

LEBENSZEITUNG

02/2013

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

Inhalt dieser Ausgabe

- Wasserbauten an strittigen Grundgrenzen / Seite 1
- Summierung von Minderheitsanteilen – „Machtwechsel“ in der Mietergesellschaft / Seite 2
- Zahlungsverzug wird teurer / ÖNorm B 2110 „neu“ / Anfechtung eines Übergabsvertrages für ein Wohnhaus / Einlagenrückgewähr – Drittvergleich als Maßstab / Seite 3
- Wasserrechtsgesetznovelle 2013 / Inside KCP / Seite 4

Wasserbauten an strittigen Grundgrenzen



Dr. Gerhard Braumüller
Wasserrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte

- Umweltrecht
- Verwaltungsrecht
- Zivil- und Unternehmensrecht

Häufig erschweren und verzögern strittige Grundgrenzen die Bewilligung von Wasserbauten (Wasserbenutzungsanlagen, zB Teile von Wasserkraftwerken, Trinkwasser- oder Abwasserentsorgungsanlagen, aber auch sonstiger Wasserbauten, wie Brücken oder Schutz- und Regulierungswasserbauten). Welche Komplikationen in solchen Fällen auftreten können, zeigt ein jüngst ergangenes Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes beispielhaft (VwGH 20.09.2012, 2011/07/0005 – vgl www.ris.bka.gv.at/vwgh).

Gegenstand der Entscheidung

Der VwGH hatte sich – bereits zum zweiten Mal (vgl auch VwGH 25.06.2009, 2006/07/0110) – mit dem geplanten Bau

einer Brücke und der dafür erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligung zu beschäftigen, die offenbar schon im Jahre 2005 beantragt worden war. Fraglich war, ob die Errichtung von Teilen des Brückenbauwerkes auf fremden Grund vorgesehen ist, dessen Eigentümer damit nicht einverstanden sind.

Zwar kann die fehlende Zustimmung eines Grundeigentümers nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG) grundsätzlich durch Zwangsrechte ersetzt werden (vgl §§ 60 ff WRG). Bei Brücken und auch Stegen sowie Bauten an Ufern und Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer (im sogenannten HQ₃₀-Abflussbereich) ist das aber nicht der Fall (vgl § 38 WRG). Bei solchen Anlagen muss der Eigentümer der Inanspruchnahme seines Grundstückes zustimmen, ansonsten der Bewilligungsantrag abzuweisen ist.

Die Wasserrechtsbehörden hätten daher klären müssen, ob der Einwand der Grundeigentümer (Beschwerdeführer vor dem VwGH) zutrifft, dass die fragliche Brücke auch auf ihrem Grund geplant ist, oder ob das nicht der Fall ist. Dazu wäre es nötig gewesen, zu prüfen und zu beurteilen,

wo genau eine strittige Grenze tatsächlich verläuft. Das versäumte die Behörde.

Feststellung des Grenzverlaufes

Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 20.09.2012 unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ausführlich begründet, ist nur bei Grundstücken, die in den sogenannten „Grenzkataster“ eingetragen sind, die „Papiergrenze“ verbindlich (vgl §§ 8 ff Vermessungsgesetz). Die aus der Grundbuchmappe ersichtlichen Grenzen sind dagegen nicht verbindlich, die Grundbuchmappe ist nur ein Beweismittel wie jedes andere auch.

Ist ein Grundstück nicht in den Grenzkataster eingetragen, so ist für die Frage, wo sich Grundgrenzen befinden, primär der in der Natur festzustellende Verlauf der Grenze maßgeblich. Wesentlich können in diesem Zusammenhang in der Natur aufgefundene Grenzzeichen sein, wie etwa Grenzsteine oder andere Grenzmarken. Auch solche Grenzzeichen müssen den Grenzverlauf aber nicht richtig wiedergeben. Andere

in der Natur aufgefundene Gegebenheiten, wie im Gebirge ein Grat (eine Wasserscheide), ein Bach in der Talsohle oder auch Felsen, Bäume, Berggipfel, unterschiedliche Kulturgattungen, Bergrücken, eine Schlucht usw. können ebenso eine „natürliche“ Grenze bilden und daher von Bedeutung sein.

Grenzzeichen sind nur dann für sich maßgeblich, wenn sie im Rahmen einer einvernehmlichen Grenzziehung oder Grenzneuziehung gesetzt wurden. Wenn sie aber – ohne Einvernehmen zwischen den betroffenen Grundeigentümern – angebracht wurden, zB bloß um die in der Grundbuchmappe enthaltene Darstellung der Grenzen in der Natur ersichtlich zu machen, so sind die Grenzzeichen (allein) nicht ausschlaggebend.

