

Dr. Ferenc Szilágyi¹

GRUNDZÜGE DES UNGARISCHEN IMMOBILIENREGISTERRECHTS

Einleitung

Der Zweck dieses Aufsatzes ist es, einen Überblick über das ungarische Immobilienregisterrecht zu geben. Nach einer kurzen Skizzierung der Entwicklungsetappen des modernen ungarischen Immobilienregisterwesens (§ 1) werden die Grundzüge der Regelung des heutigen Immobilienregisters dargestellt (§ 2). Besonders eingegangen wird dabei auf das materielle Immobilienregisterrecht (§ 2 B). Ausgeklammert bleiben Fragen in Bezug auf die Katasterfunktion (Karte) des Immobilienregisters.

§ 1 Entwicklungsetappen des modernen Immobilienregisterwesens in Ungarn

1. Einführung des modernen Grundbuchwesens in Ungarn

Das moderne Grundbuchwesen wurde in Ungarn durch die Grundbuchverordnung (*telekkönyvi rendelet*) vom 15. Dezember 1855 eingeführt [nachfolgend: GrundbuchVO(1855)]. Der Hintergrund der Einführung für das Grundbuchwesen österreichischen Modells war die Einführung des ABGB in Ungarn im Jahre 1853 (als Folge der gescheiterten Revolution von 1848 und der darauf folgenden Eingliederung des Königreichs Ungarn). Das ABGB blieb bis 1861 in Kraft, auf bestimmte sachenrechtliche Vorschriften wurde aber – mangels anderweitiger nationaler Regelung – als Gewohnheitsrecht auch weiterhin zurückgegriffen, so etwa auf die Vorschriften über den Erwerb und die Veräußerung von grundbuchfähigen Sachenrechten. Das Grundbuchwesen wurde graduell eingeführt. Bei der Einführung des Grundbuchwesens war dessen Kartengrundlage unrichtig und unvollständig, weshalb die Aufnahme auf der Grundlage sog. Grundprotokolle erfolgte, welche temporärer Natur sein sollten bis die Editierung der Grundbuchseinlagen abgeschlossen war und nachfolgend die Grundbuchseinlagen selbst als Grundlage dienen konnten.²

1 Universitätsassistent, Lehrstuhl für Privatrecht, Juristische Fakultät, Katholische-Pázmány-Péter-Universität, Budapest.

2 Ferenc Petrik, in, András György Kovács (als Lektor und Hrsg.): *Ingtatlan-nyilvántartás. Az új Ptk. alapján* [Immobilienregister. Aufgrund des neuen ZGB]; Budapest 2015, S. 21. (nachfolgend: Petrik, *Ingtatlan-nyilvántartás*).

1.1. Katasterregister (*kataszteri nyilvántartás*)

Eigentlicher Zweck des Liegenschaftskatasters war es, die Bemessung der Bodensteuer auf der Grundlage des darin ausgewiesenen Bodenertragswertes zu ermöglichen. Der Bodenertragswert wurde mit Hilfe Boden- und agrarökonomischer Untersuchungen ermittelt. Das Bodensteuerkataster im heutigen Sinne wurde auf Basis des Gesetzesartikels Nr. VII aus dem Jahre 1875 über die Regelung der Bodensteuer³ durch den Gesetzesartikel Nr. XXII aus dem Jahre 1885 über das Bodensteuerkataster⁴ eingeführt.⁵ Die Besteuerung erfolgte nach dem sog. Katasterreinertrag (Bodenertragswert in „Goldenen Kronen“), festgelegt auf der Grundlage der Arbeitsabteilungen des Bodensteuerkatasters (Besitz-Zeichnung, Kataster-Grundbuch). Ein Teil des Bodensteuerkatasters wurde in den Gemeinden (Besitzblatt) und ein anderer Teil (Besitz-Zeichnungen, Katastergrundbuch) am Sitz des Fiskus – also zentral – geführt. Das Bodensteuerregister diente hauptsächlich dem Zweck, als Verzeichnis für die Qualitätsmerkmale von Landflächen⁶ zu dienen. Die amtliche Bezeichnung des Bodensteuerkatasters war bis 1893 „Ständiges Kataster“, ab 1894 „Landeskatastervermessung“ und ab 1918 „Staatliche Hauptvermessung“.

1.2. Grundbuch (*telekkönyv*)

Das Wort *telekkönyv* ist eine wörtliche Übersetzung des deutschen Begriffes „Grundbuch“. Es setzt sich aus dem Wort *telek* für „Grund“ und *könyv* für „Buch“ zusammen. Die Umstellung von den Grundprotokollen auf Grundbucheinlagen wurde durch den *Gesetzesartikel XXIX aus dem Jahre 1886 über die Editierung von Grundbucheinlagen*⁷ veranlasst. § 3 dieses Gesetzes legte fest, dass die Grundbucheinlage aus drei Teilen (Abteilungen/Blättern) bestehe: A) *Besitzlageblatt* (gegenständliche Angaben des Grundstücks), B) *Eigentumsblatt* und C) *Lastenblatt*. Nach § 3 besteht das Besitzlageblatt aus sechs Rubriken: 1) laufende Nummer der Grundbucheinlage (auf Ebene der Gemeinde), 2) Parzellen- bzw. Flurstücknummern der Grundbucheinlage nach dem neuen Bodensteuerbuch, 3) der bei der Ausgestaltung des Bodensteuerkatasters festgestellte Bewirtschaftungszweig und genaue Bezeichnung nach den örtlichen Gegebenheiten, 4) der Umfang des Grundstücks aufgrund der Katastermessung, 5) reines Katastereinkommen (Katasterwert/Bodenertragswert; in Ungarn wird der Bodenertragswert bis heute in der Werteinheit „goldene Kronen“ angegeben), 6) Anmerkungen. Auch durch das Besitzlageblatt wurden eventuelle Gewerberechte, beim herrschenden Grundstück die Grunddienstbarkeit (§ 11 des Gesetzes) sowie aufgrund gesonderter Regeln bestimmte Schulden wie etwa Darlehen zur Bodengesundung ausgewiesen.⁸ Das Eigentumsblatt

3 1875. évi VII. törvénycikk a földadósabályozásáról (königliche Zustimmung am 24.03.1875, verkündet am 30.03.1875).

4 1885. évi XXII. törvénycikk a földadó-kataszter nyilvántartásáról (königliche Zustimmung am 10.06.1885, verkündet am 23.06.1885).

5 Petrik, Ingtatlan-nyilvántartás, S. 19.

6 Ung.: földingatlan – „Bodenimmobilien“.

7 1886. évi XXIX. törvénycikk a telekkönyvi betétekszerkesztéséről (königliche Zustimmung am 14.07.1886, verkündet am 22.07.1886).

8 Petrik, Ingtatlan-nyilvántartás, S. 21.

(Blatt B) und das Lastenblatt (Blatt C) bestehen gemäß § 3 aus denselben Rubriken wie das Grundprotokoll. Das Eigentumsblatt beinhaltete den Namen des Eigentümers, den Grund des Eigentumserwerbs, im Falle des Kaufes auch die Angabe des Kaufpreises, eventuelle Bedingungen (Bedingungen oder Zeitbestimmungen) und Beschränkungen des Eigentumserwerbs, das Vorkaufsrecht, das unverjährende Recht des Eigentümers bzw. seiner Rechtsnachfolger zur Abzahlung und zur Restitution des Besitzes der „in Pfand gegebenen“ Immobilie (ein Sachenrecht im feudalen ungarischen Privatrecht) gegenüber dem Pfandbesitzer.⁹ Auch wurden aufgrund dieses Gesetzesartikels die technischen Daten der zum Zwecke der Aufnahme ins Bodensteuerkataster angefertigten Karten Teil des Grundbuches.¹⁰

2. Auswirkung der politischen und wirtschaftlichen Transformation nach dem Zweiten Weltkrieg auf das Grundbuchwesen

Mit der Umgestaltung des nach österreichischem Modell aufgebauten Grundbuch- und Bodenregisterwesens wurde in den 1960-er Jahren begonnen. 1960 wurde neben dem Bodensteuerkataster das sog. staatliche Bodenregister (*állami földnyilvántartás*) sozialistischen Typs eingeführt¹¹ – auch Bodenbuch (*földkönyv*) genannt. Dieses Register verzeichnete anfangs die rechtlichen, Produktions- und Finanzangaben von Immobilien, welche Gemeinschafts- oder Genossenschaftseigentum waren. 1963 wurde das staatliche Bodenregister im Zuge der zunehmenden Verstaatlichung von landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterentwickelt. § 2 der Gesetzesverordnung Nr. 32 aus dem Jahre 1963 über das staatliche Bodenregister¹² (in Kraft ab dem 1.1.1964) hielt bereits fest, dass der Anwendungsbereich des staatlichen Bodenregisters sich auf das gesamte Gebiet des Landes erstreckt. Gemäß § 2 Abs. 1 der RegierungsVO Nr. 37/1963 (XII. 24.)¹³ (Durchführungsverordnung zur GesetzesVO Nr. 32 aus dem Jahre 1963) erstreckte sich der Anwendungsbereich auf alle Bodenflächen und zwar unabhängig von der Nutzungsbestimmung der Fläche, also nicht nur auf jene im Gemeinschafts- bzw. Genossenschaftseigentum. § 11 Abs. 2 der GesetzesVO legte die Teile der Arbeiten des zu schaffenden Bodenregisters fest: a) Bodenregister-Karte, b) Gemeindebodenbuch, c) Besitzblatt und d) zusammenfassende Erfassung auf Gemeindeebene.

9 Das feudale ungarische Recht sicherte durch dieses Institut das Vermögen des Standes, also die Position des Pfandschuldners-Eigentümers gegenüber dem Pfandbesitzer. Das feudale Recht sah nämlich das Wesensmerkmal des Pfandrechts nicht in dem Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers, sondern in dem unverjährenden Recht des Eigentümers gegenüber dem Pfandbesitzer zur Abzahlung sowie das Recht die Restitution des Besitzes zu fordern – Kornél Zalán, *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk* [Der alte ungarische Pfandbesitz und unser heutiges Recht] A Budapesti Királyi Magyar Pázmány Péter Tudományegyetem Magánjogi Szemináriumának Kiadványai; Pécs 1931, S. 22, 58 ff.

10 Petrik, *Ingotlan-nyilvántartás*, S. 20.

11 Es stand wohl der Katasterzweck im Vordergrund, welcher aber dadurch, dass dieses Register bestimmte Eigentumskategorien verzeichnete, hinsichtlich dieser Kategorien durchaus auch einen Grundbuchzweck erfüllte.

12 Gesetzesverordnung Nr 32 aus dem Jahre 1963 über das staatliche Bodenregister [1963. évi 32. törvényerejű rendelet az állami földnyilvántartásról].

13 Regierungsverordnung Nr.37/1963 (24. Dezember) über die Durchführung der Gesetzesverordnung Nr. 32 aus dem Jahre 1963 über das staatliche Bodenregister [37/1963. (XII. 24.) Kormányrendelet az állami földnyilvántartásról szóló 1963. évi 32. törvényerejű rendelet végrehajtásáról].

In Verbindung damit wurde das Bodensteuerkataster mit Wirkung vom 1.1.1964 abgeschafft (§ 17 der GesetzesVO Nr. 32 aus dem Jahre 1963). Das Grundbuch existierte weiter, jedoch erlangte das staatliche Grund- und Bodenregister die Stellung des Primärregisters, dessen Angaben auch für das Grundbuch maßgebend waren.¹⁴ In diesem Sinne legt § 33 Abs. 1 der Durchführungsverordnung (RegierungsVO Nr. 37/1963) sowohl für die Grundbuchbehörde als auch für andere Behörden die Pflicht zur Verständigung des für den Aufbau des staatlichen Bodenregisters zuständigen Staatlichen Amtes für Vermessung und Kartographie (heutige Bezeichnung: Institut für Geodäsie, Kartographie und Fernerkundung) über Änderungen in den Eigentumsverhältnissen, Nutzungsverhältnissen sowie Verwaltungsbefugnissen fest. Damit hat eigentlich die Absorption des Grundbuches durch das neu etablierte Registerwesen begonnen.

Folglich wurde durch diese Weiterentwicklung des sog. staatlichen Bodenregisters *das Grundbuch* – als Gefüge des privaten Immobilienverkehrs – zu *einem Sekundärregister*.

Ende der 1960er Jahre gab es ernsthafte politische Bestrebungen, das Grundbuchssystem in ein Personalfoliumsystem (das Ordnungskriterium der Registerblättereintragen ist eine bestimmte Person) umzuwandeln, weil das Realfoliumsystem des Grundbuches (das Ordnungskriterium der Registerblättereintragen ist eine bestimmte Sache, also Immobilie) ungeeignet war, darüber Auskunft zu geben, *wie viele* Immobilien im Eigentum einer *bestimmten Person* stehen.¹⁵

3. Das Immobilienregister

Das Immobilienregister *als einheitliches Register* existiert seit dem 1.1.1973: Dies ist das Datum des Inkrafttretens der Gesetzesverordnung Nr. 31 aus dem Jahre 1972 über das Immobilienregister.¹⁶ Schon ab dem 1.1.1972 fielen alle Immobilienangelegenheiten in den Zuständigkeitsbereich der sog. Grund- und Bodenämter (*földhivatal*); die Zuständigkeit der Gerichte für das Grundbuchwesen endete somit Ende 1971. Die unterschiedlichen redaktionellen Verfahren, welche zur Verwirklichung des Immobilienregisters (d.h. der Zusammenführung von dem staatlichen Bodenregister und dem Grundbuch) dienten, dauerten etwa acht Jahre.¹⁷ So wurde etwa die Editierung des auf Budapest bezogenen Immobilienregisters 1981 fertig gestellt. An dieser Stelle ist zu bemerken, dass die durch den *Gesetzesartikel XXIX aus dem Jahre 1886* veranlasste Editierung der Grundbucheinlagen im Jahre 1973 – als das Immobilienregister ins Leben gerufen wurde – noch keinesfalls abgeschlossen war. Auf dem Staatsgebiet Ungarns von 1972 existierten insgesamt 3643 Grundbuchgemeinden und von diesen war erst in 943 die Editierung der Grundbucheinlagen abgeschlossen (sowohl für den Innen- als auch für den Außenbereich). Dagegen stützte man sich in 1304 Grundbuchgemeinden immer noch vollständig auf die in Verbindung mit der Einführung des Grundbuches nach 1855 aufgenommenen Grundprotokolle.¹⁸

14 Petrik, Ingotlan-nyilvántartás, S. 22.

15 Petrik, Ingotlan-nyilvántartás, S. 17.

16 Gesetzesverordnung Nr. 31 aus dem Jahre 1972 über das Immobilienregister [1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról].

17 Ferenc Petrik zu § 5:165, in György Wellmann (Hrsg.), *Az új Ptk. magyarázata IV/VI – Dologi jog. Második, átdolgozott, bővített kiadás* [Erläuterung des neuen ZGB – Sachenrecht. Zweite, überarbeitete, vervollständigte Auflage]; Budapest 2014, S. 308. – nachfolgend: Wellmann (Petrik).

18 Petrik, Ingotlan-nyilvántartás, S. 21.

3.1. Praktische Gründe für die Zusammenführung

Als Grund für die Zusammenführung wird angegeben, dass die überwiegende Zahl der Angaben (Daten) betreffend eine Immobilie, wie die Lage, Flurstücknummer, Fläche, Bewirtschaftungszeitpunkt, Name des Eigentümers, des Verwalters, oder Nutzers sowohl durch das staatliche Bodenregister als auch durch das Grundbuch ausgewiesen wurden. Keines der Register war vollständig, weil das staatliche Bodenregister die einzelnen mit den Immobilien zusammenhängenden Rechte (wie Grunddienstbarkeit, Hypothek, Unterhaltsrecht) nicht enthielt. Im Grundbuch waren dagegen öffentliche Räume nicht enthalten, sowie Angaben zum tatsächlichen Bewirtschaftungszeitpunkt und zur Bodenqualität. Zwischen den Daten der beiden Register gab es erhebliche Abweichungen, welche sich daraus ergaben, dass die Übernahme der Änderungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten und in unterschiedlichen Reihenfolgen erfolgte. Weiterhin waren die Angaben (Daten) des staatlichen Bodenregisters und Grundbuchs mit öffentlichem Glauben ausgestattet, aber dieser war in keinem der Register allumfassend. Die Angaben zum Eigentümer wurden durch das Grundbuch authentisch ausgewiesen. Die sonstigen Daten der Grundfläche und die Abbildung auf der Karte waren dem staatlichen Bodenregister zu entnehmen.¹⁹

3.2. Politischer Hintergrund der Schaffung des Immobilienregisters

Vékás weist darauf hin, dass der ideologische Hintergrund der Zusammenführung von Kataster und Grundbuch unverkennbar ist. Erstens waren Immobilien überwiegend staatliches Eigentum oder diesem nahe liegendes „sozialistisches Genossenschaftseigentum“. Zweitens ist das Grundbuch als Register des zur Abschaffung bestimmten bzw. „nur geduldeten“ Privateigentums (sog. „persönlichen Eigentums“) aufgefasst worden. Und drittens hat man durch das einheitliche Immobilienregister das zum Tode verurteilte Privateigentum unmittelbar der Hoheit des allmächtigen sozialistischen Staates unterwerfen können (die Immobilienregisterbehörde war und ist eine Verwaltungsbehörde).²⁰

3.3. Immobilienregister: Ein Register nach dem Grundbuchprinzip

Nach Kurucz ist das einheitliche Immobilienregister Ungarns ein „Register nach dem Grundbuchprinzip“. Es gibt keinen wesentlichen Unterschied zwischen dem seinem Gegenstand nach engeren Grundbuch- und dem *grundsätzlich* vollständigen Immobilienregister-system, auch dann nicht, wenn das Immobilienregister auch im Hinblick auf die dinglichen Angaben/Daten der Immobilien als öffentliches Register fungiert. Der Unterschied ist deshalb unerheblich, weil die dinglichen Angaben/Daten von der konstitutiven Wirkung überhaupt nicht berührt werden. Es stimmt zwar, dass bei der durch den öffentlichen Glauben

19 György Fenyő, in: György Fenyő (Hrsg.), *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról* [Register mit öffentlichem Glauben über die Immobilien]; Budapest 2001, S. 27.

20 Lajos Vékás, *Az új Polgári Törvénykönyv elméleti előkérdései* [Theoretische Vorfragen des neuen Zivilgesetzbuches]; Budapest 2001, S. 217.

gewährten Vertrauensschutzwirkung (Rechtsschutzwirkung) Unterschiede hervortreten, aber solche Unterschiede findet man auch beim Grundbuch.²¹

4. „Implizierte Gefahren“ für die Privatautonomie bei dem elektronisch geführten Immobilienregister

Auch²² im ungarischen Schrifttum wird darauf hingewiesen, dass durch die elektronische und zentrale Führung des Immobilienregisters der Unterscheidung zwischen *Personalfolium* und *Realfolium* keine große Bedeutung mehr zugeschrieben werden kann, weil sich durch das System beide Zuordnungsmodalitäten produzieren lassen. Neben der Bewahrung der Vorteile des *Realfoliums* kann das elektronisch und zentral geführte Immobilienregister jederzeit auch Antwort auf die Frage liefern, *wer* Eigentümer *welcher* Immobilien ist.²³ Dadurch können die Privatautonomie und das Privatgeheimnis leicht ausgehöhlt werden. Allenfalls können die Vorschriften über den Schutz des Privatgeheimnisses dazu dienen, die Eigentümerinteressen zu wahren.²⁴ Zudem ist evident, dass schon *per se* die in der Immobilienregisterdatenbank gespeicherten personenbezogenen Daten auch dem Persönlichkeitsrechtsschutzregime²⁵ des ZGB unterliegen.²⁶

§ 2 Das Immobilienregister (ingatlan-nyilvántartás)

Für das ungarische Immobilienregisterwesen gibt es drei zentrale Rechtsquellen.²⁷ Das materielle Immobilienregisterrecht (Grundbuchrecht) ist in den §§ 5:165–5:187 ungZGB geregelt. Aus systematischer Sicht sind diese Regeln am Ende des Buches Fünf über das

-
- 21 Mihály Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog. A bízalomvédelmi joghatások tükrében [Ungarisches Immobilienregisterrecht. Im Spiegel der Vertrauensschutzwirkungen]; Budapest 2007, S. 18. (nachfolgend: Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog).
- 22 Vgl. für das deutsche Recht Franz Göttlinger – Kommentar zu § 126 GBO RdNr. 57, in Meikel, Georg / Bestelmeyer, Horst / Böhringer, Walter / Ebeling, Kurt / Göttlinger, Franz / Streck, Edgar, Grundbuchrecht. Kommentar. Band 3, München 2004 (Luchterhand): Ist das Grundbuch als Datenbank ausgestaltet, so erübrigt sich rein technisch die Führung besonderer Verzeichnisse, weil die Funktionen dieser selbst erfüllt werden können. Ähnlich Claus Hamm, Das EDV-Grundbuch. Zukunft oder bereits Geschichte; CR 1988, S. 950 (S. 948–952): „Die Vorteile des Personalfoliums (...), [können] durch systeminterne Programmabläufe ausgeglichen werden.“
- 23 Im Hinblick auf das deutsche Recht ist hier als Beispiel nur auf das gemäß § 4 GBO von den Grundbuchämtern geführte Eigentümerverzeichnis zu verweisen. Siehe dazu Judith Klink, Datenschutz in der elektronischen Justiz; Kassel 2010, S. 238–239. (nachfolgend: Klink, Datenschutz in der elektronischen Justiz).
- 24 Petrik, Ingatlan-nyilvántartás, S. 17. Vgl. Klink, Datenschutz in der elektronischen Justiz S. 232; Brigitta Liebscher, Datenschutz bei der Datenübermittlung im Zivilverfahren; Dissertation, Universität Köln 1994, S. 163–164.
- 25 Buch Zwei über den Menschen als Rechtssubjekt, Dritter Teil (Titel XI–XII): Persönlichkeitsrechte §§ 2:42–2:54 ungZGB.
- 26 Vgl. im deutschen Recht BVerfG, Beschluss v. 28.08.2000, NJW 2001, 503, 505.
- 27 Die Übersetzungen der einzelnen, in diesem Aufsatz wiedergegebenen ungarischen Gesetzestexte (ZGB und ImmoRegG) wurden aus der kostenpflichtigen juristischen Online-Datenbank „Új Jogtár“ (<https://uj.jogtar.hu>), Sonderbereich „Geltende Ungarische Rechtsnormen“ (Wolters Kluwer Verlag Budapest) übernommen und nach Bedarf der in diesem Aufsatz verwendeten Terminologie angepasst.

Sachenrecht untergebracht. Eine ebenfalls zentrale Rechtsquelle bildet das Immobilienregistergesetz²⁸ (nachfolgend: *ImmoRegG*). Das *ImmoRegG* ist als Rahmenregelung zu verstehen. In diesem sind sowohl privatrechtliche als auch verwaltungsrechtliche Vorschriften zu finden. Als dritte zentrale Rechtsquelle ist die Durchführungsverordnung zum *ImmoRegG* (nachfolgend: *DurchführungsVO zum ImmoRegG*) zu nennen.²⁹

5. Das ImmoRegG als Rahmenregelung

5.1. Das Verhältnis zwischen ImmoRegG und materiellem Immobilienregisterrecht im ZGB

§ 1 Abs. 1a *ImmoRegG* legt das Verhältnis zwischen dem Immobilienregistergesetz und dem Zivilgesetzbuch folgendermaßen fest:

Bei der Anwendung dieses Gesetzes ist nach den im Vierten Teil des Fünften Buches des Gesetzes Nr. V von 2013 über das Zivilgesetzbuch (im Weiteren: Zivilgesetzbuch bzw. ZGB) festgelegten Bestimmungen zum Immobilienregister – unter Berücksichtigung der in diesem Gesetz festgelegten Verfahrensregeln – vorzugehen.

5.2. Begriff des Immobilienregisters nach dem ImmoRegG

Das Immobilienregister wird in § 1 Abs. 1 *ImmoRegG* als elektronisch geführtes Register definiert.³⁰ Ganz genau formuliert handelt es sich dabei um eine Immobilienregisterdatenbank.³¹ Der Zweck und der Inhalt des Immobilienregisters werden in § 2 *ImmoRegG* festgehalten:

§ 2 *ImmoRegG*

Abs. 1

Das Immobilienregister

a) beinhaltet pro Siedlung

aa) die laut diesem Gesetz festgelegten Daten sämtlicher Immobilien des Landes,

28 Gesetz Nr. CXLI aus dem Jahre 1997 über das Immobilienregister [1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról].

29 Verordnung des Ministers für Landwirtschaft und Entwicklung der ländlichen Gebiete (FVM) Nr. 109/1999 (XII. 29.) über die Durchführung des Gesetzes Nr. CXLI aus dem Jahre 1997 über das Immobilienregister [109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról].

30 § 1 *ImmoRegG* Abs. 1 Dieses Gesetz legt die Regeln des – mit der Gesetzesverordnung Nr. 31 aus dem Jahre 1972 eingeführten und in unveränderter Form auf einem maschinellen Datenträger festgehaltenen – Immobilienregisters fest.

31 Vgl. im deutschen Recht die Änderung des § 126 Abs. 1 S. 1 durch das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs v. 1.10.2013, BGBl. I 3719 Art 1, Nr. 14 unter Einfügung folgenden Textes: „sie können dabei auch bestimmen, dass das Grundbuch in strukturierter Form mit logischer Verknüpfung der Inhalte (Datenbankgrundbuch) geführt wird“.

- ab) die an die Immobilien gebundenen Rechte und vom rechtlichen Gesichtspunkt wesentlichen Tatsachen,
 b) beinhaltet auch die zur Registrierung notwendigen und in diesem Gesetz festgelegten Angaben zur Personenidentifikation und Wohnanschrift der dort eingetragenen Personen.

Abs. 2

Außer den in diesem Gesetz aufgeführten Rechte und Tatsachen kann nur ein Gesetz die Eintragung eines anderen Rechts bzw. den Vermerk von Tatsachen in das Immobilienregister anordnen.

Abs. 3

In den mit einer Immobilie verbundenen Gerichts-, staatsanwaltschaftlichen und behördlichen (im weiteren: behördlichen) Verfahren – mit Ausnahme der zum Teil oder ganz von der Europäischen Union finanzierten und auf Förderungen für landwirtschaftliche Ackerflächen bezogenen Verfahren bezüglich der Landwirtschaft und Raumordnung – sind die auf dem Eigentumsblatt eingetragenen Daten sowie die in der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten abgebildete Flurgrenze als maßgeblich zu betrachten.

Im Hinblick auf die daran knüpfenden rechtlichen Wirkungen wird das Immobilienregister in § 5 Abs. 1 ImmoRegG definiert:

§ 5 ImmoRegG

Abs. 1

Das Immobilienregister ist – mit Ausnahme der in diesem Gesetz festgelegten Daten der Immobilien (im Weiteren: Immobiliendaten) – ein mit öffentlichem Glaube ausgestattetes behördliches Register. Auf den öffentlichen Glauben des Immobilienregisters und seine materiell-rechtlichen Rechtswirkungen sind hinsichtlich der ins Immobilienregister eingetragenen Rechte und vermerkten Tatsachen – sofern dieses Gesetz nichts anderes verfügt – die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches anzuwenden.

5.3. Die selbständige Immobilie als Gegenstand des Immobilienregisters: Begriff und verzeichnete Daten

Gegenstand des Immobilienregisters sind selbständige Immobilien. Die *selbständige Immobilie* ist ein normativer Begriff, woraus sich im ungarischen Recht auch der Begriff der Immobilie ergibt.³² Den Hauptfall der selbständigen Immobilie bildet die *Grundfläche*.³³

32 Vgl. Attila Menyhárd, *Dologi jog* [Sachenrecht], Budapest 2010, S. 52–53.

33 § 11 ImmoRegG

Abs. 1

Im Immobilienregister bildet/bilden eine Grundfläche:

a) das in natura zusammenhängende und durch eine Verwaltungs- oder Innenbereichsgrenze nicht

Außer der 1) Grundfläche als Hauptfall gehören zur Kategorie der sonstigen selbständigen Immobilie die 2) Gebäude, Keller, unterirdischen Garagen und andere Bauwerke, 3) die Eigentumswohnungen in einem Gemeinschaftshaus bzw. die sich im gesonderten Eigentum befindenden und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, 4) die Genossenschaftswohnungen im Genossenschaftshaus bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, 5) die von öffentlichen Flächen abgehenden Kellerräume sowie 6) alle unterirdischen und über der Erdoberfläche anzutreffenden Objekte, Anlagen und Bauwerke, bei denen die Eigentums- oder Treuhandverwaltungsverhältnisse [letztere: bei staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung] an sämtlichen Teilen identisch sind.³⁴ Im Hinblick

unterbrochene Gebiet der Erdoberfläche, bei dem in jedem Teil die Eigentums- oder Treuhandverwaltungsverhältnisse (Verwaltungsverhältnisse) [bei staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung] identisch sind,

- b) das ausgestaltete Baugrundstück unabhängig von den Eigentums- und Treuhandverwaltungsverhältnissen (Verwaltungsverhältnisse) [bei staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung],
- c) die durch eine Abzweigung und Kreuzung sowie eine Verwaltungs- oder Innenbereichsgrenze – mit Ausnahme der öffentlichen Fernverkehrsstraßen, Eisenbahn oder schiffbaren Kanäle – nicht unterbrochenen Teile von Straßen, Plätzen, Eisenbahnbereichen und Kanälen, deren Eigentümer oder Treuhänder (Verwalter) [bei Treuhandverwaltung von staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung] identisch ist.

Abs. 2 Die Grundfläche muss nach Bewirtschaftungszweigen und den einer Bewirtschaftung entzogenen Flächen in weitere Bestandteile aufgeteilt werden (Teilgrundfläche).

Abs. 3 Wenn die in Absatz 1 festgelegte Grundfläche mehr als zwanzig Teilgrundflächen beinhaltet, muss diese bis höchstens zwanzig Teilgrundflächen als gesonderte Grundfläche registriert werden.

Abs. 4 Zusammen mit der Grundfläche sind

- a) die auf dem Grund errichteten Gebäude bzw. Bauwerke,
- b) bei einem Gemeinschaftshaus die im gemeinsamen Eigentum der Miteigentümer befindlichen Gebäudeteile und Räume,
- c) bei einem Genossenschaftshaus die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Gebäudeteile und Räume zu registrieren, wenn deren Eigentumsverhältnisse mit der Grundfläche identisch sind.

Abs. 5 Der Keller, dessen Eigentümer mit dem Eigentümer der Grundfläche identisch ist oder dessen Eingang von einer im Eigentum des Kellereigentümers stehenden Grundfläche abgeht und sich aufgrund der Dienstbarkeit bis unter das im Eigentum eines anderen befindliche Grundstück erstreckt, muss zusammen mit der Grundfläche registriert werden, auf der sich sein Eingang befindet.

34 § 12 ImmoRegG

Außer der Grundfläche ist/sind als selbständige Immobilie/n zu betrachten:

- a) die Gebäude, Keller, unterirdische Garagen und andere Bauwerke,
 - aa) wenn sie nicht oder nur zum Teil das Eigentum des Grundflächeneigentümers sind oder
 - ab) wenn sie das Eigentum des Grundflächeneigentümers sind und der Eigentümer beantragt hat, sie im Immobilienregister als eigenständige Immobilie aufzuführen,
- b) die Eigentumswohnungen in einem Gemeinschaftshaus bzw. die sich im gesonderten Eigentum befindenden und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (im Weiteren: Eigentumswohnung) zusammen mit dem Anteil, der dem Eigentümer der Eigentumswohnung von den im gemeinsamen Eigentum befindlichen Teilen zusteht,
- c) die Genossenschaftswohnungen im Genossenschaftshaus bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume,
- d) die von öffentlichen Flächen abgehenden Kellerräume (unterirdische Lagerräume, Garagen usw.) unabhängig von deren Bestimmung,
- e) alle unterirdischen und über der Erdoberfläche anzutreffenden Objekte, Anlagen und Bauwerke (Geschäfte in Unterführungen, Tiefgaragen, Stadtwerksleitungen, Überführungen, Brücken usw.), bei denen die Eigentums- oder Treuhandverwaltungsverhältnisse (Verwaltungsverhältnisse) [bei staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung] an sämtlichen Teilen identisch sind [die Immobilien gemäß den Buchstaben a bis e zusammen: sonstige selbständige Immobilie].

auf Daten der selbständigen Immobilie, beinhaltet das Immobilienregister den Namen der Siedlung, die Lage der Immobilie (Innenbereich bzw. Außenbereich), die aus dem zentralen Adressregister durch automatische Datenübernahme übernommenen Adressdaten bzw. Flurstücknummer und Flächengröße, den Bewirtschaftungszweig und die Bezeichnung der einer Bewirtschaftung entzogenen Fläche, die Qualitätsklasse bzw. den Grundsteuerertragertrag sowie andere Daten, die aus der Perspektive des Immobilienregisters erforderlich sind.³⁵

5.4. Die vier Teile des Immobilienregisters

Die elektronisch geführte einheitliche Immobilienregisterdatenbank setzt sich gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 ImmoRegG aus folgenden vier Teilen zusammen: Aus den Eigentumsblättern, aus der Datenbank der von den Eigentumsblättern gelöschten Eintragungen, aus der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten sowie aus dem Urkundenarchiv und der Datenbank der analogen und digitalen Archivkarten. Wie § 18 Abs. 1 S. 2 ImmoRegG festgelegt sind die Grundrisse oder andere Abbildungen der sonstigen selbständigen Immobilien Teil der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten.³⁶ Das Urkundenarchiv beinhaltet die als Grundlage der Eintragungen dienenden Urkunden bzw. beglaubigte Kopien von diesen, die Anträge auf Eintragung, die Ersuchen sowie die anderen in Immobilienregisterangelegenheiten entstandenen Urkunden (Dokumente; § 20 ImmoRegG). Die sog. Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten erfüllt die Katasterfunktion.³⁷

35 § 14 ImmoRegG

Das Immobilienregister beinhaltet folgende Daten der Immobilie:

- a) den Namen der Siedlung, die Lage der Immobilie (Angabe ob Innenbereich bzw. Außenbereichs), die aus dem zentralen Adressregister durch automatische Datenübernahme übernommenen Adressdaten bzw. seine Parzellen[Flurstück]nummer und Flächengröße,
- b) den Bewirtschaftungszweig und die Bezeichnung der einer Bewirtschaftung entzogenen Fläche,
- c) die Qualitätsklasse bzw. den Grundsteuerertragertrag,
- d) vom Gesichtspunkt des Immobilienregisters notwendige andere Daten.

36 § 18 ImmoRegG

Abs. 1 Die einheitliche Immobilienregisterdatenbank besteht

- aus den in lesbarer Form darstellbaren Eigentumsblättern [Grundbuchblatt],
- der Datenbank der Daten der von den Eigentumsblättern gelöschten Eintragungen, und
- der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten sowie

dem Urkundenarchiv und der Datenbank der analogen und digitalen Archivkartendaten (im Weiteren: Immobilienregister). Die Grundrisse oder andere Abbildungen der sonstigen selbständigen Immobilien sind Teil der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten.

Abs. 2 Durch die computergestützte Datenverarbeitung können über die Immobilien der Siedlung bzw. deren Daten Zusammenfassungen und Aufstellungen sowie ferner, wenn das zur Führung des Immobilienregisters erforderlich ist, andere Verzeichnisse und auch die in diesem Gesetz festgelegten Belege angefertigt bzw. unter Schaffung einer computergestützten Datenverknüpfung in einer mit den Mitteln der maschinellen Datenverarbeitung lesbaren Form darstellbar gemacht werden.

37 § 21 ImmoRegG

Abs. 1 Zu Zwecken des einheitlichen Immobilienregisters dient die in § 13KartoG Abs. 1 festgelegte Kartendatenbank.

(KartoG: Gesetz XLVI aus dem Jahre 2012 über die Vermessungs- und kartographische Tätigkeit [2012. évi XLVI. törvény a földmérés és térképészeti tevékenységről].)

Schließlich legen §§ 23–24 ImmoRegG die Modalitäten der Einzeichnung der Immobilien im Immobilienregister fest.³⁸

5.5. Eigentumsblatt

Gemäß § 19 ImmoRegG enthält das Eigentumsblatt (Grundbuchblatt) die Daten der Immobilie sowie die an die Immobilie gebundenen Rechte und rechtlich bedeutsamen Tatsachen

Abs. 2 weggefallen.

Abs. 3 Die Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten beinhaltet vom Gesichtspunkt des Immobilienregisters die in § 11 Abs. 1 KartoG festgelegten Angaben.

Abs. 4 Der Grundriss der sonstigen selbständigen Immobilien bildet die Begrenzungslinien der Immobilie – bei einem Gemeinschaftshaus der sich im Miteigentum bzw. beim Genossenschaftshaus der sich im Genossenschaftseigentum befindenden Gebäudeteile und ferner der Eigentums- und Genossenschaftswohnungen – im Maßstab von 1:100 oder größer ab. Auf dem Grundriss ist der Name der Siedlung, die Kennzeichnung der Immobilie nach Straße, Hausnummer, Etage und Türnummer sowie ferner die laufende Nummer und die Grundfläche der selbständigen Immobilie aufzuführen.

38 § 23 ImmoRegG

Abs. 1 Die Fläche der Immobilie ist im Metersystem (Hektar, Quadratmeter) zu registrieren.

Abs. 2 Die in einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung stehenden Bodenflächen sind – unter Berücksichtigung der Art und Weise der regelmäßigen Bodennutzung, dem natürlichen Zustand entsprechend – im Bewirtschaftungszweig Ackerland, Wiese, Weide, Weinplantage, Garten, Obstplantage, Schilf, Wald und aufgeforstete Fläche bzw. als Fischteich zu registrieren. Als einer Bewirtschaftung entzogene Fläche müssen die Bodenflächen registriert werden, die in keiner land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung stehen.

Abs. 3 Die ein Hektar nicht übersteigende Grundfläche des Innenbereichs in der Siedlung muss – ohne Rücksicht auf die Art der hauptsächlichen Nutzung – als eine der Bewirtschaftung entzogene Fläche registriert werden.

Abs. 4 Die Qualität des in einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung stehenden oder dazu geeigneten bzw. geeignet gemachten Bodens muss durch eine Klassenzuordnung – dem natürlichen Zustand entsprechend – festgelegt werden. Als Qualität des Bodens ist die Qualitätsklasse und der dementsprechende Grundsteuerreinertrag aufzuführen.

Abs. 5 Der auf die Flächeneinheit bezogene Grundsteuerreinertrag (Reinertragsstufe) und ferner die vom Gesichtspunkt der Bodenbewertung erfolgende Einordnung der einzelnen Siedlungen bzw. die Änderung der Einordnung legt der für Bodenfragen verantwortliche Minister im Einvernehmen mit dem für die Steuerpolitik verantwortlichen Minister fest.

§ 24 ImmoRegG

Abs. 1 Im Immobilienregister ist jede Immobilie auf einem gesonderten Eigentumsblatt zu registrieren.

Abs. 2 Im Gemeinschaftshaus müssen die Gegenstände des Miteigentums pro Gemeinschaftshaus auf einem Eigentumsstammblatt und die sich im gesonderten Eigentum befindenden Eigentumswohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume auf einem Eigentumssonderblatt registriert werden.

Abs. 3 Im Genossenschaftshaus müssen die Gegenstände des Genossenschaftseigentums pro Genossenschaftshaus auf einem Eigentumsstammblatt sowie die Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume auf einem Eigentumssonderblatt registriert werden.

Abs. 4 Das Gebäude laut § 12 Buchstabe a sowie die Grundfläche, auf der ein solches Gebäude errichtet wurde, sind auf gesonderten Immobilienregisterblättern zu registrieren. Diese Bestimmung ist auch bei einem Gemeinschaftshaus bzw. Genossenschaftshaus verbindlich, wenn sich das Eigentumsrecht des im gemeinsamen Eigentum bzw. im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Gebäudes und der Grundfläche absondert.

Abs. 5 Die in § 12 Buchstabe e festgelegten sonstigen selbständigen Immobilien sind auf einem gesonderten Eigentumsblatt zu registrieren.

sowie die Berechtigten samt ihrer Daten.³⁹ Das Eigentumsblatt besteht aus drei Teilen (Abteilungen; § 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Teil I (erste Abteilung) des Eigentumsblattes beinhaltet die Identifikationsdaten, Merkmale und Eigenschaften der Immobilie.⁴⁰ Teil II (zweite Abteilung) des Eigentumsblattes beinhaltet Angaben hinsichtlich des Eigentümers der Immobilie bzw. des Treuhandverwaltungsberechtigten (bei staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung).⁴¹ Teil III (dritte Abteilung) des Eigentumsblattes beinhaltet

39 § 19 ImmoRegG

Abs. 1 Im Immobilienregister sind die Daten der Immobilie sowie die an die Immobilie gebundenen Rechte und rechtlich bedeutsamen Tatsachen sowie deren Berechtigte und die Daten der Berechtigten auf dem Eigentumsblatt einzutragen, zu vermerken bzw. auf dieses zu übertragen.

Abs. 2 Die Eigentumsblätter sind pro Siedlung von eins an zu nummerieren. Neben der Nummer des Eigentumsblattes muss auf jedem Eigentumsblatt auch der Name der Siedlung aufgeführt werden. Im EDV-System des Immobilienregisters stimmt die Nummer des Eigentumsblattes der Immobilie mit der Flurstücknummer oder dem Einzelcode der Immobilie überein. Die Regeln zur Festlegung der Flurstücknummerierung der Grundstücke legt der Minister in einer Verordnung fest.

Abs. 3 Unter Berücksichtigung der spezifischen Registrierungsgesichtspunkte einzelner Immobilien kann das Eigentumsblatt auch als Eigentumsstammbblatt und Eigentumssonderblatt – die zusammengehören – geführt werden.

40 § 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG

- a) die Bezeichnung des Bewirtschaftungszweiges und der von der Bewirtschaftung ausgenommenen Grundfläche, Zeichen der Teilgrundfläche
- b) Qualitätsklasse (unter Angabe des Umstandes, wenn auf dem Gebiet der Qualitätsklasse ein Kreis- oder Gemeinde-Musterplatz bestimmt wurde), Katasterreinertrag
- c) Charakter des Gebäudes nach seiner Hauptzweckbestimmung (Wohnhaus, Ferienhaus, Gebäude mit wirtschaftlichem Zweck, etc.)
- d) Verweis auf die/das den jeweiligen Eigentümer der Immobilie berechtigende Grunddienstbarkeit, bzw. berechtigendes Bodennutzungsrecht
- e) Rechtlicher Charakter der Immobilie
- f) Name der Siedlung, wo die Immobilie liegt
- g) Flurstücknummer (Parzellennummer), Angabe der Lage der Immobilie (Innenbereich, Außenbereich) und ihrer Größe
- h) die Bezeichnung als Agrargrundstück mit Bauverbot bei den vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über landwirtschaftlichen Boden als Agrargrundstück mit Bauverbot qualifizierten Immobilien
- i) bei der im Innenbereich – und soweit vorhanden – im Außenbereich liegenden Immobilie der Name der Straße (Platz, Ring, etc.) und die Hausnummer (Flurstücknummer)
- j) sonstige Angaben, die aus der Sicht des Immobilienregisters erforderlich sind,
- k) laufende Nummer der Eintragung,
- l) Nummer des Eintragungsbeschlusses, und der Eingangszeitpunkt der Eingabe [des Antrages], welche als Grundlage für die Eintragung dient,
- m) Nummer des Löschungsbeschlusses, und der Eingangszeitpunkt der Eingabe [des Antrages], welche als Grundlage für die Löschung dient,
- n) Verweis auf eine gelöschte Eintragung,
- o) Zusätzliche [Vervollständigende] Eintragung in Textform.

41 § 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG

- a) laufende Nummer der Eintragung,
- b) dem Eigentümer zukommende Eigentumsanteil,
- c) Rechtstitel [rechtlicher Grund – etwa das Kausalgeschäft] des Eigentumserwerbs,
- d) Eigentümerstellung,
- e) Wenn der Eigentümer eine natürliche Person ist, ihre natürlichen Identifikationsdaten, ihre Wohnanschrift, ihre Minderjährigkeit, die Tatsache ihrer Entmündigung; bei juristischen Personen oder Organisationen die keine juristische Person sind, ihre Bezeichnung, ihren Sitz (ihre Niederlassung)
- f) Bei der im staatlichen Eigentum befindlichen Immobilie die Bezeichnung der die Eigentümerrechte des Staates ausübenden Organisation oder des Namens der Person,

tet Angaben der auf *die Immobilie bezogenen Rechte* bzw. zu den Berechtigten dieser Rechte.⁴² Teil III beinhaltet weiterhin die auf die Immobilie oder auf die eingetragenen Rechte bzw. auf die Berechtigten dieser Rechte bezogenen Tatsachen.⁴³ Auch *Teil III des Eigentumsblattes*

-
- g) Die Bezeichnung, der Sitz (die Niederlassung) des Treuhandverwalters[bei staatlichem Eigentum oder Eigentum der lokalen Selbstverwaltung], und die Treuhänderstellung, die Fläche oder Anteil der Immobilie, welche vom Treuhandverwalter verwaltet wird,
 - h) Nummer des Eintragungsbeschlusses, und der Eingangszeitpunkt der Eingabe [des Antrages], welche als Grundlage für die Eintragung dient ,
 - i) Nummer des Lösungsbeschlusses, und der Eingangszeitpunkt der Eingabe [des Antrages], welche als Grundlage für die Löschung dient ,
 - j) Verweis auf eine gelöschte Eintragung,
 - k) Zusätzliche [Vervollständigende] Eintragung in Textform.
- 42 § 4 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG
- a) ein Bodennutzungsrecht, ein Nießbrauchrecht, ein Nutzungsrecht das auf einer Vereinbarung und einem Gerichtsbeschluss beruht,
 - b) ein dem Mitglied der Wohnungsgenossenschaft zustehendes ständiges Nutzungsrecht,
 - c) ein die Immobilie belastende Grunddienstbarkeitsrecht,
 - d) ein Vermessungszeichen mit ständigem Charakter, Bodenbewertungsmusterräume sowie ein die Aufstellung von Elektroanlagen sicherndes Nutzungsrecht und ferner ein Leitungsrecht bzw. eine Wasserleitungs- und Bergbaudienstbarkeit sowie die auf der Bestimmung eines Gesetzes beruhenden gemeinnützigen Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte,
 - e) ein Vor- und Rückkaufrecht, sowie ein Ankaufs- und Verkaufrecht [Kauf- bzw. Verkaufsoption],
 - f) ein Unterhalts- und Leibrentenrecht [Erläuterung siehe später bei eintragungsfähigen Rechten!],
 - g) eine Hypothek (abgesondertes Pfandrecht, selbständiges Pfandrecht, selbstständiges Pfandrecht durch Umgestaltung) und ein Zwangsvollstreckungsrecht
 - h) ein solches sonstiges Recht, dessen Eintragung durch ein Gesetz veranlasst wird.
- 43 § 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG
- Abs. 2
1. Mit Bezug auf den im Teil III eingetragenen Berechtigten
 - 1.1. die Minderjährigkeit des Berechtigten,
 - 1.2. die Entmündigung des Berechtigten,
 2. unter Angabe des Aktenzeichens die Tatsache des/der dem Berechtigten gegenüber eingeleiteten
 - 2.1. Konkursverfahrens,
 - 2.2. freiwilligen Liquidation
 3. das Löschen der Zweigniederlassung bzw. Handelsrepräsentanz eines Unternehmens mit ausländischem Sitz aus dem Handelsregister,
 4. eine Eigentumsbeschränkung, die auf einem Gerichtsurteil beruht,
 5. die auf einem gerichtlichen oder behördlichen Beschluss beruhende Anordnung eines Grundstücks- gestaltungs- und Bauverbots sowie sonstige bauliche Einschränkungen, die im Gesetz über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt festgelegten baulichen Verpflichtungen sowie die auf einer behördlichen Entscheidung der Kommunalverwaltung oder einem behördlichen Vertrag beruhenden Siedlungsgestaltungspflichten bzw. die Tatsache der im Gesetz über den Schutz des Kulturerbes festgelegten Verpflichtung durch die Kulturschutzbehörde,
 6. die Einleitung eines Enteignungsverfahrens,
 7. die Einleitung eines Verfahrens zur Grundstücksgestaltung,
 8. die Einleitung eines Verfahrens zur Ausbesserung von Fehlern bei der Vermessung, kartographischen Erfassung und Flächenberechnung,
 9. die Einleitung eines Bodenbewertungsverfahrens,
 10. gegen einen Beschluss der Immobilienregisterbehörde,
 - 10.1. die Einreichung eines Rechtsmittelantrags,
 - 10.2. die Einreichung der Klageschrift zur Abwicklung des Verwaltungsprozesses,
 - 10.3. die Einreichung einer Aufforderung des Staatsanwalts,
 - 10.4. die Einreichung einer Intervention des Staatsanwalts,
 - 10.5. die Einleitung eines Aufsichtsverfahrens,

enthält weiterhin Angaben bezogen auf die im Teil III verzeichneten Daten der Immobilie, auf die im Teil III eingetragenen Rechte, auf die vermerkten Tatsachen oder auf die Berechtigten dieser eingetragenen Rechte bzw. auf die Personen, deren Interessen durch die vermerkten Tatsachen geschützt werden.⁴⁴ Das Eigentumsblatt enthält zudem die sog. Personenkennzahl,

-
11. die Einreichung eines Revisionsantrags bzw. eines Antrags zur Wiederaufnahme des Verfahrens gegen den als Grundlage der Eintragung, des Vermerks und der Übertragung einer Datenänderung dienenden oder damit verbundenen Gerichtsbeschluss,
 12. das auf einem Vertrag, einer Verfügung des Todes wegen bzw. einem Gerichts- oder behördlichen Beschluss beruhende
 - 12.1. Veräußerungs- und Belastungsverbot,
 - 12.2. Veräußerungsverbot,
 - 12.3. sonstiges, die Verfügungsbefugnis beschränkendes Verbot
 13. die Tatsache der Einleitung der/des in § 64 des ImmoRegG
 - 13.1. festgelegten gerichtlichen Prozesse,
 - 13.2. festgelegten Strafverfahrens,
 14. die Ansetzung einer Versteigerung bzw. öffentlichen Ausschreibung,
 15. die Zwangsverwaltung, die Beschlagnahme bzw. die Beschlagnahme zur Durchführung restriktiver Maßnahmen der Europäischen Union und des UN-Sicherheitsrates im Finanz- und Vermögensbereich,
 16. der Verkauf unter Eigentumsvorbehalt,
 17. die Ablehnung eines Antrags oder Ersuchens auf Eintragung, Vermerk und Übertragung einer Datenänderung,
 18. die vorherige Sicherung des Ranges einer Hypothek, der Verzicht auf das Recht der Verfügung über einen im Voraus gesicherten Rang einer Hypothek,
 19. die Änderung des Ranges,
 20. das Aussetzen des Immobilienregisterverfahrens,
 21. die Tatsache, der Umfang und der Charakter der durch einen endgültigen behördlichen oder gerichtlichen Beschluss festgestellten dauerhaften Umweltschädigung,
 22.
 - 22.1. die Errichtung eines Gebäudes,
 - 22.2. der Abriss eines Gebäudes,
 23. eine laut Gesetz über die Gemeinschaftshäuser mindestens durch Zweidrittelmehrheit aller Eigentumsanteile der Miteigentümer zum Zwecke der Übertragung eines Miteigentumsanteils beschlossene Verabschiedung bzw. Änderung der Gründungsurkunde sowie der Zeitpunkt der Verabschiedung bzw. Änderung,
 24. die Tatsache der vertraglichen Regelung der Ausübung des Bodennutzungsrechts,
 25. das zu dem aufgrund einer [rechtsgeschäftlich errichteten] treuhänderischen Vermögensverwaltung [im Sinne von „Trust“] bestehenden verwalteten Vermögen gehörende Eigentumsrecht,
 26. die Einleitung eines in diesem Gesetz festgelegten wiederholten Nachlassverfahrens,
 27. nationale Gedenkstätte,
 28. historische Gedenkstätte,
 29. die Tatsache eines Finanzierungsleasings,
 30. die Einreichung eines Vertrags zur Übertragung des Eigentumsrechts an Böden,
 31. die Tatsache der Einstellung des Verfahrens [Immobilienregisterverfahrens],
 32. eine sonstige Tatsache, der Vermerk welcher – aufgrund § 2 des ImmoRegG Abs. 2 – durch ein Gesetz veranlasst wird.
- 44 § 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG
Abs. 3
- a) die laufende Nummer der Eintragung, des Vermerks;
 - b) die Bezeichnung des Rechts, der Tatsache;
 - c) das an das eingetragene Recht, an die vermerkte Tatsache knüpfende Ablaufdatum;
 - d) die Personenidentifikationsangaben und Anschrift der natürlichen Person als Berechtigter; bei juristischen Personen oder Organisationen, die keine juristische Personen sind, ihre Bezeichnung, ihren Sitz (ihre Niederlassung)
 - e) die Nummer des Eintragungsbeschlusses, und der Eingangszeitpunkt der Eingabe [des Antrages], welche als Grundlage für die Eintragung dient,

wenn der Berechtigte eine natürliche Person ist bzw. die statistische Identifikationsnummer, soweit es sich um eine Organisation handelt, die in den Anwendungsbereich des die statistische Identifikationsnummer⁴⁵ regelnden Gesetzes fällt (§ 4 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Auch enthält das Eigentumsblatt ggf. Randvermerke (§ 4 Abs. 5 DurchführungsVO zum ImmoRegG), welche der Annahme eines gutgläubigen Erwerbs entgegenstehen (siehe § 2 B 14 a) unten).

6. Materielles Immobilienregisterrecht (Grundbuchrecht) im ZGB

Mit dem Inkrafttreten des *neuen ZGB*⁴⁶ wurde das materielle Immobilienregisterrecht ins ZGB integriert. Die Regeln über das Immobilienregister im *Teil IV des Buches V über das Sachenrecht* folgen folgendem Aufbau: Titel X: Das Immobilienregister und dessen Grundsätze (§§ 5:165–5:170 ungzGB); Titel XI: Der öffentliche Glaube des Immobilienregisters (§§ 5:171–5:177 ungzGB); Titel XII: Eintragung, Vermerk, Rangfolge und Rang (§§ 5:178–5:181 ungzGB); Titel XIII: Berichtigung des Immobilienregisters; Lösungs- und Korrekturanspruch; Rechtsschutzwirkung (§§ 5:182–5:187 ungzGB). Doch mit der Integration des materiellen Immobilienregisterrechts ins ZGB wurde das Rad nicht neu erfunden:⁴⁷ Die Vorschriften des materiellen Immobilienregisterrechts entsprechen überwiegend den Regeln über das Grundbuch im Entwurf eines Privatrechtsgesetzbuches für Ungarn aus dem Jahre 1928 (§§ 913–944).⁴⁸ Eine Anmerkung Wert ist weiterhin der Umstand, dass in der amtlichen Übersetzung des Entwurfes eines Privatrechtsgesetzbuches für Ungarn (1928) der ungarische Begriff Immobilie (*ingatlan*) mit *Grundstück* übersetzt wird.

6.1. Materiellrechtliche Definition des Immobilienregisters

§ 5:165 ungzGB definiert das Immobilienregister als *„das öffentliche und im öffentlichen Glauben stehende Register der auf Immobilien bezogenen Rechte sowie vom rechtlichen Aspekt bedeutenden Tatsachen. Das Immobilienregister enthält die in einer Rechtsnorm festgelegten*

f) die Nummer des Lösungsbeschlusses, und der Eingangszeitpunkt der Eingabe [des Antrages], welche als Grundlage für die Löschung dient,

g) Verweis auf eine gelöschte Eintragung,

h) Zusätzliche [Vervollständigende] Eintragung in Textform.

45 § 38 des Gesetzes Nr. CLV aus dem Jahre 2016 über die amtliche Statistik [2016. évi CLV. törvény a hivatalos statisztikáról].

46 Gesetz Nr. V aus dem Jahre 2013 über das Zivilgesetzbuch [2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről]; Magyar Közlöny [Amtsblatt von Ungarn] Nr. 31 v. 26.2.2013, 2382–2663.

47 Das trifft aber auch generell auf das Buch über das Sachenrecht im neuen ZGB zu, wie dies der Aufbau des Zweiten Teiles über das Sachenrecht von Ungarns Privatrechtsgesetzbuch widerspiegelt. Siehe Ungarns Privatrechtsgesetzbuch - Entwurf (1928), Amtliche Übersetzung, Veröffentlicht vom königlich ungarischen Justizministerium. Übersetzung von Josef v. Hegedüs und Erich vitéz Mátyásfalvy, unter der Leitung von P. Elemér Balás; Budapest 1940 [nachfolgend: Entwurf eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928)]. Vgl. Inhaltsverzeichnis des Zweiten Teils über das Sachenrecht des Privatrechtsgesetzbuches S. 665–669 bzw. Normtext-Vorschlag des Zweiten Teils über das Sachenrecht (§§ 431–944) S. 150–308.

48 Ungarns Privatrechtsgesetzbuch - Entwurf (1928): Zweiter Teil über das Sachenrecht. Dritter Titel über das Grundbuch – siehe Inhaltsverzeichnis S. 669 bzw. Normtext-Vorschlag S. 299–308.

*Daten der Immobilien und der eingetragenen Personen.*⁴⁹ Das ZGB enthält nur die aus der Sicht der Entstehung und Änderung von Rechten an Immobilien maßgeblichen grundlegenden Vorschriften des Immobilienregistersrechts und enthält nicht jene Vorschriften über das Grund- und Bodenkataster, die Führung des Immobilienregisters, die Regeln des Immobilienregisterverfahrens sowie andere Detailregeln bezüglich des Immobilienregisters, welche in den Regelungsbereich anderer Rechtsvorschriften fallen. Auch in den Regelungsbereich anderer Vorschriften fällt die Frage, welche Immobilien ins Immobilienregister aufgenommen werden müssen bzw. können. Der Begriff der Immobilie ergibt sich aus dem Kontext des Immobilienregisters: Von einer Immobilie ist dann die Rede, wenn diese im Immobilienregister als selbständige Immobilie verzeichnet ist.⁵⁰

6.2. Die sog. Grundsätze des Immobilienregisters

6.2.1. Grundsatz der Öffentlichkeit (Einsichtsrecht)

Der Grundsatz der Öffentlichkeit des Immobilienregisters⁵¹ ist eine wichtige Voraussetzung des öffentlichen Glaubens: Auf die gutgläubige Unkenntnis dessen, was durch das Immobilienregister ausgewiesen wird, kann sich keiner berufen.

a) Eigentumsblatt und Karte (Kataster): öffentlich

Die Verwirklichung des Öffentlichkeitsgrundsatzes ist im Hinblick auf das Eigentumsblatt und auf die Karte unbegrenzt (§ 5: 166 Abs. 1 und Abs. 2 ungzGB).⁵² Dieser Teil des Immobilienregisters kann von jedem – ohne ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen zu müssen – eingesehen werden; auch eine Notiz kann darüber angefertigt, sowie die Ausgabe einer beglaubigten Kopie oder die Ausstellung einer Bescheinigung verlangt werden.⁵³ Die Regeln im ZGB müssen insoweit ergänzt werden, dass die Einsicht aufgrund eines Antrages und bei Vorlage eines gültigen Ausweises möglich ist – es wird also protokolliert, wer Einsicht nimmt (§ 67 Abs. 1 ImmoRegG). Vom Glaubhaftmachen eines rechtlichen Interesses steht in der Norm nichts. Grundsätzlich ist das Einsichtsrecht also ein Unbedingtes. Dennoch muss etwa das Einholen von Eigentumsblattabschriften mit dem Zweck des Registers in Einklang stehen. In diesem Sinne urteilte der Oberste Gerichtshof (nachfolgend: OGH), dass die Wasserverwaltungsgesellschaft ihrer Pflichten nicht durch das massenhafte Einholen von Eigentums-

49 Vgl. Definition in § 913 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) [Begriff des Grundbuchs] Die dinglichen Rechtsverhältnisse der Grundstücke werden im Grundbuch mit öffentlichem Glauben evident gehalten.

50 Attila Menyhárd – Kommentar zu § 5:166 ungzGB. In: Lajos Vékás/Péter Gárdos (Hrsg.), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz [Kommentar zum ZGB] Bd. I.; Budapest 2014; S. 1205 [nachfolgend: Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § XYZ ungzGB]

51 So bereits in § 914 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) Das Grundbuch ist öffentlich. Die Grundbucheinlagen und –urkunden kann jedermann in Anwesenheit eines Grundbuchbeamten einsehen, sich über sie Aufzeichnungen machen und verlangen, dass ihm die Grundbuchbehörde eine Abschrift, einen Grundbuchauszug oder eine nach der Grundbuchordnung zulässige Bescheinigung aushändigt.

52 § 5:166 ungzGB Abs. 1 Das Immobilienregister ist öffentlich. Abs. 2 Der Inhalt der Immobilienregister-Eigentumsblätter bzw. -karten kann – mit Ausnahme der besonders geschützten personenbezogenen Daten – von jedem eingesehen, eine Notiz darüber angefertigt bzw. die Ausstellung einer beglaubigten Kopie oder Bescheinigung beantragt werden.

53 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:166 ungzGB, S. 1206.

blattabschriften, sondern vielmehr durch die Übermittlung ihrer Datenbank an das zuständige *Bezirksamt für Grund und Boden* zum Zwecke der Aktualisierung nachkommen müsse.⁵⁴

b) Urkunden: nicht öffentlich

Nicht öffentlich ist allerdings der Inhalt der Urkunden, welche der Eintragung, dem Vermerk oder dem als Randvermerk eingezeichneten sog. Immobilienregister-Anspruch⁵⁵ (Anspruch des Eigentümers auf Eintragung seines außerbücherlich erworbenen Eigentumsrechts) als Grundlage dienen (§ 5:166 Abs. 3 ungZGB).⁵⁶ Diese sind nur zugänglich, wenn und soweit derjenige, der in die Urkunden Einsicht nehmen will, nachweist, dass die durch den Inhalt der Urkunde betroffenen berechtigten und verpflichteten Personen der Einsichtnahme zugestimmt haben oder die Einsichtnahme zur Erfüllung einer durch Rechtsvorschrift oder behördlichen Beschluss auferlegten Pflicht des Einsichtnehmers erforderlich ist.⁵⁷ Eine *Ausnahme hiervon* enthält § 5:166 Abs. 4 ungZGB für die Einsicht desjenigen Inhalts der Urkunde, der den in natura festgelegten Teil der Immobilie betrifft und als Grundlage für die auf diesen Teil bezogene Eintragung von Rechten, für die Aufführung von Tatsachen sowie die Übernahme von Angaben dient. Die Ausnahme gilt selbst dann, wenn aus der Eintragung im Immobilienregister nicht hervorgeht, dass die Urkunde die Bestimmung des in natura festgelegten Teils enthält.⁵⁸ Für die Erläuterung des Begriffs „in natura“ siehe § 2 B 11) c) aa) unten.

c) Unzulässigkeit einer Datenabfrage im Sinne eines sog. Personalfoliumregisters

§ 70 Abs. 1 und § 77 Abs. 1 ImmoRegG *halten als Grundsatz das Verbot einer Suche nach allen Immobilien einer Person fest*.⁵⁹ Ausnahmen von diesem Grundsatz werden in § 70 Abs. 2–3 ImmoRegG sowie in den §§ 70/A und 70/B ImmoRegG bestimmt.⁶⁰

54 Legfelsőbb Bíróság Kfv. IV. 37.332/2005; BH2006.269 –OGH als Revisionsinstanz

55 Der Begriff des Immobilienregisteranspruchs ergibt sich aus § 5:37 [Immobilienregister-Anspruch] ungZGB: Hat der Immobilieneigentümer das Eigentumsrecht außerhalb des Immobilienregisters erworben, kann er Anspruch darauf stellen, dass sein Eigentumsrecht ins Immobilienregister eingetragen wird.

56 § 5:166 ungZGB Abs. 3 Der Inhalt der Urkunden, die als Grundlage für Immobilienregistereintragen, Vermerke und randvermerkten [d.h. noch nicht eingetragenen] Immobilienregister-Ansprüche dienen, kann – im Rahmen der Zustimmungen und belegten Anspruchs [auf Einsicht] – eingesehen werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass die vom Inhalt der Urkunden betroffenen berechtigten und verpflichteten Personen der Einsichtnahme zugestimmt haben oder das Einsehen der Urkunde zur Durchsetzung seiner Rechte bzw. zur Erfüllung seiner auf einer Rechtsnorm oder einem behördlichen Beschluss beruhenden Pflichten notwendig ist.

57 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:166 ungZGB, S. 1206.

58 § 5:166 ungZGB Abs. 4 Der auf die Bestimmung des in natura festgelegten Teils der Immobilie bezogene Inhalt jener Urkunde, welche als Grundlage der Eintragungen von Rechten, der Vermerke hinsichtlich Tatsachen sowie Übernahme von Angaben auf den betreffenden Naturalteil diene, kann selbst dann ohne Einschränkung eingesehen werden, wenn sich die Eintragung auf dem Eigentumsblatt nicht darauf beruft, dass die Urkunde die Bestimmung des Naturalteils enthält.

59 § 70 ImmoRegG Abs. 1 Bei der Abfrage aus der Datenbasis eines per Computer geführten Immobilienregisters dürfen natürliche Personenidentifikationsdaten bzw. die Personenidentifikationsnummer nicht dazu verwendet werden, dass der Abfragende auf deren Grundlage sämtliche Immobilie des Eigentümers aus dem Immobilienregister feststellt oder eine Datenleistung davon vornimmt.

§ 77 ImmoRegG Abs. 1 Die Möglichkeit der Abfrage aufgrund der Personenkennzahl sowie von eingestufteten Daten muss mit Ausnahme der Festlegungen in § 70 Abs. 2 Buchstaben a, b und e ausgeschlossen werden.

60 § 70 ImmoRegG Abs. 2 Die Verfügung gemäß Absatz 1 bezieht sich nicht auf den Fall, wenn die Datenleistung oder Abfrage über sämtliche Immobilien des Eigentümers:

a) das Gericht, der Gerichtsvollzieher, die Steuerbehörde, der Nationale Sicherheitsdienst oder die Ermittlungsbehörde zur Erledigung ihrer gesetzlich festgelegten Aufgaben,

6.2.2. Grundsatz des Urkundenzwangs

Der in § 5:167 ungZGB⁶¹ festgehaltene Grundsatz des Urkundenzwangs dient dem Zweck, dass die das Immobilienregister führende Behörde die Begründetheit und Rechtmäßigkeit der Rechtsänderung überprüfen kann. Stellt die Behörde fest, dass aufgrund der eingetragenen Daten und der eingereichten Urkunde die Eintragung gegen ein durch das Recht geschütztes Interesse oder das Interesse eines Dritten – z.B. bei relativer Unwirksamkeit – verstößt, ist die Eintragung abzulehnen.⁶² Als Grundlage der Eintragung kann nur die im ImmoRegG bestimmte Urkunde oder der im ImmoRegG bestimmte Behördenbeschluss dienen (§ 29–31 ImmoRegG). Die Detailvorschriften zu Urkunden liegen außerhalb des ZGB, weil diese *keine* Fragen des materiellen Rechts sind. Der Urkundenzwang bedeutet auch, dass die Behörde die Urkunden nur aus der Sicht ihrer Rechtmäßigkeit überprüfen darf, also solche Umstände außer Acht zu lassen hat, welche aufgrund des Inhalts der von den Parteien eingereichten Urkunden, des Registers oder rechtlicher Bestimmungen nicht festgestellt werden können.⁶³ Im Laufe des Verfahrens kann etwa geprüft werden, ob der Vertrag gegen eine gesetzliche Bestimmung verstößt und deshalb unwirksam ist oder ob durch die Eintragung die Interessen der durch das Immobilienregister ausgewiesenen Rechteinhaber (z.B. des Inhabers eines dinglichen Vorkaufs-, Kaufs-, oder Rückkaufsrechts) verletzt würden. Ungeeignet ist das Immobilienregisterverfahren jedoch zur Überprüfung des Vertrages auf Willensmängel, Sittenwidrigkeit oder auf andere aus dem Inhalt des Vertrages nicht eindeutig erkennbare Unwirksamkeitsgründe.⁶⁴

6.2.3. Der sog. Eintragungsgrundsatz – keine sofort eintretende materiellrechtliche Rechtskraft!

Im ungarischen Immobilienregisterrecht – wie u.a. im deutschen und österreichischen Grundbuchrecht – gilt der Eintragungsgrundsatz: Zur Begründung, zur Änderung und zum Er-

-
- b) die Staatsanwaltschaft zur Erledigung ihrer Aufgaben beim öffentlichen Interessenschutz,
 - c) der Amtsleiter der Kommunalverwaltung zur Zusammenstellung eines Nachlassinventars bzw. der Notar zur Abwicklung eines Nachlassverfahrens,
 - d) das Verwaltungsorgan für Landwirtschaft bzw. die Immobilienregisterbehörde zu seinen behördlichen Verfahren laut Bodengesetz,
 - e) der eingetragene Eigentümer zur Bestimmung aller seiner Immobilien aus dem Immobilienregister,
 - f) ein(e) gesetzlich festgelegte(s) andere(s) Organ oder Person zu dem dort festgelegten Zweck anfordert.

Abs. 3 Die Berechtigung laut Absatz 2 umfasst auch die Berechtigung zur Anforderung einer Datenleistung aus dem Verzeichnis der Eigentümer (Namensregister).

§ 70/A ImmoRegG Um festzustellen, ob der Antragsteller – aufgrund der von ihm angegebenen natürlichen Identifikationsdaten – in Ungarn über eine Immobilie verfügt, nimmt die Immobilienregisterbehörde – ohne Rücksicht auf die Festlegungen in § 70 Absatz 1 – eine Datenabfrage vor, über deren Ergebnis sie ein behördliches Zeugnis ausstellt.

§ 70/B ImmoRegG Zur Aufdeckung von Verträgen, die darauf gerichtet sind, die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschränkung des Erwerbs von Eigentumsrechten oder der Nutzung von Boden umzugehen, kann die Immobilienregisterbehörde in der per Computer geführten Immobilienregisterdatenbank die zur Feststellung der Identität der an rechtswidrigen Rechtsgeschäften beteiligten Parteien bzw. der Überschreitung der Erwerbsbeschränkung notwendigen Datenverwaltung vornehmen.

61 § 5:167 [Grundsatz der Urkundengebundenheit] ungZGB Die Eintragung bzw. der Vermerk von Rechten und rechtlich bedeutsamen Tatsachen bzw. die Übertragung von Daten im Immobilienregister kann aufgrund eines in einer Rechtsnorm festgelegten Urkunde bzw. eines Gerichts- oder behördlichen Beschlusses erfolgen.

62 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:167 ungZGB, S. 1207.

63 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:167 ungZGB, S. 1207.

64 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:167 ungZGB, S. 1207.

löschen von Rechten ist die Eintragung ins Immobilienregister erforderlich (§ 5:168 Abs. 1–2 ungZGB).⁶⁵ Die Eintragung wirkt damit konstitutiv. An die Eintragung knüpft sich die Vertrauensschutzwirkung (Rechtsschutzwirkung) an, aufgrund welcher der Immobilienerwerber auf die Richtigkeit der Eintragungen vertrauen kann und die Erwerbsskette nicht bis hin zur zuletzt eingetragenen Personen zurückverfolgen muss. Dies macht den Immobilienerwerb schnell und sicher und reduziert die mit der Überprüfung der Legitimation des Veräußerers verbundenen Kosten. Ansonsten besteht zwischen konstitutiver Eintragung und Vertrauensschutzwirkung insofern kein Bedingungszusammenhang, als die Vertrauensschutzwirkung nicht zwangsläufig an die Eintragung geknüpft ist. Das ungarische Recht folgt dem Eintragungsprinzip, jedoch ist die Vertrauensschutzwirkung – wie im österreichischen Recht – geschwächt und tritt erst nach Ablauf einer bestimmten Zeit ein⁶⁶ (im ungarischen Recht gemäß § 5:187 ungZGB nach 6 Monaten bzw. 3 Jahren – s. im Detail § 2 B 16) unten).⁶⁷ Die Annahme und konsequente Anwendung des Eintragungsprinzips hängt zumindest in der Hinsicht eng mit dem öffentlichen Glauben des Immobilienregisters zusammen, als dass das Immobilienregister mit der wirklichen Rechtslage weitestgehend übereinstimmt.⁶⁸ Das ungarische Recht *folgt nicht* dem Grundsatz der materiellrechtlichen Rechtskraft der Eintragung – wie es etwa im deutschen Recht der Fall ist. Dies steht auch mit dem kausalen Übertragungssystem im Einklang. Eine gültige Berechtigung (Grundgeschäft) wird zum Erwerb des Eigentumsrechts auch bei Immobilien vorausgesetzt. Es kommt nicht zum Eigentumserwerb, wenn die Eintragung aufgrund eines unwirksamen Grundgeschäfts erfolgt. Der Anspruch zur Behebung der widerrechtlichen Eintragung stellt einen dinglichen (Eigentums-)Anspruch dar. Bei der Widerrechtlichkeit der Eintragung bleibt der Anspruch des ursprünglichen Berechtigten auch dann ein dinglicher Anspruch, wenn das widerrechtlich eingetragene Recht (d.h. wenn der Eintragung kein gültiges Grundgeschäft zugrunde lag) unter das Insolvenzverfahren oder die Einzelzwangsvollstreckung fällt. Im ersten Fall gehört dieses Recht nicht der Insolvenzmasse an, im zweiten Fall ist der Eigentumsanspruch über die Drittwiderspruchsklage durchsetzbar. Der Schutz eines gutgläubigen, gegen Entgelt erwerbenden Dritten wird im ungarischen Recht also nicht durch die materiellrechtliche Rechtskraft, sondern durch eine Sondervorschrift im Wege der Angleichung des formellen Rechts an das materielle Recht sichergestellt, indem die Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs gegen einen gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten – s. unten Rechtsschutzwirkung – eingeschränkt wird (§ 5:187 ungZGB).⁶⁹ Die Eintragung ist konstitutiv, d.h. die ins Immobilienregister eingetragene Rechte entstehen *durch* ihre Eintragung. Die Eintragung wirkt auf den Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrages zurück. Solange über den Antrag nicht entschieden wurde,

65 § 5:168 [Grundsatz der Eintragung] ungZGB Abs. 1 Die Entstehung, Änderung und Aufhebung einzelner, gesetzlich festgelegter Rechte erfolgt durch Eintragung auf das Immobilienregister-Eigentumsblatt. In das Immobilienregister können die Rechte eingetragen werden, deren Eintragung eine Rechtsnorm ermöglicht. Abs. 2 Aus der Eintragung, die auf einer über die Übertragung des Rechts ausgestellten Urkunde beruht, entspringt das auf einer Übertragung beruhende Eigentumsrecht, und aus der Eintragung, die auf einer über die Bestellung von Rechten ausgestellten Urkunde beruht, entspringen das auf einem Vertrag beruhende Vermögensverwaltungs-, Bodennutzungs-, Nießbrauch- und Nutzungsrecht, das Grunddienstarbeitsrecht und das Hypothekenrecht.

66 Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, S. 211, 213–215.

67 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:168 ungZGB, S. 1208–09.

68 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:168 ungZGB, S. 1209.

69 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:168 ungZGB, S. 1209; ders., Dologi jog, S. 54–57, 204–205, 254–255.

besteht eine schwebende Rechtslage, welche durch die auf den Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrages zurückwirkende Eintragung endgültig wird.⁷⁰ Es gibt auch Fälle, in denen der Eigentumserwerb außerbücherlich erfolgt, etwa bei der Ersitzung,⁷¹ Erbfolge oder ehelichen Gütergemeinschaft. In diesen Fällen hat das Ausbleiben der Eintragung gesetzlich festgelegter Rechte und des Vermerks rechtlich relevanter Tatsachen zur Folge, dass der Berechtigte sein Recht gegenüber einem im Vertrauen auf das Immobilienregister erwerbenden gutgläubigen Dritten nicht geltend machen kann (§ 5:168 Abs. 4 ungZGB⁷² i.V.m. § 5:175 ungZGB – s. unten). Auch ist es möglich, dass die Eintragung gesetzlich festgelegter Rechte und rechtlich relevanter Tatsachen den Erwerb eines zeitlich später Erwerbenden einschränkt⁷³ oder an Bedingungen⁷⁴ knüpft (§ 5:168 Abs. 5 ungZGB). Beispiel für Letzteres ist die Eintragung eines Veräußerungs- und Belastungsverbots (§ 5:31, § 5:34 ungZGB). Es gibt freilich auch Rechte und Tatsachen, für deren Drittwirksamkeit keine Eintragung bzw. kein Vermerk erforderlich ist (§ 5:168 Abs. 3 ungZGB). Umgekehrt hält § 5:168 Abs. 4 ungZGB fest, dass beim Ausbleiben der Eintragung einzelner gesetzlich festgelegter Rechte oder des Vermerks einzelner gesetzlicher Tatsachen der Berechtigte eines solchen Rechts bzw. einer solchen Tatsache sein Recht bzw. die seine Interessen schützende Tatsache gegen einen gutgläubigen Dritterwerber nicht geltend machen kann.

6.2.4. Der sog. Rangfolgegrundsatz

In § 5:169 ungZGB wird der Rangfolgegrundsatz festgehalten.⁷⁵ Die *Reihenfolge* wird durch den Anfangszeitpunkt der Wirksamkeit der Eintragungen bestimmt – sogleich bestimmt die Rangfolge die Entstehungsfolge der Rechte. Die Reihenfolge der auf dieselbe Immobilie bzw. auf dasselbe Recht eingetragenen Rechte bestimmt sich nach der zeitlichen Reihenfolge des Wirksamwerdens der Eintragungen (§ 5:169 ungZGB i.V.m. § 5:178 ungZGB und § 5:180 ungZGB). Der Rangfolgegrundsatz ist ein Grundelement des Immobilienregistersystems, der das Verhältnis von zu abweichenden Zeitpunkten ein Recht erwerbenden Personen bestimmt. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur aufgrund gesetzlicher Ermächtigung möglich.⁷⁶

6.2.5. Der sog. Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Immobilienregisters

Auf das Immobilienregister bezogen wird in § 5:170 ungZGB der Grundsatz des öffentlichen Glaubens definiert.⁷⁷ Eigentlich bedeutet öffentlicher Glaube: Vertrauensschutzwirkung.

70 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:168 ungZGB, S. 1210.

71 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:44 ungZGB, S. 998.

72 § 5:168 ungZGB Abs. 4 Beim Ausbleiben der Eintragung einzelner, gesetzlich festgelegter Rechte und des Vermerks rechtlich bedeutsamer Tatsachen kann der Berechtigte diese gegenüber einem gutgläubigen dritten Rechtserwerber nicht geltend machen.

73 Wie etwa die Beschränkung des Eigentumsrechts durch die Eintragung beschränkter dinglichen Rechte oder etwa der Vermerk der Eigentumsbeschränkung aufgrund eines Gerichtsurteils i.S.d. § 23 DurchführungsVO zum ImmoRegG.

74 § 5:168 ungZGB Abs. 5 Die Eintragung einzelner, gesetzlich festgelegter Rechte und rechtlich bedeutsamer Tatsachen schränkt den Erwerb der ein Recht später erwerbenden Personen ein oder knüpft diesen an Bedingungen.

75 § 5:169 [Grundsatz der Rangfolge] ungZGB Die Reihenfolge der für die Immobilie eingetragenen Rechte im Immobilienregister (im Weiteren: Rangfolge) wird durch die für den Beginn der Geltung der Eintragungen maßgebenden Zeitpunkte bestimmt.

76 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:169 ungZGB, S. 1210.

77 § 5:170 [Öffentlicher Glaube des Immobilienregisters] ungZGB Das Immobilienregister attestiert das Bestehen der eingetragenen Rechte und der vermerkten Tatsachen.

Es ist danach zu fragen, inwieweit einem gutgläubigen, im Vertrauen auf die Eintragung Erwerbenden Rechtsschutz gewährt wird. Dem öffentlichen Glauben kommt somit kein selbständiger Wert zu, sondern er hilft in Verbindung mit der Rechtsschutzwirkung (Vertrauensschutzwirkung) den Zweck des Immobilienregisters im Vermögensverkehr zu verwirklichen.⁷⁸

6.3. Öffentlicher Glaube des Immobilienregisters

§ 5:171 ungZGB regelt den Inhalt des öffentlichen Glaubens.⁷⁹ Der öffentliche Glaube des Immobilienregisters bedeutet, dass jeder darauf vertrauen kann, dass die durch das Immobilienregister ausgewiesenen Rechte tatsächlich den Personen zustehen, die als Berechtigte eingetragen sind, und dass an der Immobilie nur jene Belastungen bestehen, die eingetragen sind.⁸⁰ Dieser Grundsatz setzt sich jedoch nicht unbedingt immer durch. Eine *Ausnahme kann etwa bestehen*, wenn im Immobilienregister zum Zeitpunkt des Erwerbs die Tatsache der Anhängigkeit einer Lösungs- oder sonstigen Klage vermerkt ist. Eine weitere Ausnahme betrifft den Fall, dass der Inhalt der Eintragung wegen ursprünglicher Ungültigkeit der Eintragung unrichtig ist und die Frist, binnen welcher auch gegen einen gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten auf Löschung geklagt werden kann, noch nicht verstrichen ist oder der Erwerb unentgeltlich ist.⁸¹

Die materiellrechtliche Wirkung der Eintragung wird vom ZGB in zwei Richtungen geregelt: Einerseits wird geregelt, inwieweit das Entstehen, die Aufhebung und die Änderung von Rechten an Immobilien von der Eintragung ins Immobilienregister abhängt. Andererseits wird geregelt, inwieweit die Eintragung – m.a.W. der Inhalt des Immobilienregisters – beim Erwerb von Rechten an der Immobilie durch einen Dritten relevant ist.⁸²

6.3.1. Öffentlicher Glaube in Bezug auf Immobilier(sachen)rechte

Die Eintragung bzw. Löschung bringt das Recht zur Entstehung und aus dieser Natur der Eintragung folgt auch, dass die Eintragung auch hinsichtlich des Inhalts des Rechts maßgeblich ist: Der Umfang der Eintragungen ins Immobilienregister ist beschränkt und aus diesem Grund lässt das ZGB die Möglichkeit zu, dass die Eintragung hinsichtlich des Inhalts des Rechts auf die Urkunde verweist.⁸³ Der Verweis darf aber nicht allgemeinen Charakter haben und vor allem bedeutet er nicht, dass die rechtliche Wirkung der Eintragung durch die Urkunde ersetzt wird.⁸⁴ Die konstitutive Wirkung der Eintragung ist auch bei Aufhebung von Rechten maßgeblich: Die Aufhebung erfordert die Eintragung der Löschung.

78 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:170 ungZGB, S. 1211–12.

79 § 5:171 ungZGB Abs. 1 Wenn ein Recht ins Immobilienregister eingetragen oder eine Tatsache dort vermerkt wurde, kann sich niemand darauf berufen, dass er nichts vom Bestehen des Rechts oder der Tatsache wusste. Abs. 2 Die Bestimmungen in Absatz 1 sind in Verbindung mit den im Immobilienregister als Randvermerk eingetragenen Anträgen auch für die Tatsache und den Gegenstand der laufenden Verfahren entsprechend maßgebend.

80 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:171 ungZGB, S. 1213.

81 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:171 ungZGB, S. 1213.

82 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:171 ungZGB, S. 1213.

83 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:171 ungZGB, S. 1213.

84 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:171 ungZGB, S. 1213.

6.3.2. Gegenstand des öffentlichen Glaubens beim Randvermerk

Hinsichtlich der randvermerkten Eintragungsanträge bezieht sich der öffentliche Glaube auf die Tatsache und den Gegenstand des laufenden Eintragungsverfahrens, *nicht aber auf den Inhalt des Randvermerks*.⁸⁵

6.4. Gutgläubigkeit des auf Grundlage des Immobilienregisters Erwerbenden

Hinter dieser Regel stehen Verkehrsschutzinteressen. Im öffentlichen Glauben des Immobilienregisters ist die Grundlage der Vertrauensschutzwirkung zu erblicken, die sich zugunsten eines gutgläubigen und entgeltlichen Erwerbers entfaltet. Die Vertrauensschutzwirkung ist *keine bloße Vermutung*, ihr Zweck ist der Ausgleich der Interessen zwischen dem Eigentümer und dem im Verkehr Erwerbenden.⁸⁶ Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrages (§ 5:172 Abs. 1 ungZGB).⁸⁷ Der Erwerber ist gutgläubig, wenn er nicht wusste oder bei einer unter gegebenen Umständen *im Allgemeinen* zumutbaren Sorgfalt *auch nicht hätte wissen müssen*,⁸⁸ dass der Inhalt des Immobilienregisters unrichtig ist, dass das Recht des eingetragenen Berechtigten beschränkt ist, dass ein Dritter an der Immobilie ein Recht hat, welches seinem Rechtserwerb entgegensteht oder dass eine andere Tatsache oder ein anderer Umstand seinem Rechtserwerb entgegensteht.⁸⁹ Dieser Sorgfaltsstandard schließt u.U. auch eine Nachforschungspflicht mit ein. Die Gutgläubigkeit erstreckt sich nicht nur auf die Eintragungen, sondern auch auf zum Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrages bereits randvermerkte Rechte und Tatsachen mit dem Inhalt des durch den jeweiligen Randvermerk angezeigten, aber noch nicht bearbeiteten Eintragungsantrages.⁹⁰

85 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:171 ungZGB, S. 1213.

86 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:172 ungZGB, S. 1215.

87 § 5:172 [Gutgläubigkeit der im Vertrauen auf das Immobilienregister ein Recht erwerbenden Personen] ungZGB Abs. 1 Bei der Beurteilung des guten Glaubens der sich auf einen gutgläubigen Rechtserwerb berufenden Partei ist das Bestehen des guten Glaubens zum Zeitpunkt der Einreichung des auf einen Rechtserwerb begründeten [gerichteten] Antrags der Partei zur Eintragung ins Immobilienregister zu prüfen. Ist die Vereinbarung zur Rechtsänderung nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Eintragung zustande gekommen, ist bei der Beurteilung des guten Glaubens der Zeitpunkt des Zustandekommens der Vereinbarung maßgebend.

88 § 5:172 ungZGB Abs. 2 Die ein Recht erwerbende oder eine unter den Schutz des guten Glaubens fallende andere Handlung vornehmende Person kann nicht als gutgläubig angesehen werden, die zum Zeitpunkt des Erwerbs ihres Rechts oder der Durchführung der Handlung von der Unrichtigkeit des Inhalts des Immobilienregisters oder der Beschränktheit des Rechts der im Immobilienregister als Berechtigter eingetragenen Person wusste oder davon wissen musste.

89 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:172 ungZGB, S. 1215.

90 § 5:172 ungZGB Abs. 3 Auf seinen guten Glauben darf sich der Rechtserwerber nicht gegenüber einem Berechtigten berufen, der seinen eigenen Rechtserwerb auf solche Rechte oder Tatsachen als Gegenstand der Eintragung oder des Vermerks begründet, in Bezug auf welche die Einleitung des Verfahrens zur Eintragung oder zum Vermerk im Immobilienregister zu dem im Laufe der Beurteilung des guten Glaubens maßgebenden Zeitpunkt im Immobilienregister bereits in Form eines Vermerks aufgeführt war, wenn die Eintragung oder der Vermerk aufgrund eines Antrags auf Eintragung oder Vermerk erfolgt.

6.5. Vollständigkeit des Immobilienregisters

Der Grundsatz der Vollständigkeit ist in § 5:173 ungZGB festgelegt.⁹¹ Der Grundsatz der Vollständigkeit bedeutet nicht, dass Rechte und Tatsachen, welche im Immobilienregister nicht verzeichnet sind, nicht existieren. Das Bestehen solcher Rechte und Tatsachen muss deshalb nachgewiesen werden, damit diese als auf die jeweiligen Immobilien bezogene Rechte und Tatsachen betrachtet werden können.⁹²

6.6. Einem gutgläubigen und entgeltlichen Erwerber gewährter Vertrauensschutz: Grundsatz und Ausnahme

§ 5:174 Abs. 1 ungZGB formuliert den *Grundsatz* des durch das Immobilienregister gewährten Vertrauensschutzes:⁹³

§ 5:174 [Schutz von im guten Glauben und gegen ein Entgelt erwerbenden Personen] ungZGB

Abs. 1

Für eine im guten Glauben und gegen ein Entgelt erwerbende Person ist der Inhalt des Immobilienregisters selbst dann als richtig und vollständig zu betrachten, wenn dieser vom wirklichen materiellrechtlichen Rechtszustand abweicht. Aufgrund dessen erhält der Erwerber einen Schutz laut diesem Gesetz.

Der in § 5:174 Abs. 1 ungZGB festgehaltene Grundsatz wird in § 5:174 Abs. 2 ungZGB⁹⁴ eingeschränkt: Dem Erwerber kommt kein Vertrauensschutz zu, wenn gegen den Erwerber eine Löschungsklage, eine Klage wegen Ungültigkeit oder Verjährung des der Eintragung zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts (Grundgeschäfts) eingereicht wird oder wenn ein laufender

91 § 5:173 [Vollständigkeit des Immobilienregisters] ungZGB Abs. 1 Bis zum Nachweis des Gegenteils ist das ins Immobilienregister eingetragene Recht oder die vermerkte Tatsache so anzusehen, dass sie bestehen und dem Berechtigten laut Immobilienregister zustehen. Abs. 2 Bis zum Nachweis des Gegenteils sind aus dem Immobilienregister gelöschte Rechte oder Tatsachen als nicht bestehend anzusehen.

92 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:173 ungZGB, S. 1216.

93 Eine Inspirationsquelle für diese Vorschrift lieferte wohl § 932 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) Abs. 1 Wer im Vertrauen auf das Grundbuch das Eigentum oder ein anderes dingliches Recht an einem Grundstück oder ein weiteres dingliches Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft in gutem Glauben erwirbt, wird in seinem Erwerb innerhalb der Schranken des Gesetzes geschützt. Abs. 2 Zugunsten eines gutgläubigen Erwerbers gilt der Grundbuchinhalt, selbst wenn er unrichtig ist, als richtig, es sei denn, dass im Grundbuch zur Zeit des Erwerbes eine Löschungs- oder Berichtigungsklage angemerkter oder der Grundbuchinhalt wegen ursprünglicher Ungültigkeit der Eintragung unrichtig und die Frist noch nicht abgelaufen ist, innerhalb derer die Löschungsklage wegen ursprünglicher Ungültigkeit [Unwirksamkeit] auch gegen gutgläubige dritte Erwerber eingereicht werden kann (§§ 941, 942) oder dass der Erwerb unentgeltlich ist.

94 § 5:174 ungZGB Abs. 2 Der gutgläubige Erwerber kann sich nicht gegenüber der Person auf den in Absatz 1 festgehaltenen Schutz berufen, die gegen ihn einen Prozess zur Löschung der Immobilienregistereintragung oder zur Feststellung der Ungültigkeit des als Grundlage für den im Immobilienregister als Randvermerk eingetragenen Eintragungsanspruch dienenden Rechtsgeschäfts, oder zur Feststellung der Verjährung dieses Anspruchs anstrengt. Dasselbe ist auch für den Fall maßgebend, wenn im Immobilienregister vor der Einreichung des Antrags der Prozess [Gerichtsverfahren] zur Löschung oder Berichtigung vermerkt wurde.

Löschungs- oder Berichtigungsprozess vermerkt ist. Der Vermerk erfüllt gerade den Zweck, auf solche Umstände *aufmerksam* zu machen, welche die mit der Immobilie zusammenhängenden Rechte beeinflussen können.⁹⁵ Ansonsten tritt die Rechtsschutzwirkung [Vertrauensschutzwirkung) des Immobilienregisters für den gutgläubig und entgeltlich Erwerbenden nach Maßgabe des § 5:187 ungZGB ein (siehe § 2 B 16) unten].

6.7. Außerbücherlich erwerbende Person

§ 5:175 ungZGB⁹⁶ regelt die Rechtsstellung eines außerbücherlichen Erwerbers. Es geht um Fälle des Eigentumserwerbs außerhalb des Immobilienregisters (außerbücherliche Erwerbstatbestände) wie durch Ersitzung, Erbfolge, eheliche Gütergemeinschaft, Bauen auf fremdem Boden oder behördlichen Beschluss.⁹⁷ In diesen Fällen tritt der Eigentumserwerb kraft Gesetzes, also nicht durch die Eintragung ins Immobilienregister ein. Eine gutgläubige und entgeltlich erwerbende Person ist gegenüber dem tatsächlichen Eigentümer dann geschützt, wenn sein Eintragungsanspruch dem Eintragungsanspruch des tatsächlichen Eigentümers zeitlich vorgeht. Diese negative Rechtsschutzwirkung (Vertrauensschutzwirkung) wird allerdings vom ZGB nicht unmittelbar auf das gelöschte Recht oder die gelöschte Tatsache erstreckt, weil dieses bzw. diese auch bei ihrer Löschung umstritten sein kann. So verhält es sich beispielsweise beim Vermerk über die Ablehnung des Eintragungsantrages oder bei der Einlegung von Rechtsmitteln – in diesen Fällen gilt der Inhalt des Immobilienregisters als falsch (§ 5:175 Abs. 2 S. 2 ungZGB).⁹⁸

6.8. Vertrauensschutzwirkung der Eintragung auch bei Erfüllung von schuldrechtlichen Verpflichtungen

In § 5:176 ungZGB⁹⁹ geht es um den Vertrauensschutz für die Personen, die im Vertrauen auf die Eintragung im Immobilienregister an den gemäß der Eintragung Berechtigten eine

95 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:174 ungZGB, S. 1217.

96 § 5:175 [Rechtsstellung der Rechte außerhalb des Immobilienregisters erwerbenden Personen] ungZGB Abs. 1 Auch die außerhalb des Immobilienregisters ein Recht erwerbende Person oder der Berechtigte einer im Immobilienregister als Vermerk einzutragenden Tatsache kann dieses erworbene Recht bzw. die zu vermerkende Tatsache nicht gegenüber dem im Immobilienregister eingetragenen oder ihr mit dem Eintragungsanspruch in der Rangfolge zuvorkommenden gutgläubigen Erwerber geltend machen. Abs. 2 Ein nicht ins Immobilienregister eingetragenes Recht und eine dort nicht vermerkte Tatsache kann gegenüber einem gutgläubigen und gegen ein Entgelt ein Recht erwerbenden sowie mit einem Eintragungsanspruch in der Rangfolge weiter vorn stehenden, gutgläubigen Rechtserwerber nicht geltend gemacht werden. Der Rechtsschutz des gutgläubigen Erwerbers erstreckt sich nicht auf den Fall des Vermerks einer auf die offene rechtliche Lage des Standes laut Immobilienregister verweisenden Tatsache.

97 Petrik, Ingtatlan-nyilvántartás, S. 91.

98 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:175 ungZGB, S. 1218.

99 § 5:176 [Ausweitung der Geltung der Immobilienregistereintragung] ungZGB Die Regeln zur Geltung der Immobilienregistereintragung bzw. zum Schutz der im guten Glauben und gegen ein Entgelt erwerbenden Personen sind auf den Fall entsprechend anzuwenden, bei dem aufgrund eines ins Immobilienregister eingetragenen Rechts an eine im Immobilienregister als Berechtigter angegebene Person Leistungen gewährt werden.

Leistung erbringen. Gemeint ist die Erfüllung einer schuldrechtlichen Verpflichtung. Wenn z.B. als Berechtigter einer Leistung der Eigentümer der Immobilie eingetragen ist, dann leistet der Schuldner leistungsbefreiend, wenn er seine Leistung an den durch das Immobilienregister ausgewiesenen Eigentümer erbringt. Diese Vorschrift ist vor allem bei gesetzlichen Schuldverhältnissen relevant (Schadensersatz bzw. Entschädigung für den Eigentümer).¹⁰⁰

6.9. Kein öffentlicher Glaube hinsichtlich der Katasterdaten (Kartenangaben)

In der Überschrift des § 5:177 ungzGB¹⁰¹ ist von Immobilienregisterdaten die Rede. Damit sind *die Katasterdaten* gemeint. An die Katasterdaten knüpft sich *kein* öffentlicher Glaube. § 5:177 ungzGB spricht von der *Maßgeblichkeit* dieser Daten: Der maßgebende Charakter bedeutet, dass diese als wahr angenommen werden müssen, solange das Gegenteil nicht bewiesen wurde. Dementsprechend gibt es auch keine Vertrauensschutzwirkung hinsichtlich dieser Daten. Wird etwa der Bewirtschaftungszweig falsch ausgewiesen, so kann die Änderung dieser Angabe vom Berechtigten jederzeit verlangt werden.¹⁰² Das ZGB stellt weiterhin eine Prioritätsregel auf: stimmt die durch das Immobilienregister ausgewiesene Flächengröße nicht mit derjenigen Flächengröße überein, die auf der Grundlage der in der Immobilienregisterkarte abgebildeten Flurstücksgrenze berechnet werden kann, so ist bis zum Nachweis des Gegenteils die auf der Grundlage der Immobilienregisterkarte berechenbare Flächengröße als maßgeblich zu betrachten (§ 5:177 Abs. 3 ungzGB).¹⁰³ Ansonsten operiert das ImmoRegG *mit Vermutungen* bei den Karten (§ 5 Abs. 2, 4, 5, 6, 7 ImmoRegG).¹⁰⁴

100 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:176 ungzGB, S. 1219.

101 § 5:177 [Maßgebender Charakter der Immobilienregisterdaten] ungzGB Abs. 1 In den mit dem Immobilienregister verbundenen behördlichen Verfahren sind die im Immobilienregister aufgeführten Daten sowie die auf der Immobilienregister-Karte abgebildete Flurgrenze als maßgeblich zu betrachten. Abs. 2 Gegenüber den im Immobilienregister aufgeführten Daten trägt die Beweislast, wer die Richtigkeit der Daten bestreitet.

102 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a PolgáriTörvénykönyvhöz I, § 5:177 ungzGB, S. 1219.

103 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a PolgáriTörvénykönyvhöz I, § 5:177 ungzGB, S. 1219. § 5:177 ungzGB Abs. 3 Weichen die im Immobilienregister aufgeführte und die aufgrund der auf der Immobilienregister-Karte abgebildeten Flurgrenze der Immobilie berechnete und aufgrund einer Rechtsvorschrift bestimmene Flächengröße der Immobilie voneinander ab, dann ist letztere maßgebend.

104 § 5 ImmoRegG Abs. 2 Bis zum Nachweis des Gegenteils muss von den ins Immobilienregister eingetragenen Immobiliendaten vermutet werden, dass sie bestehen, und ist von den aus dem Immobilienregister gelöschten Immobiliendaten zu vermuten, dass sie nicht bestehen. (...)

Abs. 4 Die staatliche Datenbank für Immobilienregisterkarten bestätigt – bis zum Nachweis des Gegenteils – authentisch den nach den Bestimmungen des Gesetzes über Landvermessungs- und kartographische Tätigkeiten festgelegten Inhalt der staatlichen Grunddaten.

Abs. 5 Von den in der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten festgehaltenen Grundflächen und von den dort festgehaltenen sonstigen selbständigen Immobilien muss – mit Ausnahme von Absatz 6 – bis zum Nachweis des Gegenteils vermutet werden, dass sie bestehen bzw. dass die Abbildung ihrer Flurgrenzen richtig und vollständig ist.

Abs. 6 Von den in der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten nicht festgehaltenen bzw. gelöschten (ungültig gemachten) Grundflächen und sonstigen selbständigen Immobilien muss vermutet werden, dass sie nicht bestehen. Die Nachweispflicht trägt derjenige, der die Richtigkeit bzw. die Vollständigkeit der Datenbank der staatlichen Immobilienregisterkarten bestreitet.

Abs. 7 Hinsichtlich der Bestimmung des Zivilgesetzbuches zum maßgebenden Charakter der Immobilienregisterdaten ist unter der Richtigkeit der Daten auch die Übereinstimmung der Daten mit den Urkunden zu verstehen.

6.10. Interoperabilität zwischen Immobilienregister und zentralem Melderegister bzw. Adressregister

Hinsichtlich der durch das Immobilienregister ausgewiesenen personenbezogenen Daten der Berechtigten deklariert § 5 Abs. 3 ImmoRegG¹⁰⁵ die Maßgeblichkeit des zentralen Melderegisters. Zudem werden gemäß § 5 Abs. 3a ImmoRegG¹⁰⁶ die Adressdaten der Immobilie aus dem zentralen Adressregister übernommen und ausgewiesen. Auch hierdurch kommt der Datenbankcharakter des modernen Immobilienregisters zum Ausdruck: Das Immobilienregister ist an sich eine der staatlich betriebenen Datenbanken.

6.11. Eintragung

6.11.1. Eintragung (Einverleibung) – Übertragungssystem bei Immobilien

Die Eintragung ist die vollwirksame und endgültige Fixierung des Rechtserwerbs im Immobilienregister; sie führt die Rechtsänderung unmittelbar herbei, unabhängig von weiteren Willenserklärungen der Parteien, oder Bestätigungen von Dritten oder einer Behörde.¹⁰⁷ Verlangt werden zur Eintragung der Nachweis des Grundgeschäftes und die Eintragungserlaubnis [Eintragungsbewilligung] (§ 5:178 Abs. 1 ungZGB).¹⁰⁸ Die Eintragung wirkt auf den Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrages zurück (§ 5:178 Abs. 4 ungZGB) und das eingetragene Recht kommt dem Inhalt der Eintragung entsprechend zustande (§ 5:178 Abs. 5 ungZGB) bzw. das zu löschende Recht erlischt dem Inhalt der Eintragung entsprechend (§ 5:178 Abs. 6 ungZGB).¹⁰⁹ Schließlich hält § 5:178 Abs. 7 ungZGB zum Fall der *consolidatio* fest, dass wenn durch die Eintragung dieselbe Person zum Berechtigten der die Immobilie belastenden Rechte und des Eigentumsrechts wird, die die Immobilie belastenden Rechte gegenüber den in der Rangfolge weiter hinten stehenden Berechtigten bestehen bleiben.

105 § 5 ImmoRegG Abs. 3 Hinsichtlich der Identifikations- und Wohnanschriftsdaten der ins Immobilienregister eingetragenen berechtigten Personen sind die Daten des Registers der personenbezogenen Daten und Wohnanschriften [zentrales Personen- und Anschriftregister] maßgebend.

106 § 5 ImmoRegG Abs. 3a Die Adressdaten der Immobilien beinhaltet das Immobilienregister als eine durch automatische Datenübernahme aus dem im Gesetz über die allgemeinen Regeln der Interoperativität der staatlichen und Kommunalverwaltungsregister (im Weiteren: Interoperativitätsgesetz) festgelegten zentralen Adressregister (im Weiteren: zentrales Anschriftregister) abgeleitete Angabe.

107 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentar a PolgáriTörvénykönyvhöz I, § 5:178 ungZGB, S. 1220.

108 § 5:178 [Eintragung] Abs. 1 Mit der Eintragung tritt der Erwerb, die Änderung oder die Aufhebung eines Rechts bzw. die Durchsetzbarkeit eines Rechts – beim Vorliegen sonstiger Voraussetzungen der Rechtsänderung – unmittelbar ein.

109 § 5:178 Abs. 4 Die Eintragung ist rückwirkend zum Zeitpunkt der Einreichung des als Grundlage für ihre Veranlassung dienenden Antrags gültig. Abs. 5 Wenn zum Erwerb des Eigentums der Immobilie oder zur Bestellung, Übertragung oder Belastung eines die Immobilie belastenden Rechts eine Immobilienregister-eintragung notwendig ist, kommt die Rechtsänderung mit der Immobilienregistereintragung, dem Inhalt der Eintragung entsprechend zustande. Abs. 6 Ist zur Auflösung des Eigentums der Immobilie oder zur Aufhebung eines die Immobilie belastenden Rechts die Eintragung ins Immobilienregister notwendig, so erlischt das Recht mit der Eintragung seiner Löschung ins Immobilienregister, der Eintragung entsprechend.

a) Übertragungssystem, insbesondere das dingliche Geschäft und die Rechtsnatur der Eintragungserlaubnis

Aus dem § 5:178 Abs. 2–3 ungZGB geht das *kausale* Übertragungssystem hervor:

Abs. 2

Zur Immobilienregistereintragung ist ein auf die Rechtsänderung gerichteter Rechtstitel [rechtlicher Grund – etwa Kausalgeschäft] und die Eintragungserlaubnis [Eintragungsbewilligung] der von der Rechtsänderung betroffenen, im Immobilienregister eingetragenen berechtigten Person bzw. zur Löschung eines Rechts die Löschungserlaubnis der berechtigten Person erforderlich. Bezüglich der Eintragungs- und Löschungserlaubnis [Löschungsbewilligung] sind die auf das Zustandekommen und die Gültigkeit des Vertrags bezogenen Regeln entsprechend anzuwenden.

Abs. 3

Als Grundlage der Eintragung kann auch ein Gerichtsurteil oder ein behördlicher Beschluss dienen.

Das kausale Übertragungssystem kommt auch auf der Ebene des formellen Rechts zum Ausdruck. So ist § 29 ImmoRegG im Verhältnis zum ZGB als formelles Recht zu verstehen:

§ 29 ImmoRegG

Die Eintragung von Rechten und der Vermerk von Tatsachen sind – wenn ein Gesetz es nicht anders verfügt – aufgrund einer öffentlichen Urkunde, privatschriftlichen Urkunde mit voller Beweiskraft oder deren durch einen Notar beglaubigten Abschrift (im weiteren: Urkunde) zulässig, welche die Entstehung, Änderung bzw. Aufhebung des den Gegenstand der Eintragung bildenden Rechts oder der Tatsache bescheinigt [rechtlicher Grund – etwa Kausalgeschäfts] und ferner eine die Eintragung bzw. den Vermerk zulassende Erklärung seitens des im Immobilienregister eingetragenen oder als Zwischenerwerber zur Eintragung Berechtigten (Eintragungserlaubnis) beinhaltet [dingliches Geschäft]. Die Eintragungserlaubnis kann der Berechtigte auch in einer gesonderten Urkunde erteilen, die über eine mit der als Grundlage der Eintragung dienenden Urkunde identische Form verfügt.

Die Eintragung setzt das Vorliegen der Eintragungserlaubnis voraus: ohne Eintragungserlaubnis (präziser: eine die Eintragungserlaubnis enthaltende Urkunde) *keine Eintragung* des betreffenden Rechts bzw. ohne Löschungserlaubnis *keine Löschung* des betreffenden Rechts.¹¹⁰

110 In diesem Sinne die Entscheidung des Zivil- und Verwaltungssenats des OGH zur Wahrung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung Nr. 3/2007 KPJE v. 27.09.2007 [3/2007. számú KPJE jogegységi határozat] darüber, dass das Eigentumsrecht des Vorkaufsberechtigten nur beim Vorliegen der Eintragungserlaubnis seitens des Verkäufers ins Immobilienregister eingetragen werden kann; der Eintragungsantrag des Vorkaufsberechtigten alleine genügt nicht (Erschienen in: Igazságügyi Közlöny [Justizblatt] CXV. évfolyam, 12. szám [Jahrgang CXV, Nr. 12] v. 31.12.2007, S. 2559–2561.) Weiterhin in diesem Sinne Legfelsőbb Biróság Kfv. III. 37.345/2009; BH2011.324 – OGH als Revisionsinstanz.

Über die Einreichung der Eintragungserlaubnis hinaus setzt das Gesetz keinen weiteren Nachweis bzgl. des dinglichen Geschäfts (*dologi ügylet*) voraus; dem dinglichen Geschäft bei Immobilien soll die Herausgabe der die Eintragungserlaubnis [Eintragungsbewilligung] enthaltenden Urkunde entsprechen. *Die Eintragung* – welche selbst nicht Bestandteil des dinglichen Geschäfts ist – stellt einen *Verwaltungsakt* dar, durch den das dingliche Geschäft vollzogen wird.¹¹¹ Auch wenn die Eintragung selbst kein Bestandteil des dinglichen Geschäfts ist, wird die durch das Grundgeschäft begründete, auf die Eigentumsübertragung gerichtete Verpflichtung (z.B. eines Verkäufers) nur dann erfüllt, wenn die Rechtsänderung im Immobilienregister tatsächlich erfolgt ist, also die Eintragung vorgenommen wurde.¹¹² Außer der Einreichung der Eintragungserlaubnis (auch als „Eintragungsklausel“ technisch/formell im Rahmen des Kausalgeschäfts) erfordert die Regelung keinen weiteren Nachweis über die wirksame *Vornahme* des dinglichen Geschäfts. Eventuelle schuldrechtliche Verpflichtungen – wie z.B. die Pflicht zur Übertragung des Besitzes – spielen beim Eintragungsverfahren keine Rolle.¹¹³ Der schuldrechtlich Berechtigte (Käufer einer Immobilie) hat zur Herausgabe der Eintragungserlaubnis einen schuldrechtlichen Anspruch, welcher der Verjährung unterliegt.¹¹⁴ *Die Eintragungserlaubnis kann gegebenenfalls (etwa bei Verweigerung ihrer Herausgabe durch den Eigentümer) durch ein Gerichtsurteil ersetzt werden.*¹¹⁵ Anderer Ansicht ist *Petrik*, der den Anspruch auf die Herausgabe der Eintragungserlaubnis als dinglichen Anspruch ansieht, welcher somit nicht der Verjährung unterliegt.¹¹⁶ Beruht die Eintragung auf behördlichem Beschluss oder Gerichtsurteil, so wird keine Eintragungserlaubnis vorausgesetzt.¹¹⁷

Menyhárd vertritt die Ansicht, dass die Eintragungs- bzw. Löschungserlaubnis eine einseitige Willenserklärung (*egyoldalú jognyilatkozat*) ist. Für das Zustandekommen und die Gültigkeit der Eintragungs- bzw. Löschungserlaubnis sind die betreffenden vertragsrechtlichen Regeln maßgeblich. Insbesondere in Bezug auf Fragen, welche die Geschäftsfähigkeit, die Beurteilung der Willenserklärung (Willensmängel) und die Rechtmäßigkeit der Vertretung betreffen,¹¹⁸ ist weiterhin dem Formerfordernis zu entsprechen.¹¹⁹ *Petrik* weist darauf hin, dass es sich nach dieser gesetzlichen Regelung wohl um einen Vertrag handeln muss, obwohl er auch zur Einordnung als einseitige Willenserklärung tendiert, *weil er die Einigung (Willensübereinstimmung) nicht als Wesensmerkmal des dinglichen Geschäfts ansieht; vielmehr gehe die Einigung der Parteien über die Eigentumsübertragung aus dem schuldrechtlichen Geschäft hervor.* Er meint aber, dass sich die Praxis an dem in § 5:178 Abs. S. 2 ungZGB festgehaltenen gesetzlichen Konzept zu orientieren hat, welches hinsichtlich

111 Menyhárd, *Dologi jog*, 254; vgl. Vékás und Gárdos (-Menyhárd), *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I*, § 5:38 ungZGB, S. 981.

112 Menyhárd, *Dologi jog*, 254.

113 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I*, § 5:168 ungZGB, S. 1210; ders., *Dologi jog*, S. 254.

114 In diesem Sinne *Legfelsőbb Bíróság Pfv. 22.066/2003; BH2005.61* – OGH als Revisionsinstanz; *Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 21.349/2006; BH2007.118* – OGH als Revisionsinstanz.

115 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I*, § 5:178 ungZGB, S. 1220–21; ders., *Dologi jog*, 254.

116 *Petrik*, *Ingatlan-nyilvántartás*, S. 109.

117 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I*, § 5:178 ungZGB, S. 1220–21.

118 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I*, § 5:178 ungZGB, S. 1220.

119 *Petrik*, *Ingatlan-nyilvántartás*, S. 108.

der Rechtsnatur der Eintragungserlaubnis/Löschungserlaubnis in Richtung Vertrag zeigt.¹²⁰ Nach § 919 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) erscheint die Eintragungserlaubnis als *ein materiellrechtlich geforderter „Ausdruck“ der dinglichen Einigung*.¹²¹

Gemäß § 5:178 Abs. 2 S. 2 ungZGB sind auf das Zustandekommen und die Wirksamkeit der Eintragungs- und Löschungserlaubnis [Eintragungs-/Löschungsbewilligung] die Regeln über das Zustandekommen und die Gültigkeit von Verträgen entsprechend anzuwenden. *Die Eintragungs- bzw. Löschungsbewilligung erscheint mit Blick auf den Wortlaut des § 5:178 Abs. 2 S. 2 ungZGB als ein Vertrag oder aber zumindest „ein dem Vertrag sehr nahe stehendes einseitiges Rechtsgeschäft.“* Dass § 5:178 Abs. 2 S. 2 ungZGB auf das Zustandekommen und die Wirksamkeit der Eintragungs- und Löschungserlaubnis die entsprechende Anordnung der Regeln über das Zustandekommen und die Gültigkeit von Verträgen anordnet, hängt wohl damit zusammen, dass das ungarische ZGB keinen allgemeinen Teil hat und keine „allgemeine“ Rechtsgeschäftslehre wie das BGB. Die betreffenden Fragen werden im Rahmen des Teils I über die gemeinsamen Regeln der Schuldverhältnisse (wie die Willenserklärung, Fragen des Zugangs von Willenserklärungen, Vertretung, etc.)¹²² und des Teils II über die allgemeinen Regeln der Verträge (Willensmängel)¹²³ im sechsten Buch des ZGB über das Schuldrecht abgehandelt.

Aus § 32 Abs. 1 lit. f) ImmoRegG¹²⁴ geht hervor, dass die Eintragungserlaubnis *eine unbedingte (bedingungsfeindliche) und unwiderrufliche Willenserklärung (einseitiges Rechtsgeschäft) ist*.¹²⁵ Die Rechtsprechung macht sich jedoch hinsichtlich der Beurteilung der Bedingungsfeindlichkeit der Eintragungserlaubnis einen funktionellen Ansatz zu eigen: Die Eintragungserlaubnis wird nicht als bedingt angesehen, wenn die Parteien die Ausübung des Ankaufsrechts (der Kaufoption) von der Fälligkeit und der ausstehenden Begleichung der Darlehensschuld abhängig gemacht (m.a.W.: bedingt) haben.¹²⁶

120 Petrik, Ingotlan-nyilvántartás, S. 108.

121 Wortlaut von § 919 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928): Zur Anordnung einer Einverleibung im Grundbuch genügt, sofern das Gesetz nichts anderes vorschreibt, der Nachweis des zur Rechtsänderung erforderlichen Rechtsgrundes und die Einwilligung des durch die Rechtsänderung betroffenen grundbücherlichen Berechtigten (Einverleibungsbewilligung). Die zur Rechtsänderung erforderliche Einigung braucht nicht besonders nachgewiesen werden. Eine gerichtliche Entscheidung, auf Grund derer die Einverleibung stattfinden kann, ersetzt die Einverleibungsbewilligung.

122 Vorschriften über die Willenserklärung (Terminologie des ZGB: Rechtserklärung) in §§ 6:4–6:10 ungZGB; Vorschriften über die Vertretung in §§ 6:11–6:20 ungZGB

123 Mängel bei Vertragswillen (§ 6:90 [Irrtum], § 6:91 [Täuschung und rechtswidrige Drohung], § 6:92 [Geheimer Vorbehalt und Scheinvertrag] und § 6:93 [Willensmangel bei einem unentgeltlichen Vertrag], Mängel bei Rechtserklärungen (Willenserklärungen) zum Vertrag (§ 6:94 [Beseitigung der Formfehler von Verträgen] Abs. 2).

124 § 32 ImmoRegG Abs. 1 Die Urkunde – damit diese als Grundlage für eine Eintragung ins Immobilienregister dienen kann – muss folgendes beinhalten:

f) die Vereinbarung [Einigung] der beteiligten Parteien bzw. die eine Eintragung erlaubende – unbedingte und unwiderrufliche – Erklärung der eingetragenen berechtigten Person, (...)

125 In diesem Sinne Kúria Kfv. III. 37.608/2011; KGD2013.22 – Kurie als Revisionsinstanz (Kurie: Rechtsnachfolgerin des Obersten Gerichtshofes ab 1.1.2012). Erschienen in Kőzigazgatási-Gazdasági Döntvénytár [Rechtssprechungssammlung für Verwaltungs- und Wirtschaftssachen] Bd. 2013 Heft 2, S. 27–28.

126 Kúria Kfv. II. 37.314/2012; Grundsatzentscheidung EBH2013.K.45 – Kurie als Revisionsinstanz

b) Erwerbmechanismus bei einer unter Eigentumsvorbehalt verkauften Immobilie

Im ungarischen Recht ist auch der Verkauf von Immobilien unter Eigentumsvorbehalt möglich: Immobilienregisterrechtlich bedeutet der Verkauf unter Eigentumsvorbehalt, dass dieser als Tatsache vermerkt wird. Nach § 6:216 Abs. 3 ist der Vorbehaltsverkäufer verpflichtet, das Vermerken der Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt mit der Angabe zur Person des Vorbehaltskäufers zu beantragen. Alternativ kann die Beantragung des Tatsachenvermerks auch durch den Käufer erfolgen: Hierzu wird das Vorliegen der Eintragungserlaubnis des Vorbehaltsverkäufers vorausgesetzt, die den Vermerk der Tatsache bewilligt. Dogmatisch ist der Erwerbsvorgang nicht ganz klar zu fassen. Gemäß § 6:216 Abs. 1 ungZGB kann sich der Verkäufer sein Eigentumsrecht bis zur Begleichung des Kaufpreises vorbehalten. *Der Anspruch des Käufers auf (bzw. die Pflicht des Verkäufers zur) Herausgabe der Urkunde, welche die – für die Eintragung des Eigentumsrechts erforderliche – Eintragungserlaubnis enthält, entsteht mit der Begleichung des Kaufpreises.*¹²⁷ Anders als beim Verkauf beweglicher Sachen unter Eigentumsvorbehalt, bei welchem zugleich (in Verbindung mit der Besitzübertragung hinsichtlich der Sache) auch das dingliche Geschäft abgeschlossen wird, dessen Wirksamkeit aber durch die Begleichung des Kaufpreises bedingt ist, *liegt beim Verkauf einer Immobilie unter Eigentumsvorbehalt das dingliche Geschäft mit dem Abschluss des Kaufvertrages und anschließendem Vermerk der Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalts in das Immobilienregister nicht vor.* Denn der Verkäufer hat sich zu diesem Zeitpunkt nur verpflichtet, bei Begleichung des Kaufpreises die die Eintragungserlaubnis enthaltende Urkunde herauszugeben. Dies folgt daraus, dass ein bedingter dinglicher Rechtserwerb mit der konstitutiven Wirkung der Eintragung in das Immobilienregister sowie mit dem öffentlichen Glauben des Immobilienregisters nicht zu vereinbaren ist.¹²⁸ Beim Vorliegen der Eintragungserlaubnis wird das Eigentumsrecht *gleichrangig* mit dem Vermerk betreffend die Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt eingetragen (§ 32 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG) und der Vermerk bezüglich der Tatsache des Eigentumsvorbehalts wird gemäß § 50 Abs. 2 ImmoRegG¹²⁹ durch die Immobilienregisterbehörde von Amts wegen gelöscht.¹³⁰ Ist die Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt im Immobilienregister vermerkt worden, so ist der Vorbehaltskäufer während der Schwebezeit (Wirksamwerden der dinglichen Einigung bei Begleichung des Kaufpreises) gemäß § 32 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG i.V.m. § 28 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG gegen vertraglich bestellte Rechte an derselben Immobilie geschützt. Diese können nur mit seiner Zustimmung eingetragen werden. Keiner Zustimmung bedarf es dagegen zur Eintragung eines Zwangsvollstreckungsrechts (Pfändung der unter Eigentumsvorbehalt gekauften Immobilie). Es gibt weiterhin *als verfahrensrechtliches Institut die Aufschiebung der Bearbeitung des Eintragungsantrages* („der Eingabe“) wegen

127 Petrik, *Ingtatlan-nyilvántartás*, S. 256–257.

128 Zoltán Fabók, *Tulajdonjog-fenntartás és dologi jogügylet* [Eigentumsvorbehalt und dingliches Geschäft]; Polgári Jogi Kodifikáció [Zeitschrift Zivilrechtliche Kodifikation], Heft 3 2004, S. 15–16. (S. 14–17.)

129 § 50 Abs. 2 ImmoRegG Aus dem Immobilienregister ist von Amts wegen zu löschen: d) das Vor- oder Rückkaufrecht, das Ankaufsrecht, das Verkaufsrecht [Kaufoption, Verkaufsoption] sowie der Vermerk der Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt gleichzeitig mit der Eintragung des auf diesen Rechten und Tatsachen beruhenden Eigentumserwerbs. Der Vermerk der Tatsache eines Verkaufs unter Vorbehalt des Eigentumsrechts ist auch zu löschen, wenn die Parteien in der als Grundlage für den Vermerk der Tatsache dienenden Urkunde den Vermerk der Tatsache für einen bestimmten Zeitraum beantragt hatten und dieser abgelaufen ist.

130 Vgl. Petrik, *Ingtatlan-nyilvántartás*, S. 257.

der sog. aufgeschobenen Herausgabe der Eintragungserlaubnis gemäß § 47/A Abs. 1 lit. b) ImmoRegG¹³¹. Der Berechtigte (bisheriger Eigentümer) gibt hierbei in der Urkunde, welche als Grundlage für die Eintragung dient (zumeist also *im* Kausalgeschäft) eine Erklärung ab, dass er die die Eintragungserlaubnis enthaltende Urkunde binnen sechs Monaten herausgeben wird. Dieses Institut setzt kein vorbehaltenes Eigentum voraus, eine derartige Vereinbarung muss auch nicht aus der als Grundlage der Eintragung dienenden Urkunde (Kausalgeschäft) hervorgehen. Dies erscheint auf den ersten Blick, dem Verkäufer eine dem Eigentumsvorbehalt vergleichbare Sicherheit zu bieten, doch dies ist nicht der Fall, weil die Aufschiebung der Bearbeitung des Antrages auf Eintragung keine vermerkpflichtige Tatsache ist und deshalb auf dem Eigentumsblatt auch nicht als Vermerk erscheint. Somit ist der Berechtigte aber auch nicht gegen vertraglich bestellte Rechte an der Immobilie geschützt.¹³²

c) Exkurs: Die Vormerkung als einst existentes und heute fehlendes Institut im ungarischen Immobilienregisterrecht

– Ansatz im Schrifttum zum Institut der Vormerkung

Die Vormerkung war ein wohl bekanntes Institut im alten ungarischen Grundbuchrecht.¹³³ Im neueren Schrifttum definiert *Kurucz* die Vormerkung als „eine Art von Hypothek“, welche der Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs dient. Gegenstand dieses Anspruchs ist keine Geldleistung, sondern die Verschaffung des Eigentumsrechts an einer Immobilie. Dieser Anspruch wird durch die Vormerkung in der Weise gesichert, dass dem Erwerb des vorgemerkten Rechts keine späteren Rechtserwerbsvorgänge entgegenstehen können. Mit der Vormerkung ist der Rang des einzutragenden Rechts bis zur Eintragung gesichert.¹³⁴ Im älteren Schrifttum findet sich die Auffassung, dass der vorgemerkte Eigentümer so zu betrachten sei, als wäre er mit der Einreichung seines Antrages Eigentümer geworden.¹³⁵ Die Vormerkung verschafft insofern eine quasi- dingliche Position, als dass das vorgemerkte Recht übertragbar und belastbar ist.¹³⁶ *Dem heutigen ungarischen Immobilienregisterrecht ist die Vormerkung indes unbekannt.* Ein Funktionsäquivalent der Vormerkung im heutigen Recht soll der Verkauf unter Eigentumsvorbehalt bzw. bei Hypotheken die Verfügung über den Rang darstellen. Doch nach *Kurucz* kann ein Vermerk der Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt die Funktion der Vormerkung nur teilweise erfüllen, weil der Inhalt des damit verbundenen Veräußerungs- und Belastungsverbotes [siehe § 2 B 13) c) cc) unten] die verwaltungsrechtliche

131 § 47/A ImmoRegG Abs. 1 Die Bearbeitung der Eingabe ist aufzuschieben:

b) bis zum Ablauf der zur Erteilung der Erlaubnis für die Eintragung des Eigentumsrechts durch den eingetragenen Berechtigten festgelegten Frist von höchstens sechs Monaten nach der Einreichung der Urkunde bei der Immobilienregisterbehörde,

Abs. 3

Die Aufschiebung der Bearbeitung muss nicht auf dem Eigentumsblatt vermerkt werden.

132 Vgl. Petrik, *Ingotlan-nyilvántartás*, S. 257.

133 Vgl. Bálint Kolosváry, 42. §. A telekkönyv [§ 42 Das Grundbuch], in Károly Szladits (Hrsg.), *A magyar magánjog III. Kötelmi jog általános része* [Das ungarische Privatrecht III. Allgemeiner Teil des Schuldrechts]; Budapest 1941, S. 262.

134 *Kurucz*, *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*, S. 52.

135 János Sággy/János Kéry/Sándor Rojcssek, *Telekkönyvi jog I* [Grundbuchrecht I]; Budapest 1930, S. 414.

136 *Kurucz*, *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog*, S. 51.

Bearbeitung gerade in den Fällen hindert, in welchen eine solche geboten wäre und dadurch den Verkehrsinteressen widerspricht. Hinzu kommt, dass die Sicherung des Ranges und das Veräußerungs- und Belastungsverbot als vertragliche Verbote im Verhältnis zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bedeutungslos sind. Somit kann sich der Erwerber weder im Hinblick auf seinen Rang noch auf sein Recht gegen betrügerisches Verhalten des Veräußerers schützen. Ein weiterer problematischer Punkt ist die „relative Endgültigkeit“ der Eintragung: Solange die Eintragung nicht rechtskräftig geworden ist bzw. die gerichtliche Überprüfung des rechtskräftigen Eintragungsbeschlusses (formelle Rechtskraft des Verwaltungsakts) möglich ist, ist ein dritter Rechtserwerber der Unsicherheit betreffend die Rechtsstellung seines Rechtsvorgängers ausgeliefert.¹³⁷ Aus diesen Gründen plädiert *Kurucz* für die Wiedereinführung der Vormerkung.¹³⁸

– Konzept der Vormerkung im „akademischen Entwurf“ des ZGB von 2012

§ 5:177 des sog. „akademischen Entwurfes“ des ZGB von 2012¹³⁹ enthielt einen Regelungsvorschlag für die Vormerkung. Dieser wurde jedoch ins neue ZGB nicht übernommen. Im Folgenden wird auf diesen Regelungsvorschlag eingegangen.

Die Vormerkung (*előjegyzés*) wurde als Verfügungsgeschäft *sui generis* konzipiert. Die Möglichkeit der Eintragung einer Vormerkung wäre bei Eintragungen mit rechtsändernder (konstitutiver) Wirkung gegeben gewesen. Bei der Vormerkung tritt die Rechtsänderung in Verbindung mit der nachträglichen Einreichung der als Bedingung für die Eintragung festgelegten Bestätigungen ein (§ 5:177 Abs. 1 „akademischer Entwurf 2012“). Die Bestätigung der Vormerkung oder das Ausbleiben der Bestätigung wirkt sich auch auf diejenigen weiteren Eintragungen aus, welche als von der Bestätigung oder dem Ausbleiben der Bestätigung der vorgemerkten Rechtsänderung abhängig eingetragen sind (§ 5:177 Abs. 2 „akademischer Entwurf 2012“). Aufgrund der Vormerkung ist die Eintragung anzuordnen, wenn das zur Eintragung notwendige fehlende Erfordernis von dem Berechtigten der Vormerkung erbracht wird oder er das Erfordernis durch einen gerichtlichen oder sonstigen behördlichen Beschluss nachweist, aufgrund welchem die Eintragung der vorgemerkten Rechtsänderung möglich ist (§ 5:177 Abs. 3 „akademischer Entwurf 2012“). Zur Eintragung einer Vormerkung ist die Zustimmung des durch die Rechtsänderung betroffenen Berechtigten erforderlich (§ 5:177 Abs. 4 „akademischer Entwurf 2012“). *Die Vormerkung war also als Verfügungsgeschäft geplant.*

Die zur Bestätigung vorgeschriebene Frist ist eine Ausschlussfrist. Beim Versäumnis der Bestätigung kann von demjenigen, dessen berechtigtes Interesse aus dem Grundbuch ersichtlich ist, die Löschung der Vormerkung verlangt werden (§ 5:177 Abs. 5 „akademischer Entwurf 2012“). Mit der Eintragung der Bestätigung in das Grundbuch ist die vorgemerkte Rechtsänderung als eine solche Eintragung anzusehen, welche im Range der Vormerkung und rückwirkend auf den Zeitpunkt der Vormerkung erfolgte (§ 5:177 Abs. 6 „akademischer Entwurf 2012“). In den Motiven wird die Absicht der Wiedereinführung der Vormerkung als wohl

137 Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, S. 54.

138 Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, S. 54.

139 Lajos Vékás/Péter Gárdos (Hrsg.), Az új Polgári Törvénykönyv Bizottsági Javaslatok magyarázatokkal [Die Vorlage des Kodifikationsausschusses über das neue Zivilgesetzbuch mit Erläuterungen], Budapest 2012 [nachfolgend: Vékás/Gárdos (Hrsg.), Akademischer Entwurf (2012)]

bekanntes Institut des alten ungarischen Privatrechts¹⁴⁰ vor allem damit begründet, dass die Vormerkung als eine durch die Bestätigung bedingte Eintragung und bearbeiteter (erledigter) Randvermerk möglich macht, dass von der Wirksamkeit der Vormerkung nicht abhängige Eintragungsanträge bearbeitet (erledigt) werden können. Die Vormerkung beschleunigt damit die Bearbeitung (Erledigung) der Anträge selbst dann, wenn ihre Verfolgung im Grundbuch im Vergleich zum aktuellen System größere Sorgfalt erfordert. Die Möglichkeit der Vormerkung wird bei Rechten gewährt, deren Eintragung konstitutiv ist (also eintragungsfähige Rechte).¹⁴¹

d) In diesem Zusammenhang: Grundsatz der Antragsgebundenheit (§ 6 ImmoRegG)

Das formelle Recht des Immobilienregisters kennt auch den Grundsatz der Antragsgebundenheit (§ 6 ImmoRegG).¹⁴² Das zuständige Grund- und Bodenamt kann die Eintragung nur mit demjenigen Inhalt vornehmen, mit dem auch der Antrag gestellt wurde. Nach dem formellen Recht kann das Grund- und Bodenamt den Antragsteller zur Änderung oder Präzisierung des Antrages auffordern. Ohne entsprechende Änderung bzw. Präzisierung wird die Behörde den Antrag wohl ablehnen müssen, da sie zur Änderung oder Präzisierung des Antrags in eigener Kompetenz nicht befugt ist.¹⁴³

6.11.2. Eintragungsfähige Rechte gemäß § 16 ImmoRegG

§ 16 ImmoRegG legt die Rechte fest, die ins Immobilienregister eingetragen werden können.

§ 16 ImmoRegG

In das Immobilienregister können die folgenden, an die Immobilie gebundenen Rechte bzw. deren Berechtigte eingetragen werden:

- a) ein Eigentumsrecht bzw. bei einer im staatlichen Eigentum befindlichen Immobilie die die Eigentümerrechte des Staates ausübende Organisation und [bei staatlichem Eigentum] das Recht auf Treuhandverwaltung bzw. bei einem Eigentum der kommunalen Selbstverwaltung das Recht auf Treuhandverwaltung,
- b) ein dem Mitglied der Wohnungsgenossenschaft zustehendes ständiges Nutzungsrecht,
- c) ein Bodennutzungsrecht, das auf einer Vereinbarung oder einem Gerichtsbeschluss beruht,
- d) ein Nießbrauchrecht und dessen Nutzungsrecht,
- e) ein Grunddienstbarkeitsrecht,

140 Bálint Kolosváry, 42. § Telekkönyv [Grundbuch], in Károly Szladits (Hrsg.), A magyar magánjog V. Dologi jog [Ungarisches Privatrecht, Band V, Sachenrecht], Budapest 1942, S. 262.

141 Attila Menyhárd zu § 5:177 Akademischer Entwurf(2012), in Vékás/Gárdos(Hrsg.), Akademischer Entwurf 2012, S. 334.

142 § 6 ImmoRegG Abs. 1 Das auf die Eintragung bzw. den Vermerk von Rechten und rechtlich bedeutsamen Tatsachen gerichtete Immobilienregistervfahren beginnt – sofern dieses Gesetz nichts anderes verfügt – auf Antrag der Partei oder auf behördliches Ersuchen, wobei nur die Rechte und rechtlich bedeutsamen Tatsachen ins Immobilienregister eingetragen bzw. dort vermerkt werden können, die der Antrag oder das behördliche Ersuchen angibt oder die das Gericht bei dem aufgrund eines Gesetzes durchgeführten Abstimmungsverfahren in seiner rechtskräftigen Entscheidung bestimmt.

Abs. 2 Die Eintragung, der Vermerk bzw. der Beschluss über die Eintragung bzw. den Vermerk kann nach dem Inhalt des Antrages auf Eintragung bzw. des Vermerk entsprechend korrigiert bzw. ergänzt werden.

143 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:178 ungZGB, S. 1221.

- f) ein Vermessungszeichen mit ständigem Charakter, Bodenbewertungsmusterräume sowie ein die Aufstellung von Elektroanlagen sicherndes Nutzungsrecht und ferner ein Leitungsrecht bzw. eine Wasserleitungs- und Bergbaudienstbarkeit sowie die auf der Bestimmung eines Gesetzes beruhenden gemeinnützigen Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte,
- g) ein Vor- und Rückkaufsrecht sowie ein Ankaufs- und Verkaufsrecht [Kauf- und Verkaufsoption],
- h) ein Unterhalts- und Leibrentenrecht,
- i) eine Hypothek [auch die nicht akzessorische Hypothek, also Sicherungsgrundschuld],
- j) ein Recht auf Zwangsvollstreckung.

6.11.3. Regeln zur Eintragung einzelner Rechte gemäß DurchführungsVO zum ImmoRegG

a) In natura definierter Teil einer Immobilie als Bezugspunkt für Rechte und Tatsachen

Bestimmte eintragungsfähige Rechte (etwa das Bodennutzungsrecht, das Gebrauchsrecht, die Grunddienstbarkeit und die gemeinnützigen Nutzungsrechte – s. unten) und vermerkfähige Tatsachen (etwa die Tatsache des Finanzierungsleasings – s. unten) können nicht nur in Bezug auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum oder auf die *ideellen Anteile des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums* eingetragen bzw. vermerkt werden, sondern auch in Bezug auf in natura bestimmte (oder in Einheiten der Flächengröße ausgedrückte) Teile der Immobilie. Als Beispiel für ein Recht, das an einem in natura bestimmten Teil einer Immobilie besteht, sei etwa das Gebrauchsrecht genannt, welches den Berechtigten zur Nutzung des kleineren Zimmers einer Zweizimmerwohnung berechtigt. Ein weiteres Beispiel ist ein Wasserleitungsrecht als Grunddienstbarkeit, welche den Berechtigten zur Unterhaltung einer Wasserleitung auf dem in natura bestimmten Teil der Immobilie berechtigt und damit diesen Teil der Immobilie belastet. Genauso kann der Vermerk der Tatsache eines Finanzierungsleasings nur einen in natura bestimmten Teil einer Immobilie betreffen (§ 32/A i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 29 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Leasinggeber ein Grundstück mit Haus angeschafft hat, das Finanzierungsleasing jedoch nur das Haus betrifft, das vorerst – bis Ende der Laufzeit des Finanzierungsleasings – als Bestandteil des Grundstücks existiert und im rechtlichen Sinne keine eigenständige Immobilie bildet, also im Immobilienregister nicht als selbständige Immobilie verzeichnet ist. Das Finanzierungsleasing als in Bezug auf das Haus vermerkte Tatsache warnt in diesem Fall Dritte (etwa einen potenziellen Käufer), dass das Haus auf dem Grundstück am Ende der Leasinglaufzeit womöglich ins Eigentum des Leasingnehmers übergehen wird. In diesem Zusammenhang ist auf § 5:166 Abs. 4 ungzGB hinzuweisen, welcher – als Ausnahme vom Grundsatz, dass der Inhalt von Urkunden nicht uneingeschränkt eingesehen werden kann – ohne Einschränkung die Einsicht jenes Inhalts einer Urkunde ermöglicht, der sich auf die Bestimmung des in natura festgelegten Teils der Immobilie bezieht [siehe § 2 B 2 bb)]. Denn im Hinblick auf die angeführten eintragungsfähigen (Sachen-)Rechte und vermerkfähige Tatsachen¹⁴⁴ wird durch die in der Urkunde enthaltene Bestimmung des Naturalteils dem sachenrechtlichen Spezialitätsprinzip entsprochen: ohne Bestimmung des Gegenstandes, auf den sich das eingetragene Recht bezieht, wird dieses als Sachenrecht kaum denkbar sein.

¹⁴⁴ Die Aufführung der Tatsache des Finanzierungsleasings im Teil III des Eigentumsblattes wird gemäß § 17 Abs. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 Nr. 30 ImmoRegG der Wirksamkeit dieser „Belastung“ gegenüber einem gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Erwerber der Immobilie vorausgesetzt.

b) Eigentumsrecht

Ein Eigentumsrecht kann auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum (also auf einen Eigentumsanteil) oder auf die *ideellen Anteile des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums* eingetragen werden (§ 6 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Betrifft der Eigentumserwerb nicht die ganze Immobilie, so ist in der Eintragung der erworbene Anteil aufzuführen. Wenn der Eigentumserwerb sich auf einen Teil des Eigentumsanteils des Rechtsvorgängers bezieht, so ist in der Eintragung der erworbene Anteil im Verhältnis zur ganzen Immobilie aufzuführen (§ 6 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Auch muss in der auf das Eigentumsrecht bezogenen Eintragung der Rechtstitel (rechtlicher Grund) des Eigentumserwerbs aufgeführt werden (§ 6 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Ist die Immobilie Eigentum des Ungarischen Staates, so ist in der Eintragung auch diejenige Körperschaft öffentlichen Rechts aufzuführen, welche zur Ausübung der Eigentümerrechte berechtigt ist (§ 6 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

c) Treuhandverwaltungsrecht (bei staatlichem Eigentum bzw. Eigentum der lokalen Selbstverwaltung)

Das Treuhandverwaltungsrecht kann auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum, auf die *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums oder auf die in natura bestimmten oder in Einheiten der Flächengröße ausgedrückten Teile einer solchen Immobilie eingetragen werden, welche Eigentum des Ungarische Staates oder der lokalen Selbstverwaltung (Gemeinde) ist (§ 7 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

d) Das dem Mitglied der Wohnungsgenossenschaft zustehende ständige Nutzungsrecht

Bei einer Wohnung, welche Eigentum der Wohnungsgenossenschaft ist, muss das dem Mitglied der Wohnungsgenossenschaft zustehende ständige Nutzungsrecht auf die ganze, als selbständige Immobilie verzeichnete Genossenschaftswohnung eingetragen werden. Sind mehrere Personen zur ständigen Nutzung derselben Wohnung berechtigt, so ist in der Eintragung auch der Umfang des ständigen Nutzungsrechts der einzelnen Berechtigten nach den Regeln über Miteigentum aufzuführen (§ 8 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

e) Bodennutzungsrecht

Das zum Zwecke des Bauens auf fremdem Grund/Boden (vertraglich) begründete Bodennutzungsrecht kann auf die ganze Grundfläche, oder auf den in natura oder in Einheiten der Flächengröße definierten Teil der Grundfläche, zugunsten des namentlich bestimmten Erbauers (Berechtigten) eingetragen werden (sog. auf Vereinbarung beruhendes Bodennutzungsrecht – § 9 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Ein Bodennutzungsrecht, welches dem Erbauer eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück aufgrund eines Gerichtsbeschlusses nach Maßgabe des § 5:70 ungZGB¹⁴⁵ zukommt, ist auf die ganze Teil-

145 § 5:70 [Bauen auf fremden Boden] ungZGB Abs. 1 Wenn jemand, ohne dass er dazu berechtigt wäre, im guten Glauben auf fremdem Grund baut, erwirbt der Grundeigentümer das Eigentumsrecht des Gebäudes. Es muss jedoch derjenige, der auf fremdem Boden baut seinen Wertzuwachs zahlen. Das Gericht kann denjenigen, der auf fremdem Boden gebaut hat, auf Antrag des Bodeneigentümers zum Kauf des Bodens oder – wenn der Boden [das Grundstück] geteilt werden kann – eines entsprechenden Teils des Bodens verpflichten.
Abs. 2 Derjenige, der auf fremdem Boden gebaut hat, erwirbt das Eigentumsrecht des Bodens oder eines entsprechenden Teils am Boden, wenn der Wert des Gebäudes den Wert des Bodens oder des entsprechenden

grundfläche oder auf den in natura oder in Einheiten der Flächengröße bestimmten Teil der Teilgrundfläche zugunsten des jeweiligen Gebäudeeigentümers einzutragen (§ 9 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Das Bodennutzungsrecht ist auch dann zugunsten des jeweiligen Eigentümers einzutragen, wenn der Berechtigte eines auf Vereinbarung beruhendes Bodennutzungsrechts nach Eintragung seines Bodennutzungsrechts die Eintragung des selbst gebauten Gebäudes als selbständige Immobilie beantragt (§ 9 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Ist der Eigentümer der Teilgrundfläche, auf welcher das Gebäude liegt, auch Eigentümer des als selbständige Immobilie verzeichneten Gebäudes, so ist bei der Übertragung des Gebäudes oder dem Übergang des Eigentumsrechts an dem Gebäude oder der Teilgrundfläche gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumsrechts auch ein Bodennutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers einzutragen. Haben sich die Parteien in ihrer Vereinbarung über die Ausübung des Bodennutzungsrechts auch über den *Umfang* des Bodennutzungsrechts geeinigt, so ist das Bodennutzungsrecht entsprechend des *vereinbarten Umfanges* auf den in natura oder Einheiten der Flächengröße bestimmten Teil der Teilgrundfläche einzutragen (§ 9/A Abs. 1–2 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

f) Nießbrauchrecht

Das Nießbrauchrecht kann zulasten der ganzen Immobilie, des gesamten Bruchteilseigentums bzw. der *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums *oder zulasten anderer ins Immobilienregister eingetragener Rechte* eingetragen werden (§ 10 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Auch ist in der Eintragung die Dauer des Nießbrauchrechts aufzuführen sowie ein etwaiges lebenslanges Nießbrauchrecht. Das Nießbrauchrecht des überlebenden Ehegatten ist mit der Bezeichnung „Witwenrecht“ aufzuführen (§ 10 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Das Nießbrauchrecht kann auch gleichzeitig zugunsten mehrerer Berechtigter eingetragen werden. In diesem Fall muss angegeben werden, ob das Nießbrauchrecht den Berechtigten gemeinschaftlich oder in aufeinanderfolgender Reihe zukommen soll – (§ 10 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

g) Gebrauchsrecht

Das Gebrauchsrecht [dingliches Nutzungsrecht: Nutzung begrenzt auf die eigenen Bedürfnisse bzw. Bedürfnisse der in gemeinsamem Haushalt lebenden Angehörigen]¹⁴⁶ kann auf die ganze Immobilie oder auf den in natura bestimmten (z.B. Wohnungsnutzung) bzw. in Einheiten der Flächengröße ausgedrückten Teil der Immobilie eingetragen werden (§ 11 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

Teils am Boden wesentlich übersteigt. Das Gericht kann auf Antrag des Bodeneigentümers auch feststellen, dass derjenige, der auf fremdem Boden gebaut hat, das Eigentumsrecht des Gebäudes erworben hat; in diesem Fall steht demjenigen, der auf fremdem Boden gebaut hat, das Bodennutzungsrecht am Boden zu.

146 § 5:159 [Nutzung] ungZGB Abs. 1 Infolge seines Nutzungsrechts kann der Berechtigte die Sache in einem den eigenen Bedarf sowie die Bedürfnisse der mit ihm zusammenlebenden Familienmitglieder nicht übersteigenden Maße nutzen und die Früchte ziehen. Eine juristische Person kann die Sache infolge ihres Nutzungsrechts im Einklang mit ihrem im Gründungsurkunde festgelegten Ziel und ihrer Tätigkeit nutzen und die Früchte ziehen. Die Ausübung des Nutzungsrechts darf niemand anderem überlassen werden.

Abs. 2 Im Übrigen sind für die Nutzung die Regeln des Nießbrauchs anzuwenden.

h) Grunddienstbarkeit

Aufgrund der Grunddienstbarkeit ist der *jeweilige Besitzer* der herrschenden Immobilie (des herrschenden Grundstücks) berechtigt, die dienende Immobilie (das dienende Grundstück) in einzelnen Beziehungen zu nutzen bzw. die Unterlassung bestimmter Handlungen oder die Ausübung bestimmter Rechte (Befugnisse) zu verlangen.¹⁴⁷ Das die Immobilie belastende Grunddienstbarkeitsrecht kann auf die ganze Immobilie bzw. auf einen in natura oder in Einheiten der Flächengröße bestimmten Teil eingetragen werden (§ 12 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). In der Eintragung ist der Gegenstand des Grunddienstbarkeitsrechts anzuführen (Durchgangs-, Wassernutzungs-, Wasserleitungsrecht oder Kellerdienstbarkeit etc.; § 12 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der herrschenden Immobilie ist *im Teil Ihres Eigentumsblattes* auf die dienende Immobilie hinzuweisen (§ 12 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Statt der namentlichen Nennung des Berechtigten des Grunddienstbarkeitsrechts muss *im Teil III des Eigentumsblattes* auf die herrschende Immobilie verwiesen werden, deren jeweilige Eigentümer zur Ausübung der Grunddienstbarkeit berechtigt sind (§ 12 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

i) Gemeinnützige Nutzungsrechte

Das Nutzungsrecht, welches die Aufstellung von Landvermessungszeichen mit ständigem Charakter, von Bodenbewertungsmusterräumen sowie von Elektroanlagen sichert und ferner das Leitungsrecht bzw. die Wasserleitungs- und Bergbaudienstbarkeit sowie die auf der Bestimmung eines Gesetzes beruhenden *gemeinnützigen Dienstbarkeiten* und *Nutzungsrechte können* auf die ganze Immobilie bzw. auf den in natura oder in Einheiten der Flächengröße bestimmten Teil der Immobilie zugunsten des zur Ausübung dieser Rechte berechtigten Organs eingetragen werden (§ 13 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der Eintragung der zur Aufstellung von Landvermessungszeichen mit ständigem Charakter und von Bodenbewertungsmusterräumen dienenden Nutzungsrechte ist auch die Regierungsagentur bzw. das Bezirksamt aufzuführen, durch welche/s der Berechtigte sein Nutzungsrecht ausübt (§ 13 Abs. 1a DurchführungsVO zum ImmoRegG).

j) Vor- und Rückkaufrecht

Ein Vorkaufsrecht kann auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum oder auf die *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums eingetragen werden (§ 14 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). *Ein Rückkaufrecht* kann auf die vom Berechtigten übertragene ganze Immobilie, auf das vom Berechtigten übertragene *gesamte* Bruchteilseigentum oder auf die vom Berechtigten übertragenen *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums – *gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers* -- eingetragen werden (§ 14 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Wurde

¹⁴⁷ § 5:160 [Begriff der Grunddienstbarkeit] ungZGB Abs. 1 Aufgrund einer Grunddienstbarkeit kann der jeweilige Besitzer einer Immobilie zur Errichtung eines Durchgangs, der Wasserversorgung und Wasserableitung bzw. eines Kellers, zur Aufstellung von Leitungsmasten, zur Abstützung eines Gebäudes oder zu einem für den jeweiligen Besitzer der Immobilie vorteilhaften anderen ähnlichen Zweck die Immobilie eines anderen in einem bestimmten Umfang nutzen oder fordern, dass sich der Besitzer der anderen Immobilie eines Verhaltens enthalten soll, zu dem er ansonsten berechtigt ist. Abs. 2 Wenn ein Grundstück nicht mit einer geeigneten öffentlichen Straße verbunden ist, müssen es die Nachbarn erdulden, dass sich der jeweilige Besitzer der Immobilie durch ihre Grundstücke bewegt.

das Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht für eine bestimmte Zeit vereinbart, so muss in der Eintragung auch der Schlusstermin für die Ausübung des Rechts aufgeführt werden (§ 14 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

k) Ankaufs- und Verkaufsrecht [Kauf- und Verkaufsoption]

Ein Ankaufs- bzw. Verkaufsrecht kann auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum oder auf die *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums eingetragen werden (§ 15 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Die Eintragung von Ankaufs- und Verkaufsrecht steht der Eintragung weiterer Rechte und rechtlich relevanter Tatsachen nicht entgegen (§ 15 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Rechte und Tatsachen, welche nach der Eintragung des Ankaufs- bzw. Verkaufsrechts eingetragen worden sind, können nur mit Zustimmung des Berechtigten des betreffenden Rechts oder der betreffenden Tatsache gelöscht werden (§ 15 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

Bei der Ausübung *des Ankaufsrechts* hat der Berechtigte des Ankaufsrechts nachzuweisen (mittels Rückschein oder Empfangsbestätigung), dass er seine auf den Kauf der Immobilie gerichtete einseitige Willenserklärung an den Verpflichteten abgegeben hat (§ 15 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der Ausübung *des Verkaufsrechts* hat der Berechtigte desselben nachzuweisen (mittels Rückschein oder Empfangsbestätigung), dass er seine auf den Verkauf der Immobilie gerichtete einseitige Willenserklärung an den Verpflichteten abgegeben hat. Zum Antrag ist weiterhin die die einseitige Willenserklärung beinhaltende Urkunde beizufügen (§ 15 Abs. 4a DurchführungsVO zum ImmoRegG). Wurde das Ankaufs- bzw. Verkaufsrecht für bestimmte Zeit vereinbart, so muss in der Eintragung auch der Schlusstermin für die Ausübung dieses Rechts aufgeführt werden (§ 15 Abs. 5 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der Ausübung des Ankaufsrechts *muss* die Erklärung des Berechtigten eines nach der Eintragung des Ankaufsrechts eingetragenen Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts darüber, dass er von seinem Recht kein Gebrauch machen will, nicht beigefügt werden (§ 15 Abs. 6 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

l) Unterhalts- und Leibrentenrecht

*Ein Unterhalts- und Leibrentenrecht*¹⁴⁸ kann auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum oder auf die *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums eingetragen werden (§ 16 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

m) Hypothek

Ein die Immobilie belastendes Hypothekenrecht kann zulasten der ganzen Immobilie oder bei einer Immobilie in Miteigentum *zulasten des gesamten Bruchteilseigentums (Eigentumsanteils) des Miteigentümers* eingetragen werden (§ 17 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

148 § 6:494 [Übertragung des Eigentumsrechts einer Immobilie für die Unterhaltsleistung] ungZGB Abs.1 Wenn dem Unterhaltspflichtigen für die Unterhaltspflicht das Eigentumsrecht einer Immobilie übertragen wird und er bei Aufforderung der unterhaltsberechtigten Person zur Sicherung der ihn belastenden Verpflichtungen keine entsprechende Sicherheit leistet, muss auf Antrag der unterhaltsberechtigten Person als eine Belastung der übertragenen Immobilie das Unterhaltsrecht ins Immobilienregister eingetragen werden.

Abs. 2 Bei einer Vertragsverletzung des Unterhaltspflichtigen kann die unterhaltsberechtigte Person aus der durch den Unterhaltspflichtigen geleisteten Sicherheit oder bei einer Eintragung des Unterhaltsrechts aus der Immobilie Befriedigung finden.

Auf eine durch eine Hypothek gesicherte Forderung oder auf eine nicht akzessorische Hypothek kann eine Hypothek (Afterhypothek)¹⁴⁹ eingetragen werden; auf die Eintragung der Afterhypothek sind die Vorschriften über die Eintragung einer Hypothek anzuwenden (§ 17 Abs. 3–4 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Im Eintrag des Hypothekenrechts sind der Berechtigte des Hypothekenrechts (Hypothekengläubiger) und die gesicherte Forderung entweder durch Verweis auf das zugrundeliegende Rechtsverhältnis bzw. die zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse und die Bestimmung des Betrages oder durch Verweis auf die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde aufzuführen. Im Fall eines Verbraucherpfandvertrages hat der Eintrag auch den durch die Hypothek gesicherten Betrag aufzuführen (§ 18 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der Eintragung einer Höchstbetragshypothek ist im Eintrag der durch die Parteien bestimmte Höchstbetrag aufzuführen (§ 18 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Der im Eintrag angegebene Betrag darf nur in einer einzigen – entweder inländischen oder ausländischen – Währung aufgeführt werden (§ 18 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG); auch muss der persönliche Schuldner aufgeführt werden, soweit er nicht der Eigentümer der durch die Hypothek belasteten Immobilie ist (§ 18 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der *Gesamthypothek*¹⁵⁰ ist auf diese Eigenschaft der Hypothek auf jedem Eigentumsblatt zu verweisen (§ 19 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Das unter dem alten ZGB existente sog. *vermögensbelastende Pfandrecht*¹⁵¹ (i.S.v. *floating charge*: gemeint ist das auf dem Vermögen als Ganzes schwebende,

149 Dieser Begriff kommt auch im österreichischen Recht vor. Gemeint ist eine die Hypothek belastende Hypothek: Die Hypothek fungiert – im ungarischen Recht – zusammen mit der dadurch gesicherten Forderung als Hypothekengegenstand. Begriff der Afterhypothek in § 5:99 Abs. 4 ungZGB: Die mit dem Pfandrecht gesicherte Forderung kann durch Begründung eines Unterpfandrechts mit einem Pfandrecht belastet werden. Gegenstand des Unterpfandrechts ist das Pfandrecht und die dadurch gesicherte Forderung. Auf das Unterpfandrecht sind – wenn dieses Gesetz keine abweichende Bestimmung enthält – die für das Pfandrecht maßgeblichen Regeln anzuwenden.

150 § 5:105 [Pfandrecht an mehreren Pfandobjekten] ungZGB Abs. 1 Wenn das Pfandrecht zur Sicherung derselben Forderung mehrere Pfandobjekte belastet, ist im entsprechenden Register aufzuführen, dass das Hypothekenrecht gesamthaftend ist. Auf die Gesamtschuldnerschaft muss nicht gesondert verwiesen werden, wenn hinsichtlich aller Pfandobjekte derselbe Pfandschuldner besteht und das Pfandrecht ins Register der Kreditsicherungsrechte eingetragen ist.

Abs. 2 Bei einem solidarischen Pfandrecht dient jedes Pfandobjekt zur Absicherung der ganzen Forderung. Der Pfandgläubiger kann die Reihenfolge der Geltendmachung des Pfandrechts festlegen, doch erstreckt sich das Befriedigungsrecht nur auf so viele Pfandobjekte, wie zur Befriedigung der gesicherten Forderung notwendig sind.

151 § 266 altes ungZGB (Gesetz Nr. IV aus dem Jahre 1959 über das Zivilgesetzbuch [1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről] – außer Kraft seit 15.03.2014) Abs. 1 Für das ganze Vermögen einer Wirtschaftsgesellschaft [Handelsgesellschaft] (mit oder ohne juristische Persönlichkeit) oder für einen solchen bestimmten Teil des Vermögens einer Wirtschaftsgesellschaft (mit oder ohne juristische Persönlichkeit), der als selbständige Wirtschaftseinheit betrieben werden kann, kann ohne Festlegung der dieses Vermögen bildenden Sachen, Rechte und Forderungen (Vermögenswerte) – unter Abfassung des Pfandvertrags in einer notariellen Urkunde und Eintragung des Pfandrechts im Pfandrechtsregister – ein vermögensbelastendes Pfandrecht bestellt werden. Dieses Pfandrecht erstreckt sich nach Abschluss des Pfandvertrags auch auf die in das Vermögen des Pfandschuldners gelangenden Vermögensgegenstände, sobald der Pfandschuldner an diesen ein Verfügungsrecht erwirbt. Das vermögensbelastende Pfandrecht erlischt aber mit Blick auf denjenigen Vermögensgegenstand, welcher aus dem Vermögen des Pfandschuldners ausscheidet.

Abs. 2 Der Gläubiger des vermögensbelastenden Pfandrechts kann mit der Eröffnung seines Befriedigungsrechts unter Aufrechterhaltung der Einheit des Vermögens Befriedigung aus dem Vermögen des Pfandschuldners suchen, kann aber das vermögensbelastende Pfandrecht mit einer an den Pfandschuldner gerichteten schriftlichen Erklärung auch in ein Pfandrecht umwandeln, welches die in der Erklärung festgelegten

an und für sich also antizipiertes Pfandrecht bzw. eine entsprechende Hypothek) transformiert sich mit der Eröffnung des Befriedigungsrechts in diesem Fall in eine die Immobilie belastende Hypothek, wenn jene ins Immobilienregister eingetragen wird. Zur Eintragung ist neben der Grundvereinbarung der Parteien auch die den festgelegten Formerfordernissen entsprechende Willenserklärung des Berechtigten des vermögensbelastenden Pfandrechts darüber beizufügen, dass er das Vermögenspfandrecht in eine Hypothek umgewandelt hat. Ferner ist der Nachweis darüber zu führen, dass der Berechtigte seine auf die Umwandlung des vermögensbelastenden (auf dem jeweiligen Vermögen als Pfandgegenstand „schwebenden“) Pfandrechts in eine Hypothek gerichtete Willenserklärung dem dinglichen Schuldner mitgeteilt hat (durch Rückschein, Empfangsbestätigung). Diese Regel ist auch dann maßgebend, wenn die auf die Umwandlung gerichtete Willenserklärung wegen Verminderung des Vermögens in erheblichem Maße bereits vor der Eröffnung des Befriedigungsrechts abgegeben wird (§ 19 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Wird durch den Pfandgläubiger ein sog. Treuhänder (wörtliche Übersetzung: Kommissionär des Pfandgläubigers) ernannt, so ist im Eintrag dieser Treuhänder in dieser Eigenschaft aufzuführen bzw. der Hypothekengläubiger zu löschen, wenn bereits ein Hypothekengläubiger eingetragen wurde, in dessen Auftrag der Treuhänder handelt (§ 19/A DurchführungsVO zum ImmoRegG).

n) Nicht akzessorische Hypothek (Sicherungsgrundschuld)

Die nicht akzessorische Hypothek (wörtliche Übersetzung: selbständiges Pfandrecht; § 5:100 ungZGB n.F.) kann auf die ganze Immobilie oder bei einer Immobilie in Miteigentum *auf das gesamte Bruchteilseigentum des Miteigentümers* eingetragen werden (§ 20 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Bei der Eintragung der *nicht akzessorischen Hypothek* ist neben dem Berechtigten auch der im Pfandvertrag festgelegte Betrag aufzuführen (§ 20 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Die mit der Wiedereinführung der nicht akzessorischen Hypothek durch § 29 des ZGB-Änderungsgesetzes(2016)¹⁵² eingeführte sog.

Vermögenswerte belastet. Die auf die Umwandlung gerichtete Willenserklärung ersetzt nicht das Vorliegen solcher weiteren Bedingungen, welche zur Bestellung der zu begründenden Pfandrechte über den Pfandvertrag hinaus gefordert werden.

Abs. 3 Aufgrund seines vermögensbelastenden Pfandrechts bzw. mittels Rechtserklärung durch Umwandlung begründetes Pfandrecht kann der Pfandgläubiger sein Befriedigungsrecht entsprechend dem Rang zum Zeitpunkt der Eintragung des vermögensbelastenden Pfandrechts ausüben. Auf diese Bestimmung kann er sich jedoch nicht gegenüber einer Person berufen, die für einen in das Vermögen gehörenden Vermögenswert

- a) ein Pfandrecht erworben hat, bevor er in das Vermögen gelangte,
- b) eine Hypothek bzw. Registerpfandrecht erworben hat, das in einem anderen Register als dem Pfandrechtsregister eingetragen ist,
- c) im Handelsverkehr im guten Glauben ein Faustpfandrecht bzw. ein Pfandrecht an Rechten oder Forderungen erworben hat.

Abs. 4 Bei der Verringerung des verpfändeten Vermögens – in einem die Befriedigung gefährdenden Umfang – kann der Pfandgläubiger seine Rechtserklärung zur Umwandlung auch vor der Eröffnung seines Befriedigungsrechtes abgeben.

Abs. 5 Von der Verringerung des verpfändeten Vermögens – in einer die Befriedigung gefährdenden Höhe – muss der Schuldner den Gläubiger informieren. Die Parteien können in ihrem Vertrag auch die eine Befriedigung gefährdende Höhe der Senkung des Vermögens bestimmen. Sie können ferner auch vereinbaren, dass der Pfandgläubiger die Wirtschaftsführung des Schuldners kontrollieren darf.

Abs. 6 Auf das vermögensbelastende Pfandrecht sind ansonsten die Regeln der Hypothek anzuwenden.

152 Gesetz Nr. LXXVII aus dem Jahre 2016 über die Änderung des Gesetzes Nr. V aus dem Jahre 2013 über das Zivilgesetzbuch [2016. évi LXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosításáról]

Nicht akzessorische Hypothek durch Umgestaltung ist im Range der von der Umgestaltung betroffenen Hypothek oder der von der Umgestaltung betroffenen sog. abgesonderten Hypothek (abgeschafft ab dem 1.10.2016) einzutragen. Die Eintragung beruht auf einer der im ZGB-Änderungsgesetz (2016) festgelegten Form entsprechenden einseitigen Umgestaltungs-erklärung oder auf der Urkunde, welche die diesbezügliche Vereinbarung der Parteien enthält, auf welche im Übrigen in der Eintragung Bezug genommen werden muss (§ 20 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Ansonsten sind auf die nicht akzessorische Hypothek die Regeln über die Hypothek mit der Besonderheit anzuwenden, dass in der Eintragung statt der gesicherten Forderung der im Pfandvertrag angegebene Betrag aufzuführen ist und als Ersatz dafür ein Verweis auf die der Eintragung dienenden Urkunde nicht ausreicht (§ 20 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

o) Transformation der nicht akzessorischen Hypothek zur akzessorischen Hypothek und umgekehrter Vorgang

Die nicht akzessorische Hypothek kann durch eine den in § 32 Abs. 3 und 5 ZGB-Änderungsgesetz (2016) festgelegten Formerfordernissen entsprechende Vereinbarung zur Hypothek umgestaltet werden. Ebenso möglich ist nach dieser Vorschrift eine Umgestaltung in die andere Richtung, also einer akzessorischen Hypothek in eine nicht akzessorische Hypothek (§ 20/A Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Wird eine Hypothek zur nicht akzessorischen Hypothek umgestaltet, so kann die Eintragung im gleichen Rang wie die Hypothek höchstens bis zum Betrag der gesicherten Forderung und nur als bestimmter Betrag erfolgen. Umgekehrt kann bei der Umgestaltung zur Hypothek die Eintragung im gleichen Rang wie die nicht akzessorische Hypothek nur in derjenigen Höhe erfolgen, die durch die Eintragung der nicht akzessorischen Hypothek bestimmt ist und allenfalls als Höchstbetragshypothek i.S.v. § 5:98 Abs. 3 ungZGB (§ 20/A Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Übersteigt der in der auf die Umgestaltung gerichteten Parteienvereinbarung bestimmte Umfang des Befriedigungsrechts diesen Betrag, so kann bzgl. der Differenz die Hypothek bzw. die nicht akzessorische Hypothek nur mit einem neuen Rang eingetragen werden (§ 20/A Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Wenn in einem solchen Fall der Berechtigte des im Rang vorgehenden Veräußerungs- und Belastungsverbots der Eintragung mit neuem Rang nicht zustimmt, wird auch die Differenz im gleichen Rang eingetragen (§ 20/A Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

p) Zwangsvollstreckungsrecht (Pfändung der Immobilie)

Ein Zwangsvollstreckungsrecht (Pfändung der Immobilie) kann gem. der Vorschriften über gerichtliche Vollstreckung sowie hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Schulden innerhalb der durch die betreffenden Vorschriften festgelegten Grenzen bzgl. der ganzen Immobilie oder des gesamten *Bruchteileigentums* eingetragen werden (§ 21 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Auch die Eintragung des Zwangsvollstreckungsrechts im Sinne einer Gesamthypothek ist möglich. Erforderlich ist dabei die Eintragung des Zwangsvollstreckungsrechts auf die Eigentumsblätter aller betreffenden Immobilien inklusive Verweis auf diese Vorgehensweise (§ 21 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

Die Geltendmachung eines Zwangsvollstreckungsrechts hinsichtlich einer durch eine Hypothek gesicherten Forderung sowie die Beschlagnahme der gesicherten Forderung ist mit

dem Rang der Hypothek einzutragen. Übersteigt der Betrag der im Wege der Zwangsvollstreckung gegenüber dem Hypothekenschuldner als persönlichem Schuldner betriebenen Forderung den Betrag der durch die Hypothek gesicherten Forderung, so muss das Zwangsvollstreckungsrecht mit einem neuen Rang bis zur Höhe der Differenz eingetragen werden (§ 21 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

Ist in Bezug auf die Immobilie die Tatsache des Vorliegens einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung hinsichtlich der Ausübung des Bodennutzungsrechts vermerkt worden, so sendet die Immobilienregisterbehörde gleichzeitig mit der Zusendung ihres Beschlusses über die Eintragung des Einzelzwangsvollstreckungsrechts dem Gerichtsvollzieher auch eine Kopie dieser Vereinbarung zu (§ 21 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

6.12. Vorstufe der Eintragung: Randvermerk

Der Randvermerk kann eher als Institut verfahrensrechtlicher Natur betrachtet werden, hat aber auch materiellrechtliche Ausstrahlung. Der Randvermerk nimmt eine Warnfunktion ein: Der Einsichtnehmer wird dadurch in Kenntnis gesetzt, dass in Bezug auf die betreffende Immobilie ein Immobilienregisterverfahren anhängig ist.¹⁵³ Im Randvermerk wird auf den Inhalt der Eingabe – d.h. wenn es etwa um die Eintragung eines Rechts geht, auf den Inhalt des Eintragungsantrages – in der Art und Weise verwiesen, dass daraus der Name des infolge der Übertragung zum Berechtigten werdenden Kunden (Antragstellers) und der Gegenstand der Rechtsänderung feststellbar ist (§ 85 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

In diesem Zusammenhang wird die Rechtsstellung eines Käufers in der Zeit zwischen der Einzeichnung des Randvermerks bzgl. seines Eigentumsantrages und dem Vollzug der Eintragung seines Eigentumsrechts thematisiert. Es ist bedenklich, dass die aktuelle Rechtslage dem Berechtigten (Eigentumsanwärter) nicht die Möglichkeit einräumt, Einfluss auf die seinem Antrag vorgehenden Anträge (Randvermerke) zu nehmen, obwohl die Eintragung seines Rechts von der Entscheidung über vorgehende Anträge (Bearbeitung vorgehender Randvermerke) abhängt. Denn nach ständiger Rechtsprechung kommt dem Eigentumsanwärter keine Kundenstellung bzgl. der seinem Antrag vorgehenden anhängigen Verfahren zu.¹⁵⁴ Zur Lösung dieser widersprüchlichen Situation ist jedoch in der Rechtsprechung ein materiellrechtlicher Ansatz zu beobachten, bei dem auf die Rechtsfigur der *Eigentumsanwartschaft* zurückgegriffen wird. So hat etwa der OGH entschieden, dass, der Miteigentümer, der seinen Miteigentumsanteil zu verkaufen beabsichtigt, über das von einem Dritten stammende Kaufangebot auch den Eigentumsanwärter laut Randvermerk in Kenntnis setzen muss, damit dieser die Möglichkeit hat sein gesetzliches Vorkaufsrecht auszuüben.¹⁵⁵ Es ist auch

153 § 48 ImmoRegG Abs. 1 Die Eingangsnummer der Eingabe [des Antrages] ist am Tag der Einreichung auf dem Eigentumsblatt zu notieren (Randvermerk), was auf der Eingabe zu vermerken ist. Im Randvermerk ist kurz auf den Inhalt der als Randvermerk eingetragenen Eingabe zu verweisen.

Abs. 2 Der auf dem Immobilienregisterblatt vermerkte Randvermerk attestiert die Einleitung des Immobilienregisterverfahrens auf Eintragung, Überleitung bzw. Vermerk.

Abs. 3 Nach der Eintragung der den Inhalt des Immobilienregisterblattes berührenden Änderung bzw. der Ablehnung des auf die Überleitung der Änderung gerichteten Antrages muss der Randvermerk gelöscht werden.

154 Petrik, Ingtatlan-nyilvántartás, S. 385.

155 Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.900/2006; EBH2006.1508 – OGH als Revisionsinstanz

zu beobachten, dass die einzelnen Elemente dieser *Anwartschaftsposition* von der Rechtsprechung immer weiter präzisiert werden. An und für sich wird durch diese Rechtsfortbildung der Randvermerk als Institut des formellen Immobilienregisterrechts ins materielle Immobilienregisterrecht überführt. So entschied der OGH in einem Besitzschutzverfahren, dass die randvermerkten Berechtigten als *Anwärter von dinglichen und schuldrechtlichen Rechtsposition* eine Rechtsgemeinschaft bilden und auf ihr Innenverhältnis die Vorschriften über das Miteigentum maßgeblich sind. Der Teil dieser Rechtsgemeinschaft (Anwärter eines Miteigentumsanteils) ist nach diesen Regeln berechtigt, die Besitzübergabe der gemeinsam genutzten Räumlichkeiten von den anderen Teilen dieser Rechtsgemeinschaft zu fordern.¹⁵⁶ Im Schrifttum fragt sich *Petrik*, ob der Inhalt der durch den Randvermerk gewährten dinglichen Anwartschaft überhaupt umschrieben werden kann: Ein Wesensmerkmal der Anwartschaft ist gerade, dass das zugrundeliegende Rechtsverhältnis erst dann vollständig wird, wenn die noch fehlende rechtliche Tatsache eintritt. Die entscheidende Schwierigkeit taucht in Bezug auf einen vorhergehenden Randvermerk auf, weil der in dem folgenden Randvermerk als Berechtigter Ausgewiesene auf die Entscheidung der Immobilienregisterbehörde über einen vorhergehenden Randvermerk (d.h. über einen randvermerkten, aber noch nicht erledigten, die Immobilie betreffenden Antrag) *keinen Einfluss haben kann*.

Aus diesem Grund wird im einschlägigen Schrifttum die Eigentumsanwartschaft zumindest im Hinblick auf solche Randvermerke abgelehnt, bei denen der Berechtigte des Randvermerks sein Eigentumsrecht nicht von dem eingetragenen Eigentümer, sondern von dem Berechtigten des vorhergehenden Randvermerks ableitet.¹⁵⁷

6.13. Vermerk

6.13.1. Begriff des Vermerks

Der Vermerk (§ 5:179 ungzGB)¹⁵⁸ dient zur Aufführung der im ImmoRegG definierten Tatsachen auf dem Eigentumsblatt der Immobilie. Der Vermerk begründet kein Recht, jedoch kann derjenige, der im Vertrauen auf das Immobilienregister ein Recht erwirbt, sich nicht auf die Unkenntnis des rechtlich relevanten Inhalts des Vermerks (präziser: der vermerkten Tatsache) berufen. Die Wirksamkeit des Vermerks tritt entsprechend der Wirksamkeit der Eintragung rückwirkend auf den Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrages ein.¹⁵⁹

6.13.2. Rechtsnatur der vermerkfähigen Tatsache

Ins Immobilienregister *können nur* die in § 17 Abs. 1 ImmoRegG aufgelisteten Tatsachen (Nr. 1 bis 34 sowie jeweils auch Unterkategorien) *vermerkt werden*. Die im Immobilienregister vermerkten Tatsachen *stellen eine Warnung* an den nächsten Rechtserwerber dar, weil sie aufzeigen, dass die Immobilie durch eine rechtlich relevante Tatsache „belastet“ ist, wel-

156 Legfelsőbb Bíróság Pfv. I. 22.239/2006; BH2008.13 – OGH als Revisionsinstanz

157 Erzsébet, Süliné dr. Tőzsér, Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos kötelmi és dologi jogi/igények érvényesítése esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabta korlátok terjedelme, Magyar Jog 8/2010, S. 481.

158 Abs. 2 Ein Vermerk der gesetzlich festgelegten Tatsachen im Immobilienregister ist zulässig. Abs. 3 Der Vermerk ist rückwirkend zum Zeitpunkt der Einreichung des als Grundlage für seine Veranlassung dienenden Antrags wirksam.

159 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:179 ungzGB, S. 1222.

che die Verfügung über die Immobilie bzw. den Rechtserwerb an der Immobilie beschränken kann. Aber nicht alle beschränkenden Tatsachen sind im Immobilienregister vermerkt, wie z.B. ein auf einer Rechtsvorschrift beruhendes Veräußerungs- und Belastungsverbot – dieses kann nicht ins Immobilienregister eingetragen werden.¹⁶⁰ Nach Petrik können vermerkfähige Tatsachen *ihrem Inhalt entsprechend* in drei Gruppen eingeteilt werden: 1) *Beschränkungen zivilrechtlichen Charakters*, welche sich auf den Berechtigten oder auf die Immobilie beziehen, 2) *Beschränkungen öffentlich-rechtlichen Charakters*, welche sich auf die Immobilie beziehen wie etwa die Zwangsverwaltung, eine auf einem gerichtlichem oder behördlichem Beschluss beruhende Anordnung eines Grundstücksgestaltungs- und Bauverbots, bzw. die Betroffenheit einer Immobilie durch denkmalschutzrechtliche Vorschriften/Anordnungen, oder 3) *Anhängigkeit eines solchen Verfahrens, dessen Ausgang ein* eingetragenes Recht oder eventuell eine Tatsache betreffen bzw. sich auf das Eigentumsrecht auswirken könnte. Der wesentliche Unterschied zwischen Rechten und Tatsachen ist, dass Rechte an der Immobilie mehrheitlich durch die Eintragung (Einverleibung) entstehen, die Tatsachen ihre Wirkung mehrheitlich unabhängig von ihrem Vermerk ins Immobilienregister entfalten. So etwa ist der mit einem geschäftsunfähigen Eigentümer geschlossene Vertrag auch dann ungültig, wenn die Geschäftsunfähigkeit nicht als Tatsache im Immobilienregister vermerkt ist, aber auch umgekehrt ist der Vertrag mit ihm gültig, wenn er seine Geschäftsfähigkeit wiedererlangt hat, der Vermerk der Tatsache über seine Geschäftsfähigkeit aber noch nicht gelöscht wurde.¹⁶¹

Nach § 17 Abs. 2 ImmoRegG¹⁶² können die Tatsachen im Hinblick auf *ihre Wirkung* in zwei Gruppen eingeteilt werden: Zu der einen Gruppe gehören jene Tatsachen, deren Wirkung durch das Ausbleiben des Vermerkes *nicht beeinflusst* wird (§ 17 Abs. 1 Nr. 1–14, 31–34 ImmoRegG),¹⁶³ aber auch nichtvermerkfähige Tatsachen wie ein auf Rechtsvorschrift beru-

160 Petrik, *Ingatlan-nyilvántartás*, S. 240–241. Die Offenkundigkeit der Belastung ergibt sich wohl in diesen Fällen aus der Offenkundigkeit der Rechtsvorschrift selbst.

161 Petrik, *Ingatlan-nyilvántartás*, S. 241

162 § 17 ImmoRegG Abs. 2 Das Ausbleiben des Vermerks der in Absatz 1 Nummern 1 bis 14 und 31 bis 34 festgelegten Tatsachen berührt nicht die ansonsten an diese gebundenen Rechtswirkungen, wobei die Bestimmung des Zivilgesetzbuches zur rückwirkenden Gültigkeit des Vermerks dementsprechend anzuwenden ist. Beim Ausbleiben des Vermerks der in den Nummern 15 bis 30 festgelegten Tatsachen kann der Berechtigte diese gegenüber einem im guten Glauben vorgehenden und gegen ein Entgelt erwerbenden dritten Rechtserwerber nicht geltend machen.

163 Das Ausbleiben des Vermerks dieser Tatsachen berührt nicht ihre Drittwirksamkeit:

1.

1.1. die Minderjährigkeit des Berechtigten,

1.2. die Entmündigung des Berechtigten,

2. das/die dem Berechtigten gegenüber eingeleitete

2.1. Vergleichsverfahren,

2.2. Konkursverfahren,

3. das Löschen der Zweigniederlassung bzw. Handelsrepräsentanz eines Unternehmens mit ausländischem Sitz aus dem Handelsregister,

4. die Einleitung eines Enteignungsverfahrens,

5. die Einleitung eines Verfahrens zur Grundstücksgestaltung,

6. die Einleitung eines Verfahrens zur Ausbesserung von Fehlern bei der Vermessung, kartographischen Erfassung und Flächenberechnung,

7. die Einleitung eines Bodenbewertungsverfahrens,

8. gegen einen Beschluss der Immobilienregisterbehörde

8.1. die Einreichung eines Rechtsmittelnantrags,

8.2. die Einreichung einer Aufforderung des Staatsanwalts,

hendes Veräußerungs- und Belastungsverbot oder die Erklärung einer Immobilie als verkehrsunfähig – diese kann nicht ins Immobilienregister eingetragen werden.¹⁶⁴ Die Vorschrift des Zivilgesetzbuches über die rückwirkende Wirksamkeit des Vermerks ist auch bei den zu dieser Gruppe gehörenden Tatsachen entsprechend anzuwenden. Zu der anderen Gruppe gehören Tatsachen, welche beim Ausbleiben ihres Vermerks ins Immobilienregister gegenüber einem gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten keine Wirkung entfalten (§ 17 Abs. 1 Nr. 15–30 ImmoRegG).¹⁶⁵

-
- 8.3. die Einreichung einer Intervention des Staatsanwalts,
 - 8.4. die Einleitung eines Aufsichtsverfahrens,
 - 9. die Einreichung eines Revisionsantrags bzw. eines Antrags zur Wiederaufnahme des Verfahrens gegen den als Grundlage der Eintragung, des Vermerks und der Übertragung einer Datenänderung dienenden oder damit verbundenen Gerichtsbeschluss,
 - 10. der rechtliche Charakter der Immobilie,
 - 11. die Ablehnung eines Antrags oder Ersuchens auf Eintragung, Vermerk und Übertragung einer Datenänderung,
 - 12.
 - 12.1. die Errichtung eines Gebäudes,
 - 12.2. der Abriss eines Gebäudes,
 - 13. das Aussetzen des Immobilienregisterverfahrens,
 - 14. die Tatsache, der Umfang und der Charakter der durch einen endgültigen behördlichen oder Gerichtsbeschluss festgestellten dauerhaften Umweltschädigung,
 - 31. nationale Gedenkstätte,
 - 32. historische Gedenkstätte,
 - 33. das gegen die berechtigte natürliche Person eingeleitete Schuldenbereinigungsverfahren [im Rahmen eines Privatinsolvenzverfahrens],
 - 34. die Tatsache der Einstellung des Verfahrens [Immobilienregisterverfahrens].
- 164 Petrik, Ingtatlan-nyilvántartás, S. 241.
- 165 Beim Ausbleiben des Vermerks dieser Tatsachen kann der Berechtigte diese gegenüber einem gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden dritten Rechtserwerber nicht geltend machen:
- 15. eine Eigentums Einschränkung, die auf einem Gerichtsurteil beruht,
 - 16. die auf einem gerichtlichen oder behördlichen Beschluss beruhende Anordnung eines Grundstücksgestaltungs- und Bauverbots sowie sonstige bauliche Einschränkungen, die im Gesetz über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt festgelegten baulichen Verpflichtungen sowie die auf einer behördlichen Entscheidung der Kommunalverwaltung oder einem behördlichen Vertrag beruhenden Siedlungsgestaltungspflichten,
 - 17. das auf einem Vertrag, einer Verfügung des Todes wegen bzw. einem Gerichts- oder behördlichen Beschluss beruhende
 - 17.1. Veräußerungs- und Belastungsverbot,
 - 17.2. Veräußerungsverbot,
 - 17.3. sonstiges, die Verfügungsbefugnis beschränkendes Verbot,
 - 18. die Einleitung
 - 18.1. der in diesem Gesetz festgelegten Prozesse [Gerichtsverfahren],
 - 18.2. des in diesem Gesetz festgelegten Strafverfahrens,
 - 19. die Ansetzung einer Versteigerung bzw. öffentlichen Ausschreibung,
 - 20. die Zwangsverwaltung, die Beschlagnahme bzw. die Beschlagnahme zur Durchführung restriktiver Maßnahmen der Europäischen Union im Finanz- und Vermögensbereich,
 - 21. der Verkauf unter Vorbehalt des Eigentumsrechts,
 - 22. die vorherige Sicherung des Ranges einer Hypothek (einer nicht akzessorischen Hypothek [Sicherungsgrundschuld]),
 - 23. der Verzicht auf das Recht der Verfügung über einen im Voraus gesicherten Rang einer Hypothek,
 - 24. die Änderung des Ranges,
 - 25. die Annahme bzw. Änderung einer wenigstens zwei Drittel aller Eigentumsanteile der Miteigentümer zur Übertragung des gemeinsamen Eigentums berechtigenden Gründungsurkunde laut Gesetz über die

6.13.3. Veräußerungs- und Belastungsverbot bzw. Verkauf unter Eigentumsvorbehalt als vermerkfähige Tatsachen

Diese zwei Institute sind, zumindest insofern sie auf eine Immobilie bezogen sind, sehr ähnliche Institute. Das kommt auch bei den Detailregeln über den Vermerk dieser Tatsachen in der DurchführungsVO zum ImmoRegG zum Ausdruck.

a) Begriff des Veräußerungs- und Belastungsverbot nach dem ZGB

Durch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot kann ein *auf die Sache bezogenes Recht* abgesichert werden.¹⁶⁶ Ein solches auf die Sache bezogenes Recht kann etwa die Forderung des Käufers zur Übertragung des Eigentumsrecht an der Sache aus einem Kaufvertrag sein oder eine Kaufs- oder Verkaufsoption oder der Rückforderungsanspruchs bei Schenkung bzw. der Rückforderungsanspruch für den Fall, dass das Kausalgeschäft (rückwirkend) aufgelöst wird. Im Prinzip kann jedes, auch ein atypisches auf die Sache bezogenes Recht oder auch jede Pflicht abgesichert werden, so etwa eine Nutzungs- oder Bebauungspflicht. Auch eine Hypothek kann als ein auf die Sache bezogenes Recht durch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot gesichert werden. Nicht begründet werden kann ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zur Sicherung von Rechten, die mit einer Geldforderung in Zusammenhang stehen oder zur Sicherung eines auf ein Recht bezogenes Rechts. Wird das Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht gleichzeitig mit der Übertragung des Eigentumsrechts vermerkt, so wird sich dies auf den Rechtserwerb eines in der Rangfolge früheren Berechtigten selbstverständlich nicht auswirken. Des Weiteren hat die auf die Begründung gerichtete Willenserklärung von dem aus dem Immobilienregister ersichtlichen Verfügungsberechtigten zu stammen.¹⁶⁷

b) Detailregeln zum Vermerk der Tatsache des Veräußerungs- und Belastungsverbot nach der Durchführungsverordnung zum ImmoRegG

Die betreffende Vorschrift der Durchführungsverordnung zum ImmoRegG kennt *drei Kategorien* der auf Rechtsgeschäft beruhenden, beim Vermerk im Immobilienregister auch mit dinglicher Wirkung ausgestatteten Beschränkung der Verfügungsbefugnis: das Veräußerungs- und Belastungsverbot, das Veräußerungsverbot sowie das die Verfügungsbefugnis auf sonstige Weise beschränkende Verbot.

Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot, ein Veräußerungsverbot oder ein die Verfügungsbefugnis (das Verfügungsrecht) auf sonstige Weise beschränkendes Verbot kann bzgl.

Gemeinschaftshäuser sowie der Zeitpunkt der Annahme bzw. Änderung,

26. die Einleitung eines in diesem Gesetz festgelegten wiederholten Nachlassverfahrens,

27. die Tatsache der vertraglichen Regelung der Ausübung des Bodennutzungsrechts,

28. das zu dem aufgrund einer [rechtsgeschäftlich errichteten] treuhänderischen Vermögensverwaltung [im Sinne von „Trust“] bestehenden verwalteten Vermögen gehörende Eigentumsrecht,

29. die Einreichung eines Vertrags zur Übertragung des Eigentumsrechts an Böden,

30. die Tatsache eines Finanzierungsleasings.

166 § 5:31 [Begründung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot] ungZGB Abs. 1 Zur Absicherung/Sicherstellung eines auf den Gegenstand des Eigentumsrechts bezogenen Rechts kann der Eigentümer gültig gegenüber Dritten zum Gegenstand des Eigentumsrechts ein Veräußerungs- und Belastungsverbot oder ein Veräußerungsverbot begründen. Bei einer Immobilie ist im Immobilienregister auch das Recht aufzuführen, zu dessen Sicherung das Verbot dient.

Abs. 2 Das Veräußerungs- und Belastungsverbot bzw. das Veräußerungsverbot erlischt mit dem Erlöschen des damit gesicherten Rechts. [Das Veräußerungs- und Belastungsverbot ist von akzessorischer Natur.]

167 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentar a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:31 ungZGB, S. 970.

der ganzen Immobilie, des gesamten Bruchteilseigentums oder der *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums *vermerkt werden* (§ 28 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Auch muss der Vermerk über das Veräußerungs- und Belastungsverbot bzw. über das Veräußerungsverbot das durch das Verbot gesicherte Recht und auch den Berechtigten dieses Verbotes aufführen (§ 28 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Weitere vertraglich bestellte Rechte können *nur mit Zustimmung des Berechtigten* des Veräußerungs- und Belastungsverbot, des Veräußerungsverbot bzw. des die Verfügungsbefugnis in sonstiger Weise beschränkenden Verbotes *eingetragen werden*. Keiner Zustimmung bedarf es zur Eintragung des Zwangsvollstreckungsrechts (Pfändung) (§ 28 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot, dem ein Erbvertrag zugrunde liegt, kann zugunsten des vertraglichen Erben bzgl. der durch den Erbvertrag gebundenen Immobilien oder bzgl. des ideellen Anteils dieser Immobilien-mangels anderweitiger Vereinbarung der Parteien – *auch ohne Eintragungserlaubnis* [Eintragungsbewilligung] des Erblassers vermerkt werden (§ 28 Abs. 4 DurchführungsVO zum ImmoRegG).¹⁶⁸ Das Erfordernis der Eintragungserlaubnis bei dem Vermerk von Tatsachen ergibt sich in diesem Fall aus dem formellen Recht: § 29 ImmoRegG (siehe oben).

c) Detailregeln zum Vermerk der Tatsache des Eigentumsvorbehaltes nach der Durchführungsverordnung zum ImmoRegG

Die Tatsache eines Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt kann auf die ganze Immobilie, auf das gesamte Bruchteilseigentum oder auf die *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums vermerkt werden (§ 32 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). *Die Wirkung des Vermerks über die Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt ist identisch* mit der Wirkung des Vermerks über ein rechtsgeschäftlich begründetes Veräußerungs- und Belastungsverbot (§ 32 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Beim Erwerb des Eigentumsrechts ist das Eigentumsrecht des Käufers bzw. seines Rechtsnachfolgers *mit gleichem Rang wie der Vermerk der Tatsache des Verkaufs unter Eigentumsvorbehalt einzutragen* (§ 32 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG).

6.13.4. Die treuhänderische Vermögensverwaltung sowie das Finanzierungsleasing als vermerkfähige Tatsache

Die Tatsache, dass das Eigentumsrecht aufgrund eines *Rechtsgeschäfts (Vertrages oder einseitiges Rechtsgeschäfts) über treuhänderische Vermögensverwaltung*¹⁶⁹ ins verwaltete Vermö-

168 § 7:50 ungZGB Abs. 2 Mangels abweichender Vereinbarung der Parteien kann die mit dem Erblasser einen Vertrag schließende Partei für das mit dem Erbvertrag gebundene Immobilie ohne Eintragungserlaubnis des Erblassers ein Veräußerungs- und Belastungsverbot ins Immobilienregister eintragen lassen.

169 Begriff der treuhänderischen Vermögensverwaltung: § 6:310 [Vertrag zur treuhänderischen Vermögensverwaltung] ungZGB Abs. 1 Aufgrund eines Vertrags zur treuhänderischen Vermögensverwaltung ist der Vermögensverwalter verpflichtet die durch den Vermögensgeber auf ihn übertragenen [in sein Eigentum gegebenen] Sachen bzw. die auf ihn übertragenen Rechte und Forderungen (im Weiteren: verwaltetes Vermögen) zugunsten des Begünstigten bzw. des Vermögensgebers im eigenen Namen zu verwalten, der Vermögensgeber ist zur Zahlung einer Vergütung an den Vermögensverwalter verpflichtet. § 6:329 [Errichtung der treuhänderischen Vermögensverwaltung durch ein einseitiges Rechtsgeschäft] ungZGB Abs. 1 Ist die Person des Vermögensgebers und des Vermögensverwalters identisch, kommt die treuhänderische Vermögensverwaltung mit einer in einer öffentlichen Urkunde festgehaltenen unwiderruflichen einseitigen Erklärung des Vermögensgebers zustande. Abs. 2 Das mittels Testament errichtete Rechtsverhältnis zur

gen gehört, kann bzgl. der ganzen Immobilie, bzgl. des gesamten Bruchteilseigentums oder der *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums vermerkt werden (§ 37 Abs. 1 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Geht aus dem Vertrag hervor, dass es mehrere Vermögensgeber oder mehrere Begünstigte gibt, so kann der Vermerk der Tatsache gleichzeitig auch für mehrere Vermögensgeber und auch für mehrere Begünstigte erfolgen (§ 37 Abs. 2 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Erfolgt die Aufführung des Vermerks zugunsten von mehreren Begünstigten, muss im Vermerk auch die Reihenfolge der Begünstigten und der ihnen zukommende Eigentumsanteil aufgeführt werden. Wird von dem Vermögensgeber keine Reihenfolge bestimmt oder kommt dem Begünstigten die *Eigentumsanwartschaft* zu gleichen Teilen zu, so muss dieser Umstand im Vermerk nicht aufgeführt werden (§ 37 Abs. 3 DurchführungsVO zum ImmoRegG). Die Tatsache eines Finanzierungsleasings¹⁷⁰ kann bzgl. der ganzen Immobilie, bzgl. des gesamten Bruchteilseigentums, bzgl. der *ideellen Anteile* des Eigentumsrechts bzw. des Bruchteilseigentums oder bzgl. Des in natura bestimmten Teils der Immobilie vermerkt werden. Im Vermerk ist auch der Leasingnehmer (Berechtigter) aufzuführen (§ 32/A DurchführungsVO zum ImmoRegG).

6.14. Rangfolge, Rang und inhaltliche Änderung des Rechts

§ 5:180 Abs. 1–3 ungZGB enthält die Regeln zum Rang.¹⁷¹ In § 5:180 Abs. 4–6 ungZGB wird zudem den Parteien die Möglichkeit der Verfügung über den Rang eingeräumt.¹⁷² Auch bei der Verfügung über den Rang gilt das Kausalitätsprinzip: Hierzu ist das entsprechende Verpflichtungsgeschäft und die Eintragungserlaubnis als Verfügungsgeschäft (dingliches Ge-

Vermögensverwaltung kommt rückwirkend zum Zeitpunkt des Todes des Vermögensgebers dadurch zustande, dass der Vermögensverwalter die Bestellung zum Vermögensverwalter mit dem im Testament festgelegten Inhalt annimmt.

- 170 Begriff des Finanzierungsleasingvertrages: § 6:409 [Finanzierungsleasingvertrag] ungZGB Aufgrund eines Finanzierungsleasingvertrags ist der Leasinggeber verpflichtet, in seinem Eigentum befindliche Sachen oder Rechte (im Weiteren: Leasingobjekt) für eine bestimmte Zeit in Nutzung zu geben, während der Leasingnehmer zur Übernahme des Leasingobjekts und zur Zahlung von Leasinggebühren verpflichtet ist, wenn laut Vertrag der Leasingnehmer zur Nutzung des Leasingobjekts für eine dessen wirtschaftliche Lebensdauer erreichende oder übersteigende Zeit bzw. – wenn die Nutzungsdauer kürzer ist – beim Erlöschen des Vertrags zum Erwerb des Leasingobjekts ohne Gegenwert oder zu einem gegenüber dem Marktwert bei Vertragsabschluss bedeutend niedrigeren Preis berechtigt ist oder die Summe der zu zahlenden Leasinggebühren den Marktwert des Leasingobjekts bei Vertragsabschluss erreicht oder übersteigt.
- 171 § 5:180 [Rangfolge und Rang] ungZGB Abs. 1 Ein Rang kann mit einem Antrag begründet werden, dem auch eine als Grundlage der Eintragung dienende Urkunde beigelegt wurde. Abs. 2 Die Rechte, bei denen die Geltung der Eintragung zum gleichen Zeitpunkt beginnt, haben denselben Rang. Abs. 3 Die Reihenfolge der Eintragung der am selben Tag eingegangenen Anträge bzw. den Rang des Wirksamwerdens der Eintragungen und der Vermerke bestimmt die Datumsangabe, der Zeitpunkt der Ausstellung, oder – wenn zur Eintragung aufgrund der Urkunde eine Gegenzeichnung erforderlich ist – der Zeitpunkt der Gegenzeichnung der als Grundlage für die Eintragung dienenden Urkunden.
- 172 § 5:180 ungZGB Abs. 4 Die Rangfolge der Eintragungen kann mit Zustimmung aller Beteiligten geändert werden. Zur Änderung der Rangfolge ist der Vermerk der Tatsache der Änderung des Rangs im Immobilienregister erforderlich. Abs. 5 Die Verfügung über den Rang der Eintragungen darf nicht mit der Verletzung der – zum Zeitpunkt der Änderung des Rangs eingetragenen – Rechte Dritter verbunden sein. Abs. 6 Die durch die Änderung der Rangfolge vorgerückte Hypothek behält ihren mit dem Vorrücken erworbenen Rang auch dann, wenn das zurückgetretene Recht erlischt oder die mit der zurückgetretenen Hypothek gesicherte Forderung verjährt.

schäft – *dologi ügylet*) vorzuweisen und die Eintragung erforderlich (§ 5:180 Abs. 4 ungZGB).¹⁷³ Die Änderung des Inhalts eines eingetragenen Rechts wird nicht gesondert geregelt, sondern diese wird als Aufhebung und Entstehung eines Rechts aufgefasst.¹⁷⁴

6.15. Berichtigung: Löschung und Korrektur der Eintragung oder des Vermerks

§ 5:182 ungZGB¹⁷⁵ definiert den Begriff der Berichtigung im Kontext des Immobilienregisters: Von einer Berichtigung ist dann die Rede, wenn der Inhalt des Immobilienregisters im Vergleich zum Inhalt der als Grundlage der Eintragung oder des Vermerks dienenden Urkunde unrichtig ist. Das ZGB regelt zwei Fälle der Berichtigung: *die Löschung der Eintragung oder des Vermerks* und *die Korrektur des Immobilienregisters* (einer Eintragung bzw. eines Vermerks).¹⁷⁶ Letztere bedeutet, dass die Eintragung bzw. der Vermerk mit der zugrundeliegenden Urkunde in Einklang gebracht wird. Eingegangen wird im Folgenden auf die Löschung einer Eintragung oder eines Vermerks.

6.15.1 Zulässigkeit der Löschung einer Eintragung

Der nicht auf dem Rechtsgeschäft des Berechtigten beruhende Lösungsanspruch muss auf einem bestimmten materiellrechtlichen Anspruch beruhen (Eigentumsrecht). Ansonsten ist der Inhalt des Immobilienregisters nur mit Zustimmung des Berechtigten zu ändern (vgl. Erfordernis der Eintragungserlaubnis). § 5:183 ungZGB¹⁷⁷ regelt zwei Fälle der Löschung einer Eintragung oder eines Vermerks. Erstens die *Löschung einer von Anfang an falschen Eintragung oder eines von Anfang an falschen Vermerks*. Hierzu werden in der Kommentierung von *Navratyil* folgende Beispiele angeführt: anfängliche Unwirksamkeit des Kausalgeschäfts oder wenn etwa die Unterschrift des Eigentümers auf dem Kaufvertrag (und der Eintragungserlaubnis) gefälscht ist und der Käufer diesen Umstand nicht kannte, also eine Situation, welche weder dem Eigentümer noch dem Käufer zugerechnet werden kann. Jedenfalls könnte das letztere Kommentarbeispiel *im Hinblick auf den Wortlaut* des § 5:183 ungZGB von diesem womöglich nicht gedeckt sein, weil es in diesem Fall gar keinen Vertrag gibt (§ 5:183 ungZGB spricht vom unwirksamen Rechtsgeschäft bzw. der nachträglich unrichtig gewordenen Eintragung). Zweitens die *Löschung einer nachträglich falsch gewordenen Eintragung oder eines später falsch gewordenen Vermerks*. Hierzu wird als Beispiel der Fall angeführt, dass die Parteien den Kaufvertrag deshalb (rückwirkend) auflösen, weil der Käufer den übernommenen

173 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:180 ungZGB, S. 1223.

174 § 5:181 [Änderung des Rechtsinhalts] ungZGB Zur Änderung des Inhalts eines die Immobilie belastenden Rechts sind die Regeln der Entstehung und Aufhebung der die Immobilie belastenden Rechte entsprechend anzuwenden.

175 § 5:182 [Berichtigung des Immobilienregisters] ungZGB Abs. 1 Wenn der Inhalt des Immobilienregisters im Vergleich zu der als Grundlage der Eintragung oder des Vermerks dienenden Urkunde unrichtig ist, kann eine Berichtigung des Immobilienregisters erfolgen. Abs. 2 Die Berichtigung erfolgt, indem die unrichtige Immobilienregistereintragung oder der unrichtige Vermerk gelöscht wird, oder mit der Korrektur des Immobilienregisterinhalts.

176 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:182 ungZGB, S. 1225.

177 § 5:183 [Löschung einer Eintragung] ungZGB Eine Löschung der Immobilienregistereintragung oder des Vermerks ist zulässig, wenn das der Eintragung oder dem Vermerk zugrunde liegende Rechtsgeschäft ungültig ist oder die Eintragung nachträglich unrichtig geworden ist.

Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann.¹⁷⁸ Die Löschung der Eintragung ist etwa begründet, wenn diese von demjenigen geltend gemacht wird, gegen dessen Recht die ungültige Eintragung verstößt (wie der ursprünglich eingetragene Eigentümer im Falle eines ungültigen Kaufvertrages) oder von demjenigen, der nachweist, dass das eingetragene Recht verjährt oder erloschen ist oder die vermerkte Tatsache sich geändert hat (wenn etwa die Hypothek deshalb erloschen ist, weil die gesicherte Leistung erbracht wurde).

6.15.2. Löschungsanspruch § 5:184 ungZGB – ein Ausdruck bzw. eine Folge des Kausalitätsprinzips?

§ 5:184 ungZGB¹⁷⁹ entspricht § 940 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928).¹⁸⁰ Diese Regel kommt etwa zur Anwendung, wenn der Löschung des Rechts des Berechtigten (etwa des Eigentumsrechts eines veräußernden Eigentümers) aus dem Immobilienregister ein unwirksamer Vertrag zugrunde lag (z.B. stellt es sich nachträglich heraus, dass der von ihm als Verkäufer abgeschlossene Kaufvertrag unwirksam ist) und mangels gültigen Kausalgeschäfts die Eintragung nicht zum Erwerb des Eigentumsrechts durch den Erwerber geführt hat. § 5:184 Abs. 1 ungZGB hält die Unverjährbarkeit des dem Berechtigten zukommenden Löschungsanspruchs gegenüber einer vom Berechtigten unmittelbar erwerbenden Person fest.¹⁸¹ An dieser Stelle sind jedenfalls zwei Beziehungen *auseinander zu halten*:

a) § 5:184 ungZGB ist auf die Beziehung Berechtigter–Ersterwerber anwendbar

Es geht um folgende Beispielskonstellation: Im Fall eines unwirksamen Kaufvertrages ist der Verkäufer der Berechtigte (weil mangels eines wirksamen Vertrages der Eigentumsübergang trotz Eintragung nicht stattgefunden hat – folgt aus dem Kausalitätsprinzip) und der Käufer der unmittelbare Erwerber im Sinne des § 5:184 ungZGB. Durch § 5:184 Abs. 2 ungZGB wird *aber* der in § 5:184 Abs. 1 ungZGB festgehaltene Grundsatz in der Weise eingeschränkt, dass der Berechtigte seinen (dinglichen bzw. „immobilienregisterrechtlichen“) Anspruch nur innerhalb der Frist geltend machen kann, welche für die Feststellung der Unwirksamkeit des der Eintragung zugrundeliegenden Kausalgeschäfts (etwa des Kauf- oder Schenkungsvertrags)

178 Kommentar zu § 5:183 ungZGB, Zoltán Navratyl, Dologi jog a 2013. évi V. törvény alapján. Az új Polgári Törvénykönyv szövegének rövid magyarázata. Ideiglenes jegyzet [Sachenrecht aufgrund des Gesetzes V aus dem Jahre 2013. Kurzkomentar des Textes des neuen Zivilgesetzbuches. Vorläufiges Skript]; Budapest 2014, S. 121.

179 § 5:184 [Löschungs- und Korrekturananspruch] ungZGB Abs. 1 Der dem Berechtigten zustehende Löschungs- oder Korrekturananspruch verjährt nicht gegenüber der das Eigentumsrecht der Immobilie oder ein auf die Immobilie bezogenes Recht unmittelbar erwerbenden Person. Abs. 2 Der Person gegenüber, die unmittelbar durch die Eintragung ein Recht erworben hatte oder von einer Pflicht befreit wurde, kann ein Prozess zur Löschung einer ungültigen Eintragung so lange angestrengt werden, wie die Feststellung der Ungültigkeit der als Grundlage der Eintragung dienenden Willenserklärung zulässig ist.

180 § 940 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) Abs. 1 Eine Löschungs- oder Berichtigungsforderung verjährt gegen den unmittelbaren Erwerber nicht. Abs. 2 Dies gilt auch einem dritten Erwerber gegenüber, wenn im Grundbuch zur Zeit seines Rechtserwerbs eine Löschungs- oder Berichtigungsklage angemerkt oder wenn er beim Erwerb des zu seinen Gunsten eingetragenen Rechtes nicht in gutem Glauben war. Hat er unentgeltlich erworben, so kann gegen ihn eine Löschungs- oder Berichtigungsforderung, sofern er in gutem Glauben war, innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist geltend gemacht werden.

181 Dieser Anspruch kann –binnen der in § 5:184 Abs. 2 ungZGB festgelegten Einschränkungen– im Mobiliarsachenrecht dem unverjähren Herausgabeanspruch des Eigentümers einer beweglichen Sache gleichgesetzt werden: § 5:35 [Ausschluss der Verjährung von Eigentumsansprüchen] ungZGB: Eigentumsansprüche verjähren nicht.

offen steht. Der Wortlaut spricht von der „Feststellung der Ungültigkeit der als Grundlage der Eintragung dienenden Willenserklärung“ – der rechtliche Grund kann ja variieren und besteht nicht notwendigerweise in einem Vertrag. Geht es bei dem rechtlichen Grund der Übertragung um einen Vertrag, so sind die Unwirksamkeitsgründe (entweder Nichtigkeits- oder Anfechtungsgrund) in §§ 6:90–6:107 ungZGB im Bereich „Allgemeine Regeln der Verträge“ des Buches Sechs über das Schuldrechts des ZGB von Bedeutung. Handelt es sich um einen Nichtigkeitsgrund, so ist die Feststellung der Nichtigkeit im Prinzip ohne zeitliche Begrenzung möglich, allerdings kann gemäß § 6:108 Abs. 1 S. 2 ungZGB der Geltendmachung des Wiederherstellungsanspruchs (und in Rahmen dieser des Lösungsanspruchs) die Ersitzung¹⁸² des Eigentumsrechts durch den Käufer (Scheineigentümers) entgegenstehen. Anders bei den Anfechtungsgründen: Die Anfechtung hat gemäß § 6:89 Abs. 2 ungZGB¹⁸³ binnen eines Jahres zu erfolgen. Stand etwa der Verkäufer bei einem Kaufvertrag unter Zwang, so wird ihm gemäß § 6:91 Abs. 2 ungZGB ein Anfechtungsrecht eingeräumt, welches er gemäß § 6:89 Abs. 2 ungZGB binnen eines Jahres – gerechnet ab dem Vertragsschluss – geltend machen kann. Damit steht dem Verkäufer der dingliche Lösungsanspruch in diesem Fall ein Jahr lang zu.

- b) Zusätzlich ist § 5:187 ungZGB auf die Beziehung Berechtigter – eine im Vertrauen auf die Vollständigkeit und Richtigkeit des Immobilienregisters, gutgläubig und entgeltlich erwerbende Person anwendbar

Die Geltendmachung des Lösungsanspruchs (d.h. des dinglichen Anspruchs) gegenüber einem gutgläubig und entgeltlich erwerbenden Dritten muss gemäß § 5:187 ungZGB (siehe im Detail § 2 B 16) unten) binnen drei Jahren (Ausschlussfrist) erfolgen und zwar gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu welchem der Beschluss, durch welchen das Eigentumsrecht des Dritten eingetragen wurde, Wirksamkeit erlangt hat. Beispiel: Wenn der Eintragung ein unwirksamer Kaufvertrag (Kausalgeschäft) zugrunde liegt, weil etwa ein Nichtigkeitsgrund (z.B. die Sittenwidrigkeit des Vertrages gem. § 6:96 ungZGB) vorliegt, so kann der Verkäufer als Eigentümer seinem Vertragspartner (dem Käufer) gegenüber seinen Lösungsanspruch im Rahmen der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als Folge der Ungültigkeit geltend machen, welchem gemäß § 6:108 Abs. 1 S. 2 ungZGB¹⁸⁴ eventuell die zwischenzeitliche Ersitzung durch den Käufer Grenzen setzen kann. Hat aber der Käufer (Scheineigentümer) die Immobilie in der Zwischenzeit weiterverkauft, so ist sein Lösungsanspruch gegenüber einem gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten gemäß § 5:187 ungZGB auf drei Jahre begrenzt. In einem solchen Fall muss der ursprüngliche Verkäufer (als materiellrechtlicher Eigentümer) seinen Lösungsanspruch sowohl ge-

182 Für die Ersitzung wird keine Gutgläubigkeit sondern „lediglich“ 15 Jahre Eigenbesitz vorausgesetzt (§ 5:44 Abs. 1 ungZGB).

183 § 6:89 [Anfechtung] ungZGB Abs. 3 Das Anfechtungsrecht kann innerhalb einer einjährigen Frist nach Vertragsabschluss mit einer an die andere Partei gerichteten Rechtserklärung oder unmittelbar durch Geltendmachung vor Gericht ausgeübt werden. Die Partei kann sich innerhalb der einjährigen Frist nach Vertragsabschluss an das Gericht wenden, wenn sie den Vertrag mit einer an die andere Partei gerichteten Willenserklärung angefochten hat und die Anfechtung erfolglos war.

184 § 6:108 [Ableitung der Rechtsfolgen der Ungültigkeit] Abs. 1 Auf einen ungültigen Vertrag kann eine Berechtigung [Recht auf Leistung] nicht begründet und in Bezug darauf die Erfüllung des Vertrags nicht gefordert werden. Die weiteren Rechtsfolgen der Ungültigkeit wendet das Gericht bei einem diesbezüglichen Antrag der Partei – im Rahmen der Verjährung und der Ersitzung – an.

gen seinen Vertragspartner als auch gegen alle gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten geltend machen: In der Beziehung zu dritten Erwerbern ist die in § 5:187 ungZGB festgelegte dreijährige Ausschlussfrist als eine zusätzliche Beschränkung des Lösungsanspruchs zu beachten.

6.15.3. Eintragungspflicht

§ 5:185 ungZGB¹⁸⁵ legt eine Eintragungspflicht für den Fall fest, dass die Korrektur des Immobilienregisters nur dann möglich ist, wenn das Recht einer anderen Person eingetragen wird: Die Korrektur des Immobilienregisters kann nämlich vom Vorliegen bzw. Fehlen von Eintragungen zugunsten anderer Personen abhängen. § 5:185 ungZGB normiert für den Inhaber des Korrekturanspruchs einen Anspruch auf Verpflichtung dieser Person zur Eintragung ihres Rechts. Das Gericht kann die zur Eintragung erforderliche Rechtserklärung (Willenserklärung) des Dritten nach den allgemeinen Regeln durch sein Urteil ersetzen, etwa wenn die Nichtabgabe durch den Dritten als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren ist (vgl. § 1:5 Abs. 2 ungZGB¹⁸⁶).¹⁸⁷

6.15.4. Korrektur der Eintragung durch die Immobilienregisterbehörde in eigener Regie

§ 5:186 ungZGB¹⁸⁸ ermöglicht für die erstinstanzliche Immobilienregisterbehörde die Korrektur ihres bereits gefällten Beschlusses. Es geht um Fehler eintragungstechnischer Natur. Eine wichtige Garantie enthält § 5:186 Abs. 2 ungZGB für gutgläubige und gegen Entgelt im Vertrauen auf das Immobilienregister ein Recht an der betreffenden Immobilie erwerbende Dritte, die dieses zwischen Vorliegen der unrichtigen Eintragung und Korrektur erworben haben. Zur Korrektur wird in diesem Fall die Zustimmung jenes Dritten vorausgesetzt.

185 § 5:185 [Eintragungspflicht] ungZGB Wenn es die Voraussetzung für die Korrektur des Immobilienregisters ist, dass vorher das Recht einer anderen Person eingetragen wird, kann der Berechtigte von dieser Person fordern, dass sie ihr Recht ins Immobilienregister eintragen lassen soll.

186 § 1:5 [Verbot des Rechtsmissbrauchs] ungZGB Abs. 2 Besteht der Rechtsmissbrauch in der Verweigerung einer durch eine Rechtsnorm geforderten Erklärung und verletzt dieses Verhalten ein schwerwiegendes öffentliches Interesse oder ein besonders zu berücksichtigendes Privatinteresse, kann das Gericht die Erklärung durch sein Urteil ersetzen, vorausgesetzt, dass die Interessenverletzung nicht anders abgewendet werden kann.

187 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentar a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:185 ungZGB, S. 1227.

188 § 5:186 [Ausbesserung der Eintragung] ungZGB Abs. 1 Unrichtige Namensschreibungen, Zahlen- oder Rechenfehler bzw. andere ähnliche Schreibfehler und unrichtige Kennzeichnungen in der Eintragung oder im Vermerk bessert die das Immobilienregister führende Behörde in eigener Zuständigkeit aus. Die das Immobilienregister führende Behörde ergänzt ihren Beschluss, wenn sie über einen Teil des Antrags auf Eintragung oder Vermerk und der als dessen Grundlage dienenden Urkunde nicht verfügt hatte und wenn die Eintragung oder der Vermerk im Vergleich zu den Festlegungen in der Urkunde und im Antrag unvollständig ist. Abs. 2 Wenn aus dem Immobilienregister festgestellt werden kann, dass für das Immobilienregister in der Zwischenzeit ein Dritter in gutem Glauben und gegen ein Entgelt ein Recht erworben hat und die Ausbesserung oder Ergänzung sein Recht verletzen würde, ist eine auf ein Recht und eine Tatsache bezogene Ausbesserung oder Ergänzung zulässig, wenn dieser der beteiligte Dritte zustimmt.

6.16. Vertrauensschutz (sog. Rechtsschutzwirkung bzw. „grundbücherliche Ersitzung“)

Der durch § 5:187 ungZGB¹⁸⁹ sichergestellte Vertrauensschutz wird mit dem öffentlichen Glauben des Immobilienregisters begründet.¹⁹⁰ Der Vertrauensschutz betrifft die *inhaltliche Korrektheit* des Immobilienregisters. Die inhaltliche Korrektheit ist *keine unbedingte Wirkung*: Einerseits bezieht sich diese nicht auf jeden Fall (so z.B. nicht auf den unentgeltlichen Erwerb), andererseits ist sie abhängig von einem zeitlichen Faktor, d.h. ihre Wirkung entfaltet sich erst nach Ablauf einer kritischen Zeit; und schließlich entfaltet diese nur relative Wirkung, d.h. sie wirkt sich nur im Verhältnis zu einem gutgläubigen Dritterwerber aus.¹⁹¹ Im Vergleich zu diesem ist der auf der *Vollständigkeit* des Immobilienregisters beruhende Rechtsschutz eine *unbedingte und sofort eintretende Wirkung*.¹⁹²

Sind die in dieser Vorschrift festgesetzten Ausschlussfristen für die Geltendmachung der Ansprüche (Einleitung des Gerichtsverfahrens) verstrichen, so *wird* die der materiellrechtlichen Rechtslage nicht entsprechende Eintragung *zur materiellrechtlichen Rechtslage*.¹⁹³ Es geht *um das Verhältnis zwischen dem Eigentümer* (Inhaber des Lösungsanspruchs) und einem *im Vertrauen auf die Vollständigkeit und Richtigkeit des Immobilienregisters gutgläubig und entgeltlich erwerbenden Dritten: der Dritte erwirbt im Vertrauen auf die Vollständigkeit und Richtigkeit des Immobilienregisters von einem durch das Immobilienregister ausgewiesenen Scheineigentümer gutgläubig und entgeltlich*. § 5:187 ungZGB bezweckt den Schutz des Vertrauens auf die Vollständigkeit und Richtigkeit des Immobilienregisters *eines gutgläubig und entgeltlich erwerbenden Dritten*. § 5:187 ungZGB ist am besten in Verbindung mit § 5:184 ungZGB zu erklären: Der gemäß § 5:184 Abs. 1 ungZGB als unverjährbar deklarierte Lösungsanspruch (Eigentumsanspruch) des Eigentümers erfährt *eine erste (zeitliche) Beschränkung* gegenüber dem Scheineigentümer (also jenem Erwerber gegenüber, der sein Recht unmittelbar vom Inhaber (Berechtigten) des Lösungsanspruchs erworben hat) *nach Maßgabe des § 5:184 Abs. 2 ungZGB*. Dieser kann innerhalb der Frist geltend gemacht werden, welche für die Feststellung der Unwirksamkeit der der Eintragung zugrundeliegenden Willenserklärung gilt. Der Lösungsanspruch des Eigentümers (Eigentumsanspruch) erfährt *eine zweite (zeitliche) Beschränkung im Verhältnis zu einem gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten* nach Maßgabe des § 5:187 ungZGB.¹⁹⁴ Dieser kann binnen drei Jahren gerechnet ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beschlusses, durch welchen das Eigentumsrecht des Dritten eingetragen wurde, geltend gemacht werden.

189 § 5:187 [Rechtsschutzwirkung des Immobilienregisters] ungZGB Der materiellrechtlich Berechtigte oder die Person, die im Falle einer Löschung der Eintragung berechtigt wird, kann gegen einen aufgrund einer rechtswidrigen oder nachträglich unrichtig gewordenen Eintragung, im Vertrauen auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragung, im guten Glauben und gegen ein Entgelt ein Recht erwerbenden Dritten die Lösungsklage geltend machen. Dabei kann die Lösungsklage bei dem materiellrechtlich Berechtigten in den sechs Monaten nach der Zustellung des Beschlusses über die ursprünglich ungültige Eintragung bzw. bei der Person, die im Falle einer Löschung der Eintragung berechtigt wird, in den sechs Monaten nach der Zustellung des Beschlusses über die Eintragung eines aufgrund einer nachträglich falsch gewordenen Eintragung erfolgten Rechtserwerbs angestrengt werden. Ist keine Zustellung erfolgt, kann die Lösungsklage innerhalb einer dreijährigen Frist nach dem Wirksamwerden der Eintragung angestrengt werden. Die Fristen sind Ausschlussfristen.

190 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:187 ungZGB, S. 1230.

191 Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, S. 164.

192 Kurucz, Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, S. 164.

193 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:187 ungZGB, S. 1231.

194 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:184 ungZGB, S. 1227.

Der materiellrechtlich Berechtigte oder derjenige, der infolge der Löschung zum Berechtigten wird, ist diejenige Person, die aufgrund der materiellrechtlichen Rechtslage einen dinglichen, bereicherungsrechtlichen oder einen anderen, auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gerichteten Anspruch geltend machen kann. Berechtigt ist zur gerichtlichen Geltendmachung diejenige Person, die nach den Vorschriften des materiellen Zivilrechts als berechtigt zu qualifizieren ist und infolge der erfolgreichen Löschungsklage im Immobilienregister als berechtigte Person ausgewiesen wird. *Für die Geltendmachung einer Löschungsklage wird demnach vorausgesetzt, dass der Berechtigte früher schon eingetragener Berechtigter war.* Ist dies nicht der Fall, dann kommt ihm logischerweise kein Löschungsanspruch zu, vielmehr muss er zur Durchsetzung seines Rechtserwerbs klagen.¹⁹⁵ Danach ist das Publizitätsprinzip allenfalls ein geschwächtes.¹⁹⁶ § 5:187 ungZGB entspricht überwiegend §§ 941–942 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928).¹⁹⁷ Im alten ungarischen Privatrecht war diese Regel unter dem Begriff „grundbücherliche Ersitzung“ thematisiert.¹⁹⁸ Auf diesen Begriff wird gelegentlich auch im neueren Schrifttum zurückgegriffen.¹⁹⁹

6.17. Dogmatik des durch das Immobilienregister gewährten Vertrauensschutzes

6.17.1. Grundsatz in § 5:174 Abs. 1 ungZGB

Das Vertrauen einer gutgläubig und entgeltlich erwerbenden Person in die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Immobilienregisters ist durch das Gesetz geschützt. Gegenstand dieses Vertrauensschutzes ist die durch das Immobilienregister ausgewiesene, also ein-

195 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:187 ungZGB, S. 1230–31.

196 Konrád Imling, A magyar telekkönyvi jog. Mint Zlinszky Imre „A magyar telekkönyvi rendtartás” című művének hatodik kiadásáa Imling Konrád átdolgozásában [Ungarisches Grundbuchrecht. Als sechste Auflage des Werkes mit dem Titel „Die ungarische Grundbuchordnung” von Imre Zlinszky überarbeitet von Konrád Imling; Budapest 1902, S. 26.

197 § 941 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) Abs. 1 Mit Wirksamkeit gegen gutgläubige dritte Erwerber, die das Eigentum oder ein anderes dingliches Recht an einem Grundstück oder ein weiteres dingliches Recht an einem solchen Recht im Vertrauen auf eine ursprünglich ungültige Eintragung durch Rechtsgeschäft erworben haben, kann der Berechtigte eine Löschungsklage nur binnen sechs Monaten nach dem Tag erheben, an dem ihm der Beschluss über die Anordnung der ursprünglich ungültigen Eintragung persönlich zugestellt wurde und auch innerhalb dieser Frist nur dann, wenn er der Grundbuchbehörde sein Vorhaben, die Klage zu erheben, binnen sechzig Tagen nach dem erwähnten Tage zur Anmerkung angezeigt hat (Streitanzeige).

Abs. 2 Die Streitanzeige erübrigt sich, wenn der Berechtigte der Grundbuchbehörde die Klageschrift innerhalb der erwähnten sechzig Tage unterbreitet.

Abs. 3 Zwecks Anwendung der Vorschriften der Abs. 1, 2 kann jeder Beteiligte beantragen, dass der Beschluss sofern er dem Berechtigten persönlich noch nicht zugestellt wurde, diesem nachträglich in der Weise zugestellt werde.

§ 942 des Entwurfs eines Privatrechtsgesetzbuchs für Ungarn (1928) Wurde der Beschluss über die Anordnung einer ursprünglich ungültigen Eintragung dem, der die Löschung verlangen kann, überhaupt nicht oder nicht persönlich zugestellt, so kann dieser die Löschungsklage mit Wirksamkeit gegen gutgläubige dritte Erwerber binnen drei Jahren nach Beginn der Wirksamkeit der ursprünglich ungültigen Eintragung erheben.

198 Bálint Kolosváry, 43. § Ingatlan tulajdonának megszerzése telekkönyvi bejegyzéssel. Telekkönyvi elbirtoklás [Erwerb von Immobilieneigentum durch Grundbucheintragung. Grundbücherliche Ersitzung], in Károly Szladits (Hrsg.), A magyar magánjog V. Dolgi jog [Ungarisches Privatrecht, Band V, Sachenrecht], Budapest 1942, S. 265–266.

199 Vgl. Lajos Vékás, Hová lettél, hová lettél, oh telekkönyv(i) elbirtoklás)? [Wo bist du hin, wo bist du hin, oh Grundbuch (grundbücherliche Ersitzung)]; Magyar Jog, Heft Oktober 2007, S. 590–593.

getragene Eigentümerstellung, das Vertrauen in einen lediglich randvermerkten (Eintragung „in Bearbeitung“) Eintragungsantrag wird nicht geschützt.

6.17.2. Durchbrechung dieses Grundsatzes in § 5:174 Abs. 2 ungZGB

Dieser Vertrauensschutz entfällt, wenn gegen den gutgläubig und entgeltlich Erwerbenden ein Lösungsanspruch (§ 5:184 Abs. 1 ungZGB, mit Einschränkung in § 5:184 Abs. 2 ungZGB), oder die Feststellung der Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts, welches dem im Immobilienregister als Randvermerk eingetragenen Eintragungsanspruch zugrunde liegt oder ferner die Feststellung der Verjährung dieses Anspruchs gerichtlich geltend gemacht wird.

6.17.3. Zeitlich verzögert eintretende materiellrechtliche Rechtskraft der Eintragung – § 5:187 ungZGB

Diese Vorschrift stellt eine Kompromisslösung zwischen den Interessen des Eigentümers und den Interessen eines gutgläubigen und entgeltlich erwerbenden Dritten dar. Es geht im Hinblick auf den gutgläubigen Dritten also um Verkehrsschutzwägungen. Durch die an das Immobilienregister knüpfende Vertrauensschutzwirkung wird derjenige, der ins Immobilienregister eingetragen ist, gegenüber Dritten formell legitimiert. Dies entlastet Dritte von dem Risiko, welches mit der Überprüfung der Kette der Eigentumsübertragungen verbunden wäre. Die an das Immobilienregister knüpfende Vertrauensschutzwirkung verleiht damit dem Immobilienregister einen den Wertpapieren ähnlichen Zweck.²⁰⁰

6.17.4. Sonderkategorie: Vertrauensschutz gegenüber außerhalb des Immobilienregisters erwerbenden Eigentümern (außerbücherliche Eigentümer)

Eine Sonderkategorie des Vertrauensschutzes normiert § 5:175 ungZGB: Ein gutgläubiger und entgeltlicher Erwerber *ist gegenüber dem sog. außerbücherlichen Eigentümer „bedingungslos“ geschützt*. Gegen ihn kann kein Lösungsanspruch geltend gemacht werden.²⁰¹ Die Vorschrift des ZGB setzt bei der Perspektive des außerbücherlichen Eigentümers an und regelt seine Rechtsstellung (sog. negative Vertrauensschutzbestimmung). Der gutgläubige Erwerber ist gegenüber dem außerbücherlichen Eigentümer bereits kraft seines randvermerkten Eintragungsanspruches geschützt. Kein Vertrauensschutz existiert allerdings für den Fall, dass im Immobilienregister eine auf die schwebende Rechtslage hinweisende Tatsache vermerkt ist (§ 5:175 Abs. 2 S. 2 ungZGB).

200 Vékás und Gárdos (-Menyhárd), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz I, § 5:187 ungZGB, S. 1230 – in Anlehnung an Endre Nizsalovszky: A látszat a jogban (Különlenyomat Debreceni Szemle) [Der Anschein im Recht (Sonderdruck aus Debrecener Rundschau), Debrecen 1931.

201 Vgl. Wellmann(Petrik) zu § 5:175 ungZGB, S. 320.