

Tschechien: Neues Zivilgesetzbuch seit dem 1.1.2014 in Kraft (Teil II)

Die wichtigsten Änderungen im Überblick / Teil II: Absolute Vermögensrechte (Sachenrecht) / Von Roland Fedorczyk

Bonn (gtai) - Das tschechische Recht zählt zu den sogenannten absoluten Vermögensrechten das Sachenrecht und das Erbrecht. Wegen der für das Wirtschaftsrecht herausragenden Bedeutung wird im vorliegenden Artikel lediglich das tschechische Sachenrecht und die damit verbundenen Sicherungsrechte besprochen.

05.02.2014

Die absoluten Vermögensrechte (absolutní majetková práva) sind in dem ab dem 1.1.2014 geltenden neuen Zivilgesetzbuch in den §§ 976-1720 - Zákon ze dne 3. února 2012 občanský zákoník (<http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>) geregelt. Unter absoluten Vermögensrechten wird das umfassende Herrschaftsrecht an einem bestimmten Bereich (beispielsweise an einem Haus) verstanden. Diese rechtlich geschützte Herrschaft gilt gegenüber jedem (allumfassend), sofern das Gesetz nicht etwas anderes bestimmt.

Ein bedeutendes Rechtsgebiet der absoluten Vermögensrechte, der einen großen Einfluss auf das Wirtschaftsrecht hat, ist das Sachenrecht (věcná práva), welches der tschechische Gesetzgeber jetzt in den §§ 979-1474 des neuen Zivilgesetzbuches geregelt hat.

Definition des Begriffs "Sache" nach tschechischem Recht

Wie bereits im ersten Teil dieser Artikelserie beschrieben, hat der tschechische Gesetzgeber sich dazu entschlossen, eine Definition des Begriffs "Sache" (věc) in das neue Gesetz aufzunehmen. Danach ist gemäß § 489 in Verbindung mit § 979 eine Sache alles, was kein Mensch ist und dazu bestimmt ist, den menschlichen Bedürfnissen zu dienen. Durch eine solch weit gefasste Definition Sache werden somit nicht nur physische Gegenstände als Sachen verstanden, sondern es erfolgt auch eine Erfassung von bestimmten immateriellen Rechten und Gütern. Diese müssen allerdings eine gewisse Beständigkeit aufweisen können. Im juristischen Sinne wird nach (neuem) tschechischen Recht daher auch das geistige Eigentum (beispielsweise Patente oder Marken) oder elektrische Energie als Sache angesehen.

Erwerb von Eigentumsrechten

Eine der wesentlichsten Änderungen im tschechischen Sachenrecht wurde bereits kurz im ersten Teil dieser Artikelserie angesprochen: die Einführung des Grundsatzes "superficies solo cedit" in § 506 des neuen Zivilgesetzbuches. Dieser Grundsatz besagt, dass Sachen, die mit einem Grundstück untrennbar verbunden werden, rechtlich zu einem Teil dieses Grundstücks werden. Aus diesem Grundsatz folgt, dass Gebäude und andere mit einem Grundstück untrennbar verbundenen Objekte nicht mehr als selbständige Sachen zu betrachten sind, sondern ein Bestandteil des Grundstücks darstellen, auf dem sie sich befinden. Eine separate Übertragung des Eigentums an einem Grundstück beziehungsweise einem Gebäude, ohne gleichzeitig auch das Eigentum an einem darauf befindlichen Gebäude beziehungsweise dem Grundstück zu erwerben, ist somit grundsätzlich nicht mehr möglich. Das Eigentum an diesen Sachen kann prinzipiell nur noch gemeinsam erworben werden. Nicht als untrennbar mit dem Grundstück verbundene Bauwerke werden durch das Gesetz allerdings die sogenannten "temporären Gebäude" angesehen. Das bisherige tschechische Sachenrecht hingegen ging davon aus, dass ein Gebäude und eine Grundstück rechtlich betrachtet zwei selbständige Sachen darstellen und somit auch separat voneinander erworben werden können. Daher kommt es in Tschechien derzeit noch sehr häufig vor, dass der Grundstückseigentümer und der Gebäudeeigentümer personenverschieden sind. Natürlich ist mit der Änderung der Rechtslage zum 1.1.2014 das Eigentum an den Gebäuden nicht automatisch in das Eigentum der Grundstückseigentümer übergegangen. Der tschechische Gesetzgeber hat den jeweiligen Grundstückseigentümern in §

