

LEBENS

02/2015

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

Inhalt dieser Ausgabe

- Entfernung von Pfandzeichen / Seite 1
- Wasserleitungsdienstbarkeit – un/zulässige Erweiterung? / Seite 2
- Insolvenzen gehen zurück / Erhöhung der Grunderwerbssteuer
Honorierungsanspruch von Erbenermittlern / Transparenzportal / Seite 3
- Genehmigungsfreie Betriebsanlagen / Tipps & Links / Inside KCP / Seite 4

Entfernung von Pfandzeichen



Mag. Philipp Casper
Insolvenzrecht und
Unternehmenssanierung

- weitere Tätigkeitsschwerpunkte
- Bau- und Bauvertragsrecht
 - Wirtschaftsrecht
 - Zivil- und Unternehmensrecht

Das Pfandrecht ist ein beschränktes dingliches Recht an einer Sache, das der Besicherung von Forderungen eines Gläubigers gegen seinen Schuldner dient. Es soll ihm bevorzugte Befriedigung aus dem Wert der verpfändeten Sache vor anderen Gläubigern verschaffen – vor allem im Insolvenzfall. Der OGH hat sich unlängst mit der Pfandrechtsbegründung durch Zeichen und den Folgen der Entfernung solcher Zeichen beschäftigt (OGH 23.04.2014, 5 Ob 233/13w – siehe www.ris.bka.gv.at/jus). Wichtig ist vor allem, ob die Entfernung mit Wissen und Willen des Pfandgläubigers erfolgt.

Begründung eines Pfandrechts

Zur wirksamen Begründung eines Pfandrechts bedarf es eines gültigen Titels in Form eines Pfandbestellungsvertrages, einer dinglichen Einigung der Parteien über den Pfandrechtserwerb in Form eines Pfandvertrages sowie im Fall von Pfandrechten an beweglichen Sachen auch eines geeigneten Publizitätsaktes. Dieser dient der Offenlegung der sachenrechtlichen Verhältnisse. Sein Zweck ist also die zweifelsfreie Klarstellung des verfügbaren Haftungsfonds. Für jeden Dritten soll klar sein, ob die betreffende Sache zum unbelasteten Vermögen des Schuldners gehört oder nicht.

Pfandrechte an Liegenschaften heißen Hypothek und entstehen demgegenüber durch Eintragung in das öffentliche Grundbuch, dadurch erlangen sie absolute Wirkung.

Die verpfändete bewegliche Sache ist vom Pfandgläubiger regelmäßig in Verwahrung zu nehmen, um die Änderung im Haftungsfond des Schuldners offen zu legen. Allerdings lässt das Gesetz bei beweglichen Sachen, die keine körperliche Übergabe zulassen, ausnahmsweise die Pfandrechtsbegründung

durch Zeichen zu. Eine solche Übergabe durch Zeichen ist aber nur zulässig, wenn der Gewahrsamswechsel objektiv nicht oder nur schwer möglich ist. Es muss jedenfalls gewährleistet sein, dass jedermann leicht von der Verpfändung erfahren kann. Es kommt also nicht zu einer tatsächlichen, sondern lediglich zu einer symbolischen Übergabe. Nach der Judikatur bedarf es dazu der Anbringung deutlicher und haltbarer Pfandzeichen, Pfandzettel (Etiketten), um die Verpfändung bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit jederzeit leicht und sicher feststellen zu können. Auf dem Pfandzettel muss auch der Pfandgläubiger zweifelsfrei erkennbar sein.

Zuweilen kommt es vor, dass Pfandzeichen temporär oder permanent, absichtlich oder unabsichtlich, mit oder ohne Wissen des Pfandgläubigers entfernt werden. Fraglich ist dann, wie sich das auf die Wirksamkeit des Pfandrechts auswirkt.

