princip oddělenosti znamená, že musí být vždy rozlišováno mezi smlouvou obligační a smlouvou věcnou. Jedná se vždy o dvě smlouvy.
- zásada oprávnění, f** <KN> • Grundsatz der Voreintragung des Betroffenen, m Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda [...] e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu (§ 5 ZápPr).
- zásada povolení, f** <KN> • Bewilligungsgrundsatz, m Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky (§ 2 ZápPr).
- zásada předchozí zápisu, f** <KN> → zásada oprávnění, f
- zásada priority, f** <KN> • Prioritätsprinzip, n Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému orgánu republiky (§ 12 ZápPr).
- zásada veřejné víry, f** <KN> • Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs und öffentlicher Glaube, f Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti (§ 11 ZápPr).
- zásada veřejnosti, f** <KN> • Öffentlichkeitsgrundsatz, m; Publizitätsprinzip, n Každý je oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy (§ 13 ZápPr).
- zástava, f** <ObčZ> • Pfand, m Předmět zástavního práva, tj. předmět sloužící k zajištění pohledávky, z něhož se může věřitel domáhat uspokojení, není-li pohledávka řádně a včas splněna.
- zástavní právo (k movitým věcem), n** <ObčZ> • Pfandrecht, n Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy (§ 152 ObčZ). Zástavní právo k movitým věcem vzniká jejich odevzdáním zástavnímu věřiteli, nestanoví-li zákon jinak (§ 157 ObčZ).
- zástavní právo (k nemovitým věcem), n** <ObčZ> • Grundpfandrecht, n Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy (§ 152 ObčZ). Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 157 ObčZ).
- zástavní právo do sjednané výše, n** <ObčZ> • Höchstbetragshypothek, f Zástavním právem mohou být do sjednané výše zajištěny i pohledávky určitého druhu, které zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi budou vznikat v určité době (§ 155 ObčZ); ve smyslu něm. pojmu: druh hypotéky, u níž v pozemkové knize je zapsána pouze nejvyšší částka, za níž má pozemek ručit.
- zatížení, n** <ObčZ> (pozemku) • Belastung, f; Grundstücksbelastung, f např. zástavním právem, kterým se snižuje cenu pozemku
- zatížit, dok** <ObčZ> (pozemek) • belasten např. zatížit pozemek věcným břemenem, viz zatížení
- zavázaný, m** <závazk.> • Verpflichteter, m; Schuldner, m dlužník
- závazk.** <ObčZ> → závazkové právo, n
- závazkové právo, n** (závazk.) <ObčZ> • Schuldrecht, n (SchuldR) závazkové právo je souhrn právních norem o závazkových vztazích (§ 488 a násl. ObčZ).
- záznam, m** <KN> • Aufzeichnung, f *tsch.* Záznam práv je úkon, kterým katastrální úřad vyznačuje, že se mění údaj o nemovitosti na základě pravomocného rozhodnutí orgánu státní správy nebo územní samosprávy nebo na základě zákona; které nemají vliv na vznik, změnu ani

- zánik práv k nemovitostem (viz § 7 a násl. ZápPr).
- záznam o chystané dohodě o převodu vlastnického práva k pozemku, m něm.** <ObčZ> (v *pozemkové knize*) • Auflassungsvormerkung, f; Eigentumsverschaffungsvormerkung, f; Eigentumsübertragungsvormerkung, f; Vormerkung, f
- zdanit, dok.** <daně> • besteuern; versteuern odvádět daň
- zdánlivá součást věci, f něm.** <ObčZ> (*je s věcí hlavní spojena jen na přechodnou dobu*) • Scheinbestandteil, m
- zdržet se, dok.** <ObčZ> (*ve smyslu § 151n ObčZ*) • unterlassen Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva; tímto je vlastník věci zatížené omezen v realizaci vlastnického práva, přesněji vyjádřeno v realizaci užitné hodnoty věci. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Např. povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výškou.
- zemědělský pozemek, m <KN>** • landwirtschaftliches Grundstück, n *tsch.* t.j. orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocné sady, trvalé travní porosty (§ 2 KatZ)
- Zemědělský půdní fond, m (ZPF) <ostatní>** • landwirtschaftliches Eigentum, n *dt.*; Landwirtschaftlicher Bodenfonds, m *tsch.* Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ OchrP).
- zeměměřické a katastrální inspektoráty, pl m <KN>** • Vermessungs- und Katasterinspektorate, pl n *tsch.* Poslání inspektorátů je orientováno především na kontrolu výkonu státní správy katastru nemovitostí a dohled nad zeměměřickými činnostmi vykonávanými pro potřeby katastru nemovitostí. Mimo to inspektoráty plní i další úkoly, jako jsou zejména projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví a rozhodování o odvoláních proti rozhodnutí katastrálních úřadů (§ 4 ZemKatOrg).
- zeměměřický úřad, m <KN>** • Vermessungsamt, f; Vermessungsbehörde, f; Amt für Bodenmanagement, n; Katasteramt, n; Vermessungs- und Katasteramt, n Zeměměřický úřad a) vykonává správu geodetických základů České republiky, b) rozhoduje o umístění, přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole, c) vykonává správu základních státních mapových děl a tematických státních mapových děl stanovených Úřadem, d) vede databázové soubory bodů bodového pole evidovaných v technických jednotkách, e) vykonává správu základní báze geografických dat České republiky, f) vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem, g) provádí zeměměřické činnosti na státních hranicích v dohodě se správcem dokumentárního díla státních hranic, h) projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona, i) plní další úkoly na úseku zeměměřictví, kterými ho pověřil Úřad (§ 3a ZemKatOrg).
- zeměměřictví, n <KN>** → geodézie, f
- ZemKatOrg <zák.>** → zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech
- zemské desky, pl f zastar.** <KN> • Landtafeln, pl f *tsch./veraltet* prvopočátky evidence půdy, v kterých byl veden majetek šlechty; předchůdci pozemkových knih
- zjednodušený způsob evidence, m <KN>** • vereinfachtes Eintragungsverfahren, n *tsch.* Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu (§ 29 KatZ).
- změna, f <KN>** (v *KN*) • Änderung, f Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru (§ 10 KatZ).
- změna pořadí, f něm.** <KN> • Rangtausch, m; Rangänderung, f
- zpětná koupě, f <ObčZ>** • Wiederkauf, m Kdo prodá movitou věc s výhradou, že má právo žádat vrácení věci do určité doby po koupi, vrátili kupujícímu zaplacenou cenu, má právo zpětné koupě (§ 607 ObčZ).
- ZPF <ostatní>** → Zemědělský půdní fond, m
- zůstavitel, m <ObčZ>** • Erblasser, m ten, po němž se dědí

Ž

živnostenská daň, f něm. <daně> • Gewerbesteuer, f (GewSt)

V. Fazit

Das Fachtextübersetzen bedarf eines hohen Grades an Fachwissen, welches sich der Übersetzer zusätzlich zu seinen übersetzerischen Fähigkeiten aneignen sollte. Je mehr ein Übersetzer in ein Fachgebiet eingearbeitet ist, desto schneller und sicherer kann er einen Fachtext übersetzen. Aus diesem Grunde ist es angebracht, sich auf ein oder wenige Fachgebiete innerhalb einer Sprachkombination zu spezialisieren. Zu hoch ist sonst der Aufwand sich wegen einem Übersetzungsauftrag in ein umfangreiches Fachgebiet einzuarbeiten und zu wahrscheinlich, dass unbewusst Fehler begangen werden. Ob nun der Jurist mit eingeschränktem sprach- und übersetzungswissenschaftlichem Wissen oder der Übersetzer mit lückenhaftem Rechtswissen den besseren juristischen Übersetzer darstellen, kann mit dieser Arbeit nicht beantwortet werden. Sicher ist jedoch, dass sich Juristen wie auch Übersetzer jeweils mit dem Fachgebiet des Anderen auseinandersetzen müssen, um sich den Übersetzungsproblemen bewusst zu werden.

Der fachliche Teil zeigt, wie umfangreich allein das Grundstücksrecht ist. Und dies stellt nur ein Teilgebiet des Rechts dar.

Der translatorische Teil verdeutlicht anhand der Beispiele die Vielzahl an Problemen, die beim Übersetzen auftreten können sowie eine Reihe von Lösungsansätzen. Die Schwierigkeit besteht eindeutig in der Umsetzung in der Praxis. Auf Grund der verschiedenen Lösungen, gehen auch die Meinungen sehr weit auseinander, welche Termini wie übersetzt werden sollen. Juristen wie auch Übersetzer, die in der Praxis nicht mehr die Zeit aufwenden wollen, sich mit der Theorie zu beschäftigen, hätten am liebsten ein Regelwerk, aus dem hervorgeht welcher Terminus wie zu übersetzen ist. Aber genau das ist die Schwierigkeit. Eine große Rolle spielt dabei die Akzeptanz in der Fachwelt. Oft gibt es scheinbar bewährte Übersetzungen einzelner Termini, die trotz ihrer Unvollständigkeit oder Fehlerhaftigkeit schwer zu ändern sind. Das ist vor allem bei sämtlichen tschechischen Grundbuch- und Katastereinrichtungen der Fall, die in ihrer Übersetzung ins Deutsche die Existenz des Grundbuchs völlig außer Acht lassen. Stattdessen werden wörtliche Übersetzungen verwendet, die oftmals Überschneidungen mit den Begriffsinhalten deutscher Termini völlig missachten (z. B. *Katasteramt* für *katastrální úřad*).

Die Schwierigkeit bei der Erstellung des Glossars lag in der äquivalenten Gegenüberstellung der Begriffe. Da eine (akzeptable) Äquivalenz zwischen Begriffen aus unterschiedlichen Rechtsordnungen häufig lediglich eine partielle ist, sind Übersetzungsvorschläge sehr häufig nicht umkehrbar (vgl. DE GROOT 1999: 209). Aus diesem Grunde

wurden Begriffe mehrfach als Stichwort aufgenommen und verschiedenen Äquivalenzen gegenübergestellt.

