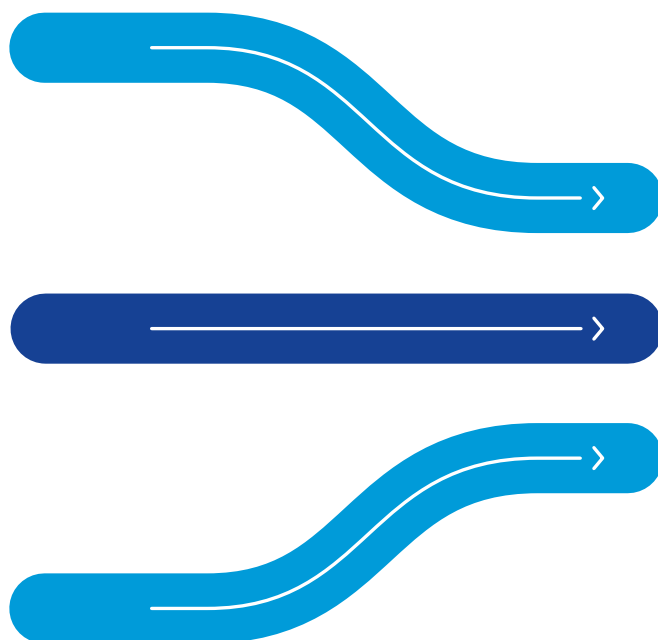


Legal News

August 2020

Central- and Eastern Europe



Inhalt

Lettland	Neue Hoffnung für Landinvestoren in Lettland	2	Polen	Darf Arbeitnehmer Rückkehr aus Homeoffice verweigern?	9
Ungarn	Günstigere Regelungen für Verbraucher	4	Deutschland	Vorkaufsrecht bei Share-Deals – Gesellschaft muss Infos an Gemeinde geben	11
Litauen	Litauens oberstes Gericht entscheidet zu Kündigung durch Arbeitgeber	6	Belarus	Neues Gesetz «Über den Arzneimittelverkehr» tritt im November in Kraft	13
Rumänien	Neue Vorschriften auf dem Gebiet der Gesellschaftsgründung und der Änderung des Firmensitzes	7	Tschechische Republik	Welche Änderungen bringt die Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs für den tschechischen Wohnungsmarkt?	15

Neue Hoffnung für Landinvestoren in Lettland

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs verstößt das lettische Landprivatisierungsgesetz gegen Europarecht

Seit einer Gesetzesreform 2017 stehen ausländische Investoren, die landwirtschaftliche Flächen in Lettland erwerben wollen, vor allem vor einer hohen Hürde: Sie müssen fortgeschrittene Kenntnisse der lettischen Sprache auf dem Niveau B2 des Europäischen Referenzrahmens nachweisen. Dies gilt sowohl, wenn ein einzelner Investor Land erwerben will, als auch für den Alleingesellschafter bzw. die Mehrheitsgesellschafter einer Gesellschaft. Ohne einen Nachweis der geforderten Sprachkenntnisse kann das Land nicht erworben werden.

Diese Regelung gilt laut des derzeit gültigen lettischen Landprivatisierungsgesetzes jedoch nur für EU-Ausländer und nicht für lettische Staatsangehörige.

Angesichts dieser offenkundigen Benachteiligung überrascht es nicht, dass der Europäische Gerichtshof mit Urteil vom 11. Juni 2020 entschieden hat, dass die derzeitige lettische Regelung geltendes Europarecht, insbesondere die Niederlassungsfreiheit verletzt.

Zunächst hat dieses Urteil nur Auswirkungen in dem betreffenden Rechtsstreit. Allerdings wird der lettische Gesetzgeber darüber hinaus gezwungen, das Landprivatisierungsgesetz so zu reformieren, dass es mit Europarecht vereinbar ist. Ansonsten droht ein weiteres Vertragsverletzungsverfahren der Kommission gegen Lettland oder ähnliche Rechtsstreitigkeiten wie der vorliegend entschiedene Fall.

