

## CZ: Störung durch andere Mieter im Bürogebäude

**Vor Kurzem habe ich einen Klienten vertreten, der seine Büros im Zentrum Prags verlegen wird. Einer der Gründe für die Verlegung der Büros lag auch darin, dass er wiederholt von einem der benachbarten Mieter gestört wurde und der Vermieter keine Motivation hatte, diesen Zustand zu lösen. Wie kann man also sicherstellen, dass der Vermieter eine solche Motivation hat?**

Die beste Lösung ist natürlich, ein solches Problem bereits beim Abschluss des Mietvertrags zu regeln. Ich empfehle, im Mietvertrag zusätzliche Betriebsregeln zu der Betriebsordnung des Gebäudes zu vereinbaren.

Neben der allgemeinen Pflicht des Vermieters, für eine störungsfreie Nutzung der Büroräume zu sorgen, empfehle ich z.B. ein ausdrückliches Verbot der Abhaltung von Ausbildungs- und/oder Unterhaltungsveranstaltungen zu konkret spezifizierten Tageszeiten.

Der Verstoß gegen solche zusätzlichen Betriebsregeln sollte dann mit einer Vertragsstrafe oder einem Anspruch auf Herabsetzung der verbunden sein.

Die Höhe der Sanktion bzw. der Herabsetzung der Miete muss nicht übertrieben hoch sein. In der Praxis wird der Vermieter keine Krone (Euro) zu viel zahlen wollen, und wird daher motiviert sein, das entstandene Problem zu lösen sowie vorsorglich die anderen Mieter im Gebäude und deren ordnungsgemäßes Verhalten zu überwachen.

Lukáš Zahrádka

## CZ: Rückkehr des Vorkaufsrechts

**Die Abgeordnetenkammer verabschiedete eine Novelle, die erneut das Vorkaufsrecht der Miteigentümer an dem übertragenen Immobilienanteil in das Zivilrecht einführt. Die Regelung muss noch im Senat verabschiedet und vom Präsidenten unterzeichnet werden, hat aber wohl gerade ihren Siegeszug begonnen.**

Die Diskussion zwischen Gegnern und Befürwortern der Rückkehr des Vorkaufsrechts wird schon seit längerer Zeit geführt.

Die Unterstützung der Neueinführung wird mit der Möglichkeit begründet, beeinflussen zu können, wer neuer Miteigentümer wird. Der Grund liege darin, dass der Wechsel des Eigentümers des Immobilienanteils die Nutzungsart und Verwaltung der ganzen Sache wesentlich beeinflussen könne. Auch wird in diesem Zusammenhang angeführt, dass das vertragliche Vorkaufsrecht nicht ausreiche, da seine Vereinbarung des übereinstimmenden Willens der beiden Parteien bedürfe.

Die andere Seite weist jedoch darauf hin, dass es sich um einen unverhältnismäßigen Eingriff des Staates in die freie Verfügung über das Vermögen handle, der dem Eigentümer nur zusätzliche Sorgen bereite und das Verfahren des Verkaufs des Immobilienanteils an der Immobilie untragbar verlängere. Daneben wird auch darauf hingewiesen, dass eine solche Regelung nicht in Übereinstimmung mit dem Konzept des wirksamen Bürgerlichen Gesetzbuchs stehe.

Egal, ob man zu den Gegnern oder den Befürwortern der Rückkehr des Vorkaufsrechts der Immobilienmiteigentümer gehört, gegen eine Sache polemisiert man nur schwierig: Die Stabilität der Rechtsordnung stellt einen wichtigen Wert dar. Und es kommt ihr bestimmt nicht zugute, wenn eine derart wichtige Rechtsvorschrift wie das Bürgerliche Gesetzbuch punktuell nach nicht einmal drei Jahren ihrer Wirksamkeit novelliert wird.