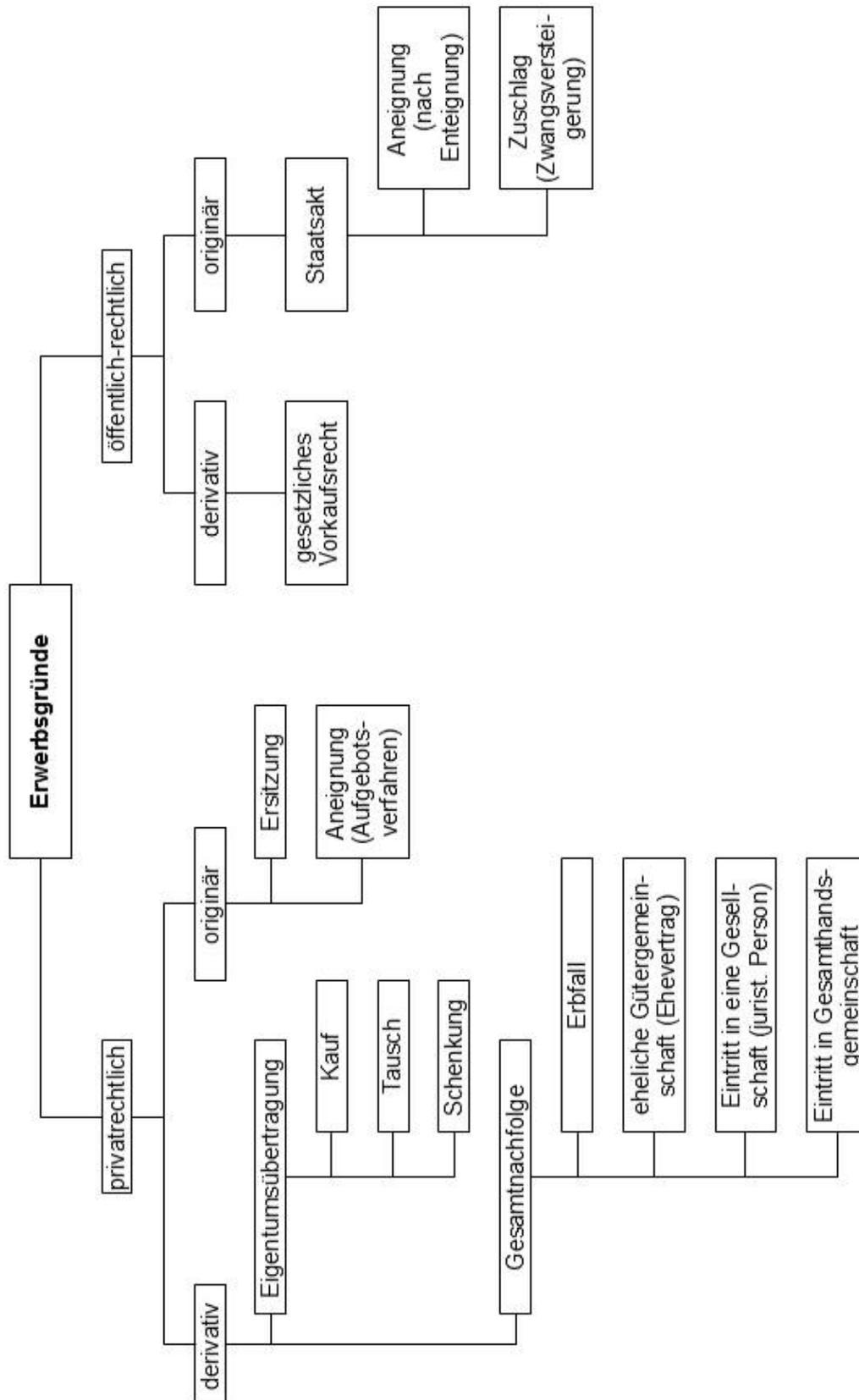
Das Grundstücksrecht ist ein weitverzweigtes, häufig verwendetes und demnach mehrfach terminologisch erfasstes Rechtsgebiet. Allerdings haben auch noch so umfangreiche Rechtswörterbücher ihre Grenzen und enthalten bei Weitem nicht alle in dieses Glossar aufgenommene Begriffe. Deshalb sah ich mich gezwungen, neue Benennungen nach dem Muster anderer Übersetzungen abzuleiten. Dabei war die Erarbeitung der Lösungswege im translatorischen Teil eine große Hilfe.

Die Arbeit wurde auf Grund der technischen Umsetzung erschwert, da das Programm CATS[®] zwar auf den ersten Blick sehr praktisch angelegt ist, auf den zweiten Blick jedoch verschiedene Anwendungsschwierigkeiten birgt. Zum Beispiel lässt es die Verwendung der tschechischen Tastatur nicht zu, was ein Problem beim Eingeben der tschechischen diakritischen Zeichen auf Konsonanten und Vokalen (ě, š, č, ř, ž, ň, d', t', ú) darstellt.

Ausgehend von meinem Wissensstand vor Beginn dieser Diplomarbeit, kann ich sagen, dass mein Wissen nicht nur auf dem Gebiet des Grundstücksrechts, sondern auch aller angrenzenden Rechtsgebiete extrem erweitert wurde. Der nun sichere Umgang mit der Verwendung der Termini zeigt sich bei meiner Arbeit als Übersetzerin und Korrektorin schon jetzt als große Bereicherung.

VI. Anhänge

Anhang Nr. 1: Begriffssystem Erwerbsgründe (DE) – vergrößerte Darstellung



Anhang Nr. 2: Übersicht kodifizierte Arten věcná břemena – Auszug aus dem Leitfaden zur Führung des tschechischen Liegenschaftskatasters

5315/1994-23

NÁVOD Českého úřadu katastrálního a zeměměřického

ze dne 3. března 1995

pro vedení katastru nemovitostí

[...]

6.27 Věcné břemeno

6.271 Věcné břemeno (podle dřívějších předpisů označované jako služebnost) se uvádí na listu vlastnictví vlastníka nemovitosti nebo bytu, který je nositelem povinností vyplývajících z obsahu věcného břemena (dále jen "povinný") a na listu vlastnictví osoby, které právo odpovídající věcnému břemenu svědčí (dále jen "oprávněný"), a to jen v případě, že je právo spojeno s vlastnictvím nemovitosti, popřípadě bytu. Zápis se vyjadřuje podrobnějšími údaji katastru (příloha č. 8).

[...]

Příloha č. 8

[...]

5.

Tabulka kódů vět doplňkových údajů o vlastnictví

Tabulka č. 1

[...]		
Část C-LV		
Věcné břemeno obecně (upřesnění u listin do 31.12.1992 jen v listině, u listin po 1.1.1993 v doplňkovém textu)	1	(parcelní číslo)
Věcné břemeno cesty (pro parcelu)	2	parcelní číslo
Věcné břemeno chůze (pro parcelu)	3	parcelní číslo
Věcné břemeno jízdy (pro parcelu)	4	parcelní číslo
Věcné břemeno provádění oprav plotu, zdi, střechy apod. (pro parcelu)	5	parcelní číslo
Věcné břemeno vedení stoky, kanálu, potrubí, příkopu, podzemních a nadzemních vedení, svádění vody apod. (pro parcelu)	6	parcelní číslo
Věcné břemeno zřízení plotu nebo zdi (pro parcelu)	7	parcelní číslo
Věcné břemeno štitové zdi (pro parcelu)	8	parcelní číslo
Věcné břemeno spoluužívání studny, žumpy, průjezdu, štitu apod. (pro parcelu)	9	parcelní číslo
Věcné břemeno brání (čerpání) vody (pro parcelu)	10	parcelní číslo
Věcné břemeno (právo) dolování	11	parcelní číslo
Věcné břemeno (právo) bytu, bydlení	21	rodné číslo, číslo právnické osoby
Věcné břemeno (právo) výměnku	22	rodné číslo
Věcné břemeno (právo) užívání	23	rodné číslo, číslo právnické osoby
Věcné břemeno (právo) požívání	24	rodné číslo
Povinnost vyplácet osobní důchod	25	částka v Kč
Podíl (Kč)	26	částka v Kč
Právo zpětné koupě	27	-
Věcné právo předkupní	28	rodné číslo, číslo právnické osoby
Omezení převodu nemovitosti (např. dřívější státní příspěvky od ONV), právo zástavní (přenesené z pozemkové knihy), dlužní úpis	29	-
Smlouva o půjčce bývalé ČSTSP	30	částka v Kčs
Smlouva o půjčce právnické osoby	31	částka v Kč
Smlouva o půjčce fyzické osoby	32	částka v Kč
Podzástavní právo	33	rodné číslo, číslo právnické osoby
Omezení dispozičních práv	34	rodné číslo, číslo právnické osoby
Pohledávka finanční správy, úřadu	35	částka v Kč
Pohledávka justiční správy	36	částka v Kč
Pohledávka peněžního ústavu	37	částka v Kč
Pohledávka právnické osoby	38	částka v Kč
Pohledávka fyzické osoby	39	částka v Kč
Zástavní právo (zřízené podle zvláštního předpisu /27/, /28/ nebo /29/)	40	(rodné číslo, číslo právnické osoby)

[...]

**Anhang Nr. 3: Auszüge aus dem ABGB und dem Obecný občanský zákoník –
über die Dienstbarkeiten**

ABGB i.d.g.F.	BGBcz1811 – zákon č. 946/1811 Sb., Obecný občanský zákoník
Siebentes Hauptstück Von Dienstbarkeiten (Servituten) Begriff des Rechtes der Dienstbarkeit	Hlava sedmá O služebnostech Pojem práva služebnosti
§ 472 Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vorteile eines andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames, Recht.	§ 472 Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.
Einteilung der Dienstbarkeiten in Grunddienstbarkeiten und persönliche;	Rozdělením služebností ve služebnosti pozemkové a osobní;
§ 473 Wird das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitze eines Grundstückes zu dessen vorteilhafteren oder bequemeren Benützung verknüpft; so entsteht eine Grunddienstbarkeit; außer dem ist die Dienstbarkeit persönlich.	§ 473 Je-li právo služebnosti spojeno s držbou pozemku, aby se mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívatí, vzniká pozemková služebnost; jinak je služebnost osobní.
[...]	[...]
Arten der persönlichen Dienstbarkeiten § 478 Die persönlichen Servituten sind: der nötige Gebrauch einer Sache; die Fruchtnießung; und die Wohnung.	Druhy služebností osobních. § 478 Osobní služebnosti jsou: nutné užívatí věci; požívatí; a bydlení.
Unanwendbarkeit auf beständige Renten § 530 Beständige jährliche Renten sind keine persönliche Servitut, und können also ihrer Natur nach auf alle Nachfolger übertragen werden.	Nepoužitelnost na stálé důchody § 530 Stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se tedy podle své povahy na všechny nástupce převáděti.

Anhang Nr. 4: Diskussion um Benennung *právo stavby* – Auszug aus Gesetzesentwurf der Regierung von 1937

Senát Národního shromáždění R. Čs. r. 1937.

IV. volební období.

4. zasedání.

Tisk 425.

Vládní návrh

zákona,

kterým se vydává občanský zákoník.

Vládní návrh.

Zákon

ze dne.....,

kterým se vydává občanský zákoník.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

Uvozovací a prováděcí předpisy

[...]

HLAVA 11.

Právo stavby.

Pojem.

§ 241.

Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), mít stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

§ 242.

Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého není potřebí ke stavbě, který však slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 243.

Právo stavby je věc nemovitá. Také stavba se spravuje ustanoveními o věcech nemovitých, ale není věcí samostatnou.

Vznik a zánik práva stavby.

§ 244.

Právo stavby vzniká, jakmile se zapíše jako závada zatíženého pozemku. Právo stavby nemohou v pořadí předcházeti práva zástavní a jiné závady, které jdou na platy peněžité nebo se přičítají účelu práva stavby.

§ 245.

Právo stavby lze zřídit jen jako právo dočasné. Konečný den doby, na kterou je zřízeno, musí být patrný z knihovního zápisu.

§ 246.

Právo stavby lze zřídit za plat nebo bezplatně. Záleželi-li plat v opakujících se dávkách (stavební plat), nemohou být jeho výměra a splatnost učiněny závislé na nejistých událostech budoucích. Stavební plat lze zajistit na právu stavby jako reálné břemeno.

§ 247.

Právo stavby nemůže být omezeno rozvazovací výminkou.

§ 248.

Prodloužit lze trvání práva stavby jen se souhlasem těch, pro které jsou na zatíženém pozemku zapsána knihovní práva v pořadí za právem stavby.

§ 249.

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku podle listin prokazujících tuto skutečnost převést pro dobu ještě neuběhlou právo stavby na sebe nebo na jinou osobu.

§ 250.

Výmaz práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, může se bez souhlasu osob, které na něm nabyly knihovních práv, stát jen s tím omezením, že právní následky výmazu se zřetelem k těmto právům nastanou teprve jejich výmazem.

Právní poměry z práva stavby.

§ 251.

