

## CZ: Noch zur Regulierung der Wohnungsmiete

*Das Oberste Gericht der Tschechischen Republik hat kürzlich ein ziemlich wichtiges Urteil zur Regulierung der Wohnungsmiete erlassen. Dieses betrifft erstens die Einrede der Verjährung des Ersatzanspruchs für die damit verbundene Einschränkung des Eigentumsrechts und zweitens die Höhe dieses Ersatzes.*

In dem zu beurteilenden Falle war von Seiten des Staates (als Beklagten) eine Verjährungseinrede erhoben, die die Klägerin für sittenwidrig erhoben gehalten hat. Das Oberste Gericht, das die Sache durch den Großen Senat des Zivilrechts- und Handelskollegiums entschieden hat, wandte zuerst auf die Sache früher formulierte Ansichten des Verfassungsgerichts an. Laut dem Urteil wird es grundsätzlich notwendig sein, die Erhebung der Verjährungseinrede durch den Staat für sittenwidrig zu halten, und zwar in allen Verfahren, deren Gegenstand ein Ersatzanspruch für die zwangsweise Einschränkung des Eigentumsrechts in Folge einer verfassungswidrigen Regulierung der Miete ist, in denen das Gericht eine solche Einrede beurteilen wird.

Hinsichtlich der Höhe des Ersatzes für die damit verbundene Einschränkung des Eigentumsrechts ging dann das Oberste Gericht von den Schlüssen der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte aus. Das Gericht hielt fest, dass die Höhe des Ersatzes grundsätzlich der Differenz zwischen der marktüblichen und regulierten Miete entsprechen sollte, auf die der Vermieter nach der damaligen verfassungswidrigen Regelung Anspruch hatte.

(In Details s. das Urteil des Obersten Gerichts der Tschechischen Republik Az. 31 Cdo 1042/2017.)

Tomáš Mls

## CZ: Gerichtlicher Schutz des Minderheitsmiteigentümers vor „Überstimmung“

*Das Bürgerliche Gesetzbuch („BGB“) gewährt den Minderheitsmiteigentümern ziemlich breite Möglichkeiten des gerichtlichen Schutzes vor „ungerechter“ Entscheidung der Mehrheit, und zwar in Abhängigkeit davon, wie wichtig die Entscheidung ist und ob der Minderheitsmiteigentümer von der Entscheidung ganz ausgeschlossen (übergangen) oder überstimmt wurde.*

Gemäß § 1129 Abs. 1 BGB bedarf die Entscheidung über wichtige Angelegenheiten betreffend eine gemeinsame Sache (**Angelegenheit der sog. außerordentlichen Verwaltung**), insbesondere über eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung der Sache, Änderung ihres Zwecks oder über ihre Verarbeitung, mindestens der Zweidrittelmehrheit der Stimmen der Miteigentümer. Der bei der Entscheidung über die Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung überstimmte Miteigentümer kann beantragen, dass **über die betreffende Sache das Gericht entscheidet**.

Gemäß § 1130 BGB kann der überstimmte Miteigentümer, dem die Entscheidung der Mehrheit einen schweren Nachteil zuzufügen droht (insbesondere durch unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung der gemeinsamen Sache oder durch Entstehung einer Pflicht, die zum Wert seines Anteils im offensichtlichen Missverhältnis steht), beim Gericht beantragen, dass dieses **die Entscheidung aufhebt**.

Der Text des § 1130 BGB unterscheidet zwischen der laufenden und außerordentlichen Verwaltung nicht und bis zur neuerlichen Entscheidung des Obersten Gerichts der Tschechischen Republik (Az. 22 Cdo 192/2017) war es nicht klar, in welchen Fällen dieser Typ des gerichtlichen Schutzes vom Minderheitsmiteigentümer in Anspruch genommen werden kann. Das Oberste Gericht hielt neu fest, dass die **Möglichkeit des Minderheitsmiteigentümers, die gerichtliche Aufhebung eines Beschlusses der Mehrheit zu begehren, dem Minderheitsmiteigentümer grundsätzlich nur bei Beschlüssen in Sachen der außerordentlichen Verwaltung vorbehalten ist**, ergänzte aber gleichzeitig, **dass nicht auszuschließen ist, dass je nach konkreten Umständen des Falles** (insbesondere dort, wo der drohende schwere Nachteil ganz offensichtlich ist), **der gerichtliche Schutz auch dort gewährt werden kann, wo die Entscheidung eine Sache der laufenden Verwaltung betrifft**.

In der Praxis wird es sich nur um wenige Fälle der laufenden Verwaltung handeln, in denen der vorgenannte Vorgang in Anspruch genommen werden kann, und **das Gericht wird stets eingehend die konkreten Umstände jedes Einzelfalles überlegen müssen**. Ein typisches Beispiel, das gewöhnlich als laufende Verwaltung angesehen wird, ist die Miete. In Abhängigkeit von den konkreten Parametern des Mietverhältnisses (z.B. außergewöhnlich lange Mietzeit, extrem niedriger Mietzins oder außergewöhnliche Möglichkeiten der vorzeitigen Beendigung der Miete) kann jedoch auch die Entscheidung der Miteigentümer über die Miete als Entscheidung in der Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung gewertet werden, die Schutz gemäß § 1130 BGB verdient.

