

CZ: Linienbauwerke im Bürgerlichen Gesetzbuch

Durch die erste Novelle des Gesetzes Nr. 89/2012 Sb., Bürgerliches Gesetzbuch („OZ“) wird mit Wirkung ab dem 28. Februar 2017 der Begriff „Linienbauwerke“ eingeführt.

Der § 509 OZ definiert neu den Kreis von Bauwerken, die aufgrund ihres spezifischen Charakters keinen Bestandteil des Grundstücks bilden und somit eine Ausnahme von der allgemein geltenden Regel darstellen. Bisher wurden von dieser Regelung lediglich die „Erschließungsnetze“ umfasst, d.h. insbesondere Wasser-, Abwasser-, Energie- oder andere Leitungen.

Die Änderung ist nicht nur terminologisch – es kommt zur Erweiterung der Gruppe der Bauwerke, die dann nicht das rechtliche Schicksal der Grundstücke teilen, und zwar um diejenigen, die von ihrem Wesen her auf mehrere Grundstücke übergreifen. Nach Wirksamkeit der Novelle fallen darunter z.B. Befestigungen von Bachrinnen oder Eisenbahnbauten. Im Zusammenhang mit dieser Änderung des OZ kommt es daher auch zu einer Änderung des Gesetzes Nr. 266/1994 Sb., Eisenbahngesetz, in das dieselbe Regel aufgenommen wird.

Die betreffende Regelung des OZ legt weiter (als Rechtsvermutung) fest, dass Bestandteil der Linienbauwerke auch damit betriebsmäßig zusammenhängende Bauten und technische Anlagen sind.

Durch die Wirksamkeit der Novelle kommt es auch zum Erlöschen der gegenseitigen, durch die Übergangsbestimmungen des OZ begründeten Vorkaufsrechte, d.h. der Vorkaufsrechte der Grundstückseigentümer an den sich auf den Grundstücken befindlichen Erschließungsnetzen und der Vorkaufsrechte der Eigentümer der Erschließungsnetze an den Grundstücken, auf denen sich die Erschließungsnetze befinden.

Tomáš Mls

CZ: Wie es steht und liegt – eine einfache Lösung, die nicht immer funktioniert

Der § 1918 Bürgerliches Gesetzbuch sagt: „Wird eine Sache überlassen, *wie sie steht und liegt* (in Bausch und Bogen), so gehen ihre Mängel zu Lasten des Erwerbers. Dies gilt nicht, wenn die Sache die Beschaffenheit, über die der Veräußerer erklärt hat, dass die Sache sie hat, oder die sich der Erwerber ausbedungen hat, nicht hat.“

Wenn Sie davon ausgegangen sind, dass Sie bei Aufnahme der Klausel über die Überlassung einer Sache, *wie sie steht und liegt*, in den Kaufvertrag für die Mängel an der Kaufsache nicht haften, dann sind Sie nicht allein. Leider sind Sie aber auch dann nicht allein, wenn Sie sich geirrt haben, indem Sie diese Vorgehensweise z.B. beim Verkauf eines Fahrzeugs oder einer Wohnung geplant haben. Warum funktioniert sie dann aber in den vorgenannten Fällen nicht?

Die vorgenannte Regelung verankert tatsächlich eine Ausnahme, in der die Mängel am Übertragungsgegenstand zu Lasten des Erwerbers gehen. Der Erwerber verzichtet hier implizit auf Rechte aus den Mängeln an der zu übertragenden Sache.

Die Sache ist jedoch nicht so einfach. Es geht nämlich nicht um jegliche Überlassung der Sache, *wie sie steht und liegt*. Wesentlich ist der Zusatz, dass es sich um die Überlassung der Sache **in Bausch und Bogen** handelt. Diese Regelung kann daher nur dann angewendet werden, wenn es sich um die Übertragung einer bestimmten Gruppe von Sachen ohne nähere Spezifikation der einzelnen Stücke (d.h. vollständig) handelt. Den Übertragungsgegenstand muss eine Gruppe von Sachen nicht nur ungeachtet der Spezifikation der einzelnen Stücke, aber etwa auch ungeachtet deren genauer Zahl, Gewicht oder Maß bilden. Ein Beispiel kann die Ausstattung einer bestimmten Betriebsstätte, eines Lagerbestands oder der Inhalt einer Küchenkommode sein.

Der § 1918 kann grundsätzlich nicht auf Übertragung einer individuell bestimmten Sache oder Gruppe von einzeln spezifizierten Sachen angewendet werden (z.B. Kauf einer Wohnung oder eines Fahrzeugs, aber auch einer Kunstsammlung, deren einzelne Gegenstände detailliert beschrieben sind).

Während bei einer „richtigen“ Anwendung des § 1918 auf Übertragung der in Bausch und Bogen spezifizierten Sachen die Folge ein vollständiger Ausschluss der Rechte aus der mangelhaften Leistung ist, wäre bei „unrichtiger“ Anwendung auf die Übertragung einer individuell bestimmten Sache die Vereinbarung über die Übertragung der Sache, *wie sie steht und liegt*, ungültig. Zum Ausschluss der Haftung des Übertragenden für Mängel kommt es somit nicht.

