

# Werkvertrag

## Übergabe der Räume bei Mietende

Beim Abschluss des Mietvertrages lenkt der Mieter seine Aufmerksamkeit häufig nur auf die Bedingungen für den Beginn mit der Nutzung und den anschließenden Betrieb in den entsprechenden Räumen (Höhe des Beitrags zur Ausstattung, Mietzins, Dienstleistungsentgelte usw.). Nicht übersehen sollte er allerdings auch die vereinbarten Pflichten im Zusammenhang mit ihrer Räumung bei Beendigung der Mietbeziehung.

In der Praxis sind die Mieter nämlich nicht selten unangenehm überrascht, wie kostenintensiv es nach Jahren der Mietdauer ist, die Räume wieder in ihren Ausgangszustand zurückzusetzen. Zudem wissen die Parteien häufig nicht einmal genau, in welchem Zustand sich die Räume bei ihrer Übergabe überhaupt befunden haben.

Daher kann nur empfohlen werden, dieser Problematik bei der Aushandlung des Mietvertrages entsprechende Aufmerksamkeit zu widmen. Der Mieter sollte auf der genauen Bestimmung seiner Pflichten oder (idealerweise) auf der Vereinbarung der Möglichkeit bestehen, die Räume in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich befinden werden (d.h. so, dass ihm bei Mietende keine zusätzlichen Kosten entstehen).

Sollte der Mieter die Räume vertragsgemäß in ihren Ausgangszustand zurückversetzen müssen, ist ihr Zustand bei der Übergabe detailliert zu dokumentieren, um möglichen künftigen Streitigkeiten zwischen den Parteien vorzubeugen.

Lukáš Zahrádka

**Streitigkeiten aus Werkverträgen zur Lieferung von Bauten sind leider keine Seltenheit. Bauwerke sind von Komplexität und der Einbindung unterschiedlichster Berufszweige geprägt. Streitigkeiten lassen sich daher nie ganz ausschließen. Durch die richtige Vorbereitung lassen sich das Risiko ihrer Entstehung sowie das Risiko eines Misserfolgs erheblich senken.**

Nachstehend geben wir eine Übersicht der wichtigsten Punkte, denen Sie bei der Vorbereitung Ihrer Verträge besondere Aufmerksamkeit widmen sollten:

- Genaue Bestimmung des Werks und seines Preises. Die falsche Bestimmung weckt falsche Erwartungen und führt zu Konflikten. Beachten Sie, dass die Gerichte formalistisch sind und stets gilt, was im Vertrag steht.
- Die Auftragnehmer sollten bei der Übernahme fremder Projektdokumentationen sehr vorsichtig sein – sie können für sie haften.
- Hinsichtlich der Werklieferungs- und Zahlungstermine ist stets zu vereinbaren, was für ihre Erfüllung sicherzustellen ist.
- Es ist stets klar zu regeln, wer Eigentümer des Werks ist (insbesondere wenn auf einem fremden Grundstück gebaut wird).
- Gewährleistungsfrist und Regeln für die Geltendmachung von Mängelansprüchen. Der Auftraggeber sollte stets auf der Möglichkeit einer direkten Behebung von Mängeln bestehen.
- Das Werkausmaß, der Preis und andere wesentliche Punkte sind nur durch einen schriftlichen Nachtrag zu ändern, die Gerichte müssen eine andere Form nicht anerkennen. Sind Sie sich nicht zu 100% sicher, seien Sie eher formalistisch (die Gerichte sind es auch). Zu Streitigkeiten kommt es leider auch unter Freunden und es gewinnt derjenige, der das Gericht überzeugt.

Und was ist mit der Lösung von Streitigkeiten? Ist eine Schiedsklausel besser oder eher das allgemeine Gericht? Auch wenn wir größtenteils Schiedsklauseln wählen und beim Schiedsgericht erfolgreich sind, raten wir zur Umsichtigkeit. Wenn Sie eine schnelle Entscheidung wollen und Ihr Anwalt mit Schiedsverfahren gute Erfahrungen gemacht hat, dann wählen Sie das Schiedsgericht. Wollen Sie sich jedoch die Möglichkeit der Berufung offenlassen, sollten Sie das allgemeine Gericht wählen.

Stanislav Servus



## Verkauf von Gewächsen auf dem Grundstück

Das Prinzip der Überbau weicht dem Boden bedeutet, dass alles, was mit dem Grundstück verbunden ist, dessen Bestandteil bildet und sein Schicksal teilt. Dies gilt allerdings nicht ausnahmslos. Über sich auf dem Grundstück befindliche Pflanzen kann teils auch anders verfügt werden, als über das Grundstück selbst.