TSCHECHIEN: NEUES ZIVILGESETZBUCH SEIT DEM 1.1.2014 IN KRAFT (TEIL II)

3056 des neuen Zivilgesetzbuches vielmehr ein Vorkaufsrecht (předkupní právo) an den auf ihren Grundstücken befindlichen Gebäuden eingeräumt.

Eine Änderung ist auch im Hinblick auf den Zeitpunkt des Eigentumserwerbs eingetreten. Grundsätzlich gilt bei beweglichen Sachen (movité věci) nunmehr der Grundsatz, dass ein Eigentumsübergang in dem Augenblick stattfindet, in dem es zu einem wirksamen Vertragsabschluss kommt. Bislang galt der Grundsatz, dass ein Eigentumserwerb erst im Augenblick der tatsächlichen Übergabe stattfindet. Von dem neuen Grundsatz kann es allerdings auch Ausnahmen geben. So kann im Sinne des § 1102 des neuen tschechischen Gesetzbuches unter Umständen auch bei beweglichen Sachen die Eintragung in ein öffentliches Register erforderlich sein. Dann findet die Eigentumsübertragung erst in dem Zeitpunkt statt, in welchem es zu der Eintragung in das betreffende Register kommt.

Bei unbeweglichen Sachen (nemovité věci) ist es bei der alten Rechtslage geblieben. Gemäß § 1105 des neuen Zivilgesetzbuches findet ein Eigentumsübergang dann statt, wenn der neue Eigentümer ins tschechische Grundbuch eingetragen wird.

Gestärkt durch die Gesetzesänderung wurde auch der "Gute Glaube" (dobrá víra) beim Eigentumserwerb. Mit dem Begriff des "Guten Glaubens" wird eine Situation umschrieben, in welcher beispielsweise der Verkäufer nicht zum Verkauf einer Sache berechtigt war, der Käufer allerdings von der fehlenden Berechtigung nichts wusste. In bestimmten Fällen kann die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts trotz der fehlenden Verfügungsbefugnis angenommen werden, wenn der Käufer nämlich davon ausgehen durfte, dass der Verkäufer Verfügungsberechtigt war.

Eine solche Situation, in welcher der Erwerber davon ausgehen durfte, dass der Veräußerer Verfügungsberechtigt war, regelt der § 980 Absatz 2 des neuen tschechischen Zivilgesetzbuches. Darin ist die widerlegbare Vermutung geregelt, dass die in einem öffentlichen Register eingetragene Person grundsätzlich auch über die betreffende Sache verfügen darf. Diese Regel ist insbesondere beim Erwerb von Immobilien von besonderer Bedeutung, da in der Regel vor dem Erwerb überprüft wird, ob der Verkäufer und die im Grundbuch eingetragene Person personenidentisch sind.

Mit der Regelung des § 980 Absatz 2 wurde damit gleichzeitig die Rolle der öffentlichen Register im Wirtschaftsverkehr gestärkt.

Weitere Fälle, in denen ein "Guter Glaube" in Bezug auf bewegliche Sachen angenommen werden kann, sind in § 1109 des neuen Zivilgesetzbuches aufgelistet. Zu diesen Fällen gehört beispielsweise, dass bei öffentlichen Versteigerungen davon ausgegangen werden kann, dass der Veräußerer Verfügungsberechtigt ist.