Solange noch keine Reform durchgeführt worden ist, ist es Investoren in derzeit laufenden Genehmigungsverfahren beim Kauf von landwirtschaftlichen Flächen zu empfehlen, die Beteiligten auf staatlicher Seite gezielt auf das neue



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Dr. Henning Jensen
Rechtsanwalt
Partner

T +371 6616 44 11
info.lv@bnt.eu

Jensen & Svikis Legal
Antonijas iela 24-7
LV-1010 Rīga

EuGH-Urteil hinzuweisen. Dies ist notwendig, um später etwaige Schadensersatzansprüche durchsetzen zu können.

Quelle:

1 „Par zemes privatizāciju lauku apvidos“ (Gesetz über die Privatisierung von Boden in ländlichen Gebieten).

2 EuGH, Urteil vom 11. Juni 2020, C-206/19.

Günstigere Regelungen für Verbraucher

Garantie- und Gewährleistungsrechte der Verbraucher werden ausgebaut und die Kontrollbefugnisse der Verbraucherschutzbehörden erweitert

Kern der am 1. Januar 2021 in Kraft tretenden Regelungen ist, dass sich die Dauer der obligatorischen Garantie für neue Gebrauchsgüter (wie z.B.: Handys, Tablets, Alarmanlagen, Fenster und Türen, Solarsysteme) anstelle der einheitlichen Jahresfrist nach dem Wert richten wird: Zwischen 10 und 100 Tausend HUF (ca. 28 bis 280 EUR) beträgt sie ein Jahr, bis 250 Tausend HUF (ca. 700 EUR) zwei Jahre, bei Produkten deren Wert über 250 Tausend HUF liegt, drei Jahre.

Eine Vereinfachung bringt die Möglichkeit der elektronischen Ausstellung von Garantienachweisen mit sich. Dabei kann sogar die elektronische Rechnung zugleich als Garantienachweis gelten und die Angabe des Weblinks, unter dem der Garantieschein zum Download bereitgestellt ist, kann die elektronische Zusendung ersetzen.

Die Geltendmachung der Verbraucherrechte wird auch dadurch erleichtert, dass das Recht auf Mangelbeseitigung nunmehr nicht nur bei den angegebenen Werkstätten sondern auch am Sitz, der Niederlassung oder der Zweigniederlassung des Unternehmens geltend gemacht werden kann. Dabei kann nur die Vorlage des Garantienachweises verlangt werden, nicht jedoch die Rückgabe der Originalverpackung.

Sowohl hinsichtlich der Garantie- als auch der Gewährleistungsansprüche wird das Verfahren der Mangelbeseitigung von mangelhaften Produkten geändert. Als Hauptregel gilt, dass die Mangelbeseitigung innerhalb von 15 Tagen durchgeführt werden sollte. Ist dies nicht möglich, so ist der Verbraucher über die voraussichtliche Dauer der Mangelbeseitigung und des Austausches zu informieren. Neu geregelt wird auch das Verfahren und die Fälle, in denen das Produkt wegen erfolgloser Mangelbeseitigung zwingend auszutauschen ist. Der Austausch ist zwingend, wenn das Produkt nach dreimaliger Mangelbeseitigung erneut mangelhaft ist, oder nicht innerhalb von dreißig Tagen ab Geltendmachung des Anspruchs repariert werden kann, bzw. wenn die Unmöglichkeit der Reparatur schon bei der ersten Reparatur festgestellt wird.



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

dr. Keresztes Csilla
ügyvédjelölt
Junior Associate

T +36 1 41 33 400
csilla.keresztes@bnt.eu

bnt ügyvédi iroda
Stefánia út 101-103
H - 1143 Budapest

Um die Verbraucher noch effizienter zu schützen, werden ab dem 22. August 2020 auch die Kontrollbefugnisse der Verbraucherschutzbehörden erweitert. Hierfür wird der Begriff der „Versorgungskette“ neu eingeführt. Demnach ist die Behörde befugt, bei allen wirtschaftlichen Akteuren Kontrollen (gar vor Ort) durchzuführen, die bei der Herstellung, der Lagerung, dem Vertrieb oder der Verwendung von Verbrauchsgütern auch nur eine mittelbare Rolle spielen. Die Befugnisse umfassen auch die Verhängung hoher Geldbußen.

Quelle:

Regierungsverordnung Nr. 270/2020 (VI. 12.)

ITM-Verordnung Nr. 18/2020 (VI. 12.)

