

CZ: Längerer Zeitabstand bei der Geltendmachung des Vorkaufsrechts

Wie bekannt, kehrt mit Wirksamkeit zum 1. Januar 2018 das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer an einer Immobilie in unsere Rechtsordnung zurück. Eine der damit verbundenen Fragen ist, in welchem zeitlichen Abstand, nachdem der Miteigentümer von der Verletzung des Vorkaufsrechts Kenntnis erhalten hat, das Vorkaufsrecht noch geltend gemacht werden kann.

Auf den ersten Blick bietet sich auf diese Frage eine klare Antwort an, und zwar dass der letztmögliche Termin die allgemeine dreijährige Verjährungsfrist ist. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt allerdings auch, dass ein offenkundiger Rechtsmissbrauch, d.h. die Ausübung des Rechts im Widerspruch zu seinem Zweck, keinen Rechtsschutz genießt. Diese zweite Regel könnte letztlich gerade bei der „verspäteten“ Geltendmachung des Vorkaufsrechts greifen – z. B. nach Ablauf eines oder mehrerer Jahre nach dem Grundbucheintrag einer im Widerspruch zum Vorkaufsrecht erfolgten Übertragung.

Die erwähnte Frage hat in seiner unlängst veröffentlichten Entscheidung der Oberste Gerichtshof beantwortet und erklärt, dass ein längerer zeitlicher Abstand zwischen der Feststellung der Verletzung des gesetzlichen Vorkaufsrechts und der Geltendmachung des Anspruchs auf ihn von sich aus nicht gegen die guten Sitten verstoße, d.h. es sich nicht um den erwähnten offenkundigen Rechtsmissbrauch handle. Im konkreten Fall kann allerdings bei einem längeren zeitlichen Abstand bei der Geltendmachung des Vorkaufsrechts (gemeinsam mit weiteren wesentlichen Fallumständen) der Schluss gezogen werden, dass ein offenkundiger Rechtsmissbrauch vorliegt. Konkretes Beispiel kann die Geltendmachung des Anspruchs aus einer Verletzung des Vorkaufsrechts in Reaktion auf Nachbarschaftsstreitigkeiten sein.

Der vorstehend angeführte Schluss käme jedoch nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs nur in absoluten Ausnahmefällen in Betracht, wo die konkreten Umstände eindeutig dafür sprechen.

Jakub Verlík

CZ: Ein etwas anderes Wettbewerbsverbot

Der Oberste Gerichtshof der Tschechischen Republik hat unlängst bestätigt, dass durch eine Grunddienstbarkeit eine gewisse unternehmerische Tätigkeit auf dem belasteten Grundstück untersagt werden kann.

Im beurteilten Fall haben die Parteien durch einen Vertrag eine Grunddienstbarkeit bestellt, die den Eigentümer der belasteten Grundstücke zu Gunsten des Eigentümers der benachbarten (herrschenden) Grundstücke dahingehend beschränkt, dass der Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichtet ist, auf den belasteten Grundstücken die Errichtung und den Betrieb einer Geschäftseinrichtung mit einem Möbel, Wohnaccessoires usw. betreffenden Unternehmensgegenstand, die einen direkten Kontakt mit den Endkunden haben, zu unterlassen.

Das Grundbuch hat es abgelehnt, eine solche Grunddienstbarkeit einzutragen, und auch die unteren Gerichtsinstanzen haben sie für problematisch gehalten. Sie haben nämlich behauptet, dass das Wesen dieser Grunddienstbarkeit in einer **Verpflichtung bestehe, die nicht das Grundstück als solches belaste, sondern nur die Person des Eigentümers in seiner Tätigkeit einschränke**, so dass sich eine solche Beschränkung „dem Sinn und Zwecke einer Grunddienstbarkeit entziehe“. Die unteren Gerichte haben ebenfalls erklärt, dass die Parteien die beabsichtigte Beschränkung durch eine Vertragsbeziehung erreichen können.

Der Oberste Gerichtshof hat jedoch beschlossen, dass:

- (a) das Bürgerliche Gesetzbuch (Gesetz Nr. 40/1964 Slg.) keine vollständige und abschließende Aufzählung der Arten von Grunddienstbarkeiten enthalte, und **die Parteien so jedwede Art einer Grunddienstbarkeit, die die gesetzlich geregelten Voraussetzungen erfüllt, vereinbaren konnten;**
- (b) die vereinbarte Grunddienstbarkeit daher rechtskonform sei, da (i) sie den Eigentümer des belasteten Grundstücks so einschränkt, dass dieser Eigentümer verpflichtet ist, eine Tätigkeit, durch die er der auf dem herrschenden Grundstück betriebenen unternehmerischen Tätigkeit konkurrieren würde, zu unterlassen, und (ii) der Eigentümer des herrschenden Grundstücks einen Vorteil erhält, indem der Eigentümer des belasteten Grundstücks in der Realisierung seines Nutzwerts eingeschränkt ist;
- (c) **am angeführten Ergebnis auch nichts ändern könne, dass die Beschränkung unternehmerische Aktivitäten betrifft, da das Gesetz dies nicht untersagt;**
- (d) der Umstand, dass ein sinngemäßes Ergebnis (wenngleich mit einem geringeren Maß an Rechtsschutz) auch durch einen anderen Vertrag erreicht werden kann (der nur die Vertragsparteien verpflichtet und keinen materiell-rechtlichen Charakter hat), nicht ausschließe, dass die Parteien dem Abschluss eines Grunddienstbarkeitsbestellungsvertrages Vorrang geben.

