

CZ: Die WEG kann bis zu 10 % des Verwertungserlöses der Wohnung des Schuldners erhalten – Vorteil oder Risiko?

CZ: Glosse zur Aufhebung des zweiten Restitutionspunktes

Zum 1. Juli d.J. sollte die Novelle des Gesetzes Nr. 229/1991 Sb., zur Regelung der Eigentumsverhältnisse zum Boden und anderem landwirtschaftlichen Vermögen („Bodengesetz“) den sog. zweiten Restitutionspunkt bringen.

Dieser würde das Ende der Herausgabe von Ersatzgrundstücken für die während der Totalität verstaatlichten Grundstücke bedeuten. Laut der Gesetzesbegründung führte dazu u.a. die Furcht vor der Erhöhung der Ausgaben aus dem Staatshaushalt infolge der Notwendigkeit, die erforderlichen Grundstücke später zu den Marktpreisen zu kaufen (um die Herausgabe der Ersatzgrundstücke an die Restituierten fortsetzen zu können).

Auf Antrag einer Senatorengruppe wurden jedoch am 19. Juni 2018 die einschlägigen Bestimmungen durch das Verfassungsgericht aufgehoben, und zwar durch einen einstimmigen Plenarbeschluss. In einer sonst vergleichbaren Gruppe berechtigter Personen kann ohne legitimen Grund keine Ungleichheit begründet werden, und zwar auch wenn nur ein einziges Restitutionsverfahren übrigbleiben würde, meinen die Richter. Die Ungleichheit würde zwischen denjenigen entstehen, die den Grundstücksersatz erhalten haben, und denjenigen, die gezwungen wären, sich mit einer finanziellen Entschädigung zufrieden zu geben.

Die Richter seien nicht überzeugt, dass der Staat nicht mehr imstande ist, den Restituierten Ersatzgrundstücke zu gewähren, und hielten fest, dass es nicht gelungen sei, das legitime Ziel der angefochtenen Rechtsregelung nachzuweisen. Gleichzeitig haben sie jedoch hervorgehoben, dass sie nicht beabsichtigen, „ein für alle Mal“ die Möglichkeit des Restitutionspunktes auszuschließen.

Das politische Niveau in Zukunft wird somit zeigen, ob wir auch den Versuch um einen verbesserten Restitutionspunkt Nummer 3 erleben, der schließlich in Kraft tritt.

Tomáš Mls

Vorteil:

Die Novelle der Zivilprozessordnung, des Insolvenzgesetzes und des Gesetzes über öffentliche Versteigerung führte eine Regel ein, dass die **Forderungen einer Wohnungseigentümerschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Hauses und des Grundstücks gegenüber dem Wohnungseigentümer aus dem Verkaufserlös der Wohnung in einem Zwangsvollstreckungs- oder Insolvenzverfahren vorrangig befriedigt werden, und zwar bis zur Höhe eines Zehntels dieses Erlöses.** „Vorrangig“ bedeutet dabei, dass ordnungs- und fristgerecht angemeldete Forderungen der WEG noch **vor den Forderungen gesicherter Gläubiger** befriedigt werden. Dies sind insbesondere Banken, die den Kauf der betreffenden Wohnung finanzierten und nach deren Befriedigung aus dem Verwertungserlös der Wohnung in der Regel nicht viel übrigblieb.

Die Stellung der WEG und deren Mitglieder hat sich durch die Novelle der vorgenannten Gesetze real verbessert. Früher wurden nämlich sämtliche mit der Hausverwaltung zusammenhängende Schulden (Wasser-, Abwasser-, Heizungskosten, Beleuchtung der Allgemeinräume oder Zahlungen in den Reparaturfonds usw.) für die nicht zahlenden Wohnungseigentümer von ordnungsgemäß zahlenden Wohnungseigentümern getragen, da die WEG bei der Gläubigerbefriedigung einfach nicht zum Zuge kam (insbesondere in Folge der Präferenzstellung der gesicherten Gläubiger).

Risiko:

Das vergünstigte Regime gilt aber nur für **Forderungen, die in das Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzverfahren fristgerecht angemeldet werden.** Dafür muss der Ausschuss der WEG Sorge tragen.

Meldet der Ausschuss der WEG die Forderung in das Zwangsvollstreckungs- oder Insolvenzverfahren nicht fristgerecht an, so trägt er gegenüber den Mitgliedern der WEG die volle Haftung für den dadurch der WEG entstandenen Schaden. Dann würde es sich nämlich um eine Verletzung der Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns handeln, zu der der Ausschuss der WEG verpflichtet ist.

Die Ausschüsse der WEG sollten daher selbst regelmäßig und aktiv an Stellen, wo Versteigerungen bekannt gemacht werden (Amtstafel des Gerichtsvollziehers, Versteigerungsportal www.portaldrazeb.cz und Zentrale Evidenz von Versteigerungen - *Centrální evidence exekucí*), sowie im Insolvenzregister suchen, oder den Suchdienst extern veranlassen.