Gesetz Nr. LXVII von 2020 über die Änderungen des Gesetzes Nr. CLV von 1997 über den Verbraucherschutz

Litauens oberstes Gericht entscheidet zu Kündigung durch Arbeitgeber

Erstmals seit Einführung von Art. 59 in das Arbeitsgesetzbuch befasst sich der Oberste Gerichtshof mit dieser Kündigungsart.

Beendigung des Arbeitsvertrags auf Initiative des Arbeitgebers gemäß Artikel 59 des Arbeitsgesetzbuches (DK) – einer der vom DK vorgesehenen Gründe für die Entlassung eines Arbeitnehmers, der im Jahr 2017 mit Inkrafttreten eines neuen DK eingeführt wurde.

Bisher wurden Fälle, die auf dieser Grundlage entlassene Arbeitnehmer betreffen, nur vor niederen Instanzen verhandelt. Der Oberste Gerichtshof, die höchste Instanz in Litauen, befasste sich nun erstmals mit den Voraussetzungen für diese Art der Kündigung des Arbeitsvertrags auf Initiative des Arbeitgebers.

Bekanntlich sieht Artikel 59 DK für Arbeitgeber grundsätzlich die Möglichkeit vor, den Arbeitsvertrag mit dem Arbeitnehmer flexibler zu kündigen: kurze Kündigungsfrist (drei Arbeitstage) und relativ hohe Abfindung (6 durchschnittliche Monatsgehälter), gleichzeitig dürfen die Gründe andere als bei einer ordentlichen Kündigung sein, solange sie nicht diskriminierend sind.

Der Oberste Gerichtshof bestätigte, dass der Arbeitgeber in der Kündigung des Arbeitsvertrags den Kündigungsgrund angeben muss. Dieser kann mit der Persönlichkeit des Arbeitnehmers, seinem Verhalten am Arbeitsplatz, seiner Qualifikationen, dem Ruf des Arbeitgebers usw. zusammenhängen – das liegt im Ermessen des Arbeitgebers, allerdings muss der Grund tatsächlich vorliegen. Im Falle eines Rechtsstreits über die Rechtmäßigkeit der Entlassung liegt die Beweislast hinsichtlich der Existenz des Grundes beim Arbeitgeber. Wenn der Arbeitsvertrag z.B. aufgrund der Rechtswidrigkeit oder des unangemessenen Verhaltens des Arbeitnehmers gekündigt wird, sollte der Arbeitgeber die Rechtswidrigkeit oder Unangemessenheit des bisherigen Verhaltens des Arbeitnehmers anhand des Grundsatzes *bonus pater familias* nachweisen.

Quelle: Urteil des litauischen Obersten Gerichtes vom 25. Juni 2020 in der Zivilsache Nr. e3K-3-199-701/2020



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Jolanta Zupkauskaitė
Advokato padėjėja
Senior Associate

T +370 5 212 16 27
jolanta.zupkauskaite@bnt.eu

bnt Heemann APB
Embassy House
Kalinausko 24, 4th floor
LT-03107 Vilnius

Neue Vorschriften auf dem Gebiet der Gesellschaftsgründung und der Änderung des Firmensitzes

Neue Vorschriften über den alleinigen Gesellschafter einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Registrierung mehrerer Firmensitze an derselben Adresse, Zustimmung der Einwohnergemeinschaft zur Registrierung des Firmensitzes

Beginnend mit dem 5. Juli 2020 wurden neue Vorschriften bezüglich der Handelsgesellschaften verabschiedet.

Zuvorderst konnte eine natürliche oder juristische Person vor dem 5. Juli 2020 alleiniger Gesellschafter nur einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung werden. Darüber hinaus konnte eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung keine andere Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die aus einer einzigen Person bestand, als alleinigen Gesellschafter haben.

Mit Wirkung vom 5. Juli 2020 wurden diese Beschränkungen aufgehoben, und fortan gibt es keine rechtlichen Hindernisse mehr für eine juristische oder natürliche Person, Alleingesellschafter in mehreren Gesellschaften mit beschränkter Haftung zu werden, oder für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die von einer einzigen Person gehalten wird, Alleingesellschafter in einer anderen Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu werden. Als Folge einer solchen Vereinfachung glauben wir, dass der Prozess der Eintragung einer Gesellschaft verbessert wird.

