

Aufsatz von Lukáš Vlk*, Miroslava Vránová*, Dr. Tomáš Mach*:

"Das Erbbauerecht in der tschechischen Rechtsordnung"

Der Beitrag bietet dem Leser einen Überblick über das Erbbauerecht im zeitgenössischen tschechischen Recht, insbesondere unter Berücksichtigung einiger neuerdings aufgetretener Auslegungsprobleme. Die Autoren machen den Leser mit den wichtigen Bestimmungen des tschechischen Zivilgesetzbuchs, die das Erbbauerecht regeln, bekannt. Sie befassen sich insbesondere mit der Bedeutung des Begriffs "Erbbauerecht" im tschechischen Recht, mit den Methoden seiner Entstehung und mit den Elementen des Erbbauerechtsvertrags.

I. Einleitung und historischer Exkurs

Das Erbbauerecht steht in der tschechischen Rechtsordnung für ein wiederentdecktes Institut, das viele Jahre durch die damals tschechoslowakische Rechtswissenschaft vernachlässigt wurde, nachdem es durch die sozialistische Gesetzgebung seit dem Jahr 1964 aus dem positiven Recht ausgesondert worden war. Diese Diskontinuität zwischen 1964 und 2014 war so grundsätzlich, dass nach der Verabschiedung des aktuell wirksamen Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahr 2012, das zum 1. Januar 2014 in Kraft trat, das Erbbauerecht Gegenstand von vielen Schulungen für tschechische Anwälte sein musste, damit sie sich wieder mit ihm vertraut machen konnten. Der Zweck dieses Artikels ist es, die wichtigsten Aspekte der Entstehung des Erbbauerechts in der Rechtsordnung der Tschechischen Republik bzw. der Tschechoslowakei zusammenzufassen (in allen historischen Formen) und sich ferner mit inhaltlichen Aspekten des Erbbauerechts in den aktuell geltenden tschechischen Rechtsvorschriften zu befassen. Die Autoren möchten dabei auch auf die aktuelle Anwendungs- und Auslegungssituation, in der sich die Rechtswissenschaft in der Tschechischen Republik im Zusammenhang mit dem Erbbauerecht befindet, hinweisen. Schon hier soll angemerkt werden, dass die tschechische Rechtspraxis allgemein noch versucht, einen Weg für die richtige Handhabung dieses lange vergessenen Instituts zu finden.

Das Erbbauerecht ist ein Institut, das auf dem gegenwärtigen Gebiet der Tschechischen Republik bereits im Jahre 1912 geregelt wurde, und zwar durch das österreichisch-ungarische Baurechtsgesetz (RGBl. Nr.86/1912). Dieses Gesetz galt bis zum 10. Juli 1947, als in der wiedererstandenen Tschechoslowakischen Republik das Gesetz Nr. 88/1947 Slg. über das Erbbauerecht in Kraft trat. Seit dem 1. Januar 1951 wurde das Erbbauerecht in der nun sozialistischen Tschechoslowakei durch die jeweiligen Abschnitte des damaligen Bürgerlichen Gesetzbuches (Gesetz Nr. 141/1950 Slg.) geregelt, bevor es im Jahr 1964 durch das Gesetz Nr. 40/1964 Slg. aus der tschechoslowakischen Rechtsordnung gestrichen wurde. Gegenwärtig hat der tschechische Gesetzgeber das Erbbauerecht wieder im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert, und zwar in den Bestimmungen der §§ 1240 bis 1256 des Gesetzes Nr.89/2012 Slg. des Bürgerlichen Gesetzbuches (nachstehend „Bürgerliches Gesetzbuch“ oder „BGB“ genannt).¹ Die Wiedereinführung des Erbbauerechts wurde nach dem Begründungsbericht zum Bürgerlichen Gesetzbuch durch das Gesetz Nr. 88/1947 Slg. über das Erbbauerecht inspiriert. Der Gesetzgeber nutzte jedoch beispielsweise auch den Entwurf des tschechoslowakischen Gesetzbuches aus der Vorkriegszeit oder bezog sich auf die Konzeptionen anderer europäischer Gesetzbücher,

insbesondere aus Deutschland und Österreich. Im Einklang mit diesen Rechtsordnungen gilt auch in der tschechischen Rechtsordnung das Erbbauerecht aktuell als ein separates, besonderes dingliches Recht (Liegenschaftsrecht), nicht als Dienstbarkeit. Im Einklang mit der Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuches wurde das Institut somit in den Abschnitt eingefügt, in dem dingliche Rechte an fremden Sachen geregelt sind.

II. Grundbegriffe des tschechischen Erbbauerechts

Die Grunddefinition des Erbbauerechts enthält die Bestimmung des § 1240 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wo es heißt, dass „das Grundstück mit einem dinglichen Recht einer anderen Person (des Bauherrn), auf der Oberfläche oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben, belastet werden kann“, wobei das Gesetz gleich im nächsten Satz sagt, dass dieses Recht „unabhängig davon ist, ob es sich um einen bereits errichteten Bau oder einen bisher nicht errichteten Bau handelt.“ Als einen der Hauptgründe für die Wiedereinführung des Erbbauerechts in die tschechische Rechtsordnung wird insbesondere der praktische Bedarf an einem Instrument genannt, das den Grundsatz *superficies solo cedit*² überwindet, denn gerade das Erbbauerecht ermöglicht es, dass der Eigentümer eines auf einem Grundstück errichteten Baus nicht mit dem Grundstückseigentümer³ identisch ist. In der genannten Definition sind sämtliche relevanten Begriffselemente beinhaltet, die im vorliegenden Artikel ausgelegt werden sollen. Vorweg kann man allgemein sagen, dass das Recht des Bauherrn, auf der Oberfläche oder unter der Oberfläche ein Bauwerk zu haben, zweifellos einerseits das Recht beinhaltet, auf einem bisher nicht bebauten Grundstück ein Bauwerk zu errichten, und andererseits auf einem Grundstück, auf dem sich bereits ein Bauwerk befindet, dieses zu übernehmen, zu haben, d. h. es beispielsweise zu renovieren, zu modernisieren oder anders zu nutzen. Nicht ausgeschlossen ist die Nutzung des Bauwerks über schuldrechtliche Institute – z.B. Miete oder Pacht.⁴

1. Der Bauherr

Das Bürgerliche Gesetzbuch verwendet im Rahmen seiner Erbbauerechtsdefinition den Begriff des Bauherrn. Obwohl der gleiche Begriff auch in öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu finden ist, ist der Inhalt nicht identisch. Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert den Bauherren als die Person, zu deren Gunsten das Erbbauerecht bestellt wird⁵, wohingegen die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften mit dem Begriff „Bauherr“ diejenige Person beschreiben, die für sich die Baugenehmigung beantragt oder den Bau anmeldet oder ihn durchführt.⁶ Der Begriff muss also je nach dem Zweck des öffentlichen Rechts oder des Privatrechts unterschiedlich ausgelegt werden.⁷ Deshalb kann ein Bauherr im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches auch eine Person sein, die auf dem Grundstück einen Bau ohne Baugenehmigung nach den jeweiligen Rechtsnormen des öffentlichen Rechts errichtet.