Untergang des Pfandrechts

Wird eine Pfandsache nach tatsächlicher Übergabe vorbehaltlos an den Eigentümer zurückgestellt, so geht das Pfandrecht unter. >>>

Gleiches muss nach der Rechtsprechung auch für den Fall der Verpfändung durch Zeichen gelten: Deren Wirksamkeit erlischt, wenn die Entfernung der Zeichen (Etiketten) durch den Pfandgläubiger oder mit dessen Zustimmung erfolgt. Eine im Einvernehmen zwischen Pfandgläubiger und Pfandbesteller vorgenommene Entfernung des Zeichens ist daher einer Rückstellung der Pfandsache gleichzuhalten und führt zum Erlöschen des Pfandrechts. Dies gilt als schlüssiger Verzicht auf das Pfandrecht.

Erfolgt die Entfernung der Zeichen eigenmächtig und ohne Wissen oder gegen den Willen des Pfandgläubigers, so verliert der Pfandgläubiger dennoch sein Pfandrecht gegenüber gutgläubigen Dritten, also solchen Personen, die nichts von der Verpfändung wissen oder wissen müssen.

Der OGH billigt dem Pfandgläubiger aber nach Entfernung der Zeichen ohne sein Wissen einen Anspruch auf Wiederherstellung der Publizität durch Wiederanbringung der Pfandzeichen zu.

Nach erfolgter Wiederherstellung der notwendigen Publizität in Form der neuerlichen Anbringung der Pfandzeichen erhält der Pfandgläubiger wiederum seine gesicherte und auch gegenüber Dritten wirkende Position. Der Pfandgläubiger kann sich daraufhin wieder gegenüber all jene dritten Gläubiger durchsetzen, die nach Wiederherstellung der Publizität aufgetreten sind. Dieser Schutz besteht auch für den Fall einer Insolvenz über das Vermögen des Schuldners. Der Pfandgläubiger wird vor den anderen Gläubigern bevorzugt befriedigt.

Gegenüber gutgläubigen Dritten verliert der Pfandgläubiger allerdings seine Position, solange die Pfandzeichen nicht wieder angebracht wurden, da sie mangels Erkennbarkeit der Verpfändung auf die Sache als Haftungsfonds vertrauen dürfen. IPC

Wasserleitungsdienstbarkeit – un/zulässige Erweiterung?



Dr. Gerhard Braumüller
Wasserrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte

- Umweltrecht
- Verwaltungsrecht
- Zivil- und Unternehmensrecht

Für Wasserleitungen auf fremdem Grund bestehen oft ersessene Dienstbarkeiten. Art und Umfang solcher Rechte ist im Fall einer Ersitzung durch einen Erwerbstitel (einen Vertrag) natürlich nicht eindeutig bestimmt. Daher stellt sich – anders als bei vertraglich oder auch mit behördlichem Bescheid eingeräumten Leitungsrechten – häufig die Frage, was der Dienstbarkeitsberechtigte darf, was nicht.

Anlassfall

Kürzlich beschäftigte sich der Oberste Gerichtshof (18.09.2014, 1 Ob 115/14i – vgl www.ris.bka.gv.at/jus) mit folgendem Fall: Über ein Waldgrundstück verlief eine Wasserleitung aus Eisenrohren. Sie war in einer Tiefe von nur etwa 50 bis 80 cm verlegt. Der Dienstbarkeitsberechtigte ließ die Wasserleitung (mit Bewilligung der Wasserrechtsbehörde, die beim VwGH angefochten und daher nicht endgültig war) erneuern und tauschte die Eisenrohre bei dieser Gelegenheit gegen Kunststoffrohre aus. Außerdem ließ er sie – nun frostsicher – in einer Tiefe von 1,5 bis 2,15 m verlegen.

Der Grundeigentümer hatte ua auf Beseitigung der erneuerten Leitung geklagt. Fraglich war unter anderem, ob eine unzulässige Erweiterung der ersessenen Dienstbarkeit stattgefunden hatte.

