



## **News Nr. 6/2011**

### **Reform des tschechischen Privatrechtes – Teil zwei**

Wie wir Sie bereits in den News Nr. 2/2011 informiert haben, hat die Regierung der Tschechischen Republik am 18.5.2011 den Entwurf des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches verabschiedet. Am 9.11.2011 wurde der Gesetzesentwurf in der Fassung der Änderungsvorschläge von der Abgeordnetenkammer der Tschechischen Republik angenommen und an den Senat zur Erörterung weitergeleitet.

Obwohl das Gesetz wider Erwarten wahrscheinlich erst am 1.1.2014 Wirksamkeit erlangt, werden wir Sie über Änderungen, die die neue Regelung bringt, auf dem Laufenden halten. Dieses Mal werden wir uns mit den grundlegenden Änderungen im Bereich der dinglichen Rechte beschäftigen.

#### **Definition des Begriffs „Sache“**

Das neue Bürgerliche Gesetzbuch definiert die Sache breiter als die bisherige Rechtsregelung. Gegenstand des Eigentumsrechtes werden somit neu alle materiellen sowie immateriellen Gegenstände. Die Sache im rechtlichen Sinne wird als alles definiert, was von der Person unterschiedlich ist und für den menschlichen Bedarf bestimmt ist. Im Unterschied zu der gegenwärtigen Regelung werden allerdings lebende Tiere nicht als Sachen im rechtlichen Sinne betrachtet werden.

#### **Erweiterung des Katalogs der dinglichen Rechte**

Das gegenwärtige Bürgerliche Gesetzbuch umfasst unter dem Begriff dingliche Rechte das Eigentumsrecht und dingliche Rechte an fremden Sachen (dingliche Lasten, Pfandrecht und Zurückbehaltungsrecht). Der Entwurf des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches kehrt zu der traditionellen Regelung der dinglichen Rechte zurück, wobei ihre Aufzählung erweitert und die Systematik ihrer Regelung geändert wird.



# NEWS 6/2011

Dingliche Lasten werden neu in Dienstbarkeiten und Reallasten gegliedert. Dienstbarkeiten sind solche dingliche Lasten, bei denen der Eigentümer zugunsten eines anderen etwas dulden oder unterlassen muss (z.B. Pfadrecht, Weiderecht). Eine Reallast kann bei in einem öffentlichen Verzeichnis eingetragenen Sachen bestellt werden. Ihr vorübergehender Eigentümer ist als der Schuldner verpflichtet, dem Berechtigten etwas zu geben oder zu handeln.

Eine grundsätzliche Änderung gegenüber der gegenwärtigen Rechtsregelung ist die Wiedereinführung des Grundsatzes der materiellen Publizität. Der in einem öffentlichen Register (Liegenschaftskataster, Patentregister, ...) zugängliche Stand sämtlicher Angaben wird somit gegenüber demjenigen, der im guten Glauben in Bezug auf die Eintragung handelt, als der tatsächliche gültige Rechtsstand betrachtet.

## **Besitz**

Auch das neue Bürgerliche Gesetzbuch wird weiterhin zwischen dem berechtigten und unberechtigten Besitz unterscheiden, wobei eine weitere Gliederung in den redlichen und unredlichen Besitz hinzugefügt wird und zugleich eine Bedeutungsverchiebung bei diesen Begriffen erfolgt. Der gute Glauben des Besitzers wird neu mit dem redlichen Besitz verbunden sein. Der berechtigte Besitz wird nur im Fall des Besitzes aufgrund eines Rechtsgrundes möglich sein.

## **Bau als Grundstücksbestandteil**

Das neue Bürgerliche Gesetzbuch führt den in den meisten ausländischen Rechtsordnungen beachteten Grundsatz ein, nach dem mit dem Grundstück fest verbundene Bauten und weitere Konstruktionen nicht als eigenständige Sachen behandelt werden. Bauten werden somit als Zubehör wieder als Bestandteil des jeweiligen Grundstücks gelten, das als die Hauptsache betrachtet wird. Grundstücksbestandteil wird somit der Raum über sowie unter der Oberfläche sein.

Soweit zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches Eigentümer des Grundstücks und des hierauf errichteten Baus unterschiedliche Personen sind, entsteht ein Vorkaufsrecht des Eigentümers des Grundstücks am Bau und zugleich ein Vorkaufsrecht des Eigentümers des Baus am Grundstück, die gesetzlich begründet sind.



## **Baurecht**

Auch das Baurecht wird in die tschechische Rechtsordnung erneut eingeführt. Das Baurecht soll als ein vorübergehendes dingliches Recht entgeltlich oder unentgeltlich an einem fremden Grundstück zugunsten des Bauherrn bestellt werden. Bei Bestellung durch einen Vertrag wird dieses Recht durch die Eintragung in das Liegenschaftskataster entstehen.