Tomáš Mls



## **CZ: Erwerb vom Nichteigentümer: Oberstes Gericht vs. Verfassungsgericht**

**Das neue Bürgerliche Gesetzbuch schützt das Eigentumsrecht der Person, die gutgläubig eine Immobilie von einer im Grundbuch eingetragenen Person gekauft hat, auch wenn die tatsächliche Rechtslage anders ist und der Verkäufer nicht Eigentümer der Immobilie war.**

Das alte Bürgerliche Gesetzbuch enthielt jedoch die vorgenannte Regel nicht, was zu einer Spaltung der Ansichten des Obersten Gerichts und des Verfassungsgerichts geführt hat, da jedes Gericht an die Beilegung der in die Zeit vor dem 31.12.2013 fallenden Fälle langfristig abweichend herangetreten war. Das Verfassungsgericht schützte den Käufer, der das Eigentumsrecht im guten Glauben an die Eintragung im Grundbuch erworben hat in Fällen, in denen der vorherige Kaufvertrag anschließend in Folge des Rücktritts erloschen war oder absolut nichtig war. Genauso ging es sogar in denjenigen Fällen vor, in denen der Übertragende bloßer Miteigentümer war und den ihm nicht gehörenden Immobilienteil nicht übertragen durfte.

Das Oberste Gericht argumentierte damit, dass die gesetzliche Aufschlüsselung der Erwerbsarten des Eigentumsrechts vollständig und abschließend sei, den Erwerb vom Nichteigentümer nicht enthalte und die Schaffung von neuen Erwerbsarten durch die Rechtsprechung nicht möglich sei. Den Schutz des Eigentumsrechts des gutgläubigen Erwerbers lehnte das Oberste Gericht ab und bevorzugte den Schutz des Eigentumsrechts des tatsächlichen ursprünglichen Eigentümers.

Abschließende Klarheit brachte dann in diese Meinungskollision erst das neuerliche Urteil Az. 31 Cdo 353/2016, in dem das Oberste Gericht der Ansicht des Verfassungsgerichts nachgegeben hat. Auch nach der bis zum 31.12.2013 wirksamen Rechtsregelung sollte somit möglich sein, (gutgläubig) das Eigentumsrecht an einer Immobilie von einem im Grundbuch eingetragenen Nichteigentümer zu erwerben.

Jakub Verlík

## **SK: Entsendung von Arbeitnehmern auf Baustellen in Deutschland? Registrieren Sie sich bei der SOKA-BAU**

**Der Arbeitgeber, der seine Arbeitnehmer zu Bauarbeiten nach Deutschland entsendet, hat die Pflicht, sich bei der deutschen SOKA-BAU zu registrieren und dort Beiträge zu zahlen. Die Aufgabe dieses Organs liegt darin, das Urlaubssystem der im Baugewerbe beschäftigten Arbeitnehmer zu leiten und zu überwachen.**

Die Höhe des Beitrags, den die ausländischen Entsendeunternehmen jeden Monat zahlen sollen, stellt 14,5 % der Summe der Brutto-Monatslöhne aller entsandten Arbeitnehmer dar. Aus diesen Beiträgen zahlt SOKA-BAU anschließend das Urlaubsentgelt für die Arbeitnehmer aus. Der Arbeitgeber hat außer der Zahlung der monatlichen Beiträge die Pflicht, der SOKA-BAU regelmäßige monatliche Meldungen über den aktuellen Stand der von ihm entsandten Arbeitnehmer zu erstatten (z.B. Angaben über die Höhe des ausgezahlten Urlaubsentgelts, die Zahl der Tage der bezahlten und unbezahlten Freistellung usw.), auf deren Grundlage SOKA-BAU die von ihr geführten Arbeitnehmerkonten aktualisiert.

Bei Beendigung der Bauarbeiten in Deutschland hat der Arbeitnehmer die Möglichkeit, bei der SOKA-BAU die Urlaubsabgeltung zu beantragen.

Der Arbeitgeber hat in diesem Zusammenhang auch weitere Pflichten, insbesondere bei einer Kontrolle z.B. die folgenden Dokumente in deutscher Sprache vorzulegen: Arbeitsverträge, Arbeitszeitznachweise, Lohnzettel – Lohnabrechnungen und Bestätigungen über die geleistete Lohnauszahlung.

Für eine Pflichtverletzung kann dem ausländischen Entsendeunternehmen eine Sanktion von bis zu 500.000,- EUR auferlegt werden.

Natália Jánošková

### **Dvořák Hager & Partners Tschechische Republik**

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12  
186 00 Prag 8  
Tschechische Republik  
tel.: +420 255 706 500  
fax: +420 255 706 550  
e-mail: praha@dhplegal.com

### **Dvořák Hager & Partners Slowakei**

Cintorínska ul. 3/a  
811 08 Bratislava  
Slowakei  
tel.: +421 2 32 78 64 – 11  
fax: +421 2 32 78 64 – 41  
e-mail: bratislava@dhplegal.com