Außerdem konnten mehrere Gesellschaften ihren Firmensitz nicht unter derselben Adresse registrieren lassen. Diese Beschränkung erschwerte die Gründung einer Gesellschaft oder den Wechsel des Firmensitzes.

Mit den neuen Regeln wird diese Bedingung aufgehoben, so dass die Registrierung von mehreren Firmensitze unter derselben Adresse möglich ist.

Zudem musste die Einwohnergemeinschaft bei der Registrierung des Firmensitzes einer Gesellschaft in einem Wohngebäude ihre schriftliche Zustimmung geben, obwohl die Gesellschaft in dem besagten Firmensitz keine Unternehmenstätigkeiten durchführte. Gemäß der neuen Verordnung wird diese Bestimmung aufgehoben und ab dem 5. Juli 2020, wenn der Geschäftsführer einer Gesellschaft eine eidesstattliche Erklärung abgibt, dass in diesem Firmensitz keine Unterne-



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Andrei Dragan
Avocat
Junior Associate

T +40 21 311 12 13
info.ro@bnt.eu

bnt Gilesco Valeanu & Partners
69 Dacia Boulevard, 1. Bezirk
RO-020051 Bukarest

bnt Gilesco Valeanu & Partners
Ionel I.C. Brătianu Platz Nr. 1
Bratianu Real Estate, Erdgeschoss
RO-300056 Temeswar

hmenstätigkeiten durchgeführt werden, ist die schriftliche Zustimmung der
Einwohnergemeinschaft für die Registrierung der Gesellschaft oder den Wechsel
des Firmensitzes nicht mehr erforderlich.

Quelle: Gesetz Nr. 102/2020 zur Änderung und Ergänzung des Gesetzes Nr.
31/1990

Darf Arbeitnehmer Rückkehr aus Homeoffice verweigern?

Mitarbeiter weigern sich oft wieder im Büro zu arbeiten. Welche Maßnahmen darf Arbeitgeber dann ergreifen?

Anti-COVID-Gesetzgebung in Polen erlaubt während der Epidemie Arbeitnehmer ohne Vereinbarung über Telearbeit vorübergehend ins Homeoffice zu schicken (Fernarbeit). Viele Unternehmen haben aus diesem Recht Gebrauch gemacht, um reibungslosen Betrieb in der Epidemie zu sichern. Nach Aufhebung von meisten COVID-Einschränkungen weigern sich jedoch viele Arbeitnehmer ins Büro zurück zu kehren.

Anti-COVID-Gesetzgebung hat keine Frist gesetzt, wie lange Homeoffice maximal angeordnet werden darf. Es ist daher davon auszugehen, dass es im allgemeinen Weisungsrecht des Arbeitgebers steht, Rückkehr ins Büro einseitig anzuordnen. Sollte Mitarbeiter die Anordnung nicht befolgen, steht dem Arbeitgeber theoretisch sogar das Recht zu, den Mitarbeiter wegen Missachtung einer Dienstanweisung zu kündigen, wobei es eine relativ geringe Verfehlung ist, wenn der Arbeitnehmer die Arbeit doch verrichtet. Eine solche Kündigung wäre beim Arbeitsgericht schwer zu verteidigen.

Arbeitgeberbefugnis, Rückkehr ins Büro anzuordnen, ist zusammen mit seiner Pflicht zu sehen, sichere Arbeitsbedingungen am Arbeitsplatz zu schaffen. Neulich hat polnische Regierung besondere Schutzhinweise für Büros erlassen, die als Arbeitsschutzvorschriften für die Zeit der Epidemie zu beachten sind. Diese Hinweise regeln obligatorische minimale Abstände, Desinfektionsmaßnahmen und Maskenpflicht in bestimmten Situationen.

Sollten diese Regeln im Büro nicht eingehalten sein und der Arbeitnehmer es vor Ort feststellen, so darf er die Arbeit im Büro auf Grund von Art. 210 ArbGB wegen Nichteinhaltung von Arbeitsschutzvorschriften verweigern und darf deswegen mit keinen negativen Konsequenzen belegt werden. Es ist auch denkbar, dass der Arbeitnehmer deswegen sogar sofort kündigt.

Beide Vertragsparteien sollten daher darum bemüht sein, Rückkehr aus der Fernarbeit einvernehmlich und stufenweise zu organisieren, z.B. in Form teilweiser Büroanwesenheit in der Anfangsphase oder durch Einführung von Schichtenbetrieb.