2. Das Bauwerk

Falls also der Inhalt des Erbbauerechts in der Berechtigung des Bauherrn (im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches) liegt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben, müssen die grundlegenden Bestandteile des Begriffs „Bauwerk“ bestimmt werden, wie sie die

tschechische Fachöffentlichkeit versteht. In der tschechischen Fachliteratur steht mehrmals, dass auch der Begriff Bauwerk im Rahmen der tschechischen Rechtsordnung sowohl für die Zwecke des Privatrechts als auch für die Zwecke des öffentlichen Rechts verwendet wird. Im Fall dieses Begriffs ist es jedoch wichtig, ihn unabhängig vom öffentlichen Recht⁸ zu verstehen. Das derzeitige BGB beinhaltet jedoch keine gesetzliche Definition des Begriffs Bauwerk. Allgemein kann man den Begriff „Bauwerk“ im privatrechtlichen Sinne wie folgt bestimmen: es handelt sich um das „Ergebnis der Bautätigkeit des Menschen, das eine materielle Grundlage hat, das im Gegenteil zu dem Grundstück abgegrenzt werden kann, das eine separate wirtschaftliche Funktion (Zweck) hat, und das sich durch eine Kompaktheit des Materials auszeichnet.“⁹ Die Autoren des zitierten Kommentars betonen, dass im Fall des Begriffs Bauwerk im privatrechtlichen Sinne die genannten Begriffselemente einen sog. Typencharakter haben, d. h. dass für die Subsumption eines bestimmten Objekts unter diesen Rechtsbegriff nicht alle seine Bestandteile vorliegen müssen, sondern Situationen entstehen können, in denen das Fehlen eines Elements durch das stärkere Vorliegen eines anderen ausgeglichen wird, und die Definition auch so erfüllt wird.¹⁰ Das Bürgerliche Gesetzbuch macht implizit das Entstehen des Erbbaurechts an sog. Linienbauten unmöglich (Wasserleitungen, Abwasserleitungen usw.), weil diese gemäß der Bestimmung des § 509 BGB als eine separate Sache gelten und nicht Bestandteil einer anderen Sache werden können.¹¹ Interessanterweise ist zu bemerken, dass der Hauptautor des heutigen BGB, Eliáš,¹² die Ansicht vertritt, dass ein Bauwerk ein Bestandteil eines Erbbaurechts werden kann, obwohl es eine Sache im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs sei.¹³ Für die Lösung der Frage muss die einschlägige Rechtsprechung abgewartet werden, die jedoch in Hinblick auf das Erbbaurecht in der tschechischen Rechtsordnung bisher kaum existiert. Im Einklang mit dem Grundsatz *superficies solo cedit* gilt das Bauwerk im tschechischen Recht in der Regel nicht als eine separate Sache im rechtlichen Sinne.¹⁴ Das Bürgerliche Gesetzbuch bezeichnet das Erbbaurecht als eine immobile Sache, wobei das Bauwerk, das dem Erbbaurecht entspricht, nur sein Bestandteil ist.¹⁵ Zima führt in diesem Zusammenhang auf, dass das Erbbaurecht einen gespaltenen Charakter besitze, und zwar einerseits ein Recht, andererseits eine separate immobile Sache sei.¹⁶ Ein grundsätzlicher Vorteil des Erbbaurechts ist die Tatsache, dass es durch das Erlöschen des Bauwerkes selbst nicht erlischt, weil der Gegenstand des Eigentumsrechts ja das Erbbaurecht ist, nicht das Bauwerk selbst.¹⁷ Gerade diese Tatsache bedeutet eine vorteilhafte höhere Stabilität gegenüber schuldrechtlichen Instrumenten wie Miete und Pacht, die dann, wenn ihr Gegenstand das Bauwerk selbst ist, in einem vergleichbaren Fall erlöschen würden. Die Einrichtung eines Erbbaurechts für nur einen Teil des Bauwerkes wurde bisher in der tschechischen Literatur nicht diskutiert. Das Bürgerliche Gesetzbuch schweigt dazu, obwohl im Begründungsbericht steht, dass aus dem Wortlaut der einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches implizit abgeleitet werden kann, dass das Erbbaurecht nur in Hinblick auf das Bauwerk im Ganzen entstehen kann.¹⁸ Es fehlt jedoch eine ausdrückliche gesetzliche rechtliche Regelung oder eine verbindliche Auslegung dieser Frage im tschechischen Recht. Zima¹⁹ verweist in diesem Zusammenhang auf mögliche unnötige gesetzliche Einschränkungen der Vertragsparteien, die auf dem bestehenden Bauwerk einen Überbau in Form eines Erbbaurechts zu errichten

beabsichtigen. Auch diese mögliche Rigidität könnte künftig die Vertragsparteien von der Anwendung des Erbbaurechts für die Lösung ihrer Rechtsangelegenheiten abbringen. Abschließend sei in diesem Abschnitt darauf hingewiesen, dass das tschechische Recht die Einrichtung eines Erbbaurechts sowohl in Hinblick auf ein Bauwerk, das erst gebaut werden soll, als auch in Hinblick auf eines, das auf dem Grundstück bereits steht,²⁰ ermöglicht. In diesem Kontext muss daran erinnert werden, dass ähnlich wie in der DDR auch in der Tschechoslowakischen Sozialistischen Republik die Geltung des Satzes *superficies solo cedit* während der Phase des Kommunismus unterbrochen war, und es infolgedessen immer noch viele Bauwerke gibt, die sich auf den Grundstücken Dritter befinden. In diesem Zusammenhang führt die tschechische rechtliche Regelung zu der Frage: Was ist mit Bauwerken, die bis jetzt immer noch separate Sachen sind? ²¹ Mit diesem Problem hat sich bis heute wahrscheinlich nur Zima beschäftigt, der die Möglichkeit des Entstehens von Erbbaurechten an solchen Bauwerken ausschließt, mit dem Hinweis auf den Charakter des Baurechts im Bürgerlichen Gesetzbuch, wo von einem Rechtsverhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bauherrn die Rede ist, und nicht zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Bauherrn und dem Eigentümer eines [bereits existierenden] Bauwerks.²² Angesichts dessen, dass diese Frage immer noch in der tschechischen Praxis auch gerichtlich ungelöst geblieben ist, gibt es natürlich einen Spielraum für eine künftige Auslegung durch tschechische Gerichte zwecks Vertiefung der Rechtssicherheit der Bürger. Im übrigen ist das Erbbaurecht erst seit nicht einmal zehn Jahren wieder Bestandteil der tschechischen Rechtsordnung. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Parteien für die Regelung ihrer Verhältnisse ein anderes Institut nutzen, mit dem sich ein ähnliches Ergebnis erreichen lässt.²³ Das Erbbaurecht gewährt jedoch einige unersetzbare Vorteile, die die Vertragsparteien mit dieser Methode verlieren könnten.

