

Baurecht, Immobilienmarkt, Mietrecht

Baurecht

Der Bereich Baurecht gliedert sich in eine Vielzahl von Baugesetzen, Bauverordnungen, Bauverträgen, Architektenrecht, Grundstücksrecht und Gewährleistungsforderungen.

Eine zentrale, aber komplexe Vorschrift im Baurecht ist die **VOB, die Verdingungsleistungen für Bauleistungen**, mit der sich jeder Immobilienkäufer und Bauherr befassen sollte.

Verdingungsordnung	předpisy pro zadávání zakázek
Bauherr	stavebník

Braucht man eine Baugenehmigung?

Wird ein Haus gebaut, liegt unproblematisch eine bauliche Anlage vor. Um eine bauliche Anlage handelt es sich aber auch bei

- dem Anbau eines Wintergartens an ein Wohnhaus;
- dem Abstellen von Wohnwagen während der Zeit, in der sie für Fahrten nicht verwendet werden;

Ist das Bauvorhaben im qualifizierten Bauplangebiet zulässig?

Baunutzungsverordnung	územní rozhodnutí
Bauleitplanung	územní plánování (sídelních útvarů)
Bebauungsplan	zastavovací plán

Städte und Gemeinden stellen **Bebauungspläne** auf, die entsprechende Regelungen enthalten. So kann z.B. festgesetzt werden, ob es sich bei einem Gebiet um ein reines Wohngebiet oder um ein Gewerbegebiet handeln soll. Festgesetzt werden kann aber auch das Maß der baulichen Nutzung, z.B. welche Grundfläche und wie viele Geschosse eine bauliche Anlage haben darf.

In allen Landesbauordnungen ist vorgesehen, dass vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (der Vorbescheid) erteilt werden kann.

Landesbauordnung	(zemský) stavební řád
Vorbescheid	předběžné rozhodnutí

Wurde bereits ein solcher **Vorbescheid** erlangt, der das Bauvorhaben genehmigte, so hat dieser eine formelle und materielle Bindungswirkung, die dem Bauherrn nicht mehr genommen werden kann. Die Behörde muss nun die Baugenehmigung erteilen bzw. das Bauvorhaben für zulässig erklären.

Bindungswirkung	závazný účinek (např. správního rozhodnutí)
Bodenversiegelung	odnětí zemědělského půdního fondu
Baulücke, e; -, -n	proluka (stavební)
Sanierung von Altlasten	náprava (ekologických) škod

Maklerrecht

BGB § 652 Entstehung des Lohnanspruchs

(1) Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags einen Mäklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande kommt. Wird der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, so kann der Mäklerlohn erst verlangt werden, wenn die Bedingung eintritt.

(2) Aufwendungen sind dem Mäkler nur zu ersetzen, wenn es vereinbart ist. Dies gilt auch dann, wenn ein Vertrag nicht zustande kommt.

Immobilienmakler majitel realitní kanceláře

Mietrecht

Seit der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 hat sich im Mietrecht vieles geändert. Kaum ein anderes Rechtsgebiet betrifft so viele Menschen, seien es konkrete oder allgemeine Fragen zu den Themen Mietvertrag, Kündigung, Zeit- oder Staffelmietverträge, Nachvermietungsprobleme, Mieterhöhung, Betriebskosten, Untervermietung, Schönheitsreparaturen, Tierhaltung, Mängelbeseitigung, Mietminderung, Kautions, Mietspiegel, Hausordnung, Eigenbedarfskündigung, usw.

Staffelmiete odstupňované nájemné

Staffelmiete

Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, bei der die Höhe der Miete sowie deren Steigerung für einen bestimmten Zeitraum festgelegt werden. Keine Beschränkungen gelten für die Vermietungen von Geschäftsräumen. Während des Laufs der Staffelmiete sind weitere Mieterhöhungen ausgeschlossen. Das gilt allerdings nicht für die Betriebskosten.