Die übrigen Fälle des Gutgläubenserwerbs von beweglichen Sachen werden durch § 1111 erfasst. Danach muss der Erwerber in allen Fällen, in denen nicht von der gesetzlich geregelten Vermutung eines "Guten Glaubens" ausgegangen werden kann, beweisen, dass er einen solchen Glauben hatte. Die Berufung des Erwerbers auf den "Guten Glauben" ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn der eigentliche Eigentümer beweist, dass die Sache ihm durch eine Straftat abhandengekommen war oder er sie schlicht verloren hatte.

Erbbaurecht (právo stavby)

Das Erbbaurecht, welches vor der Gesetzesnovellierung nicht im tschechischen Zivilgesetzbuch geregelt war, findet seine Rechtsgrundlage nunmehr in den §§ 1240-1256 des neuen tschechischen Zivilgesetzbuches. Die Aufnahme des Rechtsinstituts des Erbbaurechts in Gesetz ist dem Umstand geschuldet, dass ebenfalls der Grundsatz "superficies solo cedit" neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wonach ein Grundstück und ein sich darauf befindliches Gebäude keine personenverschiedenen Eigentümer haben dürfen.

Das Erbbaurecht, welches häufig auch Erbpacht genannt wird, kennzeichnet sich dadurch, dass der Erbbaubauberechtigte auf einem ihm nicht gehörenden Grundstück ein Gebäude errichten oder unterhalten kann. Gemäß § 1244 des neuen tschechischen Zivilgesetzbuches kann das Erbbaurecht höchstens 99 Jahre betragen.

Dingliche Lasten (Nutzungsrechte) (věcná břemena)

Weitere Änderungen des tschechischen Sachenrechts betreffen die dinglichen Nutzungsrechte, die jetzt in den §§ 1257-1308 des neuen Zivilgesetzes geregelt sind. Nach tschechischem Recht wird dabei zwischen den Dienstbarkeiten (služebnosti) und den sogenannten realen Lasten (reálná břemena).

Das tschechische Zivilgesetz unterscheidet dabei zwischen zwei Arten von Dienstbarkeiten:

- die Grunddienstbarkeiten (pozemkové služebnosti). Als Beispiel für eine solche Dienstbarkeit führt das tschechische Zivilgesetz in § 1267 die Dienstbarkeit zu Gunsten von Versorgungsnetzen auf. Nach dieser Vorschrift kann durch eine Dienstbarkeit der Zugang zu versorgungsrelevanten Einrichtungen, wie Kanalisationen oder Energienetzen sichergestellt werden,
- die persönlichen Dienstbarkeiten (osobní služebnosti). Als Beispiel für eine solche Dienstbarkeit führt das tschechische Gesetz in § 1285 den Nießbrauch (požívací právo) auf.

Die realen Lasten (reálná břemena) sind in den §§ 1303 ff. des neuen Zivilgesetzes geregelt. Dabei handelt es sich um dingliche Lasten, im Rahmen welcher sich der Eigentümer einer belasteten Sache dazu verpflichtet, aktiv etwas zu tun, aus dem die andere Person einen Nutzen hat. Gemeint sind hier beispielsweise Fälle, in denen die Früchte aus der landwirtschaftlichen Nutzung einer Fläche einem Dritten (dem Gläubiger) zu Gute kommen. Kommt der belastete Eigentümer einer solchen Verpflichtung nicht nach, so kann der Berechtigte Geldersatz statt der Früchte fordern und bei nicht erfolgter Zahlung in das Grundstück hineinvollstrecken.

Damit eine solche "reale Last" auch wirksam ist, muss sie gemäß § 1303 in ein entsprechendes öffentliches Register eingetragen werden.

Pfand- und Zurückbehaltungsrechte (zástavní a zadržovací právo)

Die Pfand- und Zurückbehaltungsrechte sind in dem neuen tschechischen Zivilgesetzbuch in den §§ 1309-1394 (Pfandrechte) und den §§ 1395-1399 (Zurückbehaltungsrechte) geregelt.