3. Geeignetes Grundstück

Die tschechische Rechtsordnung enthält in Zusammenhang mit der Beurteilung der Eignung des Grundstücks für die Bestellung eines Erbbaurechts zwei Regeln. In der Bestimmung des § 1241 BGB steht, dass ein Erbbaurecht nicht bestellt werden kann, wenn auf dem Grundstück kein Bau errichtet werden darf. Im zweiten Satz dieser Bestimmung ergänzt das Gesetz, dass im Fall eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundstücks an diesem nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Als Grundstück in den Intentionen der tschechischen Rechtsordnung gilt „ein Teil der Erdoberfläche, welcher sich im Eigentum einer bestimmten Person befindet“.²⁴ Das Erbbaurecht kann somit dann nicht entstehen, wenn auf dem Grundstück ein Recht lastet, das im Widerspruch mit dem Zweck des Baus (nicht des Erbbaurechts) steht.²⁵ Ein solches Recht wird in der Regel ein Pfandrecht oder eine Dienstbarkeit²⁶ sein. Das Bestehen einer schuldrechtlichen Verpflichtung reicht für eine solche Kollision nicht aus. Ein solches Recht wirkt nämlich nur zwischen den Parteien (*inter partes*) und drückt nicht das Verhältnis zu der Sache aus, sondern die Stellung des schuldrechtlich Berechtigten gegenüber dem schuldrechtlich Verpflichteten.²⁷ Im Fall von auf dem Grundstück lastenden Pfandrechten setzt das Gesetz die Zustimmung des Pfandgläubigers mit der Bestellung des Erbbaurechts voraus. Die tschechische Fachliteratur hat sich auch mit der Möglichkeit der

Bestellung von mehreren Erbbaurechten verschiedener Bauherren an einem Grundstück, auf dem sich mehrere Bauten befinden (oder entstehen sollen) befasst. Am Anfang wurde diese Möglichkeit mit dem Hinweis auf die Tatsache, dass das Erbbaurecht an dem ganzen Grundstück bestellt wird, ausgeschlossen; damit wäre die Existenz eines Erbbaurechts ein Hindernis für die Bestellung weiterer Erbbaurechte.²⁸ Die gegenwärtige Fachliteratur vertritt jedoch eine entgegengesetzte Meinung. Falls die einzelnen Erbbaurechte nicht kollidieren, ist das Bestehen von mehreren Erbbaurechten unterschiedlicher Bauherren an einem Grundstück zulässig.²⁹ Die Ausübung des Erbbaurechts jedes Bauherren wird nur auf den Teil des Grundstücks begrenzt, auf dem sich das jeweilige Bauwerk befindet und zum Bestandteil des Erbbaurechts des jeweiligen Bauherren nur das Bauwerk wird, auf das sich das Erbbaurecht bezieht.³⁰ In der tschechischen Literatur werden jedoch auch entgegengesetzte Meinungen vertreten,³¹ die tschechischen Gerichte haben jedoch bis jetzt diese Frage nicht entschieden.

III. Bestellung des Erbbaurechts und Erbbaurechtsvertrag

Das tschechische Bürgerliche Gesetzbuch legt in § 1243 Abs. 1 BGB fest, dass „das Erbbaurecht nur mit einem Vertrag, einer Ersitzung,³² oder falls das Gesetz das so festlegt, durch die Entscheidung einer Behörde öffentlicher Verwaltung“³³ erworben wird“. In der Praxis ist der häufigste Grund für die Entstehung des Erbbaurechts zweifellos die Bestellung des Erbbaurechts durch Vertrag. In der tschechischen Rechtsordnung gilt jedoch für immobile Sachen der Intabulationsgrundsatz. Das bedeutet in der Praxis, dass ein vertraglich bestelltes Erbbaurecht erst mit seiner Eintragung in das öffentliche Verzeichnis (hier das Liegenschaftskataster) entstehen kann.³⁴ Diese Anforderung gilt nicht für ein Erbbaurecht, das aufgrund einer Ersitzung oder durch die Entscheidung einer Behörde öffentlicher Verwaltung erworben wird. Auch ein derart entstandenes Recht unterliegt der Eintragung in das Liegenschaftskataster, diese Eintragung hat aber nur deklaratorischen Charakter.³⁵ Angesichts der Prävalenz (Häufigkeit) der Entstehung des Erbbaurechts durch Vertrag wird in den folgenden Unterkapiteln diese Art der Entstehung und ihre möglichen Schwierigkeiten vorrangig behandelt.

1. Grundlegende Anforderungen an den Vertrag, durch den das Erbbaurecht entsteht

Die Autoren der Fachliteratur sind sich praktisch in Hinblick auf die grundlegenden Erfordernisse des Vertrages, durch den das Erbbaurecht bestellt wird, einig. Diese Erfordernisse sind nach Zima³⁶:

- ein Übereinkommen über das Recht des Bauherrn, auf dem Grundstück des Grundstückseigentümers oder unter seiner Oberfläche ein Bauwerk zu haben, und zwar ein Übereinkommen mit dinglicher Wirkung,
- die Bezeichnung des Grundstücks, das durch das Erbbaurecht belastet werden soll,
- die Identifizierung des Bauwerkes im Vertrag,

die Dauer des Erbbaurechts.