Konsequenzen für den Anlassfall

Im Anlassfall hatte der Amtssachverständige zwar in der Natur Grenzzeichen aufgefunden, es blieb aber offen, ob in der Natur frei erkennbare andere Zeichen, auffällige Gegebenheiten oder natürliche Abgrenzungshilfen feststellbar sind. Es wurde auch

nicht geklärt, aus welchem Grund und bei welchem Anlass die in der Natur vorgefundenen Grenzzeichen gesetzt wurden.

Es war also nicht geklärt worden, ob die Brücke zumindest zu einem Teil dauernd auf dem Grundstück der Beschwerdeführer errichtet werden soll, womit jedoch angesichts ihres Widerstandes ihre wasserrechtlich geschützten Rechte verletzt würden. Deswegen war der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Die Behörde hat nun neuerlich zu entscheiden. Ob die Brücke gebaut werden darf, ist weiterhin fraglich, und zwar seit rund acht Jahren.

Hinweis

Bei der Planung von Wasserbauten ist daher sorgfältig darauf zu achten, dass der Bereich – möglicherweise – strittiger Grenzen vermieden oder der genaue Grenzverlauf möglichst schon vor einem Bewilligungsverfahren geklärt wird. Das gilt besonders für Anlagen, die nach § 38 WRG bewilligungspflichtig sind, weil dafür Zwangsrechte nicht in Betracht kommen. IGB

Summierung von Minderheitsanteilen – „Machtwechsel“ in der Mietergesellschaft?



Dr. Stephan Moser, LL. B.
Strukturierung und Beratung
von Familienunternehmen

weitere Tätigkeitsschwerpunkte

- Gesellschaftsrecht
- Steirisches Jagdrecht
- Unternehmens- und Wirtschaftsrecht

Wie Mietrechte übertragen werden können und welche Folgen (Mietzinserhöhung?) damit verbunden, ist vor allem bei Geschäftsräumlichkeiten von besonderer Bedeutung. Die gesetzliche Regelung dazu findet sich bei Mietverhältnissen, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, in § 12a MRG.

Veräußerung eines Unternehmens – § 12a MRG

Wird ein Unternehmen veräußert, so tritt der Erwerber einer Geschäftsräumlichkeit, in der das Unternehmen betrieben wird, nach § 12a MRG anstelle des Veräußerers in das Hauptmietverhältnis ein. Dies kann vom Vermieter nicht verhindert werden.

Wohl aber haben sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber dem Vermieter diesen Vorgang unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann den Hauptmietzins derart anheben, wie er für die Räumlichkeiten nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand und Art des Betriebes angemessen ist.

Machtwechsel („Change of Control“)

Besonders geregelt ist in § 12a MRG der „Machtwechsel“ bei juristischen Personen oder Gesellschaften des Handelsrechts. Kommt es zu einem „Machtwechsel“, so hat der Vermieter ebenfalls das Recht, den Mietzins auf einen angemessenen Betrag anzuheben.

Ein „Machtwechsel“ liegt vor, wenn der Hauptmieter eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechts ist und sich in ihr die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern, wie etwa durch Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft. Die Veränderung muss nicht auf einmal geschehen, sie kann auch schrittweise verwirklicht werden.

Auch in diesem Fall besteht die Verpflichtung zur unverzüglichen Anzeige. Die Frage, wann der Machtwechsel stattfindet oder stattgefunden hat, hat daher seit Inkrafttreten dieser Bestimmung die Judikatur und Literatur immer wieder beschäftigt:

Die wirtschaftlichen Konsequenzen, sowohl für den Vermieter als auch für den Hauptmieter, können ja beträchtliche sein.

Bei einer Anteilsverschiebung innerhalb der Gesellschaft von mehr als 50% auf einen Gesellschafter – auch wenn sie in mehreren Schritten erfolgt – kann kein Zweifel daran bestehen, dass ein Machtwechsel vollzogen wird; dies gilt auch bei einem Machtverlust eines bisher mehrheitlich beteiligten Gesellschafters.

Übertragungen unterhalb der „Schmerzgrenze“ von 50%?

In seiner bisherigen Judikatur (insbesondere OGH 10.02.2004, 5 Ob 262/02v, vgl www.ris.bka.gv.at/jus) hat der Oberste Gerichtshof auch dann die entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten als gegeben angesehen, wenn bei einer Gesellschaft mehrere Personen beteiligt waren, von denen keine die absolute Mehrheit besaß und durch mehrere Veräußerungsvorgänge mehr als die Hälfte der Anteile an verschiedene Erwerber übertragen wurden (siehe auch OGH 28.09.2004, 5 Ob 161/04v).