Dominika Veselá



CZ: Zur Fertigstellung des Werkes, das mit Mängeln übergeben wurde, die dessen Gebrauch nicht verhindern

Das Oberste Gericht der Tschechischen Republik bestätigte unlängst die bereits früher formulierte Ansicht, dass die Übernahme des Werkgegenstandes und die Erfüllung der Pflicht zur Herstellung des Werks nicht immer unter einen Zeitpunkt fallen, sondern wenn das hergestellte Werk Mängel aufweist (obwohl diese dessen Gebrauch nicht verhindern), dieses nicht ordnungsgemäß fertiggestellt ist, auch wenn der Besteller es übernimmt.

In einem solchen Falle erlischt die Pflicht des Werkunternehmers zur Herstellung des Werks nicht mit der Übergabe des Werks an den Besteller, sondern geht in eine Pflicht über, die den aus der mangelhaften Leistung entstandenen Rechten des Bestellers entspricht. Anders gesagt: **Der Werkunternehmer ist nicht mehr verpflichtet, das Werk herzustellen, sondern dessen Mängel zu beheben oder die Rechte des Bestellers, der das nicht fertiggestellte Werk mit Mängeln übernommen hat, anderweitig zu befriedigen.**

In der erwähnten Entscheidung äußerte sich das Oberste Gericht zu einem Fall, auf den sich das heute bereits ungültige Handelsgesetzbuch bezogen hat. Nach dem Handelsgesetzbuch erfüllte der Unternehmer seine Pflicht zur Herstellung des Werks mit dessen ordnungsgemäßer Fertigstellung und Übergabe des Werkgegenstandes an den Besteller. Das neue Bürgerliche Gesetzbuch sieht es jedoch anders. Das Werk ist **fertiggestellt, sobald seine Tauglichkeit, seinem Zwecke zu dienen, vorgeführt wurde.**

Die abweichende Formulierung hat nun zur Folge, dass während früher die Sanktionen für die Nichtfertigstellung des Werkes (in der Regel Vertragsstrafen) für den Werkunternehmer bis zum Zeitpunkt der Behebung der Mängel und der Rückstände am Werk liefen, endet der Lauf der Sanktionen nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch im Falle, dass das Werk mit Mängeln fertiggestellt wird, die dessen Gebrauch nicht verhindern, zu dem Zeitpunkt einer solchen Übergabe. Dem Besteller des Werks **empfehlen wir daher zur Stärkung seiner Stellung, im Werkvertrag eine spezielle Vertragsstrafe für die Nichtbehebung sämtlicher Mängel und Rückstände zu vereinbaren, gerade für den Fall, dass das Werk fertiggestellt wird, jedoch mit Mängeln, die dessen Gebrauch nicht verhindern.**

(Siehe Urteil des Obersten Gerichts der Tschechischen Republik, Az. 32 Cdo 3458/2016, vom 22.05.2018)

David Fabián

SK: Novelle des Katastergesetzes

Am 1. 10. 2018 trat eine umfangreiche Novelle des Katastergesetzes in Kraft, das Fristen verkürzen, die Transparenz vergrößern und in der Praxis festgestellte Probleme beseitigen soll.

Neben den bereits bestehenden elektronischen Diensten werden nun vom Katasteramt weitere elektronische Dienste wie Einbringung des Antrags auf Katastereintragungen, Einwendungen gegen Eintragungen, Antrags auf Katasterauskünfte und Korrektur von Angaben und die Verfolgung von Änderungen im Kataster angeboten.

Mit der Möglichkeit, sich einzutragen und über jede Änderung bei seinem Vermögen informiert zu werden, sollen kriminelle Manipulationen mit Vermögen verhindert werden, die bisher oft vom Eigentümer unbemerkt eingetragen wurden. Erleichtert wird auch die Möglichkeit, sich von den Katasterunterlagen Kopien zu erstellen. Nun stellt das Kataster auch Informationen über das gesamte Immobilieneigentum in der Slowakei aus. Bislang mussten dafür für getrennte Auszüge beantragt werden.

Künftig werden im Informationssystem auch die Preise der Immobilien angeführt und stehen ausgewählten Einrichtungen wie Nationalbank, Gerichte zur Verfügung.

Künftig sollen Eintragungen und Änderungen schneller erfolgen. So ist die Frist für die Löschung von Pfandrechten von bisher 60 Tagen weggefallen und falls das Katasteramt mehrere Anträge gleichzeitig erhält, so ist nicht mehr für jeden Antrag ein getrenntes Verfahren durchzuführen, sondern das Amt kann die Anträge in einem Verfahren zusammenfassen.

Klargestellt wurde auch, dass nur solche technischen Bauten eingetragen werden, die über Mauern und ein Dach verfügen. Unklar ist, ob solche, nicht eintragungsfähige Bauten immer als bewegliche Sachen betrachtet und somit als Gegenstand des Pfandrechts z.B. in das Notarielle Zentralregister der Pfandrechte eingetragen werden können. Andernfalls sind diesbezüglich Schwierigkeiten bei der Eigentumsübertragung und der Einräumung von Pfandrechten zu erwarten.

Daneben enthält die Novelle noch zahlreiche Änderungen, die Details zu den Anträgen, Korrektur von fehlerhaften Eintragungen udgl. regeln.

Bernhard Hager

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