Rechtsgrundlagen

Ersitzung ist – wie der OGH referiert – der Erwerb eines Rechts durch qualifizierten Besitz während der gesetzlich bestimmten Frist. Sie führt zu einem originären Rechtserwerb, der zur Folge hat, dass der bisherige Rechtsinhaber sein Recht verliert (§ 1478 ABGB). Für die uneigentliche Ersitzung (§ 1477 ABGB) bedarf es keines Titels.

Das Recht, Wasser über fremden Grund zu leiten, zählt zu den Feldservituten (§ 477 Z 2 ABGB). Die außerbücherliche Ersitzung einer solchen Dienstbarkeit erfordert den Ablauf der ordentlichen Ersitzungsfrist von 30 Jahren sowie die Redlichkeit und Echtheit des Besitzes (§ 1470 ABGB). Rechtmäßigkeit des Besitzes ist nicht erforderlich.

Die unzulässige Erweiterung, auch einer ersessenen Servitut, kann der Dienstbarkeitsbelastete mit einer Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB verfolgen.

Der OGH bekräftigte außerdem: Der Inhalt von ersessenen Dienstbarkeiten bestimmt sich nach dem Zweck, zu dem das belastete Grundstück am Beginn der Ersitzungszeit verwendet wurde, was also der Eigentümer des herrschenden Guts während dieser Zeit benötigte. Bei einer „ungemessenen“ Dienstbarkeit, deren Art und Umfang durch den Erwerbstitel nicht eindeutig bestimmt ist, orientiert sich der Inhalt einer solchen Dienstbarkeit zwar am jeweiligen Bedürfnis des herrschenden Guts, doch findet das eingeräumte Recht seine Grenzen in dessen ursprünglichem Bestand und der ursprünglichen oder doch zumindest vorhersehbaren Bewirtschaftungsart.

Es soll dem Berechtigten der angestrebte Vorteil ermöglicht, dem Belasteten aber so wenig wie möglich geschadet werden. Eine unzulässige Erweiterung der Dienstbarkeit liegt in solchen Fällen nur dann vor, wenn das dienende Grundstück erheblich schwerer belastet wird. Solange daher eine solche Dienstbarkeit innerhalb ihrer Schranken ausgeübt wird, fehlt es an deren eigenmächtiger Erweiterung. In diesen Schranken ist auch eine Anpassung an den technischen Fortschritt zulässig.

Ergebnis

Beide Untergerichte hatten der Klage auf Entfernung der erneuerten Leitung stattgegeben. Der OGH wies die Klage ab.

Er meinte gestützt auf diese Rechtsgrundsätze (wohl zur Überraschung der klagenden Partei angesichts der beiden Entscheidungen der Untergerichte), dass sich die Erneuerung der Eisenrohrleitung und die Verlegung einer neuen frostsicheren Leitung innerhalb der Schranken des zur Versorgung mit Nutzwasser ersessenen Rechtes bewegte. IGB

Insolvenzen gehen zurück

von Mag. Philipp Casper

Trotz geringem Wirtschaftswachstum ging die Zahl der Insolvenzen in Österreich im Jahr 2014 gegenüber 2013 neuerlich zurück und erreichte bei Firmeninsolvenzen mit 5.423 den niedrigsten Wert seit 12 Jahren. Während die Zahl der Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung um 20 % zurückging, kam es zu einem leichten Anstieg der Zahl der Verfahren ohne Eigenverwaltung.

Noch stärker sanken die Messgrößen Insolvenzverbindlichkeiten und betroffene Arbeitsplätze im Vergleich zum Jahr 2013, in dem es allerdings außerordentliche Großinsolvenzen wie jene der ALPINE oder der von dayli gab. Bei den betroffenen Arbeitsplätzen gab es ein Minus von 34,3 %, bei den Verbindlichkeiten sogar eines von 54 %.

Auch im privaten Bereich reduzierte sich die Zahl der Verfahren um 6,3 % auf insgesamt 9.509. Auch die Verbindlichkeiten in diesen Verfahren sanken um 3,4 %.

