

# LEHRE

02/2009

Das Medium zur Information der Klienten  
und Freunde von Kaan Cronenberg & Partner.

## Inhalt dieser Ausgabe

- Fehlender Energieausweis – Haftungsfolgen / Seite 1
- Bauwirtschaft – Auftraggeberhaftung für Sozialversicherungsbeiträge / Seite 2
- Der urheberrechtliche Eigentumsvorbehalt / Der europäische Zahlungsbefehl II / Errichtung privater Krankenanstalten – EU Recht / Rückübereignung von Grundstücken / Privatleben einer bekannten Person / Seite 3
- Nationaler Gewässerbewirtschaftungsplan – Öffentlichkeitsbeteiligung / Nur eine Frage / Seite 4

## Fehlender Energieausweis – Haftungsfolgen



Dr. Volker Mogel, LL.M. EUR

Immaterialgüterrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte

- Wettbewerbsrecht
- Medienrecht
- Wohn- und Liegenschaftsrecht
- Gesellschaftsrecht, Gesellschaftsgründungen

**Seit 01.01.2009 ist auch für alle bestehenden Gebäude, die vermietet sind oder verkauft werden, ein Energieausweis verpflichtend. Weniger bekannt sind die Haftungsfolgen bei nicht gehöriger Erfüllung dieser Pflicht.**

### Allgemeines

Seit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG, BGBl I 2006/137) besteht die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden und Nutzungsobjekten dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen. Der Energieausweis zeigt den Energiebedarf und die energietechnischen Eigenschaften von Gebäuden.

### Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises

§ 3 EAVG schreibt vor, dass dem Käufer und dem Bestandnehmer spätestens zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Vertragserklärung ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Wenn der Vertrag abgeschlossen wird, ist er ihm auszuhändigen. Bei einem Verstoß gegen diese Pflicht gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Vereinbarungen, die die Vorlagepflicht oder die Rechtsfolge unterlassener Vorlage ausschließen oder einschränken, sind unwirksam (§ 6 EAVG).

### Haftung des zur Vorlage Verpflichteten

Der Verkäufer oder Bestandgeber haftet grundsätzlich dafür, dass die im Energieausweis dargestellten energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes oder des Nutzungsobjektes den Tatsachen entsprechen.

Diese Eigenschaften sind im Regelfall als eine bedungene Eigenschaft iSd § 922 Abs 1 ABGB zu qualifizieren und somit Gegenstand des Vertrages. Sollte die im Energieausweis ausgewiesene Energieeffizienz von jener der übergebenen Immobilie abweichen, kommt dem Käufer oder Bestandnehmer nach allgemeinem Gewährleistungsrecht primär der Verbesserungs- oder Austauschanspruch zu. Der Übernehmer kann demnach zunächst nur die Verbesserung oder den Austausch der mangelhaften Sache verlangen.

Zu denken ist primär an bautechnische Maßnahmen zur Verbesserung der mangelhaften energietechnischen Eigenschaften. Im Falle der Unmöglichkeit oder Unverhältnismäßigkeit der Behebung, stehen dem Übernehmer ein Preisminderungsanspruch oder – sofern es sich nicht um einen nur geringfügigen Mangel handelt – das Recht auf Wandlung (Vertragsrücktritt) zu. >>>

Sofern der Verkäufer oder Bestandgeber die mangelhaften energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes verschuldet hat, wäre der Übernehmer auch zur Erhebung von Schadenersatzansprüchen berechtigt. Zu beachten ist, dass auch im Schadenersatzrecht ein Geldersatzanspruch erst dann in Betracht kommt, wenn Verbesserung oder Austausch für den Übergeber mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre.

#### Haftung der Aussteller des Energieausweises

Im Regelfall wird der Verkäufer oder Bestandgeber einen sachverständigen Dritten mit der Erstellung eines Energieausweises beauftragen. Die Befugnis zur Erstellung von Energieausweisen haben insbesondere Ziviltechniker mit

einschlägiger Befugnis, aber auch einschlägig Gewerbetreibende (Gas- und Sanitärtechniker, Heizungstechniker, Kälte- und Klimatechniker oder Rauchfangkehrer).

