

Ehevertrag:

gesetzliche Zugewinnngemeinschaft: režim zákonného společenství k přírůstku k majetku vs. podílové spoluvlastnictví

Mietvertrag:

Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_, es läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und **Verwertungskündigung** §§ 573, 573a, 573b BGB).

Nájemní poměr začíná dne: \_\_\_\_\_ a sjednává se na dobu neurčitou. Pronajímatel se vzdává práva na řádné vypovězení smlouvy po dobu 3 let a 9 měsíců od její uzavření (výpověď z důvodu vlastní potřeby, pro účely pronájmu bytu jiným osobám, částečné ukončení smlouvy a tzv. **Verwertungskündigung**<sup>1</sup> §§ 573, 573a, 573b BGB<sup>2</sup>).

**Verwertungskündigung** – existuje český ekvivalent?

Český NOZ zná jen

§ 2288

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo

d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Na konec přikopíroval rady právníka německému pronajímateli.

<sup>1</sup> Pokud by vlastník na zisku tratil a nemohl tak zužítkovat své vlastnictví, může smlouvu zrušit. Cílem je umožnit vlastníkovu bytu získat přiměřený hospodářský zisk. <https://is.muni.cz/th/lovfz/DP.pdf>

<sup>2</sup> BGB: Německý občanský zákoník

---

<sup>1</sup> Pokud by vlastník na zisku tratil a nemohl tak zužítkovat své vlastnictví, může smlouvu zrušit. Cílem je umožnit vlastníkovu bytu získat přiměřený hospodářský zisk. <https://is.muni.cz/th/lovfz/DP.pdf>

<sup>2</sup> BGB: Německý občanský zákoník

### Erbschaftsrecht:

Die Ehefrau befindet sich z. B in Steuerklasse 1 und es steht ihr ein Steuerfreibetrag von 500.000 Euro zu, den Kindern nur ein Steuerfreibetrag von 400.000 Euro und den Enkelkindern nur 200.000 Euro.

Je-li manželka např. v první dědické třídě, může dědit až 500 tisíc euro, děti 400 tis. euro a vnoučata 200 tis. euro, aniž by z těchto částek museli odvést daň.

#### podstatné jméno [ [editovat](#) ]

- rod střední

#### skloňování [ [editovat](#) ]

| Substantivum | singulár | plurál |
|--------------|----------|--------|
| nominativ    | euro     | eura   |
| genitiv      | eura     | eur    |
| dativ        | euru     | eurům  |
| akuzativ     | euro     | eura   |
| vokativ      | euro     | eura   |
| lokál        | euru     | eurech |
| instrumentál | eurem    | eury   |

Máte pravdu, že je nutné psát 500 000 EUR nebo až pět tisíc eur, ale pokud není EUR zkrakta, je nutné substantivu skloňovat.

Napři tento titulek není správný

Přepočet limitu milion euro pro podlimitní veřejnou nabídku dluhopisů

23. 8. 2017 JUDr. Lumír Schejbal

### Juristische Berufe:

In der freiwilligen Gerichtsbarkeit treffen sie wesentliche Entscheidungen in Grundbuchsachen, nehmen fast alle Eintragungen im Handels- und Vereinsregister vor, erteilen familien- und betreuungsgerichtliche Genehmigungen und werden ebenso im Nachlassverfahren zur Erteilung von Erbscheinen, Testamentseröffnungen und Nachlassicherungen tätig.

V nesporném soudnictví jsou oprávněni rozhodovat ve věcech katastru nemovitostí, provádí většinu zápisů do obchodního a spolkového rejstříku, vydávají povolení u soudů zabývajících se rodinným právem a u opatrovnických soudů, provádějí také úkony v dědických řízeních jako je vystavování dokladu o nabytí dědictví / dědického osvědčení, potvrzení soudu o nabytí dědictví a zajištění dědictví.

Erbschein- doklad o nabytí dědictví<sup>3</sup> vs. dědický list<sup>4</sup>

Dědický list (Erbschein) představuje veřejnou listinu, kterou dědic prokazuje své dědické právo např. u bank a úřadů. Pomocí dědického listu pak může dědic nakládat s dědictvím. K vydání dědického listu je nutné předložit soudu dokumenty osvědčující dědické právo (rodný list, úmrtní list, oddací list, rozhodnutí o adopci atp. (zdroj:

<https://otik.zcu.cz/bitstream/11025/8018/1/Notarsky%20urad%20a%20postaveni%20notare%20v%20dedickem%20rizeni.pdf>)

. . . welchen erbrechtlichen Beschränkungen (z.B. Nacherbfolge<sup>5</sup>) der Erbe unterliegt.

Der Antragsteller hat anzugeben: ob und welche Personen vorhanden sind oder waren, die den Antragsteller von der Erbfolge<sup>6</sup> ausschließen oder seinen Erbteil mindern könnten; ob letztwillige Verfügungen des Erblassers vorhanden sind;

Alleinerbeschein \_ der gemeinschaftliche Erbschein (für alle Miterben) \_ der Teilerbschein (über den Erbteil eines Miterben<sup>7</sup>)

---

<sup>3</sup> Překlad Horákové

<sup>4</sup> <https://prag.diplo.de/blob/1315512/d37fbd1321854f90f0e9df427fb0a5b0/mb-erbschaft-cz-dld-data.pdf>

#### 5. Vystavení německého dědického listu / Evropského dědického osvědčení

Dědický list / Evropské dědické osvědčení se vystavuje pouze na žádost jednoho či více dědiců.