Eine Prognose für das Jahr 2015 ist schwierig. Angesichts der schwachen Wirtschaftsdaten rechnen die Kreditschutzverbände aber wieder mit einem Anstieg bei der Zahl der Verfahrenseröffnungen, und zwar sowohl bei den Unternehmensinsolvenzen als auch bei den Privatinsolvenzen. IPC



Erhöhung der Grunderwerbssteuer

von Dr. Volker Mogel

Das geplante Steuerreformgesetz 2015/2016 soll auch eine Änderung bei der Grunderwerbssteuer bringen. Als Bemessungsgrundlage für unentgeltliche Grundstücksübertragungen sollen zukünftig die Verkehrswerte der Liegenschaft herangezogen werden. Der Einheitstarif wird auf einen Stufentarif umgestellt: Bei einem Verkehrswert von bis zu € 250.000,00 beträgt der Steuersatz 0,5 %, bis € 400.000,00 beträgt er 2 %, darüber: 3,5 %.

Bislang gilt für unentgeltliche Grundstücksübertragungen ein einheitlicher Grunderwerbssteuersatz von 3,5 %, innerhalb der Familie beträgt er 2 %. Als Bemessungsgrundlage ist bisher der – im Regelfall sehr niedrige – dreifache Einheitswert heranzuziehen. Nach dem Ministerratsbeschluss vom 17.03.2015 soll die Steuerreform grundsätzlich mit 01.01.2016 in Kraft treten. Das Steuerreformgesetz soll im Juli 2015 im Parlament beschlossen werden. IVM



Honorierungsanspruch von Erbenermittlern

von Mag. Georg Wielinger

Nach der bisherigen Rechtsprechung des OGH konnten Erbenermittler, also Personen, die sich bei Verlassenschaften ungefragt auf die Suche nach Erben begeben, von den von ihnen gefundenen Erben – unabhängig davon, ob in weiterer Folge ein Vertrag zustande kommt – eine aufwandsunabhängige Entlohnung in Höhe eines fixen Prozentsatzes von 15 bis 35 % des Nachlasswertes (zuzüglich Umsatzsteuer) verlangen. Von dieser in der Lehre stark kritisierten Rechtsansicht wich der OGH (21.08.2014, 3 Ob 228/13w, siehe www.ris.bka.gv.at/jus) nunmehr ab.

Lehnen die von einem Erbenvermittler kontaktierten Erben den Abschluss eines Vertrages ab, sieht der OGH für die nach diesem Zeitpunkt getätigten Aufwendungen des Erbenvermittlers nunmehr keine Rechtsgrundlage.

Zu den bis dahin erbrachten Leistungen gesteht er den Erbenermittlern auch weiterhin grundsätzlich einen Honoraranspruch zu. Er begrenzt ihn aber der Höhe nach auf den Ersatz der konkreten und nützlichen Aufwendungen des Erbenermittlers, sodass mangels vertraglicher Vereinbarung eine am Wert des Nachlasses prozentuell bemessene Entlohnung jedenfalls nicht mehr geschuldet ist. IGW

Transparenzportal

von Mag. Stephan Bertuch

Das Transparenzportal (<https://transparenzportal.gv.at>) ist ein Informationsservice, das einen allgemeinen Überblick über die von Bund und Ländern angebotenen Leistungen und Förderungen verschaffen soll. Damit wird die Möglichkeit geboten, sich über die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme sowie die zuständigen Stellen für die Einreichung des notwendigen Antrags zu informieren.

Die zur Verfügung stehenden Leistungen und Förderungen gliedern sich in solche für Privatpersonen, Unternehmer, NPOs und öffentliche Einrichtungen. Innerhalb dieser Kategorien kann nach speziellen Themenbereichen gesucht werden.

