

Die wichtigsten legislativen Änderungen
in Tschechien und in der Slowakei
und Immobilienkauf in Portugal

September 2021



Liebe Leser,

ich hoffe, Sie genießen den schönen Altweibersommer und wenn Sie schulpflichtige Kinder haben, dann auch deren beispiellose Freude aus der Rückkehr zur Schule und aus der Erfüllung der Schulpflichten.

Allerdings beobachten wir alle schon ein bisschen traditionell mit Anfang September einen Anstieg der Zahl der Covid-19-Infizierten, der Zahl der Krankenhauseinweisungen und natürlich die Entwicklung des magischen R-Wertes. Viel Anlass zum Optimismus geben diese Statistiken nicht, und in Kombination mit den anstehenden Wahlen und der Zurückhaltung der Regierung, den Wählern die „entspannte“ Sommerstimmung zu verderben, bin ich sicherlich nicht der Einzige, der ein gewisses Déjà-vu-Gefühl vom letzten Herbst verspürt.

Meine Angst vor den kommenden kalten Tagen wird auch durch die Verwirrung über die geltenden restriktiven Maßnahmen geschürt. Das liegt nicht nur an deren Umfang, wiederholten Veränderungen und oft sehr schwerer Verständlichkeit (auch für die Juristen), sondern vor allem an der überraschenden und offensichtlich anhaltenden Unfähigkeit unserer Ministerialbeamten, eine solche Maßnahme zu ergreifen, die den Anforderungen des Pandemiegesetzes genügt und der anschließenden gerichtlichen Prüfung standhält.

Im Zusammenhang mit den Anti-Coronavirus-Maßnahmen habe ich auch gute Nachrichten, und zwar insbesondere für alle Arbeitgeber. Glücklicherweise hat sich bereits im Falle des obligatorischen Tragens von Mund-Nasen-Schutz und FFP2-Masken am Arbeitsplatz eine rationale Auslegung durchgesetzt, die es den Arbeitgebern ermöglicht, angesichts ihrer spezifischen Bedingungen und Risikobewertungen an ihren Arbeitsplätzen ihre eigenen, sowohl strengeren, als auch lockereren Regelungen zu treffen.

Nach dem gleichen Prinzip und nach gehöriger Risikobewertung können nun die Arbeitgeber beispielsweise regelmäßiges Testen ihrer Arbeitnehmer als Maßnahme zur Verhütung und Sicherung des Arbeitsschutzes einführen oder sonstige geeignete Maßnahmen ergreifen, die sie im Hinblick auf die Entwicklung der Pandemie für erforderlich halten, um den Betrieb und den Schutz ihrer Arbeitnehmer zu gewährleisten, ohne auf Erlass jeglicher Regierungsmaßnahme warten zu müssen.

Abschließend wünsche ich Ihnen traditionell starke Nerven und gute Gesundheit und natürlich auch den Glauben, dass wir trotz der schwierigen Situation alles meistern werden.

Eversheds Sutherland

Pobřežní 394/12
Prag 8, 186 00
Tschechien
praha@
eversheds-sutherland.cz
www.eversheds-sutherland.cz

Eversheds Sutherland

Hodžovo námestie 1/A
Bratislava, 811 06
Slowakei
bratislava@
eversheds-sutherland.sk
www.eversheds-sutherland.sk



Radek Matouš

Leitender Rechtsanwalt
Prag



Die Europäische Kommission hat neue Standardvertragsklauseln („SVK“) für die Übermittlung personenbezogener Daten außerhalb der EU/des EWR erlassen, die ab dem 27.09.2021 anzuwenden sind.

Was genau sind die SVK eigentlich und warum sind sie wichtig?

Datenübermittlungen in die Länder außerhalb der EU (bzw. des EWR) sind ohne Weiteres nur in Länder zulässig, bei denen die EU durch einen besonderen Beschluss ein angemessenes Schutzniveau anerkannt hat. In jüngster Zeit ist dies beispielsweise bei Datenübermittlungen nach Großbritannien oder Japan der Fall.