Die gleichen Schlüsse gelten auch nach dem bestehenden Bürgerlichen Gesetzbuch, das die Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit, bzw. Reallast mit individuellem Inhalt, sollten die gesetzlich geregelten Voraussetzungen eingehalten werden, ebenfalls nicht ausschließt.

Dominika Veselá

CZ: Folgen der (Nicht)Angabe des Grundstücksausmaßes im Kaufvertrag

Einzelne Bestimmungen des seit dem 1. Januar 2014 wirksamen Bürgerlichen Gesetzbuches haben in der breiten Öffentlichkeit bislang noch nicht richtig Fuß gefasst, obwohl ihre Auswirkungen auf die Rechtsbeziehungen nachhaltig sein können. Zu ihnen zählt zweifelsfrei auch der erste Absatz des § 2129.

Diese Bestimmung regelt, dass dem Käufer ein Anspruch auf angemessenen Kaufpreinsnachlass entsteht, wenn im Kaufvertrag kein Grundstücksausmaß angeführt wird. Der zweite Absatz ergänzt jedoch zugleich, dass für die Entstehung des Anspruchs des Käufers auf Kaufpreinsnachlass eine ausdrückliche Vereinbarung der Parteien erforderlich ist, wenn das Grundstücksausmaß nicht im Grundbuch eingetragen ist. In diesem zweiten Fall ist somit der Preisnachlass nicht automatisch.

Welche konkreten Empfehlungen lassen sich daher für die Vereinbarung von Grundstückskaufverträgen in der Praxis geben?

Sind Sie Verkäufer und sollte der Käufer dies nicht ausdrücklich verlangen (z. B. da ihm am Ausmaß aus irgendeinem Grund sehr gelegen ist), geben Sie das Grundstücksausmaß im Kaufvertrag nicht an. Und wenn dies notwendig sein sollte, so geben Sie ihn auf keinen Fall anders als durch einen Verweis auf die Angabe laut Grundbuch an, aus dem sich ausdrücklich ergeben muss, dass es sich um das im amtlichen Register eingetragene und nicht um das von Ihnen garantierte Ausmaß handelt (dieses würde bei einer Differenz des angeführten Ausmaßes gegenüber dem tatsächlichen Ausmaß den Anspruch des Käufers auf Kaufpreinsnachlass bedeuten).

Für den Käufer gilt Vorstehendes genau umgekehrt. Sollten Sie das genau bestimmte Ausmaß benötigen, denken Sie daran, dass die bloße Anführung der Angabe laut Grundbuch für Sie keinen Nachlassanspruch begründet und er ausdrücklich zu vereinbaren ist. Ob dies gelingt (und unter welchen Bedingungen), wird von den Verhandlungsfähigkeiten der Vertragsparteien und ihrer Rechtsvertreter abhängen.

Tomáš Mls

SK: Pflichten eines Immobilieneigentümers gegenüber einem „fremden“ Arbeitnehmer

Nicht selten arbeiten Arbeitnehmer nicht nur im Sitz oder Betrieb ihres Arbeitgebers. Zur Erfüllung z. B. eines Werkvertrages arbeiten Arbeitnehmer auch in den Räumen eines anderen Arbeitgebers. Hat der andere Arbeitgeber als Immobilieneigentümer Pflichten und Verantwortungen gegenüber einem „fremden“ Arbeitnehmer oder sich in seinen Räumen befindlichen Personen?

Die Voraussetzungen für die Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes („ASGS“) regelt das Gesetz Nr. 124/2006 Slg. über ASGS („ASGS-Gesetz“). Mit der Frage der ASGS eng verbunden ist der Arbeitsunfall. Gemäß § 195 Abs. 1 Arbeitsgesetzbuch haftet ein Arbeitgeber, bei dem der Arbeitnehmer zum Zeitpunkt des Arbeitsunfalls in einem Arbeitsverhältnis gestanden hat, dem Arbeitnehmer für einen ihm im Zusammenhang mit dem Arbeitsunfall entstandenen Schaden. Zu einem Arbeitsunfall kann es auch in den Räumen eines anderen Arbeitgebers kommen, in denen der Arbeitnehmer Arbeit verrichtet (Service, Warenlieferung), oder an einem Arbeitsplatz, wo Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber Arbeiten verrichten (gemeinsamer Arbeitsplatz). Die Haftung für einen Arbeitsunfall trägt stets der Arbeitgeber. Trotz der eindeutig geregelten Haftung für einen Arbeitsunfall hat der Eigentümer des Raums gemäß § 6 Abs. 4 ASGS-Gesetz zu gewährleisten, dass die für seine Räume geltenden Informationen und Weisungen zur Sicherstellung der ASGS erhalten:

- die Arbeitnehmer eines anderen Arbeitgebers und natürlichen Personen – Unternehmer (wenn sie Arbeit in seinen Räumen verrichten werden), sowie
- alle sonstigen Personen, die sich mit seiner Kenntnis in seinen Räumen aufhalten.

Die Zusammenarbeit der Arbeitgeber in Fragen der ASGS sollte Bestandteil der Verträge sein (§ 18 ASGS-Gesetz). Es ist zu vereinbaren, welcher der Arbeitgeber verpflichtet ist, am gemeinsamen Arbeitsplatz die Voraussetzungen für die Sicherstellung der ASGS und in welchem Ausmaß zu schaffen.

Jana Sapáková



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