Co do zřízení stavby úmluvě vyhovující, co do stavebních změn, užívání stavby a pod. má stavebník stejná práva jako vlastník, co do jiného užívání pozemku zatíženého právem stavby má, není-li vyjednáno nic jiného, stejná práva jako poživatel.

§ 252.

Smlouvou může být stavebníkovi uloženo, aby provedl stavbu do určité doby.

§ 253.

Právo stavby může stavebník zcizit i zatížit. Právo stavby přechází na dědice.

§ 254.

Není-li nic jiného vyjednáno, přísluší stavebníku předkupní právo na stavební pozemek a vlastníku tohoto pozemku na právo stavby.

§ 255.

Z práva stavby přísluší žaloba proti každému, kdo neprávem zadržuje stavbu nebo stavební pozemek, nebo jinak právo stavby ruší.

§ 256.

Není-li nic jiného vyjednáno, je vlastník stavebního pozemku, když právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, povinen dáti stavebníkovi za stavbu náhradu.

§ 257.

Výše náhrady i způsob odhadu mohou býti ustanoveny již napřed, jinak se hradí polovina hodnoty, kterou té doby stavba má.

§ 258.

Zástavní a jiná práva vážnoucí na právu stavby postihují náhradu.

§ 259.

Práva a povinnosti účastníků mohou býti smlouvou upraveny jinak, jen pokud to zákon dopouští. Dopuštěné úmluvy lze zapsati do veřejných knih a působí pak proti osobám třetím.

[...]

K hlavě 11 (§§ 241 až 259).

Již subkomitét a také superrevisní komise zařadila do systému věcných práv nový jich druh "Stavební právo". Příným podnětem k tomu byl zákon ze dne 26. dubna 1912, č. 86 ř. z., který zavedl stavební právo do rakouského zákonodárství. Nebyla to věc nová. Již v Římě sloužila takovým poměrům superficies. V středověku první domy povstaly na půdě městského pána, jemuž se platil zvláštní plat, zvaný v Čechách "purkrecht". V obecném právu zvala se tato práva "Platzrechte". Vlastník pozemku byl vrchní vlastník, vlastník domu byl podvlastník. Zákoníky na rozhraní 18. a 19. století měly o těchto poměrech své předpisy. Městskou svobodou tyto poměry zanikly. V Anglii ještě zůstaly. V Londýně ještě dnes větší část domů je vystavěna na cizí půdě. Ve Francii dala pařížská obec své pozemky za městskými hradbami k dispozici společnosti, aby tam vystavěla činžovní domy, které po 77 letech připadnou obci do vlastnictví. Saský občanský zákoník z roku 1863 zkonstruoval právo toto pod jménem "Baurecht" a "Kellerrecht", které lze zcizovati, na dědice převáděti a do pozemkových knih zapisovati. Občanský zákoník německý zavedl tento institut pod jménem "Erbbaurecht" do práv věcných. Vytvořil z něho zvláštní jich druh. Nové právo mělo býti trvalé. Motivy zákoníka uváděly, že se dědičnou stavbou zatíží jenom malé parcely. Nebylo tu tedy žádné obavy, že by se vrátily staré poměry dvojitého vlastnictví, jaké byly při vázaném majetku selském. Také podle švýc. civ. zák. může právo stavební býti zapsáno jako každý pozemek do knih pozemkových. Je tu však konstruováno jako služebnost. Rakouský zákon z roku 1912 se od těchto konstrukcí podstatně odchýlil. Dopustil právo stavební pouze na pozemcích státu, země, okresu, obce, veřejných fondů, a vysloví-li zemský politický úřad, že zřízení práva stavebního odpovídá veřejnému zájmu, také na pozemcích kostelů, obročí, církevních ústavů nebo společností a obecně prospěšných ústavů. Obmezil je dále jen na minimální nebo maximální čas, nejméně 30, nejvýše 80 let. Toto časové obmezení bylo nutno z důvodů ústavních. Čl. 7 státního základního zákona ze dne 21. prosince 1867, č. 142 ř. z., zapověděl všechny poměry děleného vlastnictví, které by se nedaly vykoupiti. Byla obava, že bez maximální doby bylo by se stalo z práva stavebního vlastnictví dělené.

Od práva stavebního jak v Německu tak i v zemích rakouských se čekalo, že zlevní byty, když se bude platit nájem jen ze stavby a hodnota stavebního pozemku zůstávajíc vyhrazena vlastníkovi, zůstane mimo nájemní kalkulaci. Naděje tyto zklamaly. Jen některá města německá práva tohoto užila. V zemích rakouských přišla válka, která zabránila, aby se stavební právo rozvinulo. Také byla nechuť k této novotě.

Stejně málo lákalo, že stavební pozemek patří někomu jinému. Každý chtěl bydlet ve svém. Německo přistoupilo k nové kodifikaci stavebního práva roku 1919. Obsah jeho uveden v zákoně, ale mohl být smluvními předpisy rozhojněn. Je-li stavební právo vázáno na lhůtu a spadne-li stavba na vlastníka pozemku, musí dát stavebníkovi odškodněnou.

Stavebním právem obohatily se formy věcného práva. Může být zejména příhodné vlastníkově, který nemá dostatečného kapitálu, aby svých pozemků stavebně využil. Může ho být užito při poměrech pachtovních pro obytné i hospodářské budovy pachtýře. Mohou ho užít při tísní bytové ve velkém stylu obce, odpomáhající okamžité bytové nouzi s nadějí, že jim pak podle uzavřených smluvních výhrad po určité době vystavěné budovy připadnou.

Subkomitét vybudoval právo stavební na nových základech, než na kterých spočívalo podle zákona z roku 1912. Bylo propuštěno pro všechny pozemky a jen s tím časovým omezením, které si strany samy určí. Jeho nápad na vlastníka měl se díti proti odškodněné, aby se stavělo pečlivě a až do poslední chvíle se konaly potřebné stavební opravy. Do vůle vlastníka pozemku bylo položeno, jakým způsobem chce omezit právní dispoziční stavebníkovi zcizením nebo zavazením. Právo stavební může být z veřejných knih vymazáno pouze s výhradou závad. O právu stavebním platí všechny předpisy, které platí o budovách.

Superrevisní komise návrh subkomitétu schválila, ale přece ve velice podstatných směrech se od něho odlišila, zvláště také v terminologii. Aby výraz "stavební právo" mohl zůstat vyhrazen pro soubor stavebních řádů a norem s nimi souvisejících, rozhodla se komise v závěrečné redakci pro název "právo stavby", protože výraz "právo ke stavbě", jehož užil na př. § 25 katastrálního zákona, se jí zdál málo výstižný.

Komise připustila právo stavby jen jako závadu dočasnou (§ 245). Naše knihovní zřízení, spojující na listu A různé parcely v jedno knihovní těleso a podrobujíc je na listu B vlastnictví některé osoby, jest klasicky jednoduché. Na listu C vyskytují se jen časové závady, jak je hospodářský koloběh v různém čase přivede a zase odvede. Nějaké trvalé zatížení až snad na závady nepřilíš tíživé jest mu cizí. Právo stavby ujímalo by vlastně část knihovního tělesa vlastníkově trvale. Není si to přát. Také snaha bydlet ve svém je tou měrou vžilá v obecnstvu, že by se nedoporučovalo, aby se vlastníkově pozemku vlastnictví jeho chránilo a těm, kdo mají na pozemku stavbu, odpíralo. Přes to však, že právo stavby nemůže být než právem dočasným, nepokládala superrevisní komise za vhodné vytknouti podle vzoru zákona z r. 1912 minimální a maximální dobu jeho trvání a časové omezení bylo dáno do rukou stran, a to tak, že konec práva stavby musí být patrný z knihovního zápisu. Superrevisní komise se domnívá, že sociální život nejlépe si dovede určití hranice trvání.

Když se právo stavby konstruovalo jako časové, tím přirozeně stalo se méně způsobilým objektem pro zástavní úvěr. Skončením času, na který bylo právo stavby zřízeno, zanikají také všechny závady, které na něm byly zapsány. Ale toto omezení úvěru je jen zdánlivé. Ukládá pouze tomu, kdo jej poskytne, aby svůj umořovací plán tak založil, aby v nižádném případě nepřišel ke škodě.

Jiný důsledek této časovosti práva stavby byl, že původní doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, nemůže být prodloužena, ledaže by k tomu daly svolení ty osoby, které na nemovitosti právem stavby zatížené v pořadí za tímto právem stavby jsou zapsány (§ 248). Právo stavby nemůže být také před touto lhůtou vymazáno, ledaže dají k tomu svolení i ti, kdo na něm mají svá práva zapsána. Provede-li se tedy

výmaz práva stavby, může se tak státi jen s výhradou těchto práv. Právo stavby trvá tedy vzhledem k těmto závadám ještě dále. Oprávnění budou moci od vlastníka požadovati to, čeho se dříve mohli domáhati na stavebníku (§ 250).

Časovost má ještě dále ten důsledek pro samého vlastníka, že může právo stavby na sebe nebo na jinou osobu převésti, zřekne-li se před uplynutím lhůty první stavebník svého práva stavby (§ 249). Jde tu o přiměřené užití zásad, které třetí částečná novela a po ní osnova zavedly do práva hypotekárního.

Superrevisní komise připojila, že vlastníku pozemku přísluší právo předkupní na právo stavby a naproti tomu stavebníkovi právo předkupní na pozemek, který je právem stavby zatížen. Toto právo přísluší i nástupcům vlastníka a stavebníka.

Superrevisní komise zachovala jinak některé předpisy již dřívějšího zákona rakouského z roku 1912, tak podmínku, že právo stavby nemohou předcházeti žádné závady (§ 244) a že nemůže býti omezeno rozvazovací výminkou (§ 247). Stejně podle tohoto zákona určila hlavní právní význam práva stavby, t. j. že stavebník má vzhledem k stavbě postavení vlastníka vzhledem k pozemku, na nějž se právo stavby vztahuje, postavení poživatele (§ 251). Právní povaha práva stavby je vymezena v § 243. Co se týká stavby zřízené na základě práva stavby, opouští § 243 příliš umělou konstrukci § 6, odst. 1 zákona z r. 1912, ale přijímá myšlenku tohoto zákona, že zřízená stavba není věcí samostatnou a že tedy sama o sobě nemůže býti předmětem exekuce. Jinak ale se mají na stavbu vztahovati všechny předpisy o nemovitostech, počítajíc v to předpisy práva finančního.

Podle subkomitétu a struktury práva stavby dle práva německého přijala superrevisní komise předpis, že i již zřízených staveb může býti pro právo stavby užito (§ 241, věta 2) a že úmluva stran může práva i povinnosti účastníků stanoviti jinak v mezích zákonem dopuštěných (§ 259), ale úmluva tato, má-li působiti proti třetím osobám, musí býti do knih vložena (zápis takové úmluvy do knih je podle § 259 možný, i když by knihovní právo na podobné zápisy nepomýšlelo), dále že může býti úmluvou stavebníkovi uloženo, aby stavbu do určité doby provedl (§ 252). Může to býti v zájmu vlastníka, který chce pro sebe získati ze stavebního pozemku rentu při stoupajícím stavebním ruchu. Přijata byla povinnost vlastníka, aby dal stavebníkovi při skončení práva stavby náhradu. Výše náhrady může býti ve smlouvě stanovena. Superrevisní komise k tomu připojila, že náhrada činí polovici hodnoty, kterou té doby stavba má, není-li úmluvy mezi stranami (§§ 256, 257). Práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu právem zástavním (§ 258). Stavební plat, který se platí vlastníkovu stavebního pozemku, musí býti napřed přesně určen, a záleží-li v opakujících se dávkách, nelze jich výměru a splatnost určovati podle nejistých událostí budoucích (§ 3, odst. 2 zákona z r. 1912). Tento stavební plat může býti jako reálné břemeno na právu stavby zajištěn (§ 246). Právo stavby může se ovšem také poskytnouti úplně bezplatně.