## **Eigentumserwerb von einem Nichteigentümer**

Der Entwurf des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches ermöglicht im Gegensatz zur gegenwärtigen Rechtsregelung den Eigentumserwerb von einem Nichteigentümer. Dieses Institut soll jedoch nur in Ausnahmefällen zur Anwendung gebracht werden. Der Käufer wird neu Eigentümer einer beweglichen Sache auch dann, wenn er die Sache im guten Glauben kauft, dass der Verkäufer ihr Eigentümer ist, oder zumindest zum Verkauf der betroffenen Sache berechtigt ist. Der Käufer erwirbt in einem solchen Fall das Eigentumsrecht unmittelbar.

## **Änderung der Art und Weise des vertraglichen Eigentumserwerbs**

Gemäß der gegenwärtigen Rechtsregelung wird das Eigentumsrecht an beweglichen Sachen durch Vertragsabschluss und Übergabe der Sache erworben. Im Falle der Übertragung des Eigentumsrechts an einer Immobilie erfolgt der Eigentumserwerb mit der Eintragung in das Liegenschaftskataster.

Gemäß dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch sollte künftighin für die Änderung des Eigentumsrechts bei beweglichen Sachen das Wirksamwerden des Vertrags ausreichend sein. Im Falle der Übertragung des Eigentumsrechtes an Immobilien bleibt jedoch der gegenwärtige Stand erhalten, nach dem das Eigentumsrecht an einer Immobilie erst mit der Eintragung in das Liegenschaftskataster entsteht.



## Verwaltung fremden Vermögens

Ein vollkommen neues Institut wird im Bürgerlichen Gesetzbuch die Verwaltung fremden Vermögens (Trust) darstellen. Der Entwurf unterscheidet zwischen der einfachen und vollen Verwaltung fremden Vermögens. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt ausführlich die Regeln der Verwaltung, insbesondere die Pflichten des Verwalters gegenüber dem Begünstigten sowie die Pflichten des Verwalters und des Begünstigten gegenüber Dritten.

Ein eigenständiger Abschnitt in der Regelung der Verwaltung fremden Vermögens wird dem Treuhandfonds gewidmet. Das Wesen des Treuhandfonds ist die Ausgliederung eines Teils des Vermögens und sein Anvertrauen zu einem bestimmten Zweck. Dadurch entsteht ein Sondergut, an dem der ursprüngliche Eigentümer keine Eigentumsrechte mehr hat. Diese Rechte werden durch den Treuhänder ausgeübt, wobei auch er kein Eigentümer des Treuhandfonds ist. Der Verwalter ist verpflichtet, die Treuhandmasse zu sparen und zu vermehren, auf die Erfüllung seines Zwecks zu achten und die Rechte der Begünstigten zu beachten.

*Upozornění: Výše uvedené informace mají pouze obecný informativní charakter a nejsou komplexním vyčerpáním zmíněných témat. Jejich účelem je pouze upozornit na nejzávažnější body novelizační a změn. Jakékoliv nároky na odškodnění za kroky podniknuté na základě těchto informací nebudou akceptovány. Použijete-li informace v tomto materiálu obsažené, budete tak činit pouze na vlastní riziko a odpovědnost. Informace z tohoto materiálu prosím neužívejte jako základ pro konkrétní rozhodnutí a využijte vždy našich profesionálních služeb kvalifikovaných odborníků.*

*Warning: All of the above mentioned is of a general indicative nature only and is not comprehensive. The purpose is only to draw attention to the most important points of the amendments and changes. No damage claims for steps made based on the information shall be accepted. If you use information included in this document, you will only do it at your own risk and responsibility. Please do not use information in this material as a base for a specific decision-making. Instead, always use our professional services of qualified experts.*

*Hinweis: Die vorstehend aufgeführten Angaben haben lediglich allgemeinen informativen Charakter und stellen keine komplexe erschöpfende Erörterung der jeweiligen Themen dar. Ihr Zweck ist es lediglich, auf die wichtigsten Punkte der Novellierungen und Änderungen hinzuweisen. Jedwede Schadenersatzansprüche für aufgrund dieser Ausführungen unternommene Schritte sind ausgeschlossen. Die Verwendung der in diesem Text enthaltenen Informationen erfolgt nur auf eigene Gefahr und Verantwortung. Verwenden Sie, bitte, die Informationen in diesem Material nie als Grundlage für Ihre Entscheidungen, nehmen Sie die professionellen Dienstleistungen unserer qualifizierten Spezialisten in Anspruch.*