

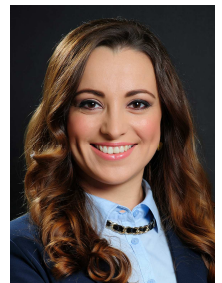
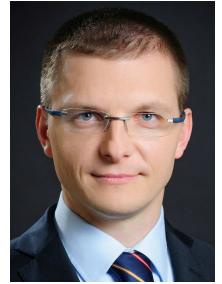
ARBEITSRECHT

Sicherheit und Gesundheitsschutz beim Bau

Auf Veranlassung der Arbeitgeber wurde die Anordnung des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Familie mit Inkrafttreten zum 01. Juni novelliert, die die Einzelheiten für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz bei Bauarbeiten bestimmt (Anordnung Nr. 147/2013 Slg.). Mit der Novelle werden vor allem einige Maßnahmen bei der Ausübung von Bauarbeiten in großen Höhen oder über freier Tiefe konkretisiert.

Das Regelwerk implementiert neue gesetzliche Anforderungen bei der Evakuierung von Personen nach Erfassung eines Sturzes aus der Höhe oder in die Tiefe. Neuerdings müssen sowohl die Evakuationsweise als auch die Evakuationsmittel im technologischen Handbuch der Arbeitgeber im Bau, das die Vorgehensweise bei den Bauarbeiten bestimmt, geregelt werden. Die Mittel zur Personenevakuierung müssen sich in unmittelbarer Umgebung des Arbeitsplatzes bzw. der Baustelle befinden, wo Bauarbeiten in der Höhe oder über freier Tiefe ausgeübt werden.

Gesetzgeber und Wirtschaft versprechen sich von den Neuregelungen eine bessere bzw. erleichterte Umsetzung der gesetzlichen Sicherheits- und Schutzvorschriften bei minimaler administrativer Belastung.



JUDr. Pavol Rak, PhD.
pavol.rak@noerr.com
www.noerr.com

JUDr. Gabriela Pavlíková
gabriela.pavlikova@noerr.com

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fallstricke bei Gemeinschaftsgaragen in Wohnhausprojekten

Wohnhausprojekte bieten häufig eine Parkmöglichkeit durch Erwerb eines Stellplatzes in der hauseigenen Gemeinschaftsgarage. Ein solcher Stellplatz ist jedoch rechtlich nicht selbständig, erworben wird nur ein Miteigentumsanteil an dieser Garage. Auf solche Miteigentumsanteile finden die Bestimmungen über das Miteigentum Anwendung. Danach haben die Miteigentümer bei der Übertragung des Miteigentumsanteils das Vorkaufsrecht.

Sofern der Investor die Miteigentumsanteile an der Großgarage an die Wohnungserwerber überträgt, wobei jeder Wohnung ein oder mehrere Stellplätze zugeordnet sind, stellt sich die Frage, inwieweit dieses Vorgehen mit dem Vorkaufsrecht der Eigentümer der zuvor verkauften Stellplätze vereinbar ist. Eine Verletzung des Vorkaufsrechts führt nämlich zur Anfechtungsmöglichkeit des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts.

Um dieses Risiko auf Seiten des Investors zu reduzieren, hat die Praxis mehrere Lösungsvorschläge entwickelt. Umstritten scheint der Verzicht des jeweiligen Erwerbers des Anteils an der Großgarage auf sein künftiges Vorkaufsrecht. Verzichtserklärungen mit Wirkung für die Zukunft lässt slowakisches Recht nicht zu. Alternativ kann ein Nutzungsrecht eingeräumt werden, wobei die Eigentumsübertragung erst dann erfolgt, wenn sämtliche Stellplätze vergegeben sind. Regeln und Aufsichtsrechte können teilweise auch im Hausverwaltungsvertrag bestimmt werden.



bpv BRAUN PARTNERS

JUDr. Igor Augustinič, Ph.D.
igor.augustinic@bpv-bp.com
www.bpv-bp.com