Darüber hinaus werden Informationen über bereits erhaltene Leistungen geboten, allerdings nach dem Transparenzdatenbankgesetz 2012 nur für den Leistungsempfänger selbst, die Transparenz ist also nur eingeschränkt gegeben: Neben Sozialversicherungsleistungen, Ruhe- und Versorgungsbezügen, Förderungen, Transferleistungen und ertragssteuerlichen Ersparnissen, wird auch das Brutto- und Nettoeinkommen angezeigt. Derzeit sind nur vom Bund erhaltene Leistungen und Förderungen abrufbar. ISB



Genehmigungsfreie Betriebsanlagen

von Mag. Katharina Grüneis

Gemäß § 74 Abs 7 GewO 1994 kann der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten mittels Verordnung Betriebsanlagen festlegen, für die eine Genehmigung nach der GewO 1994 nicht erforderlich ist.

Schon mit einer Verordnung aus dem Jahre 1999 (BGBl II 1999/20, siehe www.ris.bka.gv.at/bgbl) wurden bestimmte Erdgas- und Fernwärmeleitungsanlagen von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Die 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung (BGBl II 2015/80, siehe www.ris.bka.gv.at/bgbl-auth) vom 16.04.2015 befreit nun zusätzliche sechs Typen von Betriebsanlagen von einer gewerberechtlichen Betriebsanlagenge-

nehmigung. Die Freistellung gilt für Einzelhandelsbetriebe mit einer Betriebsfläche von bis zu 200 m², bestimmte Bürobetriebe, Lager (Betriebsfläche bis zu 600 m²), Kosmetik-, Fußpflege-, Frisör-, Massage- und Bandagistenbetriebe, Änderungsschneidereien, Schuhservicebetriebe und Fotografen (vgl § 1 der Verordnung).

Diese Betriebsanlagen sind von der Genehmigungspflicht aber nur ausgenommen, wenn sie innerhalb bestimmter Zeiten betrieben werden. Die Verordnung ist zB auf Betriebe für den Einzelhandel mit Lebensmitteln nicht anzuwenden (vgl § 2 der Verordnung).

Die 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung ist am 17.04.2015 in Kraft getreten. IKG



<https://www.bmf.gv.at/steuern/Rechtsnews-aktuelle-Informationen.html>
Das Bundesministerium für Finanzen bietet im Kapitel „Aktuelle Informationen“ seines Internetauftrittes ua einen guten Überblick zu den im Rahmen der Steuerreform 2015/16 geplanten Maßnahmen.



[http://www.bmfwf.gv.at/Unternehmen/Gewerbe/Seiten/GISA\(GewerbeInformationsSystemAustria\).aspx](http://www.bmfwf.gv.at/Unternehmen/Gewerbe/Seiten/GISA(GewerbeInformationsSystemAustria).aspx)
Im neuen Gewerbeinformationssystem Austria („GISA“), das am 30.03.2015 in Betrieb ging, sind die wichtigsten unternehmensbezogenen Daten aller in Österreich niedergelassenen Gewerbebetriebe eingetragen. Durch GISA können Unternehmer aber zB auch Gewerbeanmeldungen elektronisch durchführen.

Inside KCP



Dr. Gerhard Braumüller



Dr. Volker Mogel



Seit seiner ersten Ausgabe im Februar 2006 erschien LEXIKON einschließlich dieser Ausgabe 38 mal (siehe www.kcp.at/lexikon) unter der Leitung von Dr. Gerhard Braumüller, seit 1996 Gesellschafter und Geschäftsführer von Kaan Cronenberg &

Partner. Auch 38 Ausgaben der früheren Klientenzeitschrift „Recht Aktuell“ hatte er von 1995 bis 2005 zu verantworten.

Nun folgt ihm Dr. Volker Mogel, seit 2007 Partner von Kaan Cronenberg & Partner,

als „Chefredakteur“ von LEXIKON. Die kommende Ausgabe davon (LEXIKON 03/2015) wird bereits von ihm betreut und wie gewohnt Mitte August 2015 erscheinen. IGB

Lexikon per E Mail

Wenn Sie Lexikon (auch oder nur) per E Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine Emailnachricht an die Adresse office@kcp.at.