Der Vertrag, mit dem das Erbbaurecht errichtet wird, bedarf der Schriftform; anderenfalls ist er ungültig.³⁷ Einige Autoren zählen zu den grundlegenden Erfordernissen des Vertrages auch eine Stellungnahme zur Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit des errichteten Baurechts.³⁸ Andere

Autoren zählen eine solche Festlegung nicht zu den grundlegenden Erfordernissen des Vertrags.³⁹ Leider nennen beide Seiten keine näheren Argumente. Auch diese Frage bleibt somit im Rahmen der tschechischen Rechtsordnung bisher ohne Antwort. Im vorliegenden Beitrag wird die Entgeltlichkeit nachstehend im Rahmen dieses Kapitels behandelt. In den folgenden Unterabschnitten werden nur diejenigen vorstehend genannten grundlegenden Erfordernisse des Vertrags näher analysiert, die im Rahmen der tschechischen Fachliteratur zu einer breiteren Diskussion geführt haben.

a) Identifizierung des Bauwerkes im Vertrag und mögliche Folgen

Wie vorstehend schon ausgeführt wurde, ist ein immanenter Bestandteil des Erbbaurechts das Bauwerk. In der tschechischen Fachliteratur sind erste Ansätze zu erkennen, die sich mit dem Erfordernis einer ordentlichen Identifizierung des Bauwerkes im Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts befassen.⁴⁰ So wird die Auffassung vertreten, dass das Bauwerk im Vertrag möglichst konkret identifiziert werden muss, etwa mit dem Hinweis auf vorhandene Planungsunterlagen.⁴¹ Auf der anderen Seite wird die Meinung vertreten, eine Nichtübereinstimmung des errichteten Bauwerks mit der Beschreibung im Vertrag habe möglicherweise negative Folgen. Insbesondere wurde postuliert, ein dem Vertrag nicht entsprechendes Bauwerk könne nicht Bestandteil des Erbbaurechts sein, sondern werde im Einklang mit dem Grundsatz *superficies solo credit* zu einem Bestandteil des gegenständlichen Grundstücks.⁴² Die Vertreter dieser Schlussfolgerung dachten wahrscheinlich ursprünglich primär an den Fall, dass der Bauherr ein anderes Bauwerk errichtet als dasjenige, das dem Erbbaurecht entspricht.⁴³ Zima⁴⁴ ist dieser Schlussfolgerung nicht gefolgt und stellt fest, dass man zu diesem Ergebnis keinesfalls kommen dürfe ohne eine detailliertere Untersuchung des tatsächlichen Willens beider Parteien. Sollte tatsächlich das Bauwerk mit Eigenschaften errichtet worden sein, die von dem im Vertrag beschriebenen Bauwerk abweichen, so müsse geprüft werden, welchen Umfang diese Abweichung habe, d.h. ob sie grundsätzlich sei oder ob nicht.⁴⁵ Erst nach Auswertung aller wichtigen Umstände könne man darüber entscheiden, ob das Bauwerk dem Erbbaurecht entspreche oder ob nicht. Zima spricht sich für einen Kompromiss zwischen beiden Extremen aus. Der Autor meint, dass es ausreichend sei, wenn das errichtete Bauwerk zumindest den Zweck des beabsichtigten Baus erfülle.⁴⁶

b) Dauer des Erbbaurechts

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält im Zusammenhang mit der Dauer des Erbbaurechts eine Einschränkung in § 1244 BGB. Danach beträgt die Höchstdauer des Erbbaurechts 99 Jahre.⁴⁷ Im Unterschied zu einigen ausländischen rechtlichen Regelungen ist somit im tschechischen Recht die untere Grenze der Dauer des Erbbaurechts nicht geregelt, und die Parteien sind somit in dieser Hinsicht in keiner Weise eingeschränkt.⁴⁸ Gerade die vorübergehende Qualität des Erbbaurechts ist ein seiner Begriffselemente, ansonsten würde es sich eher um eine Art besonderer Dienstbarkeit handeln.⁴⁹ In der tschechischen Fachliteratur wurde jedoch diese Regelung in der Vergangenheit schon kritisiert. Insbesondere weisen einige Autoren auf die unbegründete Einschränkung der Privatautonomie bei der Bestellung des Erbbaurechts hin, und

zwar in den Fällen, in denen das Institut des Erbbaurechts langfristig das am besten geeignete Instrument zu sein scheint, d. h. auch für eine Dauer von mehr als 99 Jahren nach seiner Bestellung.⁵⁰ Das Bürgerliche Gesetzbuch ermöglicht es, das bestehende Erbbaurecht durch eine Vereinbarung beider Parteien zu verlängern, jedoch nur mit Zustimmung derjenigen Personen, für die auf dem Grundstück Belastungen eingetragen sind, die in der Reihenfolge hinter dem Erbbaurecht stehen,⁵¹ außerdem soll es nach dem Wortlaut des BGB nicht möglich sein, das Erbbaurecht über eine Gesamtfrist von 99 Jahren hinaus zu verlängern.⁵² Sollte sich im tschechischen Recht die Auslegung festigen, nach der die Dauer eines Erbbaurechts 99 Jahre nicht überschreiten kann, wären die Vertragsparteien gezwungen, vor dem Ablauf der Frist ein neues Erbbaurecht zu bestellen.⁵³ Aus der rechtlichen Regelung geht zugleich hervor, dass im Liegenschaftskataster der letzte Tag der Frist, für die das Erbbaurecht errichtet wurde, offengelegt werden muss.⁵⁴ Übrigens zeigt auch dieser Umstand, dass die Vertragsparteien die Frist im Vertrag festlegen müssen. Das Liegenschaftskataster muss in der Lage sein, in das öffentliche Verzeichnis den Tag einzutragen, mit dessen Ablauf das Erbbaurecht erlischt. Grundsätzlich reduziert sich somit der Spielraum der Vertragsparteien für kreative vertragliche Lösungen um die exakte Bestimmung der Dauer des Erbbaurechts.⁵⁵ Das Gesetz regelt nicht ausdrücklich die Situation, in der die Parteien diese Frist nicht angegeben haben. Obwohl eher eine geringere Wahrscheinlichkeit besteht, dass es in der Praxis zu einem solchen Fall kommen wird, wäre es besser, diese Frage künftig gesetzlich zu regeln. Einen Lösungsvorschlag macht Zima,⁵⁶ der seine Lösung aus der belgischen Rechtsordnung übernimmt. Bei ihrer Anwendung würde bei Fehlen einer zeitlichen Fixierung das Erbbaurecht als für die maximal mögliche Frist bestellt gelten, d.h. in der tschechischen Vorgabe für eine Dauer von 99 Jahren. Eine solche Lösung findet jedoch vorerst keine Stütze im Gesetz und müsste zunächst nur aus einer gerichtlichen Entscheidung abgeleitet werden.⁵⁷

c) Entgeltlichkeit des Erbbaurechts

Wie sich aus vorstehendem Text ergibt, kann in der Tschechischen Republik die Bestellung eines Erbbaurechts entgeltlichen oder unentgeltlichen Charakter haben. Das Gesetz sieht für die Entgeltlichkeit des Erbbaurechts in § 1247 BGB einige Regeln vor. Aus diesen ergibt sich, dass das Entgelt einmalig oder in Form wiederholter Zahlungen (Baugehalt) vereinbart werden kann. Falls ein Entgelt durch wiederholte Zahlungen geleistet wird, belasten diese das Erbbaurecht als Reallast.⁵⁸ Daraus folgt dann, dass die Forderung auf Zahlung des Baugehalts einen schuldrechtlichen und einen dinglichen Aspekt hat.⁵⁹ Eliáš⁶⁰ ergänzt: „Falls eine einzelne Zahlung des Baugehalts verzögert geleistet wird, hat der Gläubiger das Recht, diese Zahlung sowohl von demjenigen zu fordern, der Eigentümer des Erbbaurechts zu dem Zeitpunkt war, als die Schuld fällig wurde, als auch vom neuen (aktuellen) Eigentümer – dem aktuellen Eigentümer gegenüber kann jedoch die Leistung durch Zwangsvollstreckung lediglich in Form einer Umwandlung des Erbbaurechts in Geld gefordert werden.“ Das Bürgerliche Gesetzbuch verbietet ausdrücklich Vereinbarungen, nach welchen die Höhe der Bezahlung von einem unsicheren künftigen Ereignis abhängen würde. Eine zulässige Ausnahme von dieser Regel stellt eine Vereinbarung dar, die die Höhe der Zahlung vom Geldwert abhängig macht (Inflations- und Deflationsklausel). Einige