Die den Energieausweis erstellenden Dritten sind im Verhältnis zu den Käufern und Bestandnehmern als Erfüllungsgehilfen iSd § 1313a ABGB zu qualifizieren. Dies hat zur Folge, dass der Übergeber gegenüber dem Käufer oder Bestandnehmer auch für das Verschulden des Dritten haftet, dessen er sich zur Erstellung des Energieausweises bedient. Der Verkäufer oder Bestandgeber müsste sich daher bei einer Inanspruchnahme durch den Übernehmer wegen mangelhaften energietechnischen Eigenschaften der Immobilie beim Ersteller des Energieausweises regressieren. IVM

## Bauwirtschaft – Auftraggeberhaftung für Sozialversicherungsbeiträge



**Mag. Philipp Casper**  
Baurecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte

- Insolvenzrecht und Unternehmenssanierung
- Immobilien- und Bestandrecht
- Zivil- und Handelsrecht

**In jüngster Vergangenheit hat sich der Sozialbetrug in der österreichischen Bauwirtschaft dramatisch ausgeweitet. Unseriöse Bauunternehmen melden ihre Arbeitnehmer nicht bei der Sozialversicherung an oder werden vor Bezahlung der Sozialversicherungsbeiträge insolvent. Abhilfe schaffen soll nun das „AuftraggeberInnen-Haftungsgesetz“ (BGBl I 2008/91 – [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)).**

#### Sozialbetrug in der Bauwirtschaft

Bei 90 % der in das österreichische Firmenbuch eingetragenen Bauunternehmen liegt mittlerweile der Verdacht des Sozialbetruges vor. Von jährlich rund 800 zum Firmenbuch neu angemeldeten und im Baubereich tätigen Unternehmen hören bereits nach einem Jahr 600 bis 700 wieder auf zu existieren. Über deren Vermögen wird durchschnittlich nach 6 bis 9 Monaten das Konkursverfahren eröffnet oder ein Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen.

In diesen Fällen bleiben die öffentlichen Abgaben und Sozialversicherungsbeiträge offen. Folge ist ein jährlicher Schaden für die Republik Österreich zwischen 800 und 1.000 Millionen Euro.

#### Schutz der Arbeitnehmer

Der Versicherungsschutz von Arbeitnehmern in der Kranken- und Unfallversicherung ist auch beim typischen Sozialbetrug gewährleistet, weil dafür weder die Anmeldung noch die Beitragszahlung, sondern lediglich die Erfüllung des die Beitragspflicht auslösenden Tatbestandes vorausgesetzt wird. Betroffene Arbeitnehmer genießen auch Schutz vor der Insolvenz: Ihr Entgelt wird vom Insolvenz-Ausfallgeld-Fonds bezahlt. Der Fonds stellt seine Regressansprüche gegen die Konkursmasse, ist dabei aber auf die meist geringe Konkursquote beschränkt.

#### AuftraggeberInnen-Haftungsgesetz

Dieses Problem soll nunmehr das vermutlich im September 2009 in Kraft tretende AuftraggeberInnen-Haftungsgesetz lösen. Das Gesetz schafft im Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz (ASVG) insgesamt vier neue Bestimmungen (§§ 67a bis 67d ASVG) und soll künftig die Ausfälle der Sozialversicherungsträger durch eine Haftung des Bauunternehmers reduzieren, welcher (Teil-)Leistungen an einen Subauftragnehmer weitergibt. Die Haftung erstreckt sich auf alle Beiträge und Umlagen, die der beauftragte Subauftragnehmer an österreichische Krankenversicherungsträger abzuführen hat. Die Haftung ist allerdings mit 20 % des geleisteten Werklohnes begrenzt. Von dieser Haftung kann sich der einen Subauftrag weitergebende Bauunternehmer auf zwei Wegen befreien:

#### Haftungsfreistellung

Der Bauunternehmer kann sich von der Haftung befreien, wenn er 20 % des vereinbarten Werklohnes nicht an das beauftragte Subunternehmen, sondern mit ex lege schuld-befreiender Wirkung an das neu zu schaffende Dienstleistungszentrum bei der Wiener Gebietskrankenkasse überweist. Der Subauftragnehmer hat Anspruch auf Auszahlung des vom Auftraggeber dorthin überwiesenen Guthabens, wenn keine Beitragsschulden bestehen. Der redliche und daher beitragsschuldener Subauftragnehmer wird daher nicht benachteiligt.

