

CZ: Prüfung des Beschlusses der Wohnungseigentümersversammlung

CZ: Was ist eine Bebauungsreserve?

Unter der Bebauungsreserve versteht man gemäß dem Baugesetz Flächen oder Korridore, die in den Grundsätzen der Bebauungsentwicklung und im Bebauungsplan abgegrenzt sind. Diese dient als ein besonderes Instrument der Bebauungsplanung, deren Sinn in der Prüfung der Möglichkeit einer bestimmten künftigen Nutzung des abgegrenzten Gebiets liegt.

In der bebauungsplanerischen Dokumentation ist die zu prüfende künftige Nutzung der Bebauungsreserve anzuführen – diese stellt den eigentlichen Sinn und Zweck der Abgrenzung der Bebauungsreserve dar. Eine solche künftige Nutzung kann auch in der Verkehrsinfrastruktur, Oberflächenwasserspeicherung oder anderen langfristigen Ziele liegen.

Die Folge der Abgrenzung der Bebauungsreserve für den Eigentümer der betroffenen Immobilie ist das Verbot von Änderungen in der bisherigen Nutzung, durch die die festgelegte Nutzung des Gebiets wesentlich erschwert oder vereitelt wäre.

Wenn Sie jedoch jetzt den Eindruck haben, dass die Annahme der Bebauungsreserve eine Beschränkung des Eigentumsrechts darstellt, für die der Eigentümer irgendwie entschädigt wird, dann werden Sie enttäuscht sein. Nach einer neuerlichen Entscheidung des Obersten Gerichts ist die Bebauungsreserve lediglich eine vorübergehende Maßnahme und stellt für die Eigentümer der betroffenen Immobilien keine vollständige Beschränkung dar. Für die Beschränkung der Eigentumsrechte in Folge der Bebauungsreserve steht daher grundsätzlich kein Ersatz zu (s. das Urteil 22 Cdo 4304/2015 vom 14.12.2016).

Tomáš Mls

Liegt ein wichtiger Grund vor, so kann der überstimmte Wohnungseigentümer (oder auch die Wohnungseigentümergeinschaft selbst, wenn diese Eigentümer der Wohnung ist) beim Gericht beantragen, über die Sache zu entscheiden.

In der vorgenannten Art und Weise werden die Wohnungseigentümer durch das Gesetz geschützt. Dieses verankert das Recht des Wohnungseigentümers, der von der Versammlung überstimmt wurde und mit der durch die Versammlung getroffenen Entscheidung nicht einverstanden ist, beim Gericht zu beantragen, in der Sache, die Gegenstand der betroffenen Entscheidung ist, zu entscheiden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Entscheidung der Gerichte in den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) um einen Eingriff der öffentlichen Gewalt in privatrechtliche Verhältnisse handelt, lässt das Gesetz diese Vorgehensweise lediglich in begründeten und ganz außerordentlichen Fällen zu. Das Recht, sich an das Gericht mit dem Antrag auf Prüfung eines durch die Versammlung gefassten Beschlusses zu wenden, ist daher **sachlich und zeitlich** befristet. Erstens bedarf die Prüfung eines **wichtigen Grundes**. Zweitens kann der Prüfungsantrag nur **innerhalb von drei Monaten** ab dem Tag gestellt werden, an dem der Wohnungseigentümer von der Entscheidung erfahren hat oder erfahren konnte.

Während die zeitliche Befristung der Möglichkeit zur Ausübung des Rechts auf Prüfung des Beschlusses in der Praxis unproblematisch ist, stellt die Beurteilung der „Wichtigkeit“ des Prüfungsgrundes auch für die Gerichte eine Schwierigkeit dar.

Das Oberste Gericht der Tschechischen Republik gelangte zu dem Schluss, dass die **Wichtigkeit des Grundes objektiv nach der Wichtigkeit des Inhalts des angefochtenen Beschlusses zu beurteilen ist**, d.h. nach der Bedeutung der Sache, über die mit dem betroffenen Beschluss entschieden wurde. Es muss sich daher um eine **Entscheidung über eine Angelegenheit handeln, die entweder direkt in die Rechtsposition der Wohnungseigentümer selbst, oder in das Wesen deren Eigentums aus der Sicht dessen Nutzungszwecks eingreift**. Aus den Gerichtsentscheidungen geht dann hervor, dass die **Frage der Erhöhung der Beiträge zum Reparaturfonds grundsätzlich nicht als eine solche Angelegenheit anzusehen ist, es sei denn, dass es sich im Einzelfalle um eine extrem hohe Erhöhung handelt**.