Autoren weisen darauf hin, dass diese Konzeption ungeeignet ist, insbesondere im Vergleich mit einigen rechtlichen Regelungen im Ausland. In diesen kann zB die Höhe des Baugehalts nach der Anzahl der Besucher oder Kunden des Bauwerks in einer bestimmten Frist festgelegt werden.⁶¹ Auch wurde die vom tschechischen Gesetzgeber gewählte Konzeption bereits früher kritisiert, und zwar wegen ihrer zu großer Rigidität und einer Verletzung der Privatautonomie. Die jetzige Rechtslage könnte gegebenenfalls sogar von der Wahl des Erbbaurechts bei geplanten Bauvorhaben abhalten.⁶²

d) Sachenrechtlicher und schuldrechtlicher Charakter einzelner Vereinbarungen

Das tschechische Gesetzbuch beinhaltet keine spezifische Regel für die Bestimmung des Charakters einzelner Vereinbarungen im Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts. Mit anderen Worten legt das Gesetz keine ausdrückliche Regel für die Bestimmung der sachenrechtlichen (erga omnes) und der schuldrechtlichen (inter partes) Wirkung einzelner möglicher Vereinbarungen fest. Zum Schaden dieser bedeutenden praktischen Frage hat sich jedoch bis jetzt die tschechische Fachliteratur mit dieser Problematik nicht ausreichend befasst. Teilweise hat sich nur Zima⁶³ diesem Problem zugewandt, indem er jedoch ganz konsequent dem tschechischen Leser die Lösung der uns naheliegenden ausländischen rechtlichen Regelungen empfiehlt. Der dem Sachenrecht gewidmete Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches enthält in § 978 BGB die für das gesamte Feld der dinglichen Rechte geltende Grundregel, dass „von den Bestimmungen dieses Teils durch Vereinbarung mit Wirkungen gegenüber Dritten (nur dann) abgewichen werden kann, wenn dies das Gesetz vorsieht“. Dies bedeutet in der Praxis, dass Vereinbarungen grundsätzlich nur inter partes wirken. Eindeutige Regeln für die Bestimmung des Charakters der einzelnen Vereinbarungen bei der Bestellung eines Erbbaurechts wären primär wegen der langen Dauer des Erbbaurechts wünschenswert: welche Vereinbarungen binden auch nachfolgende Grundstückseigentümer oder Eigentümer des Erbbaurechts?⁶⁴ Zima schreibt zu dieser Problematik: „Eine dinglich rechtliche Wirkung liegt zweifelsohne in der Ermächtigung des Bauherrn, ein bestimmtes Gebäude oder bestimmte Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu errichten. Eine Vertragsklausel, die eine solche Ermächtigung enthält, bindet zweifelsohne die Rechtsnachfolger beider Parteien. Gleiches gilt für das Recht des Bauträgers, das Baurecht zu übertragen oder zu verpfänden, sowie für die Modalitäten der Höhe und der Änderung der Bauvergütung, der Instandhaltung und der Übergabe des Bauwerks an den Eigentümer des Grundstücks nach Ablauf des Baurechts.“⁶⁵ Der Autor ergänzt, dass dinglich-rechtliche Wirkung alle diejenigen Vereinbarungen haben sollten, die das Gesetz selbst vorsieht, d. h. diejenigen, die aus den §§ 1240 bis 1256 BGB ergeben.⁶⁶ Leider bringt er jedoch zur Stützung seiner Schlussfolgerungen keine detailliertere Argumentation. Im tschechischen Verständnis des Erbbaurechts findet sich somit eine weitere nicht grundsätzlich gelöste Frage, die in Zukunft eine größere Aufmerksamkeit der tschechischen Experten verdient.

IV. Das Verbot des Erlöschens des Erbbaurechts bei Erfüllung einer auflösenden Bedingung

Hier geht es nicht darum, sämtliche Arten des Erlöschens eines Erbbaurechts zu beschreiben, sondern die Autoren befassen sich insbesondere mit den Fällen, die durch den Gesetzgeber im

Bürgerlichen Gesetzbuch ausdrücklich verboten sind. Der Sinn des folgenden Abschnitts liegt darin, insbesondere die Folgen zu beschreiben, die sich aus dem Verbot der Vereinbarung von auflösenden Bedingungen im Vertrag über die Erbbaurechtsbestellung ergeben. Die Bestimmung des § 1246 BGB sieht für den Fall, dass die Dauer des Erbbaurechts an die Erfüllung einer auflösenden Bedingung gekoppelt ist, die Nichtigkeit des Vertrags vor. Eine solche Vereinbarung wird nicht berücksichtigt. Tschechische Autoren erklären den Sinn dieser Vorschrift insbesondere durch den Akzent des Gesetzgebers auf die lange Dauer und Stabilität des Erbbaurechts, welches sich gerade durch diese Eigenschaften auszeichnen soll.⁶⁷ Im Zusammenhang mit der Stabilität des Erbbaurechts wird auf die potentielle Unsicherheit des Pfandgläubigers verwiesen, der die Dauer seiner Sicherheit nur aus einem ungewissen zukünftigen Ereignis ableitet, das eintreten kann.⁶⁸ Diese Argumentation überzeugt jedoch nicht ganz angesichts der Vorschrift des Bürgerlichen Gesetzbuchs, nach der bei Erlöschen des Erbbaurechts die auf dem Erbbaurecht lastenden Pfandrechte befriedigt werden müssen.⁶⁹ Ein Argument in die gleiche Richtung kann auch die ähnliche Regelung des Verbots von auflösenden Bedingungen in einigen ausländischen rechtlichen Rechtsordnungen sein.⁷⁰ Mit Bezug auf die ausländische Praxis wurde in der tschechischen Fachliteratur die Frage einer möglichen Zulässigkeit von Bedingungen für die Kündigung oder für den Rücktritt vom Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts gestellt. Ein solches Konzept wäre nämlich nach Ansicht einiger Autoren ein geeignetes Mittel für die Umgehung der Regel, welche die Vereinbarung von auflösenden Bedingungen verbietet.⁷¹ Interessant ist in dieser Hinsicht die Möglichkeit, das Erbbaurecht durch eine Vereinbarung zum Erlöschen zu bringen, was tschechische Autoren allgemein für eine zulässige Art des Erlöschens von Erbbaurechten halten.⁷² Die tschechische Rechtslage und Judikatur bieten jedoch vorerst für eine Lösung dieser Frage keine eindeutige Lösung.⁷³ Zum Schluss sei daran erinnert, dass das Erbbaurecht nicht durch die Rechtshandlung (Vereinbarung, Kündigung, Rücktritt vom Vertrag) erlischt, sondern erst aufgrund der Löschung aus dem Liegenschaftskataster auf Antrag des Berechtigten.