Datenübermittlungen in andere Länder außerhalb der EU sind grundsätzlich nur möglich, wenn angemessene Garantien für den Datenschutz durch den Datenexporteur und Datenimporteur geschaffen sind. Und gerade die SVK sind das grundlegende und in der Praxis mit Abstand am weitesten verbreitete Instrument, mit dem solche angemessenen Garantien gemäß der DSGVO geschaffen werden können.

Die SVK stellen ein verbindliches Muster eines Vertrags zwischen dem Datenexporteur aus der EU (Verantwortlichen bzw. neu auch dem Auftragsverarbeiter) und dem Datenempfänger aus einem Drittland (Verantwortlicher oder Auftragsverarbeiter) dar, dessen Wortlaut von der Europäischen Kommission veröffentlicht wird.

Was hat sich eigentlich geändert?

Im Juni 2021 hat die Europäische Kommission als Ersatz für die ursprünglichen SVK (zuletzt aktualisiert im Jahr 2010) neue SVK erlassen, sowohl im Lichte der neuen DSGVO-Anforderungen, als auch insbesondere als Reaktion auf europäische Gerichtsentscheidungen zur Datenübermittlung in die USA (schrittweise Abschaffung der Übermittlungsmechanismen Safe Harbour und anschließend schließlich auch Privacy Shield).

Eine grundlegende konzeptionelle Änderung ist die Erweiterung des Anwendungsbereichs der neuen SVK basierend auf einem modularen Ansatz. Die neuen SVK regeln in einem Set vier verschiedene Klauselmodule, die neben den Standardbeziehungen zwischen dem Datenexporteur und Datenimporteur (Verantwortlicher – Verantwortlicher und Verantwortlicher – Auftragsverarbeiter) nun ganz neu auch die Beziehungen Auftragsverarbeiter – Auftragsverarbeiter und Auftragsverarbeiter – Verantwortlicher regeln. Der Datenexporteur und der Datenimporteur müssen entsprechend ihrer Beziehung das passende Modul und die relevanten Bestimmungen auswählen, Klausel und deren Anhänge ausfüllen und schließen.

Darüber hinaus bringen die neuen SVK detaillierte und einige ganz neue Pflichten für den Datenexporteur und den Datenimporteur, und stärken die Rechte der Betroffenen in Bezug auf Datenübermittlungen und deren Durchsetzung, ermöglichen den Beitritt von weiteren Parteien oder regeln detailliertere Sicherheits- oder Kontrollpflichten.

Was und wann müssen Sie tun?

Insbesondere müssen alle Verantwortlichen und Auftragsverarbeiter unverzüglich prüfen, ob und ggf. auf welcher Rechtsgrundlage sie personenbezogene Daten (z.B. ihrer Mitarbeiter und Webbesucher) außerhalb der EU übermitteln oder teilen.

Wenn sie für solche Übermittlungen die ursprünglichen SVK nutzen, müssen sie als Datenexporteure folgende Schritte durchführen:

- Nur noch bis zum 27.09.2021 kann auch die alte ursprüngliche Fassung der SVK genutzt werden. Ab dem 27.09.2021 dürfen für neu geschlossene Beziehungen im Zusammenhang mit der Datenübermittlung außerhalb der EU nur noch die neuen SVK genutzt werden
- Spätestens bis zum 27.12.2021 müssen Sie die ursprünglichen geschlossenen alten SVK ersetzen und mit den Datenimporteuren neue SVK schließen.

Welche Sanktionen gibt es?

Wenn Sie nicht spätestens zu den oben genannten Terminen mit der Nutzung der neuen SVK beginnen oder die ursprünglichen SVK ersetzen, sind weitere Datenübermittlungen auf Grundlage der ursprünglichen SVK rechtswidrig. In einem solchen Falle drohen Ihnen nicht nur hohe Bußgelder von den zuständigen (auch ausländischen) Aufsichtsbehörden, sondern Sie haften auch direkt für (auf Seiten des Datenimporteurs verursachte) Schäden gegenüber den direkt betroffenen natürlichen Personen.