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Dr. Joanna Krawczyk
Radca prawny
Associated Partner

T +48 22 373 65 50
joanna.krawczyk@bnt.eu

bnt Neupert Zamorska
& Partnerzy sp.j.
ul. Chłodna 51
PL - 00 867 Warszawa

Und was tun beim Verdacht, dass Arbeitnehmer in Fernarbeit ihre Dienstzeit für private Zwecke Zuhause am Dienstlaptop oder Dienstmobiltelefon vergeuden?

Arbeitgeber darf die Firmen-E-Mails kontrollieren, aber nur dann, wenn er E-Mailüberwachung mit zweiwöchigem Vorsprung einführt und auf bestimmte Weise (bei kleineren Arbeitgebern bis 50 Stellen in einer Bekanntmachung, bei größeren in der Arbeitsordnung). Allerdings auch dann darf Arbeitgeber Briefgeheimnis privater Korrespondenz der Mitarbeiter nicht verletzen.

Quelle:

Gesetz über Änderung von besonderen Lösungen im Zusammenhang mit der Vorbeugung und Bekämpfung von COVID-19 vom 31. März 2020 (Gesetzblatt von 2020, Punkt 568 mit späteren Änderungen)

Arbeitsgesetzbuch vom 26. Juni 1974 (einheitliche Fassung Gesetzblatt von 2019, Punkt 1040 mit späteren Änderungen)

Vorkaufsrecht bei Share-Deals – Gesellschaft muss Infos an Gemeinde geben

Gericht entscheidet, dass Gemeinde Unterlagen verlangen darf, um zu prüfen ob ein Vorkaufsrecht besteht

Nach deutschem Recht steht einer Gemeinde unter bestimmten Bedingungen ein Vorverkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Damit soll der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet werden, Einfluss auf die Entwicklung ihres Gebietes zu nehmen. Die Gemeinde kann hierdurch unterschiedliche Ziele verfolgen, wie zum Beispiel den Schutz ihrer Bürger vor steigenden Mieten.

Dieses Vorkaufsrecht greift aber grundsätzlich nur beim klassischen direkten Kauf von Grundstücken ein. Deshalb kommt es in der Praxis häufig zu so genannten share-Deals. Bei einem solchen wird nicht das Grundstück selbst verkauft, sondern Anteile des Unternehmens, welchem das Grundstück gehört. Es wechselt also nur der Eigentümer an dem Unternehmen aber nicht der Eigentümer an dem Grundstück. Das Grundstück gehört weiterhin dem Unternehmen. Auf dieser Art wird das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht ausgelöst. Share-Deals kommen vor allem zur Anwendung, wenn es um den Erwerb von Grundstücken durch Investoren geht.

Das Bezirksamt Neukölln in Berlin erlangte im April 2019 Kenntnis von einem solchen Share-Deal und verlangte deshalb die Unterlagen über diesen Vorgang. Die Gemeinde wollte überprüfen, ob der Share-Deal ein bloßes Umgehungsgeschäft darstelle. Dies geschah vor folgendem Hintergrund: Sollte sich nach Sichtung der Unterlagen herausstellen, dass der Share-Deal nur ein Umgehungsgeschäft sei, so würde das gemeindliche Vorkaufsrecht wieder eingreifen.

Bereits 2012 entschied der BGH, dass ein Grundstückskauf per Share-Deal kein Vorkaufsrecht auslöse, außer das Geschäft könne einem Kauf im Sinne des Vorkaufsrechts gleichgestellt werden aufgrund ihrer Ähnlichkeit. Dies betraf aber nur das zivilrechtliche Vorkaufsrecht.

Um prüfen zu können, ob dies im Einzelfall zutrifft, darf die Gemeinde die Unterlagen über den Vorrang vom Erwerber herausverlangen.



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Sebastian Harschneck
Rechtsanwalt
Partner

T +49 911 569 610
info.de@bnt.eu

bnt Rechtsanwälte GbR
Leipziger Platz 21
D - 90491 Nürnberg

Dieses Auskunftsverlangen sieht das Baurecht auch vor. Dem stehen keine Bedenken im Hinblick auf ein „Geheimhaltungsinteresse“ des Unternehmens entgegen. Es sei anzunehmen, dass die Gemeinde dementsprechende Interessen wahren werde.