V. Sonstige durch das Gesetz geregelte Umstände

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltene gesetzliche Regelung des Erbbaurechts ist recht streng. Das Erbbaurecht wird in nur 16 Bestimmungen geregelt. Hier sollen vollständigshalber einige weitere Regelungen genannt werden, die bisher nicht diskutiert wurden, damit der Leser einen umfassenden Überblick über die gesamte Konstruktion des tschechischen Erbbaurechts gewinnen kann.

1. Das Erlöschen des Erbbaurechts vor dem Ablauf der vereinbarten Frist

Das Bürgerliche Gesetzbuch beinhaltet eine spezielle Regel für das Erlöschen des Erbbaurechts vor dem Ablauf der vereinbarten Frist. Nach § 1249 BGB gilt, dass die Rechtsfolgen des Erlöschens eines Erbbaurechts vor dem Ablauf der vereinbarten Frist auf die dinglichen Rechte, die auf ihm lasten, erst mit dem Erlöschen dieser dinglichen Rechte wirken.

Aber auch bei dieser Bestimmung stößt ihre Anwendung auf einige Auslegungsprobleme, die mit der allgemeinen Zulässigkeit der Beendigung des Rechtsverhältnisses, das das Erbbaurecht

begründet hatte, durch Vereinbarung, Kündigung oder Rücktritt vom Vertrag zusammenhängen. Wenn solche Arten der Beendigung des Erbbaurechts nicht zulässig sind, dann ist nicht ganz klar, auf welche anderen Arten der Beendigung des Erbbaurechts sich der Gesetzgeber bezieht. Ferner könnte man über das mögliche Verhältnis der jeweiligen Bestimmung und der Regelung des § 1256 BGB polemisieren, der eine spezielle Regel für das Schicksal des Pfandrechts enthält, das auf dem Erbbaurecht im Fall seines Erlöschens lastet.

2. Das gesetzliche Vorkaufsrecht und die Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückeigentümer

Im Rahmen der Regelung des Erbbaurechts stößt man auf eine Bestimmung, die beiden Parteien gegenseitige Vorkaufsrechte zuerkennt. Das bedeutet, dass dem Erbbaurechtsnehmer ein Vorkaufsrecht am Grundstück gehört und dem Grundstückseigentümer Vorkaufsrecht am Erbbaurecht.⁷⁴ Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich dann nach § 2140 ff. BGB. Eine interessante Frage im Zusammenhang mit der Übertragung des Erbbaurechts betrifft die Folge eines durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks ordnungsgemäß geltend gemachten Vorkaufsrechts. Das Gesetz regelt nämlich die Folgen der Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückeigentümer nicht näher. Einen Anhaltspunkt liefert § 1248 BGB, der den Grundstückseigentümer bei einem Verzicht des Erbbaurechtsnehmers auf das Erbbaurecht berechtigt, das Erbbaurecht auf sich oder eine andere Person zu übertragen.⁷⁵ Falls der Grundstückseigentümer das Erbbaurecht auf sich selbst übertragen möchte, sollte nach Ansicht tschechischer Autoren dies nicht zu einem Erlöschen des Erbbaurechts führen, sondern dazu, dass sich Erbbaurecht und Grundstück beide gleichermaßen im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden.⁷⁶ Aber auch diese Schlussfolgerungen wurden von der Rechtsprechung bisher nicht bestätigt, insbesondere stößt die fragliche Lösung auf Situationen, in denen der Grundstückseigentümer nach tschechischem Recht grundsätzlich kein Erbbaurecht an seinem eigenen Grundstück begründen kann, aber nach dessen Begründung könnte er es getrennt von dem Eigentumsrecht an dem betreffenden Grundstück in seinem Eigentum haben. Gegen diese Lösung spricht auch die Tatsache, dass der Gesetzgeber grundsätzlich den Grundsatz der superficies solo cedit anwenden will, während eine solche Lösung weiteren Raum für die Schaffung und Stabilität von Ausnahmen von dieser allgemeinen Regel eröffnen kann.

VI. Fazit

Ein vorherrschender Zug des vorliegenden Artikels ist die Tatsache, dass für die Auslegung des Erbbaurechts in der Tschechischen Republik bis jetzt praktisch keine Gerichtsjudikatur existiert, welche einige der von tschechischen Autoren angedeuteten Vorschläge korrigieren, widerlegen oder betätigen würde. Das Erbbaurecht stellt somit für das tschechische Rechtsumfeld auch fast zehn Jahre nach Inkrafttreten des aktuellen Bürgerlichen Gesetzbuchs ein nicht ausreichend erforschtes Institut dar. Der Zweck dieses Artikels lag darin, die Leser mindestens in allgemeiner Hinsicht mit dem Institut des Erbbaurechts in der Tschechischen Republik vertraut zu machen und auf einige bislang durch die Gerichte nicht entschiedene Fragen, die sich aus der Anwendung der jeweiligen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergeben, hinzuweisen. Die letzten den

Autoren zugänglichen Daten zeigen ein leichtes Wachstum der Beliebtheit des Erbbaurechts.⁷⁷ Obwohl die Zahlen aus den Jahren 2014 bis 2016 stammen, kann angesichts des Mangels an Judikatur und Fachliteratur zu den einzelnen Fragen angenommen werden, dass sich die Situation bezüglich des Erbbaurechts nicht bedeutend verbessert hat und dieses Institut immer noch nicht zu den häufig angewendeten Instrumenten in der tschechischen Rechtsordnung gehört. Gerade die ungenügende Rechtssicherheit bezüglich der Auslegung der problematischen Stellen der Erbbaurechtsnormierung sowie faktische Neuheit dieses Instituts in der tschechischen Rechtsordnung und der Mangel der Erfahrungen damit können erklären, weshalb viele Bürger einstweilen wenig Bereitschaft zeigen, sich des Erbbaurechts zu bedienen. Die tschechische Rechtspraxis wartet somit immer auf eine ordnungsgemäße Auslegung der einzelnen Bestimmungen zum Erbbaurecht, wobei aus der vorliegenden Literatur deutlich wird, dass bedeutende Inspirationsquellen künftig die uns naheliegenden ausländischen Rechtsregelungen sein werden, insbesondere die deutsche und die österreichische.