Außerdem entfällt die Haftung, wenn der beauftragte Subauftragnehmer zum Zeitpunkt der Leistung des Werklohnes in der Gesamtliste der haftungsfreistellenden Unternehmen (HFU-Gesamtliste) geführt wird. Die Aufnahme in diese HFU-Gesamtliste kann jedes Bauunternehmen beim Dienstleistungszentrum der WGKK beantragen, das mindestens drei Jahre lang Bauleistungen erbringt und keine Schulden bei der Sozialversicherung aufweist. Die HFU-Gesamtliste soll dazu beitragen, dass Bauunternehmer in Zukunft bei der Auswahl von Subauftragnehmern eine größere Sorgfalt an den Tag legen, um selbst der Haftung für Beitragschulden des Subauftragnehmers zu entgehen.

Das AuftraggeberInnen-Haftungsgesetz regelt ausschließlich die Haftung von Bauunternehmern, die Bauleistungen an Subauftragnehmer weitergeben. Der Bauherr selbst fällt daher – unabhängig davon, ob er ein gewerbliches oder ein privates Bauvorhaben realisiert – nicht unter die Bestimmungen des AuftraggeberInnen-Haftungsgesetzes, sofern er selbst kein Bauunternehmer ist. IPC

## Der urheberrechtliche Eigentumsvorbehalt

von Dr. Helmut Cronenberg

Ohne besondere Vereinbarung steht es dem Architekten als dem Urheber eines Werks der Baukunst nicht zu, seinem Auftraggeber die Ausführung des Bauwerks oder die Weiterführung der Bauarbeiten zu untersagen, wenn dieser mit der Zahlung fälliger Honorare in Verzug ist.

Der Auftraggeber erhält schon mit Abschluss eines Architektenvertrages das Recht, dass urheberrechtlich geschützte Werk in einer dem Vertragszweck entsprechenden Weise zu verwenden, auch wenn das im Vertrag nicht besonders erwähnt ist. In aller Regel besteht der Zweck eines Planungsauftrages ja darin, dass der Auftraggeber das geplante Bauwerk errichtet.

Natürlich liegt es im Interesse des Architekten für seine Leistungen das vereinbarte Honorar zu erhalten. Eine quasi automatische Verknüpfung des Werknutzungsrechtes mit der Honorarzahung an den Architekten besteht aber nicht. Eine solche müsste gesondert vereinbart werden, so etwa in Form eines urheberrechtlichen Vorbehaltes (vgl näheres in der Entscheidung OGH 26.08.2008, 4 Ob 117/08x – www.ris.bka.gv.at). IHC



## Der europäische Zahlungsbefehl II

von Dr. Hans Radl

Seit Dezember 2008 sind die Regeln über das europäische Mahnverfahren in Kraft. (siehe Lexikon 03/2007). Was ist aber konkret zu tun, wenn jemandem ein europäischer Zahlungsbefehl ins Haus flattert, zugestellt durch ein Gericht beispielsweise in Frankreich oder in Spanien?

Wenn die geltend gemachte Forderung nach Auffassung des Beklagten nicht zu Recht besteht, muss binnen der unersreckbaren Frist von 30 Tagen ab Zustellung Einspruch beim Ursprungsgericht erhoben werden, das den Zahlungsbefehl erlassen hat. Dies geschieht mit einem speziellen Formular, welches mit

der Klage übermittelt wird. Hierauf kommt es im Ursprungsland zur Einleitung des ordentlichen Verfahrens (Prozess). In diesem Stadium wird jedenfalls die Einschaltung eines Rechtsanwaltes zweckmäßig sein.