Ausblick: Bisher erging nur ein vorläufiger Beschluss in der ersten Instanz. Jedoch folgt das VG Berlin in seiner Entscheidung der Rechtsprechung des BGH und weitet diese auch auf das gemeindliche Auskunftsrecht aus. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass die Ansicht des VG Berlin in späteren Entscheidungen bestätigt wird.

Quelle: VG Berlin 19 L 566.19

Neues Gesetz «Über den Arzneimittelverkehr» tritt im November in Kraft

Neues Gesetz sieht Änderungen vor, die alle Bereiche des Arzneimittelverkehrs betreffen

Am 19. Mai wurde die Neufassung des Gesetzes «Über den Arzneimittelverkehr» (nachfolgend «Gesetz» genannt) veröffentlicht.

Die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen sind:

1. Registrierung (Bestätigung der Registrierung) des Arzneimittels

Arzneimittel werden nicht nur nach Ihrer staatlichen Registrierung (Bestätigung der staatlichen Registrierung), sondern auch nach der Registrierung (Bestätigung der Registrierung) im Rahmen der Eurasischen Wirtschaftsunion zum Verkauf und zur medizinischen Anwendung auf dem Territorium der Republik Belarus zugelassen werden.

Das nationale Registrierungsverfahren wird nur noch für ausschließlich auf dem Territorium der Republik Belarus in Verkehr gebrachte Arzneimittel aufrechterhalten.

Die Neufassung des Gesetzes sieht auch ein Verfahren der sogenannten bedingten staatlichen Registrierung (Bestätigung der bedingten staatlichen Registrierung) von Original-Arzneimitteln für die Behandlung, medizinische Prävention oder Diagnose von lebensbedrohlichen oder schwer behindernden Krankheiten und Arzneimitteln zur Behandlung von seltenen Erkrankungen vor, wenn keine anderen effektiven Methoden zur medizinischen Hilfeleistung zur Verfügung stehen.

Bei der Durchführung des obigen Verfahrens wird für das in der Republik Belarus zum ersten Mal zu registrierende Arzneimittel ein Registrierungsausweis mit einer Gültigkeitsdauer von einem Jahr ausgestellt. Die Bestätigung der bedingten staatlichen Registrierung erfolgt jährlich.



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Ulyana Kavalionak
Partner

T +375 17 203 94 55
ulyana.kavalionak@bnt.eu

bnt legal and tax
Revolutsionnaya str. 9A-40
BY - 220030 Minsk
Tel.: +370 5 212 16 27

Das Verfahren für die Durchführung der bedingten Registrierung wird von der Regierung festgelegt.

2. Einführung der sogenannten „guten pharmazeutischen Praktiken“ im Bereich des Arzneimittelverkehrs

Eingeführt werden für alle Phasen (Prozesse) des Arzneimittelverkehrs die sogenannten „guten pharmazeutischen Praktiken“ des Gesundheitsministeriums aber auch Praktiken, die im Rahmen der EAWU genehmigt wurden.

3. Gründe für die Aussetzung und Erlöschung des Registrierungsausweises

Neu eingeführt wurden Regelungen für eine Aussetzung des Registrierungsausweises für eine Dauer von 6 Monaten. Diese kann erfolgen, denn der Inhaber des Registrierungsausweises sich weigert:

- Aus der Arzneimittelaufsicht resultierende Pflichten zu erfüllen;
- vom Gesundheitsministerium angeordnete klinische Erprobungen (Tests) durchführen;
- eine Inspektion der Arzneimittelproduktion in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen der guten pharmazeutischen Praktiken im Falle schlechter Arzneimittelqualität zuzulassen.

Aus den Gründen für die Suspendierung gestrichen wurde der Fall überhöhter Preise für die Lieferung des Arzneimittels gegenüber dem im Vertrag angegebenen Preis.

Das Gesetz bestimmt, dass die Wirkung des Registrierungsausweises im Falle einer gerichtlichen Entscheidung, mit der eine Verletzung geistigen Eigentums des Rechteinhabers festgestellt wird, erlischt.

Das Gesetz tritt am 20.11.2020 in Kraft.

Quelle:

Nationales Rechts-Internetportal der Republik Belarus (NRIP) 19.05.2020, 2/2732

Welche Änderungen bringt die Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs für den tschechischen Wohnungsmarkt?