Referenzen

- * Magister iuris (Palacký-Universität Olmütz), Referendar in Prag.
- * Magistra iuris (Karlsuniversität zu Prag), Rechtsanwältin in Prag.
- * LL. M. (Cambridge), Ph. D. (Karlsuniversität zu Prag). Advokát (Rechtsanwalt) in Prag und niederlassender europäischer Rechtsanwalt (EuRAG) in Königswinter (Nordrhein-Westfalen). Lehrbeauftragter an der Juristischen Fakultät der Westböhmisches Universität zu Pilsen.
- 1 Zum historischen Inhalt des Erbbaurechts siehe E. Špoková, *Erbbaurecht. Ad Notam*, Jg. 7 (2001), Nr. 2, 38 in Verbindung vgl. E. Špoková, *Právo stavby, Ad Notam*, Jg. 7 (2001), Nr.3, 56. Im Detail vgl. P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, 4-20.
- 2 K. Eliáš. *Právo stavby. Obchodněprávní revue*, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 273.
- 3 Das aktuelle tschechische Zivilrecht bemüht sich, die Vergangenheit zu verbessern, in der dieser superficiale Grundsatz nicht galt, wobei es gleich mehrere Bestimmungen beinhaltet, die auf eine Angleichung der aktuellen Lage an die geltende Rechtslage gerichtet sind, vgl. § 3055 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
- 4 7 Vgl. zB J. Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Kommentar. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1097, Rn. 8.
- 5 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar 2. Aufl. (1. Aktualisierung)*, 2022, Kommentar zu § 1240.
- 6 Im Einzelnen vgl. J. Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Kommentar. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1097.
- 7 In Übrigen gibt diese Tatsache auch der Begründungsbericht zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu, in dem es heißt, dass die Bestimmung des Begriffs des Bauwerkes in den Bauvorschriften nur für die Zwecke dieser Vorschriften formuliert wurde und mit seiner Nutzung auch im Rahmen des Privatrechts kein innerer Widerspruch der Rechtsordnung als Ganzer entsteht. Vgl. Begründungsbericht zum Bürgerlichen Gesetzbuch, S. 324-327.
- 8 F. Melzer, P. Tégl et al., *Občanský zákoník. Velký komentář. Band III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, 259 Rn. 41.
- 9 F. Melzer, P. Tégl et al., *Občanský zákoník. Velký komentář. Band III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, 259

Rn. 53.

10 F. Melzer, P. Tégl et al., *Občanský zákoník. Velký komentář. Band III. § 419-654.* Praha: Leges, 2014, 259 Rn. 52-53.

11 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1240.*

12 K. Eliáš, *Právo stavby. Obchodněprávní revue, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 273.*

13 Eliáš vertritt diese Ansicht in Hinblick auf einen temporären Bau, bei dem es sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch eine separate Sache handelt (vgl. den Wortlaut von § 506 BGB). Vgl. Eliáš, K. *Právo stavby. Obchodněprávní revue, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 273.*

14 Ausnahmen, die diese Regel bestätigen, sind zweifellos die temporären Bauwerke (Superedifikate) und auch Bauwerke, deren Eigentümer sich vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem sie stehen, unterscheiden infolge der vorherigen rechtlichen Regelung, die nicht auf dem superficialen Grundsatz basierte.

15 § 498 Abs. 1 BGB sowie § 1242 BGB.

16 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník.*

Kommentar 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1242. 17 Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva*

(§ 976–1474). *Kommentar. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1100 f.* 18 Begründungsbericht zum Gesetz Nr. 89/2012 GBl., *Bürgerlichen Gesetzbuch, 324-327.*

19 P. Zima, *Právo stavby, 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2015, 36-37.* 20 Die Regel steht ausdrücklich in § 1240 BGB.

21 zB Bauwerke, die seit Inkrafttreten des aktuellen Bürgerlichen Gesetzbuches und in Widerspruch zum sog. superficialen Grundsatz ein Bestandteil vom Grundstück, auf dem sie stehen, geworden sind.

22 P. Zima, *Právo stavby, 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2015, Seite 36-37.* 23 zB schuldrechtliche Institute oder Dienstbarkeiten.

24 F. Melzer, P. Tégl et al., *Občanský zákoník. Velký komentář. Band III. § 419-654.* Praha: Leges, 2014, 255 Rn. 20.

25 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník.*

Kommentar 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1242. 26 Falls sich auf dem Grundstück ein Bauwerk befindet, welches dort ohne Rechtsgrund steht, handelt es sich dabei nicht um ein Hindernis für die Entstehung des Erbbaurechts nach der jeweiligen Bestimmung, s. Urteil des Obersten Gericht der Tschechischen Republik vom 25. November 2020, Az. 22 Cdo 2224/2020.

27 P. Tégl, *O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). Právní rozhledy. Jg. 24 (2016), Nr. 20, 687.*

28 P. Zima, *Právo stavby, 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2015, Seite 89-92, Rn. 88.*

29 zB J. Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Kommentar. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1099-1100.*

30 P. Zima, *Právo stavby, 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2015, Seite 35-36, Rn. 34.*

31 zB P. Petr, *Nové právo k povrchu. 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2016, 73.*

32 In der Fachliteratur ist bis zum heutigen Tag der Kreis von einigen besonderen Fällen nicht ausreichend geregelt, in denen es zur Ersitzung eines Erbbaurechts kommen kann. Die tschechischen Autoren begrenzen grundsätzlich die Situationen, in denen das Recht des Bauherrn auf dem Rechtsgrund basiert,

der für die Bestellung eines Erbbaurechts reichen würde, mit anderen Worten auf die Fälle, in denen der Vertrag über die Bestellung des Erbbaurechts ungültig ist. Vgl. K. Eliáš, *Právo stavby*, 2012, 273. analog auch P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar*, 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1243.

33 Die aktuelle tschechische Rechtsordnung regelt jedoch keinen einzigen Fall, bei dem eine Behörde öffentlicher Verwaltung zur Bestellung eines Erbbaurechts berechtigt wäre.

34 §1243Abs.2S.1BGB. 35 §1243Abs.2S.2BGB.

36 P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl.. Praha: C. H. Beck, 2015, 80.

37 § 560BGBiVm§ 582Abs. 1BGB.

