

## CZ: Was tun, wenn der Efeu zum Nachbarschaftsstreit führt

**CZ: Fristlose Kündigung der Wohnungsmiete – wann ist sie möglich und unter welchen Voraussetzungen?**

**Verletzt der Mieter seine Pflicht auf besonders schwerwiegende Weise, hat der Vermieter das Recht, die Miete fristlos zu kündigen und zu fordern, dass der Mieter ihm die Wohnung spätestens innerhalb eines Monats ab Mietende übergibt.**

Der Mieter verletzt seine Pflicht dann auf besonders schwerwiegende Weise, wenn er den Mietzins und die Dienstleistungsentgelte für mindestens drei Monate nicht zahlt, die Wohnung oder das Haus auf schwerwiegende oder irreversible Weise beschädigt, er dem Vermieter oder anderen im Haus wohnenden Personen anderweitig schwere Schäden zufügt oder Probleme bereitet, oder er die Wohnung unberechtigt auf andere Weise oder zu einem anderen Zweck nutzt, als dies vereinbart wurde.

Vertritt der Vermieter die Auffassung, dass der Mieter seine Pflichten auf besonders schwerwiegende Weise verletzt hat, kann er ihn fristlos kündigen. **Vor Aussprechen der Kündigung muss er den Mieter jedoch dazu auffordern, sein mangelhaftes Verhalten abzustellen.**

**Die Aufforderung**, die nicht der Schriftform bedarf (die wir aber empfehlen), **muss die Spezifikation** (Beschreibung) des mangelhaften Verhaltens **enthalten**, und zur Abhilfe hat der Vermieter dem Mieter eine **angemessene Frist zu setzen**.

**Vorsicht, ist aus dem Charakter der verletzten Pflicht ausgeschlossen, dass der Mieter sein mangelhaftes Verhalten abstellt, gibt es keinen Grund, ihm eine angemessene Frist zur „Abhilfe“ zu setzen. In einem solchen Fall ist keine fristlose Kündigung angebracht, sondern die Kündigung mit dreimonatiger Kündigungsfrist.**

Peter Perniš

**Das Eigentumsrecht gibt dem Eigentümer das Recht, über sein Eigentum innerhalb der Grenzen der Rechtsordnung frei zu verfügen und andere Personen von dieser Verfügung auszuschließen. Welche Möglichkeiten hat der Eigentümer, der sich durch die vom Nachbarn auf sein Grundstück herüberwachsenden Pflanzen gestört fühlt?**

Im aktuellen Fall, mit dem sich der Oberste Gerichtshof der Tschechischen Republik befasst hat, war eine Kletterpflanze (nennen wir sie Efeu) Streitgegenstand, die der Eigentümer auf seinem Grundstück gepflanzt hat und sie zur Verschönerung an der Wand seines Nachbarn hochwachsen ließ. Der Nachbar hat versucht, dies durch eine Klage auf Schutz gegen sog. Immissionen zu verhindern.

Allgemein gilt, dass der **Eigentümer alles zu unterlassen hat, was zur Folge hat, dass Abfall, Wasser, Rauch, Staub, Gas, Geruch, Licht, Schatten, Lärm, Erschütterungen und sonstige ähnliche Einwirkungen (sog. Immissionen)** in einem den örtlichen Verhältnissen unangemessenem Maße **auf Nachbargrundstücke** gelangen und die übliche Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen.

Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs ist jedoch das Anpflanzen an der Grundstücksgrenze und das anschließende mögliche Übergreifen auf das Nachbargrundstück von sich aus nicht ohne weiteres eine Immission, da es zu keinem körperlichen Übergreifen auf das Nachbargrundstück kommt. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Nachbar keinen **Schutz seines durch den Pflanzenbewuchs vom Nachbargrundstück betroffenen Eigentumsrechts fordern kann**.

Der Eigentümer hat nämlich das Recht, **von der zulässigen Eigenhilfe** gemäß § 1016 Abs. 2 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch Gebrauch zu machen (d.h. den überwachsenden Teil der Pflanzen schonend zu entfernen), und kann sich **mittels einer sog. Unterlassungsklage** gemäß § 1042 Bürgerliches Gesetzbuch wehren. Durch diese Klage kann **sowohl das Auferlegen der Pflicht gefordert werden, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks den Teil der Pflanzen beseitigt, durch die er die Eigentumsrechte des betroffenen Eigentümers beeinträchtigt, oder dass er allgemein (auch in der Zukunft) solche Eingriffe unterlässt**.

Eine Unterlassungsklage kann in Bezug auf Pflanzen stets dann erhoben werden, wenn es zur direkten Nutzung einer fremden Immobilie kommt. In unserem Fall bedeutet dies, dass der an der Wand des Nachbarhauses hochkletternde Efeu, obgleich er das Aussehen jener ansonsten unansehnlichen Wand verschönern soll, eine Nutzung einer fremden Sache (Wand des Nachbarhauses) darstellt. Gegen einen solchen Eingriff in das Eigentumsrecht dient eine Unterlassungsklage. **Der Grundstückseigentümer darf nämlich nicht ohne Rechtsgrund das Eigentum des Nachbarn dadurch beeinträchtigen, dass er Efeu an der Wand seines Nachbarn hochwachsen lässt.**

Hinzuzufügen bleibt, dass das Bürgerliche Gesetzbuch für verschiedene konkrete Situationen im Zusammenhang mit dem Pflanzenbewuchs auf Nachbargrundstücken Sonderregelungen enthält, mehr hierzu aber vielleicht beim nächsten Mal.