Zum 1.7.2020 tritt ein Änderungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in Kraft, dem sowohl Wohnungsbaugesellschaften als auch Wohnungseigentümer gleichermaßen ihre Aufmerksamkeit schenken sollten, denn die Änderungen betreffend die Miteigentümerschaft von Wohnungen sind erheblich. Auch das Vorkaufsrecht von Anteilseignern ändert sich (bzw. wird nahezu abgeschafft). In Mietverträgen können neuerdings Vertragsstrafen vereinbart werden (wenn auch nur in sehr begrenztem Umfang).

Miteigentümerschaft von Wohnungen

Die im Änderungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen Änderungen betreffen mehrheitlich die Miteigentümerschaft von Wohnungen, von denen wir nachstehend die wichtigsten nennen wollen.

Änderungen der Erklärung des Eigentümers der Einheit werden künftig sehr viel einfacher zu vollziehen sein. Nach heutiger Rechtslage sieht eine solche Änderung eine schriftliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Eigentümern vor, sowie die schriftliche Einwilligung einer Mehrheit aller Eigentümer von Einheiten im Hause, und schließlich eine förmliche Entscheidung der Vollversammlung der Eigentümergeinschaft. Letztere wird künftig überhaupt nicht mehr notwendig, und in bestimmten Fällen reicht es aus, eine Mehrheit der Stimmen aller Wohnungseigentümer für die Änderung der Erklärung des Eigentümers einzuholen, z.B. dort, wo die Änderung gemeinsame Bereiche im Haus betrifft, ohne die ideellen Anteile an diesen gemeinsamen Flächen zu berühren).

Das Änderungsgesetz befasst sich außerdem mit der Erbringung kurzfristiger Unterbringungs-/Übernachtungsdienstleistungen. Wohnungseigentümer müssen die Hausverwaltung künftig im Voraus von gewerblichen oder anderweitigen Tätigkeiten in der Wohnung informieren, falls diese die gewohnte Ruhe und Ordnung im Hause für eine nicht nur vorübergehende Zeit stören könnten. Diesbezüglich ist es angebracht, auf eine weitere Änderung hinzuweisen, wonach für den gerichtlich angeordneten Verkauf einer Wohnungseinheit wg. einer Pflichtverletzung seitens des Wohnungseigentümers, die es den übrigen Wohnungseigentümern im Hause wesentlich erschwert bzw. unmöglich



IHR ANSPRECHPARTNER IN
UNSEREM BÜRO

Tereza Chalupová
Advokát
Senior Associate

T +420 222 929 301
tereza.chalupova@bnt.eu

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (building B/C)
Na příkopě 859/22
CZ - 110 00 Prag

macht, ihre Rechte auszuüben, nicht länger notwendig ist, zunächst einen Vollstreckungstitel beizubringen, in Form einer gerichtlichen Anordnung, in der dem pflichtbrüchigen Wohnungseigentümer die Erfüllung seiner Pflichten auferlegt wurde.

Das Änderungsgesetz präzisiert außerdem, welche Schulden zusammen mit der Wohnung auf den Erwerber übergehen. Ausstehende Gebühren für die Hausverwaltung, unbezahlte Nebenkosten und Abschlagszahlungen auf die Nebenkosten gehen alle zusammen mit der Wohnung auf den Erwerber über.

Beschränktes Vorkaufsrecht für Miteigentümer

Betreffend das Vorkaufsrecht für Miteigentümer stellt das Änderungsgesetz die Gesetzeslage wieder her, die nach dem 1.1.2014 herrschte. Künftig wird es damit ein gesetzliches Vorkaufsrecht nur in Sonderfällen geben, in denen die Miteigentümerschaft unabhängig vom Willen der Miteigentümer zustande kam (so etwa im Falle einer Verfügung von Todes wegen). Von derartigen außergewöhnlichen Fällen abgesehen wird damit das gesetzliche Vorkaufsrecht im Wesentlichen abgeschafft, was es insbesondere wesentlich erleichtern sollte, beim Wohnungsverkauf den ideellen Anteil an Garagenstellplätzen mitzuveräußern. Mit der Wiedereinführung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zugunsten von Anteilseigentümern an Immobilien zum 1.1.2018 waren derartige Verkäufe praktisch kaum zu bewerkstelligen.