V případě dědického společenství zpravidla stačí, pokud žádost o vystavení dědického listu / Evropského dědického osvědčení podá jménem všech dědiců jeden z nich. V rámci řízení musí alespoň jeden z dědiců za účelem stvrzení různých údajů učinit čestné prohlášení. **Čestné prohlášení může dědic / mohou dědicové učinit pouze osobně. Ustanovení zástupce není v tomto případě možné. Žádost a čestné prohlášení budou následně ověřeny**

- ☑ příslušným dědickým soudem,
- ☑ německým dědickým soudem v místě bydliště jednoho z dědiců,
- ☑ jakýmkoliv německým notářem,
- ☑ německými zastupitelskými úřady.

Německé zastupitelské úřady nemají na rozdíl od německých notářských kanceláří či dědických soudů povinnost provádět ověřování listin. Žadatelé se mohou ve věci ověření své žádosti kdykoliv obrátit na příslušný německý dědický soud či německou notářskou kancelář. Veškeré údaje uvedené v žádosti je nutné doložit listinami, potvrzeními, rozsudky a stvrdit čestným prohlášením.

<sup>5</sup> substituční posloupnost

<sup>6</sup> dědická posloupnost

<sup>7</sup> Spoludzdic

Im Einzelnen hat die **Verwertungskündigung** diese 4 Voraussetzungen:

Sie haben die Absicht einer anderen Verwertung<sup>8</sup> der Immobilie.  
Diese andere Verwertung ist angemessen für die Immobilie.  
Durch Ihren Mietvertrag sind Sie an dieser Verwertung gehindert.  
Durch diese Hinderung entstehen Ihnen erhebliche wirtschaftliche Nachteile.  
Diese Voraussetzungen können in den folgenden 4 Fällen gegeben sein:

#### Beispiel 1: Verkauf

Sie dürfen Ihrem Mieter kündigen, **wenn Sie Ihre vermietete Wohnung verkaufen müssen**, Ihnen dies aber nicht zu wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen möglich ist. Ihr Vorteil: Sie können auch dann eine Verwertungskündigung aussprechen, wenn der Verkauf nicht zwingend erforderlich ist. **Sie brauchen also zur Kündigung nicht zwingend in einer existenziellen Notlage sein.**

Es ist z.B. ausreichend, wenn durch den Verkaufserlös das Wohnhaus des Vermieters finanziert werden soll. Auch wenn der Verkauf erfolgt, **um geschäftliche Schulden des Vermieters zu tilgen**, ist eine Verwertungskündigung möglich.

#### Beispiel 2: Mindererlös<sup>9</sup>

Ferner dürfen Sie eine Verwertungskündigung aussprechen, wenn der Verkauf in vermietetem Zustand für Sie wirtschaftlich sinnlos ist. **Die kritische Schwelle für den Mindererlös variiert dabei stark von Gericht zu Gericht. Sie liegt zwischen 15% und 50%.**

Hierbei gilt es besonders zu beachten, dass Sie in Ihrer Kündigung diesen voraussichtlichen Mindererlös begründen müssen. Denn allein der pauschale Hinweis darauf, dass vermietete Wohnungen generell zu geringeren Kaufpreisen verkauft werden als unvermietete Wohnungen, ist nicht ausreichend.

#### Beispiel 3: Umgestaltung

Sie haben auch das Recht zu einer Verwertungskündigung auf Ihrer Seite, wenn der Mietvertrag nicht aufrechterhalten werden kann, **weil Sie das Mietgebäude erheblich umgestalten, um es wirtschaftlich deutlich besser zu verwerten.**

Dieser Grund ist gegeben, wenn Sie beispielsweise die Wohnung derart umgestalten, dass der neue Grundriss zum Wegfall der gekündigten Wohnung führt oder wenn Sie 2 kleinere Dachgeschosswohnungen unter Einbeziehung des Spitzbodens zu einer großen Wohnung umbauen.

#### Beispiel 4: Abriss

Selbst wenn Sie sich zum radikalsten baulichen Eingriff in Ihr Gebäude entscheiden und es abreißen, um an gleicher Stelle ein neues Gebäude zu errichten, kann Sie dies zur Kündigung berechtigen.

In der Vergangenheit kam es zu einem solchen Fall, als ein sanierungsbedürftiges Gebäude, das selbst mit Investitionen von 70.000 € nur noch ca. 20 Jahre zu nutzen gewesen wär, abgerissen wurde.

---

<sup>8</sup> Využití

<sup>9</sup> shortfall of proceeds over the carrying amount: **nedostatečný výnos** nad účetní hodnotou

**Wann ist eine Verwertungskündigung nicht rechtmäßig?**

Eine Verwertungskündigung ist z.B. dann ausgeschlossen, wenn Sie Ihre Immobilie anschließend neu und zu einer höheren Miete vermieten wollen. Zum anderen scheidet die Kündigung aus, wenn Sie Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln möchten. Außerdem dürfen Sie weder eine Eigenbedarfskündigung noch eine Verwertungskündigung erklären, wenn zugunsten des Mieters die gesetzliche **Kündigungssperrfrist<sup>10</sup> läuft**. Dies ist der Fall, wenn folgender Zeitablauf gegeben ist:

Der Mietvertrag wird geschlossen.

Danach wird Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung gebildet.

Danach wird die vermietete Eigentumswohnung verkauft.

In diesem Fall beginnt mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch die Kündigungssperrfrist zu laufen. **Sie beträgt 3 Jahre, vielerorts aber auch 10 Jahre. Dies betrifft derzeit die Bundesländer Bayern, Berlin, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen.**

ZM

---

<sup>10</sup> Blokační lhůta, bránící pronajímateli nájemce vypovědět z nájmu