Soll ein europäischer Zahlungsbefehl in Österreich gegen einen ausländischen Beklagten beantragt werden müssen, so ist hierfür nach der Zivilprozessordnungsnovelle, die mit 01.04.2009 in Kraft getreten ist, ausschließlich das Bezirksgericht für Handelssachen Wien zuständig. IHR



## Errichtung privater Krankenanstalten – EU Recht

von Dr. Stephan Moser

In Österreich ist die Errichtung eines selbstständigen Ambulatoriums oder eines Instituts von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung abhängig. Diese kann nur erteilt werden, wenn „ein Bedarf gegeben ist“, der die Errichtung einer neuen Einrichtung im Hinblick auf das Versorgungsangebot durch Vertragsärzte rechtfertigt.

Der Europäische Gerichtshof entschied kürzlich (10.03.2009, Rechtssache C-169/07 – <http://curia.europa.eu/de/>), dass die österreichische Regelung eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit darstellt, weil die Errichtung neuer Gruppenpraxen ohne derartige Prüfung erfolgt, wohl aber beispielsweise der Betrieb neuer selbstständiger Zahnambulatorien der Bedarfsprüfung unterliegt. ISM



## Rückübereignung von Grundstücken

von Dr. Stephan Moser

Voraussetzung dafür, dass ein enteignetes bzw mit behördlicher Verfügung in das öffentliche Gut abgetretenes Grundstück wieder rückübereignet werden kann, ist, dass es sich um eine verpönte „Enteignung auf Vorrat“ oder um eine „zweckverfehlende Enteignung“ handelt.

Wenn bei einer Baugenehmigung ein Grundstücksteil ins öffentliche Gut abgetreten werden musste und dieses in weiterer Folge nicht von der Allgemeinheit benutzt wurde oder keine Planung für eine öffentliche Nutzung vorliegt, so ist nach der Juridikatur des Verfassungsgerichtshofs zB VfGH 13.03.2003, B 774/00 – [www.ris.bka.gv.at/VfGH/](http://www.ris.bka.gv.at/VfGH/) ein Rückübereignungsanspruch gegeben. ISM

## Privatleben einer bekannten Person

von Dr. Volker Mogel

Der OGH setzte sich jüngst erneut mit dem Schutz des höchstpersönlichen Lebensbereiches einer bekannten Person auseinander (OGH 26.08.2008, 4 Ob 121/08k – vgl <http://www.ris.bka.gv.at/>). Eine Veröffentlichung zu diesem Thema ist lediglich dann gestattet, wenn die Veröffentlichung wahr ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem öffentlichen Leben steht.

Auch wenn der Kläger als Repräsentant einer bekannten Unternehmerfamilie und auf Grund seiner Tätigkeit auf dem Finanzsektor in der Öffentlichkeit steht, ging der OGH von einem Überwiegen des Interesses des Klägers am Schutze seines Familienlebens gegenüber dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit aus. Das Informationsinteresse der Öffentlichkeit gehe nach Ansicht des OGH nicht über bloße Neugierde und Sensationsgier hinaus.

Der Bericht über angebliche Scheidungsabsichten des Klägers war daher ungeachtet seines Wahrheitsgehaltes jedenfalls unzulässig. IVM



# Nationaler Gewässerbewirtschaftungsplan – Öffentlichkeitsbeteiligung

von Dr. Gerhard Braumüller

Die sogenannten nationalen Gewässerbewirtschaftungspläne (NGPs) sind das zentrale Planungsinstrument im geltenden Wasserrechtsgesetz. Die Bestimmungen darüber (vgl insbesondere § 55c WRG) beruhen auf der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Der erste nationale Gewässerbewirtschaftungsplan wird danach bis spätestens 22.12.2009 zu veröffentlichen sein.

Vorgesehen ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Erstellung von NGPs. Insbesondere ist jedermann berechtigt zu den öffentlich kundzumachenden (auch im Internet zur Verfügung zu stellenden) Entwürfen der NGP Stellung zu nehmen.

Mit ein wenig Verspätung ist nunmehr der erste nationale Gewässerbewirtschaftungsplan im Internet zur Verfügung gestellt worden. Dazu kann jedermann innerhalb von sechs Monaten

Stellung nehmen. Die Stellungnahmen sind vor der Erlassung des nationalen Gewässerbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen (vgl § 55i Abs 2 WRG).