- weiter auf der nächsten Seite -



## EU: EuGH: Stärkere Stellung der Öffentlichkeit

*Der Europäische Gerichtshof hat in der Rechtssache C-664/15, Protect, vom 20. Dezember 2017 den Umweltorganisationen sowohl die Parteistellung als auch die Möglichkeit der gerichtlichen Prüfung von Verwaltungsentscheidungen im Rahmen eines Verfahrens nach österreichischem Wassergesetz zuerkannt. Die Grundsätze dieser Entscheidung gelten für alle verwaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren – auch in der Slowakei.*

In dem vorgenannten Falle stellte ein Liftbetreiber einen Antrag auf Verlängerung einer Bewilligung für eine Beschneidungsanlage. Eine Umweltorganisation beantragte in dem Verfahren die Zuerkennung der Parteistellung und erhob Einwände gegen den Erlass der vorgenannten Bewilligung aufgrund des Artikels 9 Abs. 3 der Aarhus-Konvention und des Artikels 6 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Der Europäische Gerichtshof hielt fest, dass eine Umweltorganisation gemäß Artikel 9 Abs. 2 und 3 der Aarhus-Konvention i.V.m. Artikel 47 der Charta der Grundrechte der EU die Möglichkeit haben muss, beim Gericht Entscheidungen über die Genehmigung eines Projektes anzufechten, das der Pflicht gemäß der EG-Wasser-Rahmenrichtlinie widersprechen kann.

Annamária Tóthová

Die zweite Voraussetzung für die Entscheidung des Gerichts über die Aufhebung der Entscheidung der Mehrheitsmiteigentümer gemäß § 1130 BGB liegt darin, dass dem überstimmten Miteigentümer **in Folge der Entscheidung ein schwerer Nachteil droht**. Bei Nichterfüllung dieser Bedingung kann das Gericht nicht gemäß § 1130 BGB vorgehen. Dies bedeutet jedoch noch nicht, dass das Gericht die Klage des Minderheitsmiteigentümers ohne Weiteres ablehnen kann. **Das Gericht hat stets zu prüfen, ob es sich nicht um eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung handelt, und wenn das Ergebnis der Prüfung positiv ist, dann sollte es dem überstimmten Miteigentümer Schutz gemäß § 1129 Abs. 2 BGB gewähren**. In einem solchen Falle kann dann das **Gericht sowohl über die Aufhebung der Entscheidung der Miteigentümer als auch über den Ersatz der Entscheidung durch seine eigene Entscheidung in der vorliegenden Sache entscheiden**, und zwar nach dem sog. billigen Ermessen. Das billige Ermessen ist dabei das Kriterium für eine vernünftige Gestaltung der Rechtsverhältnisse der Miteigentümer.

Dominika Veselá

## CZ: Mittelbare Immissionen

**Das Bürgerliche Gesetzbuch verbietet es dem Eigentümer, über das ortsübliche Maß hinaus die Rechte anderer Personen wesentlich zu stören, sowie solche Tätigkeiten auszuüben, deren Hauptziel darin liegt, andere Personen zu belästigen oder zu benachteiligen.**

Immission ist jegliches Eindringen von Einwirkungen, die ihren Ursprung auf dem Grundstück eines Eigentümers haben, auf das Grundstück eines anderen Eigentümers (z.B. Ablassen des Wassers oder Abwassers, auf dem Grundstück aufgewirbelte(r) Staub oder Asche, intensive Beleuchtung oder Abschirmung, Wärme aus der Warmwasserleitung, Gestank aus der Senkgrube, Bodenverunreinigung, Hundebellen, Lärm usw.).

Unmittelbare Immissionen, d.h. solche, die direkt auf das Nachbargrundstück zugeführt sind (z.B. Auslauf einer Dachrinne), sind durch das Gesetz ausdrücklich verboten. Mittelbare Immissionen (z. B. Abschirmung, Lärm usw.) müssen jedoch eine bestimmte Intensität erreichen, die über die ortsüblichen Verhältnisse hinaus geht, damit man sich dagegen beim Gericht mit der sog. Immissionsklage erfolgreich wehren kann.

Überschreitet die Belästigung die durch eine Verwaltungsvorschrift festgelegten Grenzwerte (z.B. hygienische Lärmgrenzwerte), so überschreitet sie in der Regel auch das ortsübliche Maß. Umgekehrt gilt dies aber automatisch nicht. Es ist daher darauf zu achten, dass die Verwaltungsbehörde aus hygienischen Gründen Ausnahmen erteilen kann. Überschreiten die Immissionen im Einzelfall die öffentlich-rechtlichen Grenzwerte nicht, so muss ein besonderer Grund dafür vorliegen, warum notwendig ist, dass auf dem von der Immission behafteten Grundstück ein höheres Schutzmaß als das in den öffentlich-rechtlichen Vorschriften festgelegte zu gewähren ist.

Bei der Behandlung der Immissionsklage muss daher der Kläger vorbringen, dass die Immissionsstörung über das ortsübliche Maß, ggf. zumindest über die an vergleichbaren Standorten üblichen Standards (sog. Artverhältnisse) hinausgeht. Der Beklagte kann sich im zweitgenannten Falle mit dem Vorbringen wehren, dass der Zustand an dem lokalen Standort den Artverhältnissen (d.h. dem Standard an ähnlichen Standorten) nicht entspreche und es keinen Grund gäbe, warum der lokale Standort besonders geschützt werden sollte. Gleichzeitig ist es jedoch erforderlich, dass der Beklagte ähnliche Standorte anführt, die den Durchschnitt mit anderem Zustand darstellen; ein bloßes allgemeines Vorbringen, der lokale Standort entspreche nicht den Artverhältnissen, genügt nicht.

Jakub Verlík

### Dvořák Hager & Partners | CZ

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12  
186 00 Prag 8

tel.: +420 255 706 500  
e-mail: praha@dhplegal.com

### Dvořák Hager & Partners | SK

Cintorínska ul. 3/a  
811 08 Bratislava

tel.: +421 2 32 78 64 – 11  
e-mail: bratislava@dhplegal.com