Radek Matouš | Leitender Rechtsanwalt | Prag

Haftung des Immobilieneigentümers für Personenschäden in einer Einkaufsgalerie



Jeder, der länger im Geschäft ist, hat von seinem Anwalt schon mal von der Verkehrssicherungspflicht (Schadensabwehrpflicht) gehört.

Die grundlegende Verkehrssicherungspflicht gilt für alle und bedeutet, dass jeder sich so zu verhalten hat, dass kein ungerechtfertigter Schaden an Freiheit, Leben, Gesundheit oder Eigentum eines anderen entsteht. Einfach ausgedrückt – es besteht die Pflicht, durch aktives Handeln keinen Schaden zu verursachen. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt zu einem Schadensersatzanspruch des Geschädigten gegen den Schädiger.

Es gibt aber auch Fälle, in denen der Schaden nicht dadurch entsteht, dass jemand etwas getan hat, sondern im Gegenteil dadurch, dass jemand etwas nicht getan hat. Für diese Fälle regelt das Gesetz, unter welchen Voraussetzungen derjenige, der „nichts getan hat“ oder „zu wenig getan hat“, dem Geschädigten gegenüber trotzdem für den entstandenen Schaden haftet. Es geht insbesondere um Situationen, in denen die Person (und es kann auch ein Unternehmen sein) selbst eine gefährliche Situation geschaffen hat oder darüber eine Kontrolle hat und anschließend nicht eingegriffen hat, um den Schaden abzuwenden oder den Schadenseintritt zu verhindern. In jedem Einzelfall ist jedoch zu prüfen, ob der Eingriff gegen den drohenden Schaden nach den Umständen des Falles oder den sog. Privatlebensgewohnheiten geboten ist.

In einem aktuell vom Obersten Gericht der Tschechischen Republik behandelten Fall hat sich eine Frau verletzt, nachdem sie eine beschädigte Stelle auf dem Fußboden einer Einkaufsgalerie übersehen hatte, die von einer leicht erhöhten Plastikplatte bedeckt war, welche mit einem offensichtlich zertretenen gelbschwarzen Warnklebeband am Fußboden befestigt war. Die Geschädigte klagte den Betreiber der Einkaufsgalerie auf Entschädigung für Verdienstausfall, auf Ersatz der Behandlungskosten, auf Entschädigung für den immateriellen Schaden, auf Schmerzensgeld und auf Entschädigung für die Erschwerung der gesellschaftlichen Betätigung. (Nicht wenig, oder?)

Das Gericht kam zu den folgenden Schlussfolgerungen:

Erstens – allgemeines Fazit: Wenn dem Geschädigten der Schaden in einem Gebäude entsteht, dann haftet dafür der Eigentümer des Gebäudes, wenn er bei der Verwaltung des Gebäudes nicht so gehandelt hat, dass kein ungerechtfertigter Schaden eintritt. Der Eigentümer haftet für den Schaden auch dann, wenn er im Gebäude eine gefährliche Situation selbst geschaffen oder auch nur geduldet hat, ohne ausreichende Maßnahmen

zur Abwehr des drohenden Schadens zu treffen. Bei solchen Maßnahmen hat der Eigentümer die Beschaffenheit des Raumes, in dem sich das Hindernis befindet, sowie den Zweck, zu dem der Raum (hier Gang) dient, in Betracht zu ziehen. Die Frage, ob die vom Eigentümer zur Verhinderung des Schadens getroffenen Maßnahmen ausreichend waren, ist in Anbetracht der Beschaffenheit der Sache, der Privatlebensgewohnheiten, örtlichen Gegebenheiten sowie der spezifischen Umstände des Schadenseintritts in jedem Einzelfall individuell zu prüfen.