Es wird interessant sein zu beobachten, ob die Öffentlichkeit diese Gelegenheit wahrnimmt und damit ihr Interesse am Thema Wasser in dem Ausmaß bekundet, wie es allgemein angenommen wird (vgl zB <http://wisa.lebensministerium.at/article/archive/26910>). IGB



<http://wisa.lebensministerium.at/>

Über die Plattform „Wasserinformationssystem AUSTRIA“ erhält man Zugang zu einer Fülle von Informationen über die aktuellen Entwicklungen bei der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in das österreichische Wasserrecht sowie andere wesentliche Informationen, zum Beispiel Gewässergütedaten.

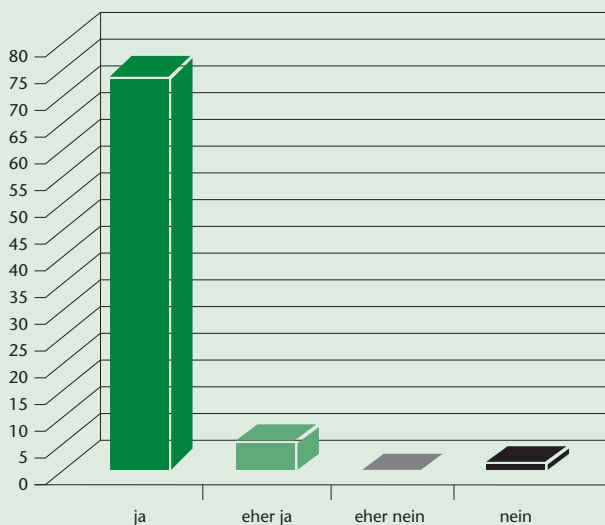


<http://www.europarl.europa.eu/elections2009/>

Am 07.06.2009 finden in Österreich die Wahlen zum Europäischen Parlament statt. Auf dieser Homepage findet sich nicht nur eine übersichtliche Darstellung der Rahmenbedingungen dafür, dort können dann auch die jeweiligen Wahlergebnisse in den einzelnen Mitgliedsländern verfolgt werden.

## Nur eine Frage

Fragebogen 1/2009 - Ergebnis



Der letzten Ausgabe von Lexikon war ein Fragebogen beigelegt. Damit wurden die Leser um Hilfe gebeten. Sie wurde großzügig gewährt: 81 Fragebögen wurden eingesandt. In rund 91 Prozent dieser Fragebögen wird die Frage, ob die Kanzlei von Kaan Cronenberg & Partner empfohlen wird, mit ja beantwortet, in 7,5 Prozent wird mit „eher ja“ geantwortet, einmal wird die Frage verneint.

Vielen Dank für die Teilnahme und das damit zum Ausdruck gebrachte Vertrauen! Wir werden uns weiter um die Verbesserung der Qualität unserer Leistungen bemühen. IKCP

## Lexikon auf modernen Wegen

Wenn Sie Lexikon (auch oder nur) per Email erhalten wollen, senden Sie uns ein Email an die Adresse [office@kcp.at](mailto:office@kcp.at)

Impressum/Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Herausgeber, Medieninhaber und für den Inhalt verantwortlich: Kaan Cronenberg & Partner, Rechtsanwälte, FN 12323y, Kalchberggasse 1, 8010 Graz, Tel +43/316/83 05 50, Fax +43/316/81 37 17, [office@kcp.at](mailto:office@kcp.at) • Gesellschafter (Komplementäre): Dr. Helmut Cronenberg, Dr. Hans Radl, Dr. Stephan Moser LL.B. (Cantab), Dr. Gerhard Braumüller, Mag. Philipp Casper, Dr. Volker Mogel LL.M. EUR, Grundlegende Richtung des Mediums: „Lexikon“ ist ein unabhängiges Medium zur Information über aktuelle Entwicklungen der Gesetzgebung und Rechtsprechung vor allem zum österreichischen Recht. Namentlich gekennzeichnete Gastbeiträge müssen nicht mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. Design: Raunigg und Partner, Fotos: Shutterstock, (Andrey Armyagov, Melissa Dockstader, Vladimir Mucibabic), Raunigg und Partner, KCP, Druck: Medienfabrik Graz

**KAAN CRONENBERG & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