38 zB J. Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Kommentar*, 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1104- 1105. Analog auch G. Achour und M. Pelikán, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie*, Jg. 59 (2014), Nr. 12, S. 37.

39 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar* 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1257.

40 Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Kommentar*. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1101- 1102.

41 A. Tomšová, J. Dvořák in: J. Švestka, J. Dvořák, J. Fiala et al., *Bürgerliches Gesetzbuch (Gesetz Nr. 89/2012 Sb.)*. Kommentar, Band III (Dingliche Rechte), 2. Aufl., Praha: Wolters Kluwer, Kommentar § 1250.

42 G. Achour und M. Pelikán, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, *Bulletin advokacie*, Jg. 59 (2014), Nr. 12, 37.

43 G. Achour und M. Pelikán, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, *Bulletin advokacie*, Jg. 59 (2014), Nr. 12, 37.

44 P. Zima, *Několik mýtů o právu stavby*. *Právní rozhledy*, Jg. 23 (2015), Nr.19, 679.

45 P. Zima, *Několik mýtů o právu stavby*. *Právní rozhledy*, Jg. 23 (2015), Nr.19, 679.

46 P. Zima, *Několik mýtů o právu stavby*. *Právní rozhledy*, Jg. 23 (2015), Nr.19, 679.

47 Zu Gunsten dieser Einstellung kann auch mit dem Hinweis auf die Ausnahmeposition des Erbbaurechts gegenüber dem allgemein geltend gemachten superficialen Grundsatz in der tschechischen rechtlichen Rechtsordnung argumentiert werden. Mit anderen Worten, mit dem Auslassen der maximalen Grenze der zulässigen Frist für die Dauer des Erbbaurechts könnte eine Umgehung des superficialen Grundsatzes erreicht werden, um deren absolute Durchsetzung sich auch der Gesetzgeber bemüht, wie vorstehend angeführt wurde.

48 Zum Beispiel weist Petr darauf hin, dass bei der Verabschiedung des neuen bürgerlichen Kodex über die Festlegung einer unteren Grenze (10 Jahre) nachgedacht wurde, jedoch wurde diese Idee zuletzt nicht weiter verfolgt, auch auf die Anregung von Gemeinden, die Projekte mit einer Laufzeit von weniger als zehn Jahren verfolgen, und damit die kommunale Entwicklung unnötig eingeschränkt würde, s. P. Petr, *Nové právo k povrchu*, 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2016, 88-89.

49 P. Petr, *Nové právo k povrchu*. 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2016, 88- 89.

50 K. Eliáš, *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 273.

51 § 1245 BGB.

52 A. Tomšová, J. Dvořák in: J. Švestka, J. Dvořák, J. Fiala et al., 2022, Kommentar § 1245. Dem tschechischen Recht analog auch P. Zima, 2015, s. o., S. 65; umgekehrt jedoch zB K. ELIÁŠ, 2012, s. o., 273.

53 In diesem Fall stellt sich die Frage, ob die Regel in § 1245 BGB, die für die Verlängerung des Erbbaurechts die Zustimmung aller Berechtigten aus der hinter dem Erbbaurecht eingetragenen und das

Grundstück belastenden Dienstbarkeit fordert, auch für die Fälle der Bestellung eines neuen Erbbaurechts angewendet werden soll. Es könnte auch zur Verbesserung der Position dieser Berechtigten zu Lasten des „alt-neuen“ Erbbaurechts kommen. Auch diese Frage bleibt in der tschechischen Rechtsordnung bis jetzt ungelöst.

54 §1244Abs.1S.2BGB.

55 Diese Tatsache kann eine sonst zulässige „Phantasie“ der Vertragsparteien bei der Festlegung des Zeitpunktes der Entstehung des Erbbaurechts bedeutend einschränken, zB über mehrere suspensive Bedingungen.

56 P. Zima, *Právo stavby*, 1. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2015, 64-68.

57 Eliáš verbindet beispielsweise mit der Abwesenheit einer solchen Vereinbarung die Ungültigkeit des Vertrags, vgl. K. Eliáš, *Právo stavby. Obchodněprávní revue*, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 273.

58 Die Regelung der Reallasten ist den §§ 1303 ff. BGB zu entnehmen.

59 K. Eliáš, *Právo stavby. Obchodněprávní revue*, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 276.

60 K. Eliáš, *Právo stavby. Obchodněprávní revue*, Jg. 4 (2012), Nr. 10, 276.

61 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar* 2. Aufl. (1.

Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1247. 62 P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, S. 54.

63 P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, S. 30-35.

64 P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, S. 31.

65 P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, S. 32-33.

66 P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, S. 33.

67 P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar*, 2. Aufl. (1.

Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1246. Übereinstimmend auch J. Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Kommentar*. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, S. 1104.

68 Vgl. G. Achour und M. Pelikán, *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, *Bulletin advokacie*, Jg. 59 (2014), Nr. 12, S. 37. 69 § 1256 BGB.

70 zB Deutschland oder Österreich.

71 Vgl. P. Zima, *Právo stavby*. 1. Aufl., 2015, Praha: C. H. Beck, S. 74-75. 72 Vgl. Beispielsweise P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar*, 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1249.

73 zB hat das Oberste Verwaltungsgericht der Tschechischen Republik in seinem Urteil vom 23. Juni 2021, AZ. 2 Afs 228/2020, implizit die Möglichkeit des Rücktritts vom Vertrag zugelassen, mit dem das Baurecht bestellt wird. Analog auch das Verfassungsgericht in seinem Beschluss vom 14. September 2021, AZ. IV. ÚS 2323/21. Beide Gerichtsinstanzen haben sich jedoch im Kern mit unterschiedlichen Fragen befasst.

74 § 1254 BGB.

75 Die rechtliche Bedeutung des Begriffs „verzichten,“ durch den tschechischen Gesetzgeber in der betreffenden Bestimmung verwendet, wurde teilweise durch tschechische Autoren gelöst, vgl. im Einzelnen P. Zima in: J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran et al., *Občanský zákoník. Kommentar* 2. Aufl. (1. Aktualisierung), 2022, Kommentar zu § 1248.

76 Ebenda auch J. Handrlica in: J. Spáčil et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Kommentar*. 2. Aufl., Praha: C. H. Beck, 2021, 1105.

77 Nach öffentlich zugänglichen Informationen wurden im Jahre 2014 einschließlich nachfolgender Eintragung des Erbbaurechts insgesamt 227 Verträge geschlossen, im Jahr 2015 waren es schon 405 und

im Jahr 2016 sogar bereits 493 Verträge, im Einzelnen vgl. P. Bachura, Právo stavby a jeho využívanost v praxi. Ad Notam, 2017, Jg. 23 (2017), Nr. 4, S. 22.