Právo stavby se chrání stejně jako právo vlastnické (§ 255).

Do uvozovacích a prováděcích předpisů byly jako čl. XXXVIII až XLIII přijaty předpisy o zřízení vložky pro právo stavby, o řízení při tom a o exekuci na stavební pozemek. Jsou to celkem §§ 5, 13, 14 a 11 zákona z r. 1912.

[...]

Anhang Nr. 5: Muster Grundbuchblatt (VIEWEG 2010: 395 ff.)

Deckblatt

Grundbuchamt
Dresden

Grundbuch
von
Dresden-Altstadt I

Blatt 200

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu
gefaßt worden und dabei an die Stelle des bis-
herigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene
Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 09. 11. 1994.

Fichtner

*) Die für das in Papierform geführte Grundbuch vorgesehene farbliche Gestaltung einschließlich der roten Unterstreichung ist zulässig.

Fortsetzung: Bestandsverzeichnis

Grundbuchamt Dresden			Einlegebogen	
Grundbuch von Dresden-Altstadt I		Blatt 200	Bestandsverzeichnis <input type="text" value="1"/>	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
1	2	a/b	c	4
1	-	Flst. 74/1	Gebäude- und Freifläche Leipziger Straße 4	04 70

Fortsetzung: Bestandsverzeichnis

Grundbuchamt Dresden		Einlegebogen	
Grundbuch von Dresden-Altstadt I		Blatt 200	
Bestandsverzeichnis		1 R	
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 09. 11. 1994.		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Fortsetzung: Erste Abteilung

Grundbuchamt Dresden		Einlegebogen	
Grundbuch von Dresden-Altstadt I		Blatt 200	Erste Abteilung <input type="text" value="1"/>
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Simone Franke geb. Beckert, geb. am 06. 10. 1962, Dresden	1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 09. 11. 1994.

Fortsetzung: Zweite Abteilung

Grundbuchamt Dresden		Einlegebogen
Grundbuch von Dresden-Altstadt I	Blatt 200	Zweite Abteilung <input type="text" value="1"/>
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für Grit Schmied geb. Bauer, geb. am 24. 03. 1964, Dresden. Gemäß Bewilligung vom 22. 10. 1993 (Notar Franz, Freital, URNr. 1234/93); eingetragen am 29. 10. 1993 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 2). Rang nach Abt. III Nr. 2. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09. 11. 1994.

Fortsetzung: Dritte Abteilung

Grundbuchamt Dresden		Einlegebogen	
Grundbuch von Dresden-Altstadt I		Blatt 200	Dritte Abteilung <input type="text" value="1"/>
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	134 000 DM	Grundschild ohne Brief zu einhundertvierunddreißigtausend Deutsche Mark für die LAUSITZER HYPOTHEKEN-UND WECHSEL-BANK Aktiengesellschaft, Görlitz; 17 % Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 27. 10. 1993 (Notar Stephan, Bautzen, URNr. 1576/93); eingetragen am 24. 09. 1993 (ehem. Abt. III lfd. Nr. 3).
2	1	500 000 DM	Grundschild zu fünfhunderttausend Deutsche Mark für die VOLKSBANK BÜHLAU eG, Bühlau; 18 % Jahreszinsen; 3 % einmalige Nebenleistung; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 14. 10. 1994 (Notar Markus, Esslingen, URNr. 2589/94); eingetragen am 28. 10. 1994 (ehem. Abt. III lfd. Nr. 5). Rang vor Abt. II Nr. 1. Rechte unter lfd. Nr. 1 bis 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09. 11. 1994.

**Anhang Nr. 6: Muster Eigentumsblatt – Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(KUBA/OLIVOVÁ 2005: 325 ff.)**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu : 16.02.2004 11:33

Okres: 3708 Kroměříž
 Kat.území: 617628 Cetechovice
 Obec: 588407 Cetechovice
 List vlastnictví: 24
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
•	Chorvátová Marie, č.p. 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	1/2
•	SJM Sůsa Josef a Sůsová Marie, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	680321/0445 705311/0417	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	83	1625	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	84	28	zastavěná plocha a nádvoří		
P St.	96	136	zastavěná plocha a nádvoří	budova LV 421	
St.	98	189	zastavěná plocha a nádvoří		
	121/1	2043	zahrada		zemědělský půdní fond
	121/2	467	orná	skleník,pařeniště	zemědělský půdní fond

Budovy				
Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Cetechovice, č.p. 28	rod. dům		St. 83 St. 91/2, LV 426
bez čísla budovy		garáž		St. 84
bez čísla budovy		zeměděl.		St. 98
rozestavěná		garáž		St. 236, LV 48
bez čísla budovy		zeměděl.		121/2

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Díl	Typ	Výměra [m2]	Původní kat. území
812/3			18657	
940			489	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
• Věcné břemeno cesty podle geometrického plánu	Parcela: 121/1, Cetechovice	Parcela: 121/3, Cetechovice
		V-78/2001-708

Fortsetzung: Seite 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu : 16.02.2004 11:33

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588407 Cetechovice
 Kat.území: 617628 Cetechovice List vlastnictví: 24
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 04.05.2001 právní účinky vkladu
 práva: 11.5.2001
 V-78/2001-708

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k

- Věcné břemeno užívání Budova: Cetechovice, č.p. 28 V-1986/2000-708
 Ducháčková Zdena, RČ/IČO:
 155418/458
 kuchyně, pokoje a příslušenství v přízemí domu
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne:04.11.2000 právní účinky
 vkladu práva: 09.11.2000 / V-1986/2000-708
- Zástavní právo smluvní
 Volksbank CZ, a.s., RČ/IČO Parcela:121/1, Cetechovice V-218/2001-708
 25045625 Parcela:121/2, Cetechovice V-218/2001-708
 Parcela:812/3, Cetechovice V-218/2001-708
 pro pohledávku 150 000,-Kč
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.09.2001 právní účinky
 vkladu práva: 21.09.2001 / V-218/2001-708

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Vztah pro Vztah k

- Podán návrh na nařiz.výkonu
 rozh.zřízením soud.zást.
 práva
 Pokorný Josef, Cetechovice Parcela: 121/1, Cetechovice Z-896/2001-708
 č.p. 269 RC/ICO 420317/059
 Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh. zřízením soudc.zást. pr. ze dne
 12.12.2001, Okresní soud v Kroměříži Z-896/2001-708
- Zahájeny pozemkové Parcela: 121/1, Cetechovice Z-6/2002-708
 úpravy
 Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ze dne 21.02.2002, Okresní
 pozemkový úřad v Kroměříži Z-6/2002-708Z

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina
 • Rozhodnutí o dědictví D 1064/1984 státního notářství ze dne 22.11.1984, právní moc dne
 22.11.1984 POLVZ:11/1985 Z-2700011/1985-708

Fortsetzung: Seite 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu : 16.02.2004 11:33

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588407 Cetechovice
 Kat.území: 617628 Cetechovice List vlastnictví: 24
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

Pro: Chorvátová Marie, č.p. 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly RČ/IČO: 285615/401
 • Smlouva kupní ze dne 7.3.1998, právní účinky vkladu práva: 9.3.1998 POLVZ:14/1998 Z-2700014/1998-708
 Pro: SJM Sůsa Josef a Sůsová Marie, č.p. 96, 768 03 Cetechovice RČ/IČO: 680321/0445
 705311/0417

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bonitní díly		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
121/1	617628	2043
121/2	617628	467
PK 812/3	53051	17070
	48953	1587
PK 940	48953	489

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů č.j.: V 96/2004-708

Katastrální úřad pro Zlínský kraj
 KP Kroměříž

Vyhotoveno: 16.02.2004 11:33

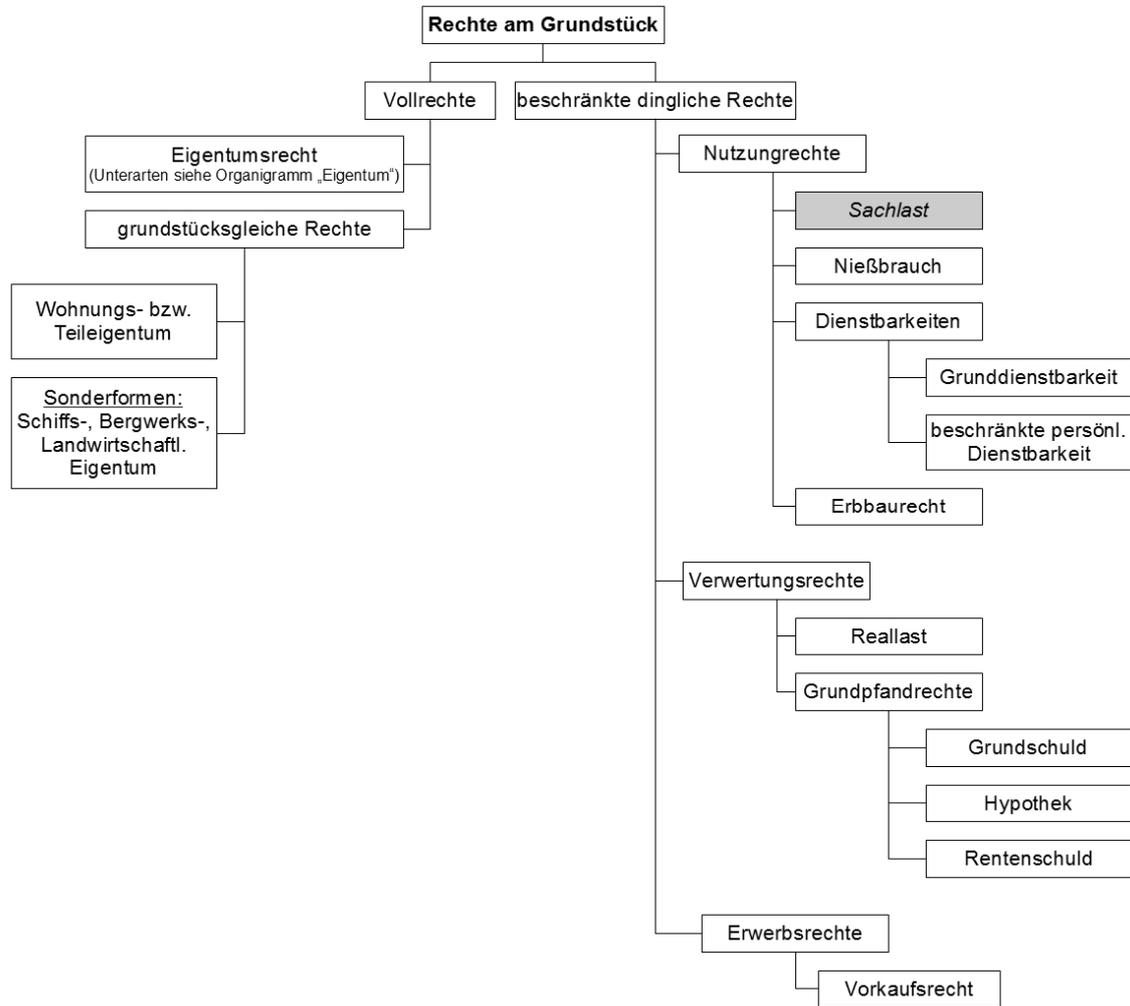
Vyhotovil: Novotná Martina

Řízení PÚ:.....