Für das Entstehen eines Pfandrechts bedarf es gemäß § 1312 des neuen tschechischen Zivilgesetzbuches grundsätzlich eines Pfandvertrages (zástavní smlouva). Dieser unterliegt prinzipiell nicht dem Schriftformerfordernis, es sei denn, das Gesetz setzt ein solches Schriftformerfordernis ausdrücklich voraus. Bei der Verpfändung von Immobilien ist stets von einem Schriftformerfordernis auszugehen. Ein Fall, in dem die Einhaltung des Schriftformerfordernisses bei beweglichen Sachen gefordert wird, regelt § 1314 Absatz 1 des neuen Zivilgesetzes. Danach ist der Pfandvertrag schriftlich abzuschließen, wenn die Pfandsache dem Pfandgläubiger (zástavní věřitel) oder einer dritten Person zur Aufbewahrung übergeben werden soll. Eine Steigerung des Schriftformerfordernisses stellt die Pflicht dar, den Pfandvertrag nach § 1314 Absatz 2 öffentlich beurkunden (veřejná listina) zu lassen. Mit "öffentlicher Beurkundung" wird in diesem Zusammenhang die notarielle Beurkundung (notářský zápis) verstanden. Zu den Fällen, in denen ein Pfandvertrag einer solchen notariellen Beurkundung bedarf, zählt zum Beispiel die Verpfändung einer unbeweglichen Sache, die keinem Eintrag in ein öffentliches Register unterliegt (beispielsweise Gebäude, die keiner Eintragungspflicht in ein Grundbuch unterliegen) oder Pfandrechte an beweglichen Sachen, die in das Pfandregister (Rejstřík zástav) eingetragen werden sollen. Welche Sachen in das Pfandregister eingetragen werden können, ergibt sich aus § 1319 des neuen tschechischen Zivilgesetzes. Hierzu zählen insbesondere die soeben erwähnten Arten von beweglichen und unbeweglichen Sachen.

Die Eintragung in das Registerpfandrecht wird durch den Notar vorgenommen, der auch den Pfandvertrag beurkundet hat.

Eine Neuerung im Bereich des tschechischen Pfandrechts stellt das sogenannte zukünftige Pfandrecht (budoucí zástavní právo) im Sinne des § 1341 dar. Bei einem zukünftigen Pfandrecht befindet sich die zu verpfändende Sache noch nicht im Eigentum des Pfandschuldners. Der Pfandschuldner verspricht mit dem Pfandvertrag, dass die zu verpfändende Sache, sobald sie sich in seinem Eigentum befinden wird, an den Pfandgläubiger verpfändet wird. Das zukünftige

Pfandrecht an einer Sache kann in ein öffentliches Register (beispielsweise das Grundbuch) oder in das Pfandregister eingetragen werden.

Die in §§ 1395-1399 aufgeführten Zurückbehaltungsrechte können grundsätzlich nur dann ausgeübt werden, wenn es sich um die Sicherung einer bereits fälligen Schuld handelt. Nach § 1395 Absatz 2 kann aber auch vor Fälligkeit das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden und zwar beispielsweise dann, wenn der Schuldner mitteilt, dass er die Leistung nicht fristgerecht erbringen können wird, dass eine Leistungsunfähigkeit des Schuldners infolge von Umständen eintreten wird, die dem Gläubiger zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht bekannt waren und auch nicht bekannt sein konnten oder der Schuldner die Schuld absichern sollte, dies allerdings nicht getan hat.