Zweitens - konkretes Fazit: Laut dem Obersten Gericht ist zu erwarten, dass der Betreiber einer Einkaufsgalerie eine leicht zu übersehende Unebenheit auf einem sonst glatten Fußboden dermaßen deutlich markiert, dass sie von vorbeigehenden Galeriekunden, denen eine besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf den Zustand des Fußbodens an der jeweiligen Stelle nicht zuzumuten ist, registriert wird. Kurz und gut, auch der Betreiber hat in einem solchen Fall davon auszugehen, dass die Kunden eher in die Schaufenster als unter die Füße schauen. Hat der Eigentümer die Unebenheit nicht hinreichend deutlich markiert und waren daher die getroffenen Maßnahmen nicht ausreichend, um den drohenden Schaden abzuwenden, haftet der Eigentümer für den entstandenen Schaden.

Für die Eigentümer ergibt sich aus dem vorgenannten Mini-Ausflug, dass vorbeugende Maßnahmen nicht nur notwendig sind, sondern ein wirksames Instrument zum Ausschluss der Schadenshaftung nur darstellen, wenn sie in Anbetracht der konkreten Situation ausreichend sind.

Der Rest von uns hat vielleicht nächstes Mal etwas mehr Verständnis für die Ständer mit dem Schild „Vorsicht, Rutschgefahr“, die wir umgehen müssen, wenn sie mitten im Gang „stören“.

Dominika Veselá | Partnerin | Prag

In Kürze

Das Ministerium für Arbeit und Soziales hat eine informative Rente-App errichtet, die eine klare und verständliche Information über die erfasste Anzahl der Rentenversicherungsjahre, das Rentenalter und die geschätzte Höhe der Altersrente bereitstellt. Die App ist auf der Homepage der tschechischen Sozialversicherung verfügbar.

Peter Perniš

Rechtsanwalt
Prag

Nach einem kürzlich ergangenen Urteil des Verfassungsgerichts (II.ÚS 671/21) ist jedes Gericht verpflichtet, den Absender einer Eingabe über das Ergebnis der Prüfung der Gültigkeit der anerkannten elektronischen Signatur zu informieren. Wenn das Gericht dies nicht tut, begeht es dadurch die Verletzung des Rechts des Absenders auf Rechtsschutz. Wenn Sie die Eingabe unter Anwendung der elektronischen Signatur versenden, dann lesen Sie aufmerksam die Mitteilung des Gerichts darüber, ob Ihre Eingabe als (un)gültig beurteilt wurde.

Michal Růžička

Rechtsanwalt
Prag

Das Verfassungsgericht stellte fest, dass wenn ein Vertrag wegen Sittenwidrigkeit für ungültig erklärt wurde, die Kosten der Einstellung des Vollstreckungsverfahrens demjenigen zuzusprechen sind, wer diese Ungültigkeit nicht zu vertreten hat. Wenn das Gericht sich entscheidet, die Kosten nicht zuzusprechen, dann muss es diese Entscheidung begründen.

Lukáš Šikel

Konzipient
Prag



In Kürze

Am 29.07.2021 hat das Ministerium der Slowakischen Republik für Arbeit, Soziales und Familie ein ressortübergreifendes Anhörungsverfahren zum Entwurf einer weiteren Novelle des Arbeitsgesetzbuches eingeleitet, die durch Umsetzung von zwei EU-Richtlinien „erzwungen“ wurde. Der endgültige Wortlaut wird zwar erst im Herbst vorliegen, die Änderungen betreffen jedoch vor allem die Information der Mitarbeiter, Transparenz sowie die Lösung einiger Anwendungsprobleme aus der Praxis.