Der Oberste Gerichtshof hat unlängst über Baumsetzlinge in Gärtnereien entschieden, die zur Weiterbepflanzung bestimmt sind. Diese sind laut Urteil, Az. 25 Cdo 1335/2013, nicht dauerhaft mit dem Boden verbunden, sondern mobile Sachen. Infolge dessen können sie - wie jede andere mobile Sache - wie Ware gehandelt werden.

Es ist nicht das erste Mal, dass der Oberste Gerichtshof dem Zweck von Gewächsen Berücksichtigung geschenkt hat. In seiner älteren Entscheidung, Az. 25 Cdo 73/2004, ging es um eine Baumschule mit zum Verkauf bestimmtem Pflanzgut. Angesichts des eigenständigen wirtschaftlichen Zwecks weist Pflanzgut die Merkmale einer eigenständigen Sache im rechtlichen Sinne auf, ihr Eigentümer konnte auch eine andere Person als der Grundstückseigentümer sein.

Sollten Sie Grundstücke veräußern, denken Sie auch an die Gewächse auf ihnen und an ihren Charakter, bzw. Zweck. Sie vermeiden so unangenehme Überraschungen, die sich daraus ergeben, was durch den Vertrag eigentlich übertragen wurde und was nicht.

Tomáš Mls

## Technische Aufwertung von gemietetem Vermögen

Der Mieter darf Änderungen einer gemieteten Sache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Wurde der Mietvertrag schriftlich geschlossen, bedarf auch die Zustimmung der Schriftform. Sollte der Mieter eine sog. technische Aufwertung („TA“) der gemieteten Sache vorgenommen haben, kann er diese TA bei Erfüllung aller nachstehenden Voraussetzungen steuerlich abschreiben:

- die TA zahlt der Mieter
- der Vermieter hat dem Mieter seine schriftliche Zustimmung zur Abschreibung der TA erteilt
- der Eigentümer erhöht den Eingangspreis der Immobilie nicht um den Wert der vorgenommenen TA
- der Mieter ordnet die TA der entsprechenden Abschreibungsgruppe zu, der die gemietete Immobilie beim Eigentümer zugeordnet ist.

In Abhängigkeit von der Erfüllung der angeführten Voraussetzungen kann die vom Mieter vorgenommene und gezahlte TA (d.h. die über den Rahmen des Mietzinses hinaus gezahlte TA) entweder überhaupt nicht steuerlich abgeschrieben werden, oder sie kann vom Mieter oder Vermieter abgeschrieben werden. Wenn allerdings der **Mieter die TA als Bestandteil der Mietzinszahlung vornimmt, die er als steuerlichen Aufwand geltend macht, kann sie nur vom Vermieter abgeschrieben werden.**

Es ist daran zu denken, dass **bei Durchführung und Finanzierung einer TA durch den Mieter an der gemieteten Sache dem Eigentümer ein Sacheinkommen entstehen kann**, das die Ausgaben (Kosten) umfasst, die vom Mieter zur TA der gemieteten Sache über den Rahmen des vertraglich vereinbarten Mietzinses hinaus ausgebracht worden sind (d.h. die nicht vom Eigentümer / Vermieter gezahlt worden sind).

Daher gilt: **Wird die TA vom Mieter abgeschrieben, hat der Eigentümer (Vermieter) die Möglichkeit, im Jahr des Mietendes**, bzw. in dem Jahr, in dem der Eigentümer seine Zustimmung zur Abschreibung der TA durch den Mieter widerruft, den **Eingangspreis (Restwert) der vermieteten Immobilie zu erhöhen; zugleich muss er im entsprechenden Jahr das Sacheinkommen (Leistung) des Vermieters versteuern**, zu dem die Ausgaben für die TA zählen, die der Mieter mit Zustimmung des Eigentümers (Vermieters) abgeschrieben hat. Dieses Sacheinkommen wird zum Restwert bewertet, den die TA bei linearer Abschreibung hätte, oder durch ein Sachverständigengutachten.

Nach Erhöhung des Eingangspreises (Restwerts) wird der Eigentümer die Abschreibung aus dem erhöhten Eingangspreis (bei linearer Abschreibung) oder aus dem erhöhten Restwert (bei beschleunigter Abschreibung) fortsetzen.

Dominika Veselá

### Dvořák Hager & Partners Tschechische Republik

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12  
186 00 Prag 8  
Tschechische Republik

tel.: +420 255 706 500  
fax: +420 255 706 550  
e-mail: praha@dhplegal.com

### Dvořák Hager & Partners Slowakei

Cintorínska ul. 3/a  
811 08 Bratislava  
Slowakei

tel.: +421 2 32 78 64 – 11  
fax: +421 2 32 78 64 – 41  
e-mail: bratislava@dhplegal.com