Zum Durchbruch des pauschalen Ausschlusses der Haftung des Übertragenden für Mängel an einer in Bausch und Bogen übertragenen Sache kommt es jedoch in Fällen, in denen in einer bestimmten Hinsicht die Bedingung der Unbestimmtheit des Übertragungsgegenstandes *durchbrochen* ist. Wenn nämlich der Übertragende ausdrücklich erklärt, dass eine Sache (obwohl in Bausch und Bogen übertragen) eine bestimmte Beschaffenheit hat, oder eine solche Beschaffenheit vom Erwerber ausbedungen ist, dann erstreckt sich gerade auf diese spezifizierten Eigenschaften der Ausschluss der Haftung des Übertragenden für die Mängel am Übertragungsgegenstand nicht und der Übertragende haftet für die Mängel (jedoch nur in Bezug auf die ausbedungene Beschaffenheit der Sache) im gewöhnlichen, gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Regime.

Dominika Veselá



CZ: Untervermietung von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

In der Praxis werden wir oft mit der Vorbereitung eines Untermietvertrags über nicht zu Wohnzwecken dienende Räume beauftragt. Ganz offensichtlich ist das Ziel nicht nur die Nutzung aller Räume, sondern auch die Maximierung des Gewinns daraus (egal ob bei Untervermietung eines Teils der vom Mieter nicht genutzten Räume, oder im Rahmen der Untervermietung aller Räume bei Relokation während der Mietzeit). Was sollte dabei beachtet werden?

Insbesondere muss man sich darüber im Klaren sein, dass bis auf Ausnahmen (z.B. Mietzins) die Bedingungen der Untermiete von den Bedingungen der Miete nicht abweichen dürfen. Wenn der Untermieter die Nutzung der Räume für eine andere als die im Mietvertrag erlaubte Tätigkeit beabsichtigt, muss zunächst der Mietvertrag geändert werden. Sonst stellt sich der Mieter dem Risiko der Verletzung des Mietvertrags mit allen eventuellen negativen Folgen aus. Die eigentliche Begründung des Untermietverhältnisses wird gewöhnlich durch die Einholung der Einwilligung des Vermieters bedingt. Weiter ist zu bedenken, dass der Abschluss des Untermietvertrags den Mieter nicht von seinen Pflichten gegenüber dem Vermieter befreit. Verhält sich der Untermieter im Widerspruch zu den Pflichten des Mieters, so haftet dem Vermieter gegenüber für ein solches Verhalten der Mieter.

Daher ist bei der Vorbereitung des Untermietvertrags immer notwendig, die Bedingungen des Mietvertrags sehr sorgfältig zu analysieren und sicherzustellen, dass die Pflichten des Mieters entsprechend auf den Untermieter übertragen werden, einschließlich aller eventuellen Folgen (mögliche Beendigung des Untermietvertrags, Sanktionen).

Lukáš Zahrádka

SK: Bauunternehmer und illegale Beschäftigung

Bauunternehmer können für 3 Jahre von der Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen ausgeschlossen werden, falls ihnen für die Verletzung des Verbots der Annahme einer Arbeit oder Leistung gemäß dem Gesetz über illegale Beschäftigung rechtswirksam eine Geldbuße auferlegt wurde.

Die Bauunternehmer sollten vor der Verletzung des Verbots der Annahme einer Arbeit oder Leistung, die ihnen auf Grundlage eines Vertrags von einem Subunternehmer durch dessen Mitarbeiter erbracht werden, auf der Hut sein. Die Bauunternehmer haben zwar mit den Mitarbeitern des Subunternehmers kein Rechtsverhältnis, tragen aber trotzdem die Folgen für eine eventuelle Verletzung der arbeitsrechtlichen Vorschriften.

Wenn an der Baustelle Leistungen oder Arbeiten von illegal beschäftigten Mitarbeitern eines Subunternehmers erbracht bzw. ausgeführt werden, so kommt es zum Gleichlauf von zwei Verletzungen. Der Subunternehmer verletzt das Verbot der illegalen Beschäftigung und der Bauunternehmer verletzt das Verbot der Annahme einer Arbeit oder Leistung von einem illegal beschäftigten Mitarbeiter.

Für die Verletzung des Verbots der Annahme einer Arbeit oder Leistung muss die Arbeitsinspektion dem Bauunternehmer eine Geldbuße von bis zu 200.000,- EUR auferlegen. Es geht um eine sog. gesamtschuldnerische, verschuldensunabhängige Haftung, d.h. der Bauunternehmer ist verpflichtet, die Geldbuße ungeachtet seiner Kenntnis von der Verletzung des Verbots der illegalen Beschäftigung zu zahlen.

Die Auferlegung der Geldbuße ist nicht das einzige Risiko. Zum Zeitpunkt der Auferlegung der Geldbuße erfüllt der Bauunternehmer eine der Bedingungen für die Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen nicht mehr. Für die nachfolgenden 3 Jahre wird er durch eine solche Verletzung von der Teilnahme an den öffentlichen Ausschreibungen ausgeschlossen.

Um solche Probleme zu vermeiden, sollten die Bauunternehmer immer die Existenz des Arbeitsverhältnisses zwischen dem Subunternehmer und dem vermittelten Mitarbeiter prüfen, z.B. die Vorlage eines Arbeitsvertrags verlangen.

Natália Jánošková

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