

Schwerpunkt
Gewerberecht in
Kroatien, Rumänien und Tschechien

Bulgarien
Bankgeheimnis

Rumänien
Squeeze-Out

Ungarn
CHECKLISTE: Liegenschafts Kauf
MUSTER: Gesellschaftsvertrag

NEU!
Gesetzgebungs-Radar

CHSH
Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati


DLA PIPER
WEISS-TESSBACH

NÖRR STIEFENHOFER LUTZ

schönherr
RECHTSANWÄLTE

 TPA Horwath

WOLF THEISS
RECHTSANWÄLTE

MANZ 

CHECKLISTE

Liegenschafts Kauf in Ungarn

LÁSZLÓ SZÉCSÉNYI



Die Erledigung von Anträgen zur Eintragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie setzt voraus, dass der Kaufvertrag samt Grundbuchsanzug den materiellen und formellen Bedingungen entspricht.

Kaufvertrag;
Grundbuch;
Grundbuchsanzug;
Verbücherung

Formerfordernisse

1. Liegenschafts-
kaufvertrag = *Vertrag*, gerichtet auf die Übertragung¹⁾ einer Sache gegen Zahlung eines Kaufpreises. Der Kaufvertrag kommt zustande, wenn sich die Parteien in Bezug auf die wesentlichen Vertragsbedingungen (Parteien, Vertragsgegenstand und Kaufpreis) geeinigt haben. ✔

Liegenschaften sind „*selbständige Liegenschaften*“ als Gegenstand des Rechtsverkehrs, dies sind:
Liegenschaften i.e.S. (Grundstück samt darauf befindlichen Bauwerken),
Bauwerke auf Grundstücken, wenn sie nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen,
Eigentumsobjekte in sog. „Gemeinschaftshäusern“ (Miteigentumsform, setzt ein aus mehreren Räumlichkeiten bestehendes Bauwerk voraus, jeweils Alleineigentum an Räumlichkeiten und Miteigentum am Grundstück sowie an nicht im Alleineigentum stehenden Räumlichkeiten),
Genossenschaftswohnungen (dem Gemeinschaftshaus ähnlich),
von öffentlichen Grundstücken zugängliche Kellerräume.
2. Schriftlichkeit *schriftliche* Festlegung des Mindestvertragsinhalts²⁾ – *Gültigkeitsvoraussetzung* ✔
3. Besondere Form-
erfordernisse Keine Gültigkeitsvoraussetzungen – allerdings *Grundbuchs-fähigkeit* der Urkunde: ✔
 - a) Sonderurkunde: die Eintragung des Eigentumsrechts ist auf Grund einer – öffentlichen Urkunde oder – von einem Rechtsanwalt (oder Rechtsberater [„*jogtanácsos*“], wenn eine der Parteien von diesem vertreten wird) *gegengezeichneten* Privaturkunde³⁾ möglich, welche die Entstehung, Änderung bzw. Aufhebung des Eigentumsrechts bescheinigt.⁴⁾
 - b) Lesbare Unterfertigung durch die Parteien (samt Ausschreibung des Namens der jeweiligen Partei und ihrer Parteistellung); die Unterschriften müssen der Identifikation des Unterfertigenden geeignet sein.
 - c) Mehrseitige Verträge: Paraphierung auf jeder Seite inkl. Vertragsanlagen (Bevollmächtigung möglich).⁵⁾

Dr. László Szécsényi LL.M. (Marburg) ist Partner bei Schönherr Szécsényi Ügyvédi Iroda (Budapest).

- 1) Die Übertragung ist der *modus* für den Eigentumserwerb. Zur Übertragung des Eigentumsrechts sind ein auf die Übertragung gerichteter Vertrag oder sonstiger Rechtstitel sowie die Übergabe der Sache (im Falle von Liegenschaften die Eintragung in das Grundbuch), erforderlich (§ 117 des Gesetzes 1959/IV über das Bürgerliche Gesetzbuch der Ungarischen Republik – im Weiteren: Ptk).
- 2) Gem. XXV PED [Grundsatzentscheidung des Zivilsenats, Polgári Elvi-Határozatok, 1988, 43] ist diese Bedingung erfüllt, wenn a) aus dem beurkundeten Vertrag die Personen der Vertragsparteien, b) die auf die Übertragung gerichtete Willenserklärung ersichtlich sind und c) die (Vertrags-)Urkunde die Bestimmung der Liegenschaft und des Entgelts beinhaltet. Die fehlende Beurkundung sonstiger Vereinbarungen berührt die Gültigkeit des Vertrags nicht.
- 3) Die Gegenzeichnung unterliegt sehr strengen Bedingungen. So kann zB von der Wortwahl „ich gegenzeichne“ rechtsgültig nicht abgewichen werden (KGD [Sammlung der verwaltungsrechtlichen Entscheidungen] 2005/31).
- 4) § 32 Abs 3 des ungar. Grundbuchgesetzes (ungar. Abkürzung: „Inytv.“).
- 5) Entspricht der Vertrag nicht diesen Anforderungen, ist er allerdings gültig, so kann die Herausgabe einer entsprechenden Urkunde vom Verkäufer verlangt werden (§ 295 Ptk).

Inhaltliche Erfordernisse

- | | | |
|--|--|---|
| 4. Gesonderte Inhalts-erfordernisse (gem § 32 Abs 1 Inytv 1997/CXLI) | <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Privatpersonen: Vor- und Familienname, vollständiger Geburtsname, Geburtsort und Geburtsdatum, Mädchenname der Mutter, Wohnanschrift sowie Personenidentifikationsnummer (bei Ausländern: Reisepassnummer), 2. bei Organisationen, die über eine statistische Kennzahl verfügen: die statistische Identifikationsnummer, Sitz, Nummer der gerichtlichen bzw handelsgerichtlichen Eintragung, 3. die genaue Angabe der betroffenen Liegenschaft (Name der Siedlung, Parzellennummer), bzw den von der Eintragung betroffenen Eigentumsanteil, 4. Hinweis auf die Übertragung des <i>Eigentumsrechts</i>, 5. Rechtstitel der Rechtsänderung (im vorliegenden Fall: <i>Kauf</i>), 6. die Vereinbarung der Beteiligten, bzw die Erklärung des Verkäufers über die Zustimmung zur Grundbucheintragung, 7. Erklärung der Vertragsparteien über ihre Staatsbürgerschaft, 8. Angabe des Datums und des Ortes der Unterfertigung. | ✓ |
|--|--|---|

Weitere Dokumente (Antragsbeilagen)

- | | | |
|--|--|---|
| 5. Antragsbeilagen | <p>Weiters sind einzureichen:⁶⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kaufvertrag (mindestens zwei Originalexemplare und eine Kopie, versehen mit dem sog Trockensiegel des bevollmächtigten Anwalts), ■ Vollmacht für die Vertretung vor dem Grundbuchamt (zur Vertretung sind der Rechtsanwalt, ein Rechtsberater oder ein Notar berechtigt), ■ Antrag auf Eintragung (ausgefülltes Formblatt des Grundbuchamtes), ■ Eintragungsgenehmigung (sofern diese in gesonderter Urkunde abgegeben wird), ■ Datenblatt für das Steueramt (Anmeldungspflicht), ■ eine entsprechende Genehmigung, sofern diese zum Erwerb erforderlich ist (zB: Genehmigung der Denkmalschutzbehörde), ■ im Falle von juristischen Personen: Originalexemplar oder notariell beglaubigte Kopie des Eintragungsbeschlusses; Registerauszug oder Registerabschrift, nicht älter als dreißig Tage, ■ im Falle eines Eigentumserwerbs durch Ausländer: die Genehmigung des zuständigen Verwaltungsamtes, ■ Nachweis der Einzahlung der Eintragungsgebühr. | ✓ |
| 6. Urkunden in Fremdsprachen, Auslandsurkunden | <p>Im Falle von Urkunden in Fremdsprachen – eine beglaubigte ungar Übersetzung.⁷⁾</p> <p>Ist die Urkunde im Ausland ausgestellt, sind die Unterschriften der Parteien von ungar Vertretungen (Botschaft, Konsulat) zu beglaubigen bzw die Beglaubigung durch eine ausländische Behörde von den ungar Außenstellen (über)beglaubigen zu lassen, es sei denn, dass ein internationaler Vertrag etwas anderes vorsieht.⁸⁾ Wurde die Urkunde mit einer Apostille versehen, ist keine weitere Beglaubigung erforderlich.</p> | ✓ |

6) Sofern nichts Gegenteiliges angeführt ist, sind alle Dokumente im Original vorzulegen.

7) Gem § 5 der Verordnung 24/1996 MT ist zur Erstellung von beglaubigten Übersetzungen – grundsätzlich – die Landesanstalt für Übersetzungen und Übersetzungsbeglaubigungen (OFFI) berechtigt.

8) Betreffend Österreich-Ungarn siehe das Übereinkommen über die gegenseitige Rechtshilfe in Zivilsachen und Urkunden zwischen der Ungarischen Volksrepublik und der Republik Österreich (BGBl 1967/305). In Ungarn verkündet durch die Verordnung mit Gesetzeskraft 24/1967.