Geschäftsraum nebytový prostor

pronajímatel Verpächter, Vermieter
nájemce Pächter, Mieter

Der Mieter kann die Mietsache weiter an einen Untermieter vermieten, falls es im Vertrag nicht anders vorgesehen ist.

Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak.

Der Vermieter hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Pronajímatel musí nést výlohy, jimiž je tížena najatá věc:
např. splácení hypotéky apod.

Grundschuldzinsen hypotekární dluh
Grundsteuer pozemková daň (či daň z nemovitostí vůbec)
Nießbrauch užívací právo (k nemovitosti)
Anlieger vlastník pozemku sousedícího se silnicí (vodním tokem)

die vereinbarte Miete zu entrichten platit dohodnutý nájem

vom Vertrag zurücktreten odstoupit od smlouvy

zeitlich befristeter Pachtvertrag	nájemní smlouva na dobu určitou
Herausgabeanspruch	nárok na vydání věci
Räumungsklage	žaloba na vyklizení nemovitosti/vystěhování

Pachtvertrag für die Geschäftsräume	smlouva o nájmu nebytových prostor
Pachtvertrag (ist also nicht nur)	nájemní smlouva (k pozemku), nýbrž obecněji
zu Fruchtziehung	k hospodaření s najatou věcí
Grunddienstbarkeit	věcné břemeno
(Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	

Bausparen

Beim **Bausparsofordarlehen** wird eine Hypothek abgeschlossen. Dafür werden Zinsen gezahlt, aber keine Tilgung geleistet. Gleichzeitig wird ein Bausparvertrag abgeschlossen, der angespart werden muss. Nach zehn Jahren ist dieser zuteilungsfähig. Damit wird auf einen Schlag die Hypothek getilgt. Jetzt müssen weitere zehn Jahre Zinsen und Tilgung für den Rest des Bauspardarlehens gezahlt werden.

Effektivzins	reálný úrok
samt Bearbeitungsgebühren	včetně účtovaných režijních nákladů

Abschlussgebühr	provize ziskatelů
-----------------	-------------------

Anders als beim Mietvertrag kann der Pachtvertrag als gegenseitiger Vertrag nicht nur über Sachen, sondern zusätzlich auch über Rechte geschlossen werden. Ferner wird nicht nur der Gebrauch der Sachen beziehungsweise Rechte gestattet, mit dem Pachtvertrag ist auch die Ziehung der Früchte aus der Sache möglich.

Genau wie die Miete ist die Pacht ein Dauerschuldverhältnis, das durch Ablauf der vereinbarten Dauer oder durch Kündigung beendet wird. Für die meisten Pachtverträge treten neben den zivilrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs noch öffentlich-/privatrechtlich-gemischte Gesetze hinzu, wie das Bundeskleingartengesetz (Deutschland) bei der Pacht von Kleingärten, das Bundesjagdgesetz bei der Pacht einer Jagd.

Pachtverträge finden heute überwiegend in der Gastronomie und der Landwirtschaft (*Landpacht*) Anwendung.

Dem Pachtvertrag ähnlich ist das verbundene Geschäft des Franchising beziehungsweise Franchisevertrag.

Auch das Anbieten einer Software auf Mietbasis kann über einen Pachtvertrag geregelt sein.

Pflichten des Verpächters und Pächters

Der Verpächter muss wie der Vermieter dem Pächter die Sache beziehungsweise das Recht zum Gebrauch (aber mit dem Recht zur Ziehung der Früchte) überlassen. Der Pächter muss dafür die vereinbarte Pacht (früher: "den Pachtzins") entrichten. Hinsichtlich des Gebrauchs der Sache sind die Vorschriften über die Miete weitgehend anwendbar.

Der Pächter ist weiterhin berechtigt, das Inventar zu nutzen, und auch verpflichtet, das Inventar nach Beendigung des Vertrages zurückzugeben.

In früheren Zeiten wurde die Pacht oft auch in Form eines vereinbarten Anteils am Naturalertrag erbracht: z.B. "Halbpacht", "Halbpächter" (Abgabe der Hälfte des Ertrags).