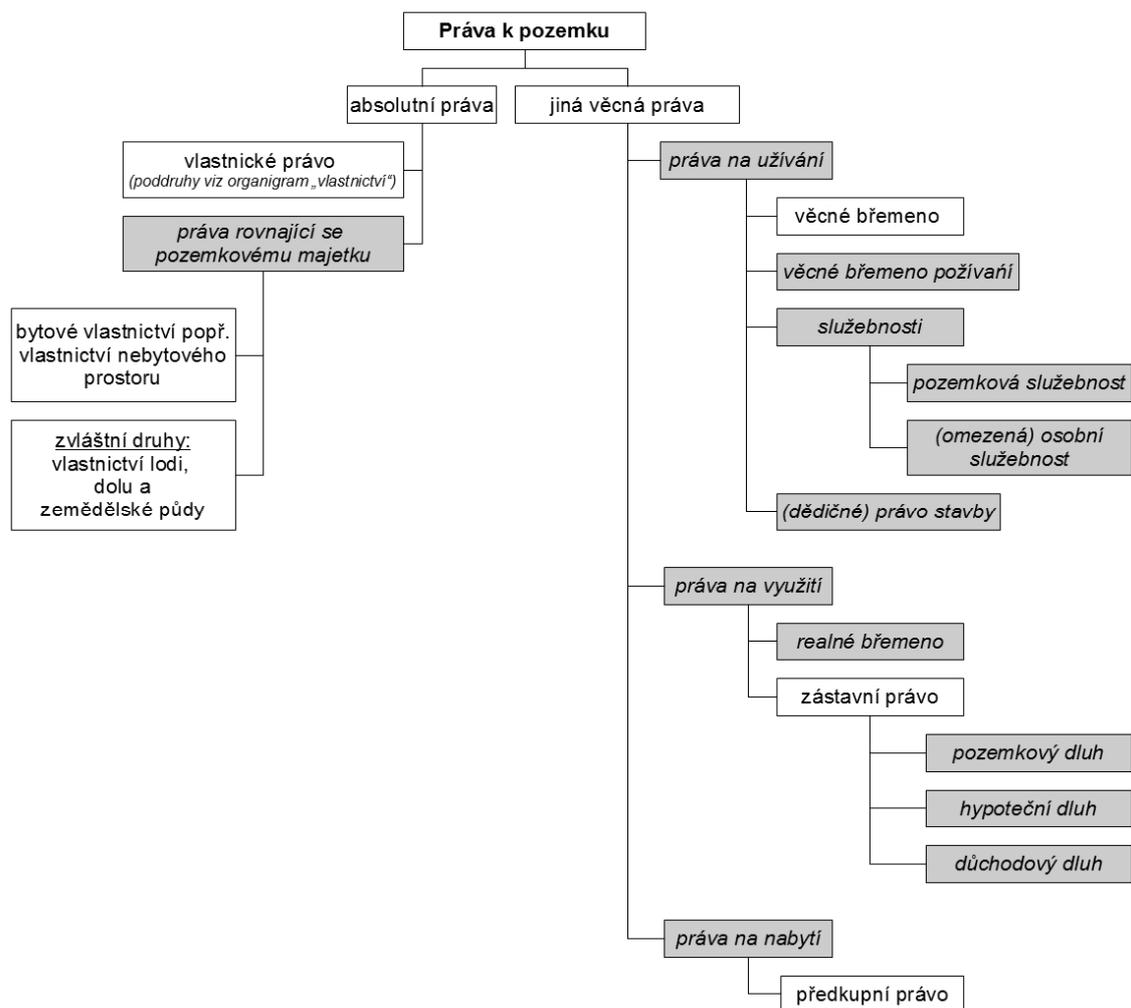
Podpis, razítko:

Anhang Nr. 7: Abgleich der Begriffssysteme zu den Rechten an Grundstücken

Deutsche Version

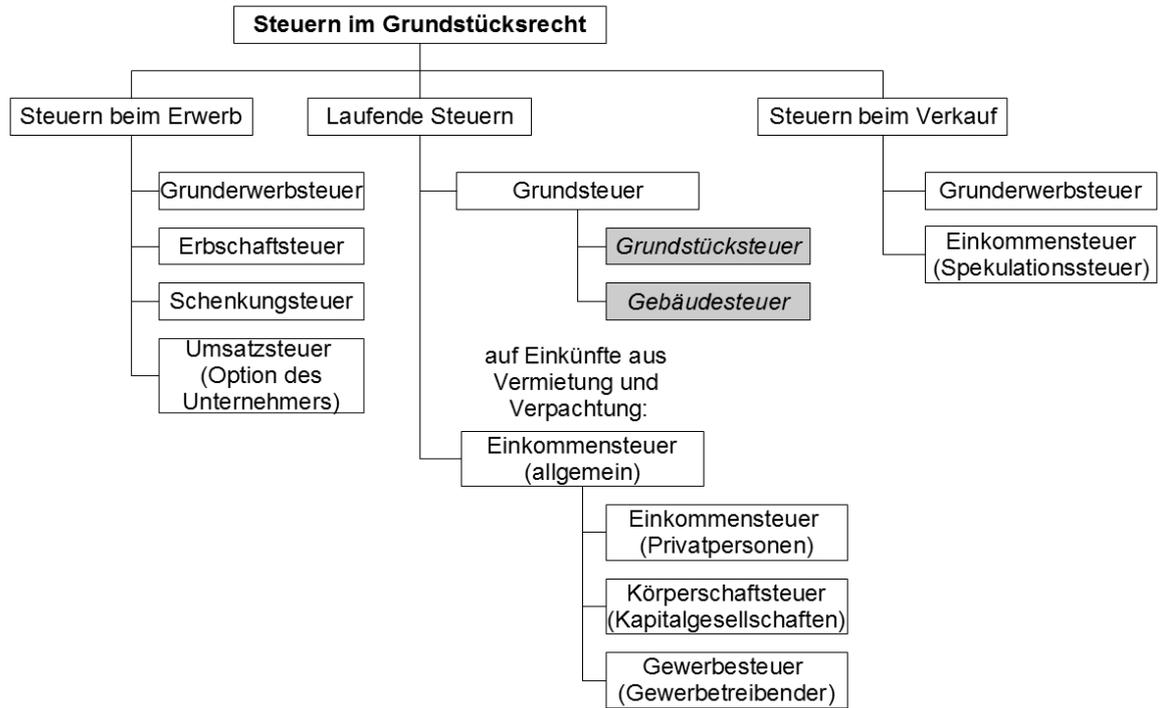


Tschechische Version

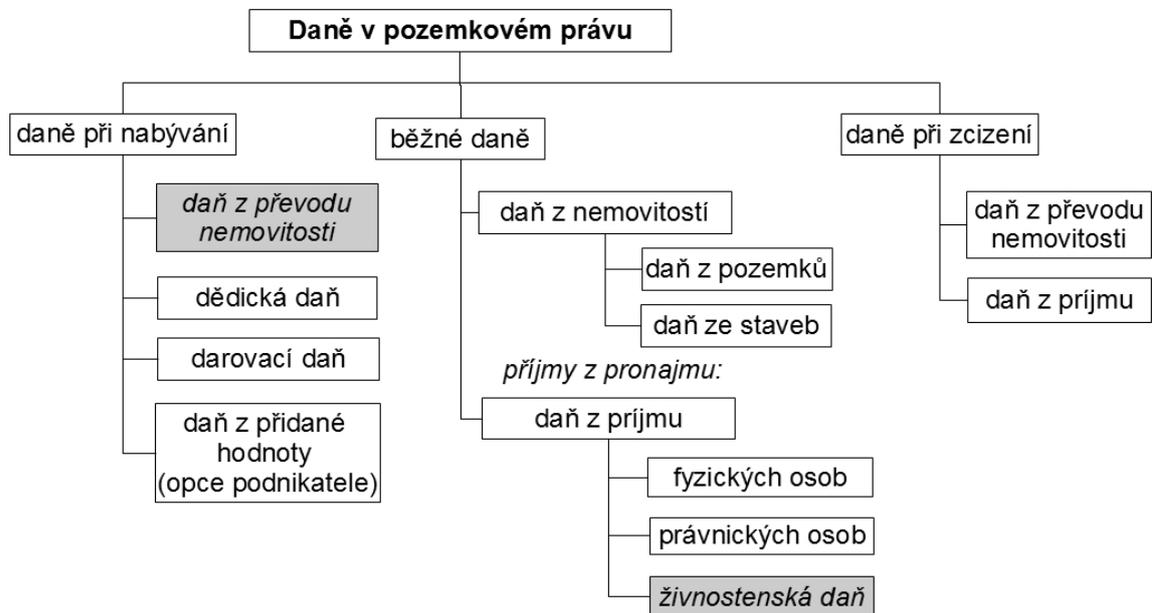


Anhang Nr. 8: Abgleich der Begriffssysteme Steuern im Grundstücksrecht

Deutsche Version

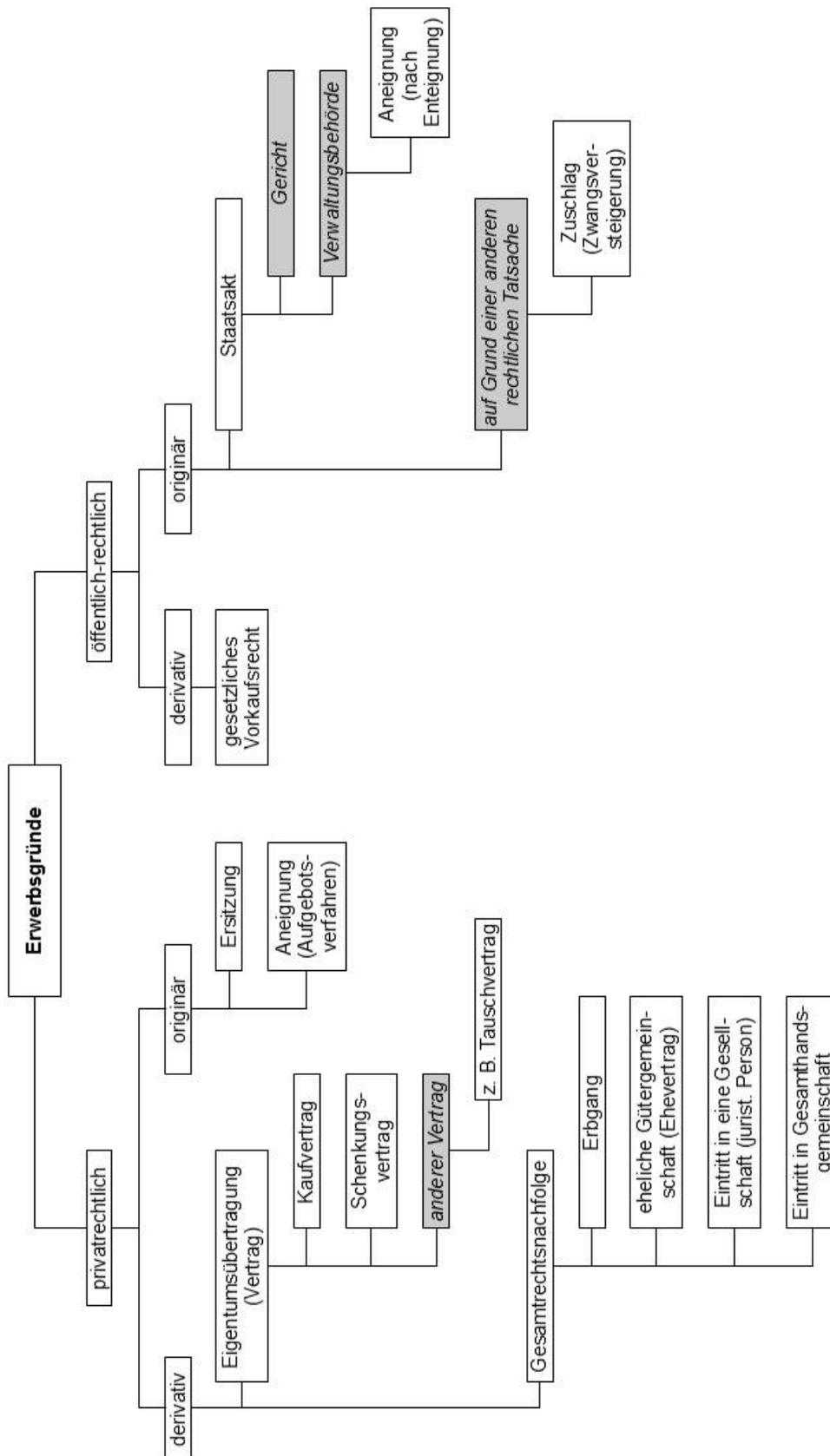


Tschechische Version

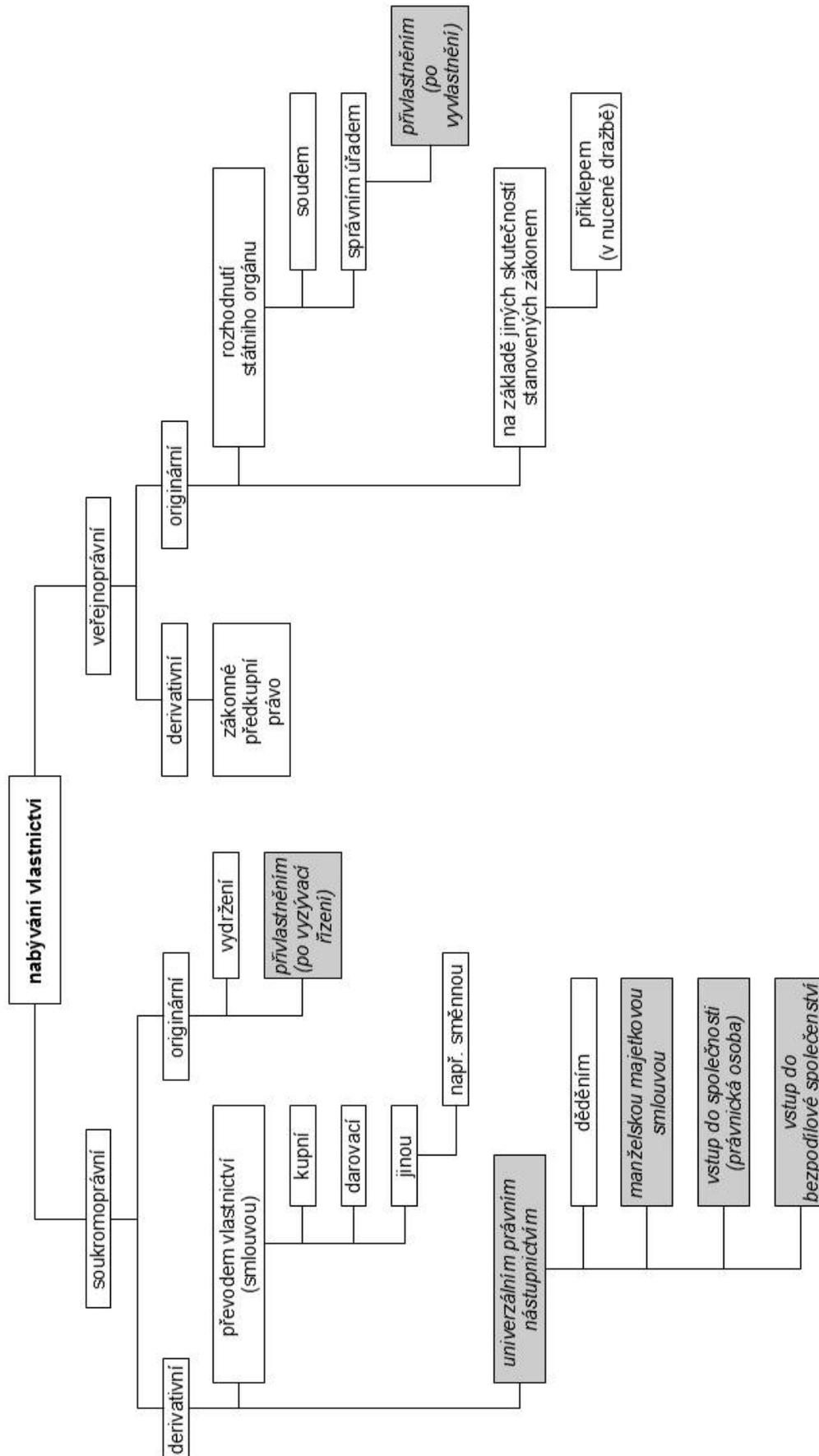


Anhang Nr. 9: Abgleich der Begriffssysteme zu den Erwerbsgründen

Deutsche Version



Tschechische Version



VII. Bibliografie

1. Literaturverzeichnis

1.1 Juristische Fachliteratur

1.1.1 Deutsches Recht

ARMBRÜSTER, CHRISTIAN; SÄCKER, FRANZ JÜRGEN; RIXECKER, ROLAND (2006): Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1. Halbband: § 1-240. München: Beck.

BARTA, HEINZ (2007): online-Lehrbuch Zivilrecht. Kapitel 8.E Dienstbarkeiten und Reallasten. http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap8_0.xml?section=5;section-view=true#BEHBGHGF (9.09.2010).

BAUR, FRITZ; BAUR, JÜRGEN F; STÜRNER, ROLF (2009): Sachenrecht. München: Beck.

BENGEL, MANFRED; SIMMERDING FRANZ (2000): Grundbuch, Grundstück, Grenze. Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen. Neuwied: Luchterhand.

BERGER, CHRISTIAN (2005): Allgemeines Grundstücksrecht. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 71–126.

BERGER, CHRISTIAN (2005): Nutzungsrechte. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 989–1094.

BÖNKER, CHRISTIAN; LAILACH, MARTIN (2006): Praxisleitfaden Immobilienrecht. Erwerb, Finanzierung, Bebauung und Nutzung. München: Beck.

BREHM, WOLFGANG; BERGER, CHRISTIAN (2006): Sachenrecht. Tübingen: Mohr-Siebeck.

BUB, WOLF-RÜDIGER; SCHMID, MICHAEL J. (2007): Grundstücke. Erwerb, Besitz, Belastung, Verkauf, Steuern. München: dtv.

BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (2010): Unternehmen. <http://www.bundesimmobilien.de/de/informationen/unternehmen/index.php>, (19.12.2010).

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ (2009): Gesetze/Verordnungen. <http://www.gesetze-im-internet.de/> (17.12.2010).

CREIFELDS, CARL; WEBER, KLAUS (Hg.) (2004): Rechtswörterbuch. München: Beck.

DRESBACH, DIETER; KRIEGEL, OTTO (2007): Kataster-ABC. Heidelberg: Wichmann.

EICHLER, HERMANN (1970): Gesetz und System. Berlin: Duncker u. Humblot.

GABLER VERLAG (2010): Gabler Wirtschaftslexikon. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>

20.12.2010.

GEIGER, HARALD; MÜRBE, MANFRED; WENZ, HELMUT (1992): Beck'sches Rechtslexikon. München: dtv.

GEODZ.COM (2010): Lexikon Geografie Geologie Geodäsie Topologie & Geowissenschaften. <http://www.geodz.com/> (20.12.2010).

GEOPORTAL BRANDENBURG (2011): <http://geoportal.brandenburg.de/> (11.1.2011).

GEOPORTAL HESSEN (2011): <http://www.geoportal.hessen.de/> (11.1.2011).

GRÄBER-SEIßINGER, UTE (2010): Duden, Recht A-Z. Fachlexikon für Studium, Ausbildung und Beruf. Mannheim, Leipzig, Wien, Zürich: Duden-Verlag.

GRASMANN, GÜNTHER; DAVID, RENÉ; DAVID-GRASMANN (1989): Einführung in die großen Rechtssysteme der Gegenwart. München: Beck.

HALACZINSKY, RAYMOND (2005): Grunderwerbsteuer. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 1477–1508.

HALACZINSKY, RAYMOND (2005): Grundsteuer. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 1455–1476.

JURGELEIT, ANDREAS (2005): Eigentumserwerb an Grundstücken. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 819–874.

JURISTISCHER INFORMATIONSDIENST (2010): <http://dejure.org/> (7.01.2011).

KLUNZINGER, EUGEN (2009): Einführung in das bürgerliche Recht. Grundkurs für Studierende der Rechts- und Wirtschaftswissenschaften. München: Vahlen.

LAMBERT-LANG, HEIDI; BRIESEMEISTER, LOTHAR; LAMBERT-LANG-TROPF-FRENZ (2005): Handbuch der Grundstückspraxis. Recklinghausen: ZAP-Verlag.

LANDESVERMESSUNG SACHSEN (2011): <http://www.landesvermessung.sachsen.de/> (11.1.2011).

LEXEXAKT.DE (2010): <http://www.lexexakt.de/> (13.01.2011).

LINDAUER, JÜRGEN (2010): Immobilien und Steuern. Kompakte Darstellung für die Praxis. Wiesbaden: Gabler.

LVG BAYERN – LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2007): Das Liegenschaftskataster. In: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Hg.): Schriftenreihe zur Ausbildung in der Bayrischen Vermessungsverwaltung. München: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bd. 14.

MÜLLER, KLAUS (1997): Sachenrecht. Köln: Heymanns.

- PALANDT, OTTO (2007): Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurzkommentare. Bd. 7. München: Beck.
- POLLERT, ACHIM; KIRCHNER, BERND; POLZIN, JAVIER MORATO (2008): Duden - Wirtschaft von A bis Z. Grundlagenwissen für Schule und Studium, Beruf und Alltag. Mannheim: Duden-Verlag.
- PREUß, NICOLA (2005): Sicherung von Ansprüchen auf künftige Rechtsänderungen. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 1261–1324.
- PRÜTTING, HANNS (2008): Sachenrecht. Ein Studienbuch. München: Beck.
- RECHTSWOERTERBUCH.DE (2010): Abstraktionsprinzip - Begriff Definition und Erklärung. <http://www.rechtswoerterbuch.de/recht/a/abstraktionsprinzip/> (17.03.2010).
- RÖHL, KLAUS F. RÖHL HANS CHRISTIAN (2008): Allgemeine Rechtslehre: ein Lehrbuch. Köln: Heymann.
- ROMBACH, PAUL (2005): Grundbuch und Grundbuchverfahren. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 765–818.
- RÜTHERS, BERND; FISCHER, CHRISTIAN (2010): Rechtstheorie. Begriff, Geltung und Anwendung des Rechts. München: Beck.
- SCHILDT, BERND (2005): Grundstücksmiete und Grundstückspacht. In: Schreiber, Klaus (Hg.): Immobilienrecht. Handbuch. Berlin: Erich Schmidt, S. 1095–1170.
- SCHOBER, KERSTIN (2008): Die Steuer der Immobilien leicht gemacht. Haus- und Grundbesitz im Steuerrecht. Berlin: von Kleist.
- SCHÖNER, HARTMUT; STÖBER, KURT; HAEGELE, KARL (2008): Grundbuchrecht. München: Beck.
- SCHWAB, DIETER; LÖHNIG, MARTIN; SCHWAB-LÖHNIG (2007): Einführung in das Zivilrecht. Einschließlich BGB - allgemeiner Teil. Heidelberg: Müller.
- ŠEBESTA, KAMIL; MARTÍNKOVÁ, JANA (2010): Due diligence. Unternehmensanalyse bewertet Risiken und deckt Potenziale auf. Deutsch-Tschechische Industrie- und Handelskammer. <http://tschechien.ahk.de/de/publikationen/wirtschaftsmagazin-plus/plus-recht/> (9.08.2010).
- TERLITZA, ULFRIED; POSCH, WILLIBALD; TERLITZA-SCHWARZENEGGER-BORIĆ (1996): Die internationale Dimension des Rechts. Festschrift für Willibald Posch zum 50. Geburtstag. Wien: Verl. Österreich.
- TILCH, HORST; ARLOTH, FRANK (2001a): Deutsches Rechtslexikon A-F, Bd. 1. München:

Beck.