Treuhänderische Vermögensverwaltung (Správa cizího majetku)

Neu in das tschechische Zivilgesetzbuch wurde die treuhänderische Vermögensverwaltung nach den §§ 1400-1474. Als Treuhänder wird gemäß § 1400 eine Person bezeichnet, die mit der Verwaltung des im Eigentum einer anderen Person befindlichen Vermögens zugunsten eines Dritten (beneficiant) betraut worden ist. Das neue Zivilgesetz geht dabei von der widerlegbaren Vermutung aus, dass der Treuhänder gesetzlicher Vertreter des Eigentümers ist. Es wird dabei zwischen zwei Arten von treuhänderischer Vermögensverwaltung unterschieden:

- der einfachen treuhänderischen Vermögensverwaltung (prostá správa cizího majetku) gemäß §§ 1405 ff.
- der vollen treuhänderischen Vermögensverwaltung (plná správa cizího majetku) gemäß §§ 1409 ff.

Die einfache treuhänderische Vermögensverwaltung kennzeichnet sich dadurch aus, dass die Arbeit des Treuhänders hauptsächlich auf den Vermögenserhalt ausgerichtet ist und unter Umständen auch mit der Erfüllung eines bestimmten Vermögenszwecks betraut sein kann.


Charakteristisch für die volle treuhänderische Vermögensverwaltung ist, dass dem Treuhänder weitgehende Kompetenzen eingeräumt werden, die nicht nur auf den Vermögenserhalt ausgerichtet sind, sondern auch auf ihre Vermehrung (beispielsweise durch Investitionen).

Im Bereich der treuhänderischen Vermögensverwaltung sieht das tschechische Recht eine Besonderheit vor: den sogenannten Fideikommissfonds (svěrenský fond) in den §§ 1448 ff. des neuen tschechischen Zivilgesetzbuches. Der Zweck dieses Fonds besteht darin, dass der Fondgründer einen bestimmten Teil seines Vermögens einem Treuhänder anvertraut, der im Sinne einer treuhänderischen Vermögensverwaltung dieses Vermögen zugunsten einer bestimmten Person oder eines bestimmten Zwecks verwaltet. Kennzeichnend für diesen Fonds ist, dass sich das darin befindliche Vermögen sowohl nicht (mehr) im Eigentum des Fondgründers befindet wie auch nicht dem Benefizienten zugerechnet wird. Auch der Treuhänder kann keine Eigentumsrechte an dem Fondsvermögen begründen, so dass dieses im Falle einer Insolvenz durch Treuhänder selbst, vor dem Zugriff seiner Gläubiger geschützt ist. Er kann lediglich, wie bei den anderen treuhänderischen Vermögensverwaltungen auch, die Eigentümerrechte ausüben.. Praktisch betrachtet steht das Fondsvermögen somit in niemandes Eigentum.

Service: Haben Sie schon unsere "gtai-Rechtsnews" abonniert? Kurzmeldungen über aktuelle Rechtsentwicklungen halten Sie monatlich auf dem Laufenden. Anmelden können Sie sich im Internet unter <http://www.gtai.de/rechtsnews> .

Mit der Reihe "Recht kompakt" bietet Ihnen der Bereich Recht/Ausländisches Wirtschafts- und Steuerrecht zudem kostenlose Basisinformationen für über 50 verschiedene Länder an. Das Länderkurzmerkblatt "Recht kompakt Tschechien" ist auf der Website der Germany Trade & Invest abrufbar unter <http://www.gtai.de/recht-kompakt> .

Sie suchen Rechtsvorschriften in einem bestimmten Land? Nutzen Sie die Länder-Linklisten "Ausländische Gesetze" unter <http://www.gtai.de/auslaendische-gesetze> .

Haben Sie Fragen zum Dienstleistungsrecht in Europa? Dann nutzen Sie das Angebot des Portal 21 unter <http://www.portal21.de> . Der Länderbericht Tschechien ist abrufbar unter <http://www.portal21.de/tschechien> . 


Mehr zu:

Tschechische Republik
Kaufrecht / Bürgerliches Recht, übergreifend / Schuldrecht
Recht

Kontakt

Marcelina Nowak

Rechtsexpertin

 +49 228 24 993 371

 [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2021 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.