

## Gastbeitrag eines OMV-Mitgliedsunternehmens

# Immobilienrecht in der Tschechischen Republik

## Drei grundlegende Gesetzesänderungen sollen Eigentumsverhältnisse verdeutlichen

Das Jahr 2014 wird eine große Zahl an gesetzlichen Änderungen im Zivilrecht der Tschechischen Republik mit sich bringen. Im Bereich des Immobilienrechts sind es vor allem drei grundlegende Änderungen, die einerseits den Umgang mit Immobilien erleichtern und dadurch andererseits mehr Rechtssicherheit für Investoren schaffen sollen:

1. Das neue Bürgerliche Gesetzbuch („NOZ“) wird regeln, dass zum 01.01.2014 bestehende Bauten automatisch zu Bestandteilen der Grundstücke werden, auf denen sie errichtet wurden – sofern es keine unterschiedlichen Eigentümer gibt. Bislang war es so, dass Eigentum an Grundstück und Bebauung auseinanderfallen konnten. Im Falle verschiedener Eigentümer bleiben die getrennten Eigentümerverhältnisse zunächst einmal unverändert, allerdings können wechselseitige Vorkaufsrechte entstehen.
2. Mit der Einführung des NOZ wird der Schutz des guten Glaubens an das Immobilienkataster gesetzlich geregelt werden, was bislang *de lege lata* nicht vorhanden und insofern immer wieder Streitgegenstand war. Das NOZ sieht einen expliziten Schutz des guten Glaubens am Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein von Eintragungen im öffentlichen Register vor, wozu auch das Immobilienkataster zählen wird.
3. Der Gesetzgeber erwägt ferner, die bislang geltende, vom Verkäufer zu tragende „Grundübertragungssteuer“ in eine „Grunderwerbsteuer“ umzuwandeln. Diese müsste dann der Käufer zahlen, was bei Preisverhandlungen zu berücksichtigen wäre.

*Robert Divisek  
Rechtsanwalt /Associate Partner  
Rödl & Partner Prag  
+420 236 163 750  
robert.divisek@roedl.cz*