TILCH, HORST; ARLOTH, FRANK (2001b): Deutsches Rechtslexikon G-N, Bd. 2. München: Beck.

VALUENET GMBH (2010): Rechtslexikon online.

<http://www.valuenet.de/index.php?goto=lexikon> (5.07.2010).

VERWOLD, FRANK (2010): Kataster - ABC. <http://www.vermessung-verwold.de/kataster.0.html> (19.12.2010)

VIEWEG, KLAUS; WERNER, ALMUTH; VIEWEG-WERNER (2010): Sachenrecht. Köln: Heymanns.

WEBER, RALPH (2008): Sachenrecht II. Grundstücksrecht. Baden-Baden: Nomos.

WEIRICH, HANS-ARMIN (Hg.) (2006): Grundstücksrecht: Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts. München: Beck.

WESTERMANN, HARM PETER (2005): BGB – Sachenrecht. Heidelberg: Müller.

WESTERMANN, HARRY (1998): Sachenrecht : ein Lehrbuch. Heidelberg: Müller.

WIELING, HANS JOSEF (2007): Sachenrecht. Berlin: Springer.

WILHELM, JAN (2007): Sachenrecht. Berlin: de Gruyter.

ZWEIGERT, KONRAD; KÖTZ, HEIN (1996): Einführung in die Rechtsvergleichung. Auf dem Gebiete des Privatrechts. Tübingen: Mohr.

1.2 Tschechisches Recht

AMMON, ULRICH; KYVELOS, RHEA (2004): Variantenwörterbuch des Deutschen. Die Standardsprache in Österreich, der Schweiz und Deutschland sowie in Liechtenstein, Luxemburg, Ostbelgien und Südtirol. Berlin: de Gruyter.

BABŮRKOVÁ, DIETLINDE (1995): Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik. Zvole u Prahy: Babtext.

BOHUMIL KUBA, KVĚTA OLIVOVÁ (2005): Katastr nemovitostí České republiky. Praha: Linde.

BRADÁČ, ALBERT; FIALA, JOSEF (1999): Nemovitosti. oceňování a právní vztahy. Praha: Linde.

BRADÁČ, ALBERT ET AL (Hg.) (2009): Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde.

BUSINESS.CENTER.CZ (2010): Slovník pojmů. <http://business.center.cz/business/pojmy/> (17.12.2010).

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ (CÚZK) (2010a): <http://www.cuzk.cz/>.

(24.10.2010).

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ (CÚZK) (2010b): Struktura resortu.

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA> (24.10.2010).

EBNER, WOLFGANG (2006a): Beiträge zur Erschließung des Immobilienmarktes. Slowakische Republik, Tschechische Republik, Ungarn. Berlin: NWV Neuer Wiss..

EBNER, WOLFGANG (2006b): Grundeigentum und Sicherheiten in Tschechien. Berlin: Verband Deutscher Pfandbriefbanken.

EBNER, WOLFGANG; MALACKA, MICHAL (2005): Liegenschaftserwerb durch Ausländer. In: CLC - Center of Legal Competence (Hg.): Unternehmer in der Tschechischen Republik. Ausgewählte Rechtsfragen. Berlin: BWV Berliner Wiss.-Verl., S. 87–95.

FIALA, JOSEF (2000): Teil 1: Liegenschaftskataster. In: Rechberger, Walter H. (Hg.): Immobiliarsachenrecht in Tschechien. Liegenschaftskataster, Kreditwesen und Pfandrecht. Wien: CLC - Center of Legal Competence, Forschungsintstitut für Mittel- und Osteuropäisches Wirtschaftsrecht (FOWI).

HAMZA, GÁBOR (2007): Wege der Entwicklung des Privatrechts in Europa. Römisch-rechtliche Privatrechtsentwicklung in den deutschsprachigen Ländern und ihre Ausstrahlung auf Mittel- und Osteuropa. Passau: Schenk.

HENDRYCH, DUŠAN A KOL. (Hg.) (2009): Právní slovník. Praha: Beck.

HERRNFELD, HANS-HOLGER (1995): Recht europäisch. Rechtsreform und Rechtsangleichung in den Visegrád-Staaten. Gütersloh: Verl. Bertelsmann-Stiftung.

HOLUB, MILAN A KOL. (2002): Občanský zákoník. Kommentar. 1. svazek § 1-487. Praha: Linde.

HULMÁK, MILAN (2009): § 9. Sachenrecht. In: Wabnitz, Heinz-Bernd; Holländer, Pavel; Theiß, Christian; Wabnitz-Holländer (Hg.): Einführung in das tschechische Recht. München: Beck, S. 79–95.

IPRAVNIK.CZ (2010): K žalobě o užívání nemovitosti mezi jejími dědici před skončením řízení o dědictví. http://www.ipravnik.cz/cz/judikatura/rozhodnuti-civilni/ap_26/pd_1/txtexpresion_judikatury/art_4856/detail.aspx (17.12.2010)

JULIŠ, PETR (2009): Tschechien. In: Makowicz, Bartosz (Hg.): Immobilienerwerb in Mittel- und Osteuropa. Stuttgart: Boorberg, S. 221–250.

JURISTIC.CZ (2010). Občanske právo. věcná práva. Online verfügbar unter <http://obcanske.juristic.cz/vse/kategorie/a01b02/kategorie> (09.12.2010).

KORBEL, FRANTIŠEK (2009): § 22. Gesetzgebungsvorhaben. In: Wabnitz, Heinz-Bernd; Holländer, Pavel; Theiß, Christian; Wabnitz-Holländer (Hg.): Einführung in das tschechische Recht. München: Beck.

MAKOWICZ, BARTOSZ (Hg.) (2009): Immobilienerwerb in Mittel- und Osteuropa. Stuttgart: Boorberg.

MICHDACH, CHRISTEL; ONDREJKA, MARTIN (2010): Recht kompakt: Tschechische Republik. http://www.gtai.de/DE/Content/___SharedDocs/Anlagen/PDF/Anlagen-Recht-kompakt/recht-kompakt-tschechien,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/recht-kompakt-tschechien?show=true (14.12.2010).

NEJVYŠŠÍ SOUD ČR (2004): Rozsudek sp. zn. 26 CDO 744/2004, datum rozhodnutí: 24.02.2005

NĚMEC, JIŘÍ (2004): Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha.

PAUER, JAN (1999): Vom Gebrauch des Rechts - Tschechien auf dem Weg zum Rechtsstaat. In: Bock, Ivo; Burchardi, Kristiane (Hg.): Recht und Kultur in Ostmitteleuropa. Bremen: Ed. Temmen.

PF PRO S. R. O. (2010): Slovník vybraných pojmů. http://www.pfpro.cz/26-slovník_pojmu.html (21.12.2010).

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY (PFČR) (2010): <http://www.pfcr.cz/pfcr/page.aspx> (27.10.2010).

POZEMKY.CZ (2010): Definice pojmů. <http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=11> (21.12.2010).

PSCHORR, PETER (2004): Investitionen und Steuern in Tschechien. Wien: Manz.

ROMBACH, CLAUDIA; ADAM, JAKUB (2004): Tschechien. In: Frank, Susanne; Wachter, Thomas (Hg.): Handbuch Immobilienrecht in Europa: zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien. Heidelberg: Müller, S. 1477–1530.

SENÁT PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY (2010a): Historické senátní tisky ze 4. volebního období 1935-1938, http://www.senat.cz/zajimavosti/tisky/4vo/tisky/T0425_04.htm (13.12.2010).

SENÁT PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY (2010b): Historické senátní tisky ze 4. volebního období 1935-1938, http://www.senat.cz/zajimavosti/tisky/4vo/tisky/T0425_20.htm (13.12.2010).

- SPÖRL, MICHAEL (2001): Immobilienbesteuerung in Mittel- und Osteuropa. Bayreuth, 2001. Aachen: Shaker.
- SCHMIDT, GERHARD; LOBKOWICZ, JOHANNES PRINZ (1996): Immobilienerwerb in der Tschechischen Republik. Köln: RWS-Verl. Kommunikationsforum.
- TOCHÁČKOVÁ, ANDREA (2005): Tschechien. In: Gálffy, Zoltán (Hg.): Immobilienbesteuerung nach dem EU-Beitritt. Slowakei, Tschechien, Ungarn. Berlin: BWV Berliner Wiss.-Verl.
- WABNITZ, HEINZ-BERND; HOLLÄNDER, PAVEL; THEIß, CHRISTIAN (Hg.) (2009): Einführung in das tschechische Recht. München: Beck.
- ZDENĚK MADAR A KOLEKTIV (1999): Slovník českého práva A-O. Praha: Linde.
- ZDENĚK MADAR A KOLEKTIV (1999): Slovník českého práva P-Z. Praha: Linde.