Dominika Veselá



## CZ: Mangelnde Befahrbarkeit einer Straße

***Kleinere oder größere Straßenschäden sind Alltag, der teils nur etwas ärgerlich ist, manchmal aber auch Ursache für nicht unerhebliche Schäden sein kann. Wie sieht die rechtliche Regelung im Falle solcher Schäden und der Haftung für diese aus?***

Das Straßengesetz regelt den Begriff „Befahrbarkeitsmangel“. Als solcher Mangel gilt eine solche Änderung in der Befahrbarkeit, die der Fahrer nicht vorhersehen kann, selbst wenn er das Führen seines Fahrzeuges dem baulichen Zustand der Straße, ihrem verkehrstechnischen Zustand und den Witterungsbedingungen anpasst. Die Haftung ist in diesen Fällen direkt durch das Gesetz geregelt: der Eigentümer der Autobahn, Landstraße, Ortsstraße oder des Fußwegs haftet den Nutzern dieser Straßen und Wege für Schäden, die auf einen *Befahrbarkeitsmangel* zurückzuführen sind. Von der Haftung ist er befreit, wenn er den Nachweis erbringt, dass es nicht in seinen Möglichkeiten gestanden hat, diesen Mangel zu beheben (bei einem durch die Witterungsbedingungen verursachten Mangel diesen Mangel zu mildern) oder auf ihn schriftlich hinzuweisen.

Nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs kann allerdings nicht jeder Straßenschaden als „Befahrbarkeitsmangel“ bezeichnet werden. In einer unlängst ergangenen Entscheidung hat es die Haftung für die Verletzungen eines Radfahrers durch den Sturz in ein nicht gekennzeichnetes und ungesichertes Loch wegen Bauarbeiten auf dem Radweg beurteilt. Das Gericht ist zum Schluss gelangt, dass ein solcher Straßenzustand kein *Befahrbarkeitsmangel* ist, trotzdem aber die Haftung gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch greift. Anhand der konkreten Umstände kann für einen Schaden sowohl der Bauherr haften, als auch derjenige, den der Bauherr mit der Baudurchführung beauftragt hat, und der die Arbeiten durchgeführt hat (wenn der Schaden durch seine Tätigkeit oder Unterlassen hervorgerufen wurde).

Zu Einzelheiten siehe Urteil des Obersten Gerichtshofs der Tschechischen Republik, Az. 25 Cdo 832/2016, vom 28.6.2017.

Tomáš Mls

## SK/CZ: Novelle des UVP-Gesetzes in der Slowakei und Tschechien und ihr Einfluss auf Immobilienprojekte

### Novelle des UVP-Gesetzes in der Slowakei

Im Jahr 2017 wurden zwei Novellen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verabschiedet, die insbesondere die Beseitigung der Defizite bei der Übernahme der europäischen Vorschriften zum Ziel hatten.

Durch die ab Januar 2017 wirksame Änderung wurden insbesondere die Bedingungen für die Gewährung von Auflagen spezifiziert, mit Betonung auf dem Nachweis des Einklangs mit den Anforderungen an die Beurteilung der Umwelteinflüsse der vorgeschlagenen Tätigkeit, wobei die angeführte Pflicht auch Fälle umfasst, in denen im Projekt Änderungen vorgenommen wurden.

Die zweite, ab Juni 2017 wirksame Novelle hängt mit der Notwendigkeit zusammen, die Qualität der eigentlichen Beurteilung der Umwelteinflüsse zu erhöhen und sie mit den Regulierungs- und Kohärenzprinzipien, mit den sonstigen Vorschriften und der Politik der EU in Einklang zu bringen. Eine wichtige Änderung ist insbesondere die Erweiterung der Informationspflicht der zuständigen Stellen gegenüber der Öffentlichkeit über den gesamten UVP-Prozess. Die Bauentwickler werden so künftig längere Zeit für die Einholung der notwendigen Genehmigungen einplanen müssen.

### Novelle des UVP-Gesetzes in Tschechien

Der tschechische Senat hat eine wichtige Novelle des Gesetzes über die Beurteilung der Umwelteinflüsse verabschiedet. Diese Novelle vereinfacht und beschleunigt den UVP-Prozess im erheblichen Maße und gibt den Investoren größere Sicherheit bei der Planung ihrer Projekte. Wichtigste Änderungen sind vor allem die Bestimmung sog. Folgehandlungen durch Aufzählung der konkreten Verwaltungshandlungen direkt im Gesetz und die Einengung des Kreises der sog. unterschwelliger Projekte, die der UVP unterliegen. Zur Beschleunigung des gesamten Prozesses tragen auch neue Geldbußen für unnötige Verzögerungen des Prozesses bei. Die Novelle ist am 1.11.2017 in Kraft getreten.

Martin Baraniak



### 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