Adam Oleš

Konzipient
Bratislava

Gemäß der neuen Verordnung des Gesundheitsamtes haben die Betreiber die Wahl, nur für vollständig geimpfte Personen, GGG (geimpft, getestet, genesen) und den sog. Kundenstamm, also für alle Kunden ohne Unterschied, geöffnet zu sein. Der gewählte Modus kann wechseln, die Mindestdauer ist nicht festgelegt. Der Modus muss jedoch sichtbar markiert sein.

Soňa Petrovičová

Rechtsanwältin
Bratislava

Ab dem 03.07.2021 ist das Inverkehrbringen von Einwegprodukten aus Kunststoff wie Besteck, Teller, Becher, Lebensmittelkartons auf den slowakischen Markt verboten. Außerdem besteht die Pflicht für die ganze EU, Verpackungen für einige Einwegprodukte wie Hygieneartikel, Becher und Tabakwaren einheitlich zu kennzeichnen.

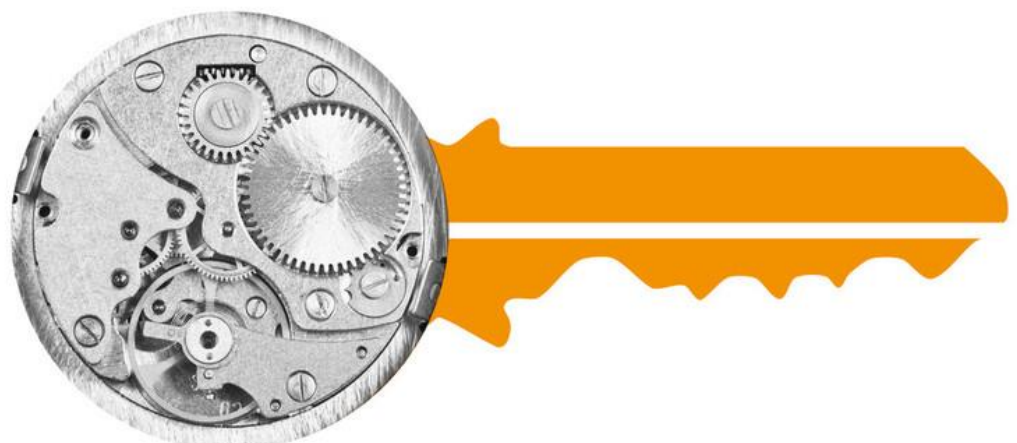
Annamária Tóthová

Partnerin
Bratislava

Die Änderung des Arbeitsgesetzbuchs zielt darauf ab, Ungleichheiten bei der Besteuerung verschiedener Verpflegungsformen abzuschaffen sowie den Verwaltungsaufwand der Arbeitgeber zu erleichtern. Die Novelle sieht u. a. vor, dass Arbeitgeber die Essensgutscheine und Finanzbeiträge, ähnlich wie den Lohn, nachträglich, spätestens jedoch am letzten Tag des folgenden Kalendermonats gewähren.

Paulína Šlauková

Konzipient
Bratislava





Immobilienkauf in Portugal – Ein kurzer Überblick



In Portugal umfasst das Immobilieneigentumsrecht das uneingeschränkte und ausschließliche Recht, unbewegliche Vermögenswerte ohne zeitliche Begrenzung zu nutzen, zu genießen, zu übereignen und zu belasten. Auch eine andere Art von dinglichen Rechten, wie das Oberflächenrecht (entsprechend dem „Mietrecht“ nach allgemeinem Recht), ist zulässig. Immobilien können direkt („Asset Deal“) oder indirekt („Share Deal“) über eine juristische Person erworben werden.

Das Verhandlungsverfahren wird durch die Vorlage einer Absichtserklärung oder durch ein unverbindliches Angebot des Käufers an den Verkäufer eingeleitet, auf dessen Grundlage sich die Parteien über die weiteren Schritte der Transaktion, wie zum Beispiel über die Bedingungen der Durchführung einer Due Diligence, einigen. In der Regel schließen die Parteien nach Annahme des verbindlichen Angebots einen Kaufvertrag ab, der die wichtigsten Geschäftsbedingungen der Transaktion festlegt und Zusicherungen und Garantien sowie bestimmte vorläufige Bedingungen, die vor dem Transaktionsabschluss zu erfüllen sind, enthalten kann, wie z.B. die Mitteilung an öffentliche Stellen, die über ein Vorkaufsrecht an der Immobilie verfügen, oder über die Fertigstellung von Bauarbeiten.