Dominika Veselá



CZ: Instrument der vorzeitigen Besitzeinweisung ermöglicht es dem Staat, Autobahnen auch auf fremden Grundstücken zu bauen

Am 02.06.2017 wurde die Novelle des Gesetzes Nr. 669/2007 Z. z. über einmalige außerordentliche Maßnahmen in der Vorbereitung einiger Autobahn- und Straßenbauten für Kraftfahrzeuge wirksam, die in die slowakische Rechtsordnung ein neues Rechtsinstrument der vorzeitigen Besitzeinweisung eingeführt hat.

Die Entscheidung über die vorzeitige Besitzeinweisung wird im Rahmen des Enteignungsverfahrens auf Antrag des Enteigners erlassen. Mit der Entscheidung über die vorzeitige Besitzeinweisung erwirbt der Enteigner das Recht, Bauarbeiten auf Grundstücken und Bauten noch vor dem Abschluss des Enteignungsverfahrens, und somit auf fremden Grundstücken und Bauten, auszuführen. Eine Berufung gegen die Entscheidung über die vorzeitige Besitzeinweisung hat keine aufschiebende Wirkung.

Während der vorzeitigen Besitzeinweisung werden die Rechte aus Mietverträgen und dinglichen Lasten nicht ausgeübt. Den gewünschten Umfang der auszuführenden Arbeiten kann der Enteigner während des Enteignungsverfahrens ändern. Der Eigentümer des enteigneten Grundstücks hat das Recht auf eine finanzielle Entschädigung in Höhe der durch ein Sachverständigengutachten zu bestimmenden Miete. Das Recht auf die finanzielle Entschädigung hat auch der Berechtigte aus einer dinglichen Last. Bei Aufhebung der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Enteigner verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der enteigneten Immobilie wiederherzustellen.

Die Abgeordnetengruppe des Nationalrates hat am 19.06.2017 beim Verfassungsgericht einen Antrag auf Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der vorgenannten Novelle gestellt.

Petra Štrbová Marková

CZ: Kennzeichnung der gemieteten Geschäftsräume

Jede Betriebsstätte muss gemäß dem Gewerbegesetz dauerhaft und von außen mit der Firma, Bezeichnung oder dem Vor- und Nachnamen des Unternehmers und dessen Identifikationsnummer gekennzeichnet sein.

Falls der Unternehmer die Betriebsstätte in Miete hat, so wird der Vermieter ihn an der Kennzeichnung der Betriebsstätte in dem vorgenannten gesetzlichen Umfang in der Regel nicht hindern – die geforderten Informationen können auch auf einem kleinen Schild an der Tür angeführt werden.

Eine andere Situation tritt jedoch ein, wenn der Unternehmer vorhat, die gemietete Betriebsstätte mit einer attraktiven und möglichst gut sichtbaren Werbung zu versehen.

An diese Situationen denkt das Bürgerliche Gesetzbuch, nach dem **der Mieter – Unternehmer mit Einwilligung des Vermieters die gemieteten Geschäftsräume im angemessenen Umfang mit Schildern, Anschlägen und ähnlichen Zeichen versehen kann.** Der Vermieter kann dann seine Einwilligung lediglich aus wichtigem Grunde verweigern. Die Verweigerung der Einwilligung wäre sicher angebracht, wenn durch die Wahl einer unpassenden Kennzeichnung oder unpassenden Art (der Ausführung) der Kennzeichnung dem Vermieter ein Schaden entstehen könnte oder wenn die Kennzeichnung bzw. ihr Inhalt gegen die guten Sitten verstoßen würde.

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass **wenn der Vermieter sich innerhalb eines Monats** nach der Zustellung des schriftlichen Antrags des Mieters auf Erteilung der Einwilligung in die Unterbringung einer Außenkennzeichnung der Räume **nicht äußert, die Einwilligung des Vermieters als erteilt anzusehen ist.**

Gleich ob Sie jetzt Mieter oder Vermieter sind, empfehlen wir, die Möglichkeit der Unterbringung der Werbekennzeichnungen auf den gemieteten Immobilien bereits im Mietvertrag zu regeln, und zwar einschließlich der Spezifikation der geplanten Kennzeichnung (Visualisierung, Ausmaß und Unterbringung an der Immobilie), der Installation und Beseitigung am Ende des Mietverhältnisses (d.h. wer für die Installation und Demontage sorgt und wer die damit verbundenen Kosten trägt) und des eventuellen Entgelts für die Unterbringung der Kennzeichnung während der Mietzeit.

Zum Schluss ist noch anzumerken, dass in Folge der Übergangsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Vorgenannte auch für die vor dem 01.01.2014, d.h. vor der Wirksamkeit des neuen Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossenen Mietverträge gilt.

Jakub Verlík

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