Vertragsstrafen und Wohnungsmietverträge

Nach geltendem Recht können die Parteien eines Wohnungsmietvertrags keine Vertragsstrafe vereinbaren, um die Pflichten des Mieters zu besichern. Das im vorliegenden Artikel diskutierte Änderungsgesetz hebt dieses Verbot zwar auf, beschränkt jedoch den zulässigen Betrag derartiger Vertragsstrafen ganz erheblich bzw. mit Auswirkungen für die Kautions. Konkret darf die zu fordernde Vertragsstrafe nicht mehr als das Dreifache des Monatsmietzinses betragen – worauf aber die Kautions angerechnet wird. Lautet die Kautions bereits auf diesen Höchstbetrag, so ist kein Spielraum für die Vereinbarung einer Vertragsstrafe mehr vorhanden. Da der Vermieter seine Ansprüche gegenüber dem Mieter direkt aus der Kautions befriedigen kann, dürfte es für ihn ohnehin die bevorzugte Variante sein, eine höhere Kautions zu vereinbaren, denn eine Vertragsstrafe muss womöglich gerichtlich beigetrieben werden, wenn der Mieter nicht freiwillig zahlt.

Unsere Standorte

BELARUS

bnt legal and tax
Revolutsionnaya str. 9A-40
BY-220030 Minsk
Tel.: +375 17 2039455
Fax: +375 17 2039273
info.by@bnt.eu

LITAUEN

bnt Heemann APB
Embassy House
Kalinausko 24, 4th floor
LT-03107 Vilnius
Tel.: +370 5 212 16 27
Fax: +370 5 212 16 30
info.lt@bnt.eu

SLOWAKEI

bnt attorneys-at-law, s.r.o.
Citorínska 7
SK-811 08 Bratislava
Tel.: +421 2 57 88 00 88
Fax: +421 2 57 88 00 89
info.sk@bnt.eu

BULGARIEN

bnt Neupert Ivanova & Kolegi adv.dr.
Gladstone 48
BG-1000 Sofia
Tel.: +359 2 980 1117
Fax: +359 2 980 0643
info.bg@bnt.eu

POLEN

bnt Neupert Zamorska & Partnerzy sp.j.
ul. Chłodna 51
PL-00 867 Warschau
Tel.: +48 22 373 65 50
Fax: +48 22 373 65 55
info.pl@bnt.eu

TSCHECHISCHE REPUBLIK

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (Gebäude B/C)
Na příkopě 859/22
CZ-110 00 Prag
Tel.: +420 222 929 301
Fax: +420 222 929 309
info.cz@bnt.eu

DEUTSCHLAND

bnt Rechtsanwälte GbR
Leipziger Platz 21
D-90491 Nürnberg
Tel.: +49 911 569 61 0
Fax: +49 911 569 61 12
info.de@bnt.eu

RUMÄNIEN

bnt Gilescu Valeanu & Partners
69 Dacia Boulevard, 1. Bezirk
RO-020051 Bukarest
Tel.: +40 21 311 12 13
Fax: +40 21 314 24 70
info.ro@bnt.eu

UNGARN

bnt ügyvédi iroda
Stefánia út 101-103
H-1143 Budapest
Tel.: +36 1 413 3400
Fax: +36 1 413 3413
info.hu@bnt.eu

ESTLAND

bnt Advokaadibüroo OÜ
Tatari 6
EE-10116 Tallinn
Tel.: +372 667 62 40
Fax: +372 667 62 41
info.ee@bnt.eu

bnt Gilescu Valeanu & Partners

Ionel I.C. Brătianu Platz Nr. 1
Bratianu Real Estate, Erdgeschoss
RO-300056 Temeswar
Tel.: +40 35 600 70 33
Fax: +40 35 600 70 34
info.ro@bnt.eu

BNT KORRESPONDENZKANZLEIEN

Bosnien-Herzegowina, Kroatien,
Mazedonien, Montenegro, Russland,
Serbien, Slowenien, Ukraine

weitere Informationen unter:
www.bnt.eu

LETTLAND

Jensen & Svikis Legal
Antonijas iela 24-7
LV-1010 Rīga
Tel.: +371 25 23 20 22
info.lv@bnt.eu