Bei Wohnimmobilien verlangt der Verkäufer vom Käufer oft eine Reservierungskautio (in der Regel € 10.000), die der Käufer auf Grundlage eines ausgehandelten und geschlossenen Reservierungsvertrags leistet, welcher grundlegende Bedingungen des künftigen Verkaufs enthält. Häufig führt der Anwalt des Käufers auch eine Due Diligence der Kaufimmobilie durch und merkt den vom Verkäufer vorgelegten Entwurf des Reservierungsvertrags an. Der Käufer kann auch eine technische Prüfung in Auftrag geben, der auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung enthalten kann. Durch den Abschluss des Reservierungsvertrags verpflichten sich die Parteien, die Transaktion zu einem festgelegten Termin oder nach Erfüllung bestimmter Bedingungen abzuschließen. Der Käufer leistet beim Abschluss des Reservierungsvertrags in der Regel eine Anzahlung in Höhe von 10 bis 20 % des Kaufpreises. Zusätzliche Kaufpreisanzahlungen können von den Parteien vor der Kaufabwicklung vereinbart werden.

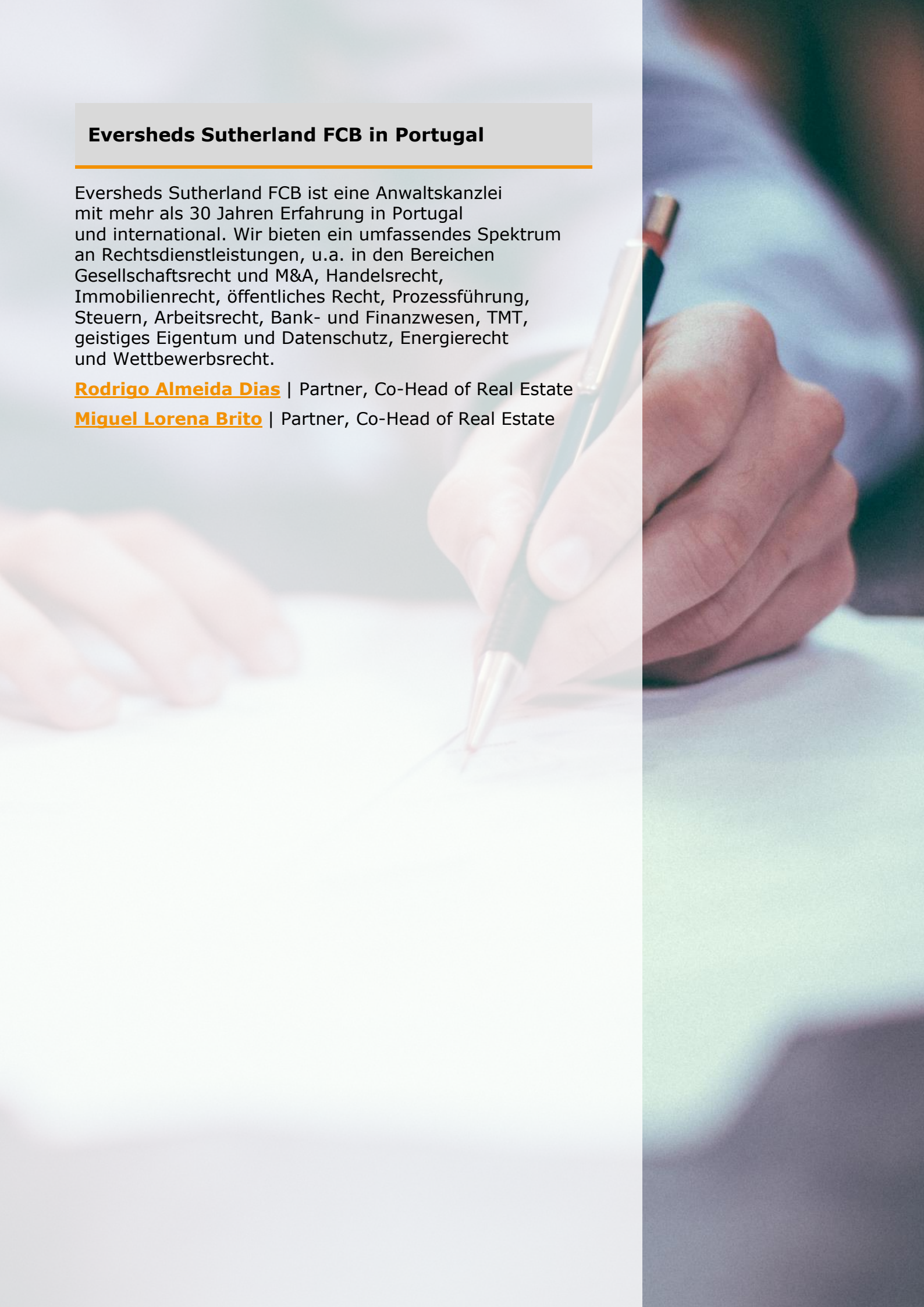
Mit Einwilligung des Verkäufers, oder auf Grundlage bestimmter Regelungen im Reservierungsvertrag kann beim Katasteramt die Eintragung einer Aufassungsvormerkung beantragt werden, um sicherzustellen, dass der Immobilienerwerb zum Tag der Stellung des Antrags auf die Eintragung der Aufassungsvormerkung wirksam wird. Die Übereignung erfolgt durch eine öffentliche Urkunde bzw. private beglaubigte Urkunde, der bestimmte obligatorische Dokumente wie der Immobilienkatasterauszug oder die Genehmigung zur Nutzung der Immobilie beizufügen sind. Der Immobilienerwerb unterliegt der kommunalen Grunderwerbsteuer und der Stempelsteuer, die auf den Kaufpreis oder den Steuerwert