1.3 Sprach- und übersetzungswissenschaftliche Literatur

- ALEŠ, MARTIN (2003a): Česko-německý právní slovník. Praha: Linde.
- ALEŠ, MARTIN (2003b): Německo-český právní slovník. Praha: Linde.
- ARNTZ, REINER (2001): Fachbezogene Mehrsprachigkeit in Recht und Technik. Hildesheim: Olms.
- BAUMANN, KLAUS-DIETER (1992): Integrative Fachtextlinguistik. Tübingen: Narr.
- BRASELMANN, PETRA (1992): „Übernationales Recht und Mehrsprachigkeit. Linguistische Überlegungen zu Sprachproblemen in EuGH Urteilen“. In: Europarecht 1, S. 55-74. Baden-Baden: Nomos.
- BUSSE, DIETRICH (1993): Juristische Semantik. Grundfragen der juristischen Interpretationstheorie in sprachwissenschaftlicher Sicht. Berlin: Duncker & Humblot.
- DAUM, ULRICH (1981): Rechtssprache - eine genormte Fachsprache? In: Radtke, Ingulf (Hg.): Die Sprache des Rechts und der Verwaltung. Stuttgart: Klett-Cotta, S. 83-99.
- DIN 2342-1 (1992): Begriffe der Terminologielehre, Grundbegriffe. Berlin: Beuth.
- FLUCK, HANS-RÜDIGER (1991): Fachsprachen. Einführung und Bibliographie. Tübingen: Francke.
- DE GROOT, GÉRARD-RENÉ (1999): Zweisprachige juristische Wörterbücher. In: Sandrini, Peter (Hg.): Übersetzen von Rechtstexten. Fachkommunikation im Spannungsfeld zwischen Rechtsordnung und Sprache. Tübingen: Narr, S. 203-227.
- HEBENSTREIT, GERNOT (1997): Terminus - Weltbild - Intertextualität: Translatorische Überlegungen zu juristischen Fachtexten. In: Grbic, Nadja; Wolf, Michaela (Hg.): Text -

- Kultur - Kommunikation. Translation als Forschungsaufgabe. Tübingen: Stauffenberg, S. 97–116.
- HOFFMANN, LOTHAR (1987): Kommunikationsmittel Fachsprache. Eine Einführung. Berlin: Akad.-Verl.
- HOHNHOLD, INGO (1990): Übersetzungsorientierte Terminologearbeit. Eine Grundlegung für Praktiker. Stuttgart: InTra 1. Fachübersetzergenossenschaft eG.
- HORÁLKOVÁ, MILENA (2003): Nemecko-ceský právní slovník. Deutsch-tschechisch Rechtswörterbuch. Praha: Leda.
- ICKLER, THEODOR (1981): Fachsprache und öffentliches Leben. In: Radtke, Ingulf (Hg.): Die Sprache des Rechts und der Verwaltung. Stuttgart: Klett-Cotta.
- KALVERKÄMPER, HARTWIG (1990): Gemeinsprache und Fachsprachen - Plädoyer für eine integrierende Sichtweise. In: Stickel, Gerhard (Hg.): Deutsche Gegenwartssprache. Tendenzen und Perspektiven. Berlin: de Gruyter.
- KÖBLER, GERHARD (2003): Rechts-tschechisch. Deutsch-tschechisches und tschechisch-deutsches Rechtswörterbuch. München: Vahlen.
- KOLLER, WERNER (2004): Einführung in die Übersetzungswissenschaft. Wiebelsheim: Quelle & Meyer.
- KROMANN, HANS-PEDER (1995): Von der Allgegenwart der Lexikologie. Kontrastive Lexikologie als Vorstufe zur zweisprachigen Lexikographie ; Akten des Internationalen Werkstattgesprächs zur Kontrastiven Lexikologie, 29.-30.10.1994, in Kopenhagen. Tübingen: Niemeyer.
- LINGEA S. R. O. (2006): Právní slovník německo-český, česko-německý. Brno: Lingea.
- NEUMANN, ULFRIED (1992): Juristische Fachsprache und Umgangssprache. In: Grewendorf, Günther (Hg.): Rechtskultur als Sprachkultur. Zur forensischen Funktion der Sprachanalyse. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- OTTO, WALTER (1981): Die Paradoxie einer Fachsprache. In: Radtke, Ingulf (Hg.): Die Sprache des Rechts und der Verwaltung. Stuttgart: Klett-Cotta, S. 44–57.
- PAEPCKE, FRITZ (1986): Im Übersetzen leben. Übersetzen u. Textvergleich. Tübingen: Narr.
- POMMER, SIEGLINDE (2006): Rechtsübersetzung und Rechtsvergleichung. Translatologische Fragen zur Interdisziplinarität. Frankfurt am Main: Lang.
- SANDRINI, PETER (1996): Terminologearbeit im Recht. Deskriptiver begriffsorientierter

Ansatz vom Standpunkt des Übersetzers. Vienna: Internat. Network for Terminology.

SAUSSURE, FERDINAND DE; BALLY, CHARLES; RIEDLINGER, ALBERT; LOMMEL, HERMAN; ERNST, PETER (2001): Grundfragen der allgemeinen Sprachwissenschaft. Berlin: de Gruyter.

SCHMITT, PETER A.; WERNER, REINHOLD: Lebende Sprachen. Zugleich Fachblatt des Bundesverbandes der Übersetzer und Dolmetscher e. V. Berlin: de Gruyter.

SNELL-HORNBY, MARY; HÖNIG, HANS G., KUSSMAUL, PAUL; SCHMITT, PETER A. (Hg.) (2003): Handbuch Translation. Tübingen: Stauffenberg.

STOLZE, RADEGUNDIS (1992): Rechts- und Sprachvergleich beim Übersetzen juristischer Texte. In: Baumann, Klaus-Dieter; Kalverkämper, Hartwig (Hg.): Kontrastive Fachsprachenforschung. Tübingen: Narr, S. 223–230.

STOLZE, RADEGUNDIS (1998): Fachübersetzung in den Geistes- und Sozialwissenschaften. In: Hoffmann, Lothar; Burkhardt, Armin; Ungeheuer, Gerold; Wiegand, Herbert Ernst; Steger, Hugo; Brinker, Klaus (Hg.): Handbücher zur Sprach- und Kommunikationswissenschaft. Berlin: de Gruyter .

STOLZE, RADEGUNDIS (1999): Die Fachübersetzung. Eine Einführung. Tübingen: Narr.

STOLZE, RADEGUNDIS (2009): Fachübersetzen - ein Lehrbuch für Theorie und Praxis. Berlin: Frank & Timme.

WEISFLOG, WALTER E. (1996): Rechtsvergleichung und juristische Übersetzung. Eine interdisziplinäre Studie. Zürich: Schulthess Polygraph. Verl.

WERMKE, MATTHIAS; KUNZEL-RAZUM, KATHRIN, SCHOLZE-STUBENRECHT, WERNER (Hg.) (2009): Duden. Die deutsche Rechtschreibung. Mannheim: Dudenverlag.

WIESMANN, EVA (2004): Rechtsübersetzung und Hilfsmittel zur Translation. Tübingen: Narr.

ZLÁMAL, JOSEF (2004): Odborný slovník česko-německý z oblasti ekonomické, finanční a právní. Praha: Linde.

2. Gesetzesverzeichnis

2.1 Deutsche Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010

Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1768)

Bundesbergbaugesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 15a des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1864)

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977)

Einkommensteuergesetz (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2009 (BGBl. I S. 3366, ber. 3862) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2010 (BGBl. I S. 1900)

Erbbaurechtsgesetz (Gesetz über das Erbbaurecht) (ErbbauRG) Verordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1864)

Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1997 (BGBl. I S. 378) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1768)

Flurbereinigungsgesetz (FlurG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2009 (BGBl. I S. 1707)

Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.1961 (BGBl. III, Gliederungsnummer

7810-1), zuletzt geändert durch Art. 108 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586)

Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen (SchRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.1940 (BGBl. III, Gliederungsnummer 403-4), zuletzt geändert durch Art. 29 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864)

Gewerbsteuergesetz (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1768)

Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1994 (BGBl. I S. 1114) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2713)

Grundbuchverordnung (Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung) (GBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.1995 (BGBl. I S. 114) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2713)

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) vom 17.12.1982 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), neugefasst durch die Bekanntmachung vom 26.2.1997 (BGBl. I S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 22.12.2009 (BGBl. I S. 3950)

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) vom 23.05.1949 (BGBl. I S. 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2010 (BGBl. I S. 944)

Grundsteuergesetz (GStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794)

Körperschaftsteuergesetz (KStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4144) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1768)

Umsatzsteuergesetz (UStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.02.2005 (BGBl. I S. 386) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1768)

Vermessungsgesetz für Baden-Württemberg (VermG) vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S.989)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827)

Zivilprozessordnung (ZPO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2010 (BGBl. I S. 2248)

2.2 Tschechische Gesetze

Zákon č. **946/1811 sb. z. s.**, obecný zákoník občanský ze dne 1. června 1811 ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1.1.1925

Zákon č. **141/1950 Sb.**, občanský zákoník, ze dne 25. října 1950

Zákon č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, v platném znění

Zákon č. **40/1964 Sb.**, občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. **44/1988 Sb.**, o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

Zákon č. **265/1992 Sb.**, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

Zákon č. **334/1992 Sb.**, o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. **338/1992 Sb.**, o dani z nemovitostí, v platném znění

Zákon č. **344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

Zákon č. **359/1992 Sb.**, o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném znění

Zákon č. **357/1992 Sb.**, o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění

Zákon č. **586/1992 Sb.**, o daních z příjmů, v platném znění

Zákon č. **1/1993 Sb.**, Ústava České republiky, v platném znění

Zákon č. **72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

Zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona 237/2004 Sb. a zákona 257/2004 Sb. (zákon o oceňování majetku), v platném znění

Zákon č. **61/2000 Sb.**, o námořní plavbě, v platném znění

Zákon č. **139/2002 Sb.**, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. **229/1991 Sb.**, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. **150/2002 Sb.**, soudní řád správní, v platném znění

Zákon č. **235/2004 Sb.**, o dani z přidané hodnoty, v platném znění

Zákon č. **500/2004 Sb.**, správní řád, v platném znění

Zákon č. **183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Zákon č. **184/2006 Sb.**, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění

Vyhláška č. **26/2007 Sb.**, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění

2.3 Sonstige Gesetze

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) (Österreich) in der Fassung der Bekanntmachung der JGS Nr. 946/1811 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, Stand: 1. Juli 2010.

Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik I, Nr. 27, Seite 465) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 1990 (Gesetzblatt I, Seite 903); praktisch aufgehoben durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (Bundesgesetzblatt II, Seite 889) mit Wirkung vom 2. Oktober 1990

Danksagung

Mein besonderer Dank gilt Frau Dr. Lüdtkke (Universität Leipzig) und Frau PhDr. Horáková (Karls-Universität Prag) für ihre Betreuung und Beratung während der Entstehung dieser Diplomarbeit.

Des Weiteren möchte ich mich bei meinen Kollegen in der Rechtsanwaltskanzlei Schönherr s. r. o. für ihre geduldige Beantwortung aller meiner fachlichen Fragen zum tschechischen Recht bedanken, allen voran JUDr. Pavla Šlapáková, JUDr. Eva Pi-lářová und JUDr. Miroslav Dudek sowie bei den Herren JUDr. Martin Kubánek und JUDr. Martin Nedelka, den Partnern der Kanzlei, für die Kooperation während dieser Zeit und die Bereitstellung sämtlicher Materialien, wie z. B. die Benutzung der Bibliothek und das Entleihen von Fachbüchern.

Außerdem danke ich Herrn Dr. Stephan Heidenhain für die Beratung hinsichtlich des deutschen, aber auch des tschechischen Rechts und für die fachliche Kontrolle dieser Diplomarbeit, sowie Herrn Dr. Michael Wilding für dessen Beratung und die Ermöglichung, am 3. Deutsch-Tschechischen Rechtsfestival im Oktober 2009 in Passau und Prag teilnehmen zu dürfen, welches endgültiger Auslöser für die Entscheidung für das Thema dieser Arbeit war und wo ich Frau Dr. Horáková kennenlernen durfte.

Abschließend gilt mein Dank meinen Korrekturleserinnen Carolin Seifert, Dipl.-Ing. Julia Dobroschke und Magr. Radka Běloušková sowie meinen Freunden und meiner Familie für ihre Unterstützung und ihren Zuspruch während des letzten Jahres.

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich zur Anfertigung der vorliegenden Arbeit keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel und keine nicht genannte fremde Hilfe in Anspruch genommen habe. Mir ist bekannt, dass eine unwahrheitsgemäße Erklärung als Täuschung im Sinne von § 8 (3) i.V. mit § 28 (1) der Prüfungsordnung für Diplom-Übersetzer und Diplom-Dolmetscher vom 28.07.1995 gilt.

Ort:

Datum:

Unterschrift: