

# WGO

## Monatshefte für Osteuropäisches Recht

Die wichtigsten Gesetzgebungsakten  
in den Ländern Ost- und Südosteuropas

Herausgegeben von  
Prof. Dr. Otto Erdtmann  
Dr. Günther H. Frank  
Dr. Christa Jessen-Fink

Abteilung für Rechtsvergleichung  
an der Universität Wien  
niedrige Mitgliedsbeiträge  
für Österr. und Ausland

o **Neue Verfassung in Serbien**

*Rudi Kocjančić*

o **Verfassungsgericht und  
Exekutivchefs in Russland**

*Oleg Erdtnerhandt*

o **Gesetzgebung**

*Roman – März 2007*

o **Internationale Abkommen**

*Jana – Dezember 2006*

1-2/2007

freien Personenverkehrs in der EU (S. 197 – 224) und den Perspektiven der Bildung europäischer regionaler Initiativen (S. 227 – 288).

Die Beiträge sind teils in deutscher, teils in englischer Sprache abgefasst. Die Autoren der Beiträge kommen aus verschiedenen Bereichen; sie studierten Rechtswissenschaft, Psychologie, Architektur, Kulturwissenschaften oder Politik. Sie forschten von 2003 bis 2005 am Collegium Polonicum, der Adam-Mickiewicz-Universität in Poznań (Polen) und der Gemeinschaftlichen Einrichtung der Europa Universität Viadrina in Frankfurt an der Oder im Rahmen des Doktorandenstipendienprogramms Europa Fellows II und brachten ihre gesammelten Erfahrungen und Forschungsergebnisse in den jeweiligen Aufsätzen kritisch zum Ausdruck. Von daher sind die Artikelbeiträge nicht nur vielseitig, sondern rühren vor allem tatsächlich aus verschiedenen Perspektiven und Richtungen her. Bearbeitet wird nicht nur das Entstehen gemeinsamer Perspektiven in den Mitgliedstaaten der EU, sondern auch, wie die EU-Erweiterung sich auf die europäische Wirtschaft, Politik, das Recht und die Gesellschaft tatsächlich auswirken.

Besonders gelungen ist der Beitrag von *Igor B. Nestoruk* mit dem Titel »Das polnische und deutsche Lauterkeitsrecht auf dem Hintergrund der europäischen Harmonisierungsvorhaben – Beispiel der Richtlinie über unlautere B2C-Geschäftspraktiken« auf den Seiten 95 – 113. Hier werden nach einer Einführung in die Materie verschiedene EU-Richtlinien aufgeführt und kurz dargelegt. Es folgt das polnische und das deutsche Lauterkeitsrecht im Überblick mit einer chronologischen Aufzählung verschiedener wichtiger Bestimmungen, bis hin zu einem Vergleich der wichtigsten Normen der Richtlinie 2005/29/EG über unlautere Geschäftspraktiken im binnenmarktinternen Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen und Verbrauchern vom 11. Mai 2005 auf dem Hintergrund des polnischen und deutschen Lauterkeitsrechts mit zwei übersichtlichen Tabellen über Schutzzweck und Regelungsbereich.

Viele der Beiträge verfügen über klarstellende Vergleiche mit diversen anschaulichen Tabellen zur Verdeutlichung der Problemaspekte.

Insgesamt eine interessante Lektüre, die – ohne weiter auf die einzelnen Beiträge näher einzugehen – interdisziplinär Einzelprobleme aufgreift und diese offen zu Tage legt.

*Agnieszka Buch*

*Cierpiał, Romana: Polnisches Immobilienrecht. Zivilrechtliche Aspekte*, Berlin: BWV Berliner Wissenschafts-Verlag, Wien/Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2006, 242 Seiten, kart, 38,80 €, ISBN: 9783-8305-1170-0.

Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs stößt das polnische Sachenrecht im deutschsprachigen Raum auf großes Interesse. Es sollte also nicht wundern, dass gerade dieser Teil des polnischen Zivilrechts in der deutschsprachigen Literatur besonders oft und breit vertreten ist. Mit dieser Thematik setzt sich auch die im Forschungsinstitut für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht der Wirtschaftsuniversität Wien tätige Verfasserin seit langem auseinander. Wie sie im Vorwort schreibt, möchte sie »[...] einen Überblick über die zivilrechtlichen Aspekte des

polnischen Immobilienrechts bieten, die wichtigsten Probleme schildern und vor allem die Investoren und Rechtsanwender aus dem deutschsprachigen Raum über die Risiken, die mit dem Erwerb von Sachenrechten an Immobilien verbunden sind, aufklären [...]«. Dieses Vorhaben wird durch mehrere Vergleiche zwischen der polnischen und österreichischen Rechtslage dem deutschsprachigen Leser verdeutlicht.

*Cierpiał*, ausgewiesene Expertin im polnischen Immobilienrecht, führt den Leser zunächst sachkundig in die Geschichte des polnischen Sachenrechts mit einem historischen Überblick über die Entwicklung seiner wichtigsten Institutionen ein. Insbesondere stellt sie die Entstehung des Grundbuchsrechts vom Mittelalter bis zur Gegenwart und die wichtigsten Rechtsgrundlagen und Strukturprinzipien dar.

Ferner definiert sie unter Berufung auf geltende Rechtsvorschriften den Begriff der Liegenschaft. Sie unterscheidet dabei zwischen verschiedenen Arten (Grundstück, Gebäude, Räumlichkeit, landwirtschaftliche Liegenschaft), grenzt die Liegenschaft im körperlichen und rechtlichen Sinne voneinander ab, weist auf die Diskrepanz zwischen einer Liegenschaft im materiell- und grundbuchrechtlichen Sinne hin und erörtert Veränderungen (Teilung und Zusammenlegung) sowie Bestandteile und Zubehör der Liegenschaft (S. 23 – 30).

Danach geht die Autorin zum Grundbuchsystem über (S. 31 – 83). Unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsweise werden die Einrichtungen des Grundbuchs (Gegenstand, Aufbau, Dokumentensammlung, Umstellung auf EDV-unterstützte Grundbuchführung), die Grundbuchsanlage, das Verhältnis von Grundbuch und Kataster, die Zuständigkeit zur Grundbuchführung sowie Grundbucheintragen erörtert. In den Mittelpunkt stellt *Cierpiał* die Prinzipien des polnischen Grundbuchsrechts. (S. 46 – 63). Die Darstellung berücksichtigt auch das Grundbuchverfahren. Die Ausführungen enthalten praktische Hinweise zur Antragstellung auf Eintragung im Grundbuch bzw. auf Errichtung des Grundbuchs und klären über die Behandlung der Anträge durch das Gericht einschließlich der zustehenden Rechtsmittel auf. Schließlich wird unter Berücksichtigung der neuesten Gesetzesänderungen auf die praxisrelevante Frage nach den Eintragungs- und Rechtsgeschäftsgebühren eingegangen, die im Gesetz über die Gerichtskosten in Zivilsachen, im Gesetz über die Stempelgebühren sowie in der Verordnung des Justizministers über die Notariatsgebühren vorgesehen sind.

Der umfangreichste Teil der Arbeit ist den Sachenrechten an einer Liegenschaft gewidmet (S. 85 – 203). Die Autorin setzt den Schwerpunkt auf zwei Themen: das Eigentum und die Hypothek, und stellt diese durchaus wichtigsten Rechtsinstitute kompakt und eingehend dar. Dabei wird auf die Besonderheiten hingewiesen, die zusätzlich durch punktuelle Vergleiche zum österreichischen Recht erklärt werden. So werden etwa die Unterschiede in der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums an Liegenschaften (das Einheits- und Trennungsprinzip), in den Rechtsfolgen der grundbücherlichen Eintragung des Eigentums und im Eigentumserwerb im Erbwege sowie im Gegenstand der Hypothek, deren Entstehung, Arten und Übertragung kurz dargestellt.

Im Hinblick auf die Bestrebungen zur Angleichung des Privatrechts in der EU sind die Vergleiche zum österreichischen Recht besonders wertvoll, denn das ös-

terreichische Recht wird viel seltener als das deutsche mit dem polnischen Recht verglichen und oft nur als Anhängsel des deutschen Rechts verkannt. Mit diesem selbst punktuellen Rechtsvergleich wird daher die bisherige Literatur von der mit beiden Rechtssystemen vertrauten Autorin bereichert.

Dazu setzt sich die Verfasserin mit vielen praktisch relevanten Fragen, wie etwa den Formerfordernissen und dem Gefahrenübergang bei der Eigentumsübertragung, der Gewährleistung bei Mängeln der Liegenschaften, der Absicherung von Liegenschaftsgeschäften, der Sicherungsübereignung von Liegenschaften, dem Eigentumserwerb durch Ersitzung und in der Zwangsvollstreckung auseinander. Sie untermauert ihre Ausführungen, indem sie durchgehend die neueste, sogar noch nicht publizierte Rechtsprechung berücksichtigt und auf die herrschende Lehre verweist.

In praxisorientierter Form werden auch ein vom Eigentum abgeleiteter Erbnießbrauch sowie sonstige beschränkte Sachenrechte an Liegenschaften (wie Nießbrauch, Dienstbarkeiten, genossenschaftliche Rechte) präsentiert. Zudem wird der Gesetzesentwurf, der die Einführung der Grundschuld nach deutschem Muster in das polnische Sachenrecht vorsieht, signalisiert. Abschließend wird auch der Begriff des Besitzes, dessen Erwerb, Verlust und Schutz kurz dargestellt (S. 199 – 203).

Im letzten, fünften Kapitel (S. 205 – 225) wird auf die Beschränkungen beim Erwerb von Liegenschaften durch ausländische Personen eingegangen. *Cierpiał* stellt die Definition der ausländischen Person im Sinne des Gesetzes über den Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer dar und unterscheidet zwischen ausländischen natürlichen und juristischen Personen. Eine besondere Aufmerksamkeit widmet sie den polnischen Gesellschaften, die von ausländischen Personen unmittelbar oder mittelbar kontrolliert werden (sog. kontrollierte Gesellschaften). Die Autorin stellt fest, dass jeder Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft mit Sitz in Polen genehmigungspflichtig ist, wenn diese Liegenschaften oder Erbnießbrauchrechte besitzt und infolge des Erwerbs oder der Übernahme von Geschäftsanteilen zu einer kontrollierten Gesellschaft wird.

Nach der Analyse des Gegenstands der Genehmigung beschäftigt sich *Cierpiał* mit den Rechtsfolgen des Erwerbs von Liegenschaften. Sie verweist auf die Konsequenzen eines genehmigungslosen Erwerbs und listet darüber hinaus die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht auf. Eingehend wird der Erwerb von Liegenschaften durch ausländische Personen aus der EU behandelt. EU-Bürger und -Unternehmen sind zwar weitgehend von der Genehmigungspflicht befreit, dennoch nicht den polnischen gleichgestellt. Diese Sonderstellung, die immerhin einen vorübergehenden Charakter hat und nur bestimmte Liegenschaftsarten (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und ein sog. Zweithaus) betrifft, wird genauso ausführlich behandelt. Anschließend werden das Genehmigungsverfahren und die Registrierung des Erwerbs übersichtlich erörtert.

An dem Buch, das einen gut strukturierten Gesamtüberblick über das geltende polnische Immobilienrecht gibt, ist kaum Kritik anzumelden. In der Neuauflage wäre allerdings für den Leser hilfreich, wenn alle im Buch verwendeten Gesetzesabkürzungen im Abkürzungsverzeichnis zu finden wären. Die Publikation könn-

te zudem um die in der deutschen Sprache noch nicht veröffentlichten polnischen wichtigsten Vorschriften zum Immobilienrecht ergänzt werden.

Abgesehen davon hält das Werk nicht nur allen wissenschaftlichen, sondern auch praktischen Anforderungen des Lesers stand. Die Recherchen wurden sorgfältig und vollständig durchgeführt. Das Buch ist übersichtlich gegliedert, leserfreundlich und vor allem praxisorientiert geschrieben. Der Schwerpunkt wird – neben zivilrechtlichen Grundlagen – auf die praktisch relevanten Probleme gelegt. Die Autorin demonstriert ihre Fachkenntnis, indem sie die Probleme identifiziert und eine mögliche Lösung vorschlägt. Sie zeigt dabei ein gutes Gespür für die wirtschaftlichen Zusammenhänge des Immobilienrechts und präsentiert die Rechtslage auf dem neuesten Stand.

*Romana Cierpiat* liefert mit ihrem Werk einen kompakten, inhaltsreichen und ohne Zweifel bedeutenden deutschsprachigen Beitrag zum polnischen Immobilienrecht. Dieses Werk kann daher jedem, der sich für das polnische Immobilienrecht interessiert, wärmstens empfohlen werden.

Arkadiusz Wudarski

### Zeitschriftenumschau zum Osteuropäischen Recht

– Anschluss an WGO-MFOR 2006, S. 365 –

**Jahrbuch für Ostrecht 2006 2. Hb.:** *Strasser-Gackenheimer:* Von der »schweren Geburt« bis zur »orangenen Revolution«: Zehn Jahre ukrainische Verfassung (171); *Ambrož/Korošec:* Neue Entwicklungen im Sexualstrafrecht Sloweniens (187); *Lipińska:* Die strafrechtliche Verantwortlichkeit kollektiver Rechtssubjekte im polnischen Recht (199); *de Vries:* Polen: Das Gesetz über die strafrechtliche Verantwortlichkeit kollektiver Rechtssubjekte [Text mit Einführung] (219); *Küpper:* Ungarn: Das neue Gesellschaftsgesetz [Text mit Einführung] (223).

**Osteuropa Recht 5-6/06:** *Engelking:* Reformbestrebungen und Entwicklungsrichtung des russischen Föderalismus (295); *Banaszak:* Voraussetzungen und Grenzen der Verfassungsänderung in Polen im internationalen Vergleich (320); *Milej:* Von *Kudła* bis *Scordino*. Die polnischen Rechtsbehelfe gegen die Verletzung des Rechts auf ein Verfahren innerhalb angemessener Frist in rechtsvergleichender Perspektive (337); *Salamun:* Die Niederlassungsregeln der EU mit Südosteuropa im Vergleich (365); *Heilek:* Das Verwaltungsverfahrensgesetz der Republik Albanien (386); **1-2/07:** *Morščakova:* Die Gerichtsreform in Rußland (2); *Nußberger/Marenkov:* Das »Jein« zur Todesstrafe in Rußland (9); *Namavičius:* Die Reform der litauischen Verwaltungsjustiz (21); *Pawłowski:* Verfassungsgerichtliche Entscheidungen auf Richtervorlage – eine Form der konkreten Normenkontrolle in Polen (37); *Fabisch/Stasiak:* Die Neuregelung der Befreiung von Gerichtskosten in Polen (48); *Küpper:* Die Hochschulautonomie im Spiegel der jüngeren ungarischen Verfassungsrechtsprechung (55); *Datcheva:* Mehr Rechtsstaat und Effizienz der bulgarischen Justiz durch die 3. Verfassungsänderung und die neuen Regeln des