der Immobilie (je nachdem, welcher Wert höher ist) erhoben wird und vom Käufer vor Erstellung der Übereignungsurkunde zu entrichten ist. Weitere Transaktionskosten wie Notar- und Registergebühren trägt ebenfalls der Käufer. Die Eigentumsübertragung bedarf zu ihrer Wirksamkeit gegenüber Dritten der Eintragung beim Katasteramt.

Eversheds Sutherland FCB in Portugal

Eversheds Sutherland FCB ist eine Anwaltskanzlei mit mehr als 30 Jahren Erfahrung in Portugal und international. Wir bieten ein umfassendes Spektrum an Rechtsdienstleistungen, u.a. in den Bereichen Gesellschaftsrecht und M&A, Handelsrecht, Immobilienrecht, öffentliches Recht, Prozessführung, Steuern, Arbeitsrecht, Bank- und Finanzwesen, TMT, geistiges Eigentum und Datenschutz, Energierecht und Wettbewerbsrecht.

Rodrigo Almeida Dias | Partner, Co-Head of Real Estate

Miguel Lorena Brito | Partner, Co-Head of Real Estate



eversheds-sutherland.com

© Eversheds Sutherland 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o. und Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o., ist Teil der Eversheds Sutherland, die durch diverse eigenständige Rechtssubjekte global tätig ist. Die vollständige Beschreibung der Struktur und ein Verzeichnis der Kanzleien finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com.

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dienen nur

zur Orientierung und stellen keine Rechtberatung in einer bestimmten Angelegenheit dar. Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o. und Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o. ist nicht verantwortlich für Maßnahmen, die auf der Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen ergriffen werden.