Der OGH vertrat die Auffassung, dass es keines eigentlichen Machtwechsels in der Gesellschaft bedarf, weil sich in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten bei einer Anteilsverschiebung um mehr als 50% ergibt: Andere Gesellschafter würden nun vom niedrigen Mietzins profitieren.

Neue Rechtsprechung

In einer jüngst ergangenen Entscheidung ist der Oberste Gerichtshof (20.11.2012, 5 Ob 91/12m, www.ris.bka.gv.at/jus) nun von dieser Linie wieder abgerückt: In einer Mieter-GmbH hatten verschiedene Gesellschafter Anteile von jeweils 20%, wobei im Gesellschaftsvertrag für Beschlüsse ein Quorum von 70% festgelegt war. Danach kam es zur Übertragung dieser Beteiligungen auf jeweils neue Gesellschafter, es kam also zu keiner Akkumulierung von Anteilen. Der OGH vertrat nun die Auffassung, dass diese Übertragungen jedenfalls nicht zu neuen entscheidenden rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten geführt haben. Eine Anhebung des Mietzinses war daher bei dieser Konstellation nicht möglich. ISM

Zahlungsverzug wird teurer

von Mag. Andreas Zissler

Seit Mitte März 2013 gilt das Zahlungsverzugsgesetz (ZVG, BGBl I 2013/50, siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Bgbl-Auth/>):

Der damit eingeführte § 907 a ABGB legt nun für beiderseitige Unternehmensgeschäfte fest, dass der Schuldner für den Fall der Erfüllung einer Geldschuld durch Überweisung den Überweisungsauftrag so rechtzeitig zu erteilen hat, dass der geschuldete Betrag bei Fälligkeit auf dem Konto des Gläubigers eintrifft. Wird eine Geldschuld von Verbrauchern gegenüber Unternehmern durch Banküberweisung erfüllt, ist die Durchführung der Überweisung am Tag der Fälligkeit rechtzeitig (§ 6 a KSchG).



Bei Zahlungsverzug im Unternehmensbereich betragen die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 455 ff UGB) nun 9,2 Prozentpunkte (statt bisher 8 Prozentpunkte) über dem Basiszinssatz (derzeit 0,38%). Gläubiger sind bei Zahlungsverzug auch berechtigt, vom Schuldner einen Pauschalbetrag von € 40,00 als Entschädigung für Betriebskosten zu verlangen.

§ 459 UGB legt die Nichtigkeit von Vertragsbestimmungen ua über die Zahlungsfrist fest, wenn sie für die Gläubiger eine grobe Nachteiligkeit mit sich bringen. Ebenso können aus grob nachteiligen Geschäftspraktiken keine rechtlichen Wirkungen abgeleitet werden. Diese Bestimmung geht über § 879 Abs 3 ABGB hinaus, da nicht nur Vertragsbestimmungen in AGBs und Vertragsformblättern, sondern auch Regelungen in Einzelverträgen betroffen sind. Für die Beurteilung der groben Nachteiligkeit ist die Übung des redlichen Verkehrs von entscheidender Bedeutung. IAZ

ÖNorm B 2110 „neu“

von Dr. Volker Mogel

Die ÖNorm B 2110 „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen“ liegt seit 15.03.2013 in einer neuen Ausgabe vor.

Diese Ausgabe ersetzt die ÖNorm B 2110, Ausgabe 2011, die seit 2011 gültig war (vgl <http://www.as-search.at/>).

Infolge des mit 16.03.2013 in Kraft getretenen Zahlungsverzugsgesetzes (vgl den vorstehenden Beitrag dazu in dieser Ausgabe von Lexikon) war es erforderlich, eine Anpassung des Unterabschnittes 08.04. über die „Zahlung“, insbesondere die darin geregelten Fälligkeiten, vorzunehmen. So wurde die Zahlungsfrist für Schluss- oder Teilschlussrechnungen von neunzig Tagen auf sechzig Tage nach Eingang der Rechnung verkürzt. Bei einer Auftragssumme bis € 100.000,00 beträgt die Zahlungsfrist dreißig Tage.

Die Verzugszinsen bei Zahlungsverzug betragen nach Punkt 8.4.1.6 der ÖNorm B 2110 nunmehr 9,2% (statt bisher 8%) über dem Basiszinssatz. Dabei ist der Basiszinssatz, der am ersten Kalendertag eines Halbjahres gilt, für das jeweilige Halbjahr maßgebend (derzeit beträgt der Basiszinssatz 0,38%). Beim Verbrauchergeschäft oder wenn der Schuldner beweisen kann, dass ihn kein Verschulden an der Verzögerung trifft, entsprechen die Verzugszinsen dem allgemeinen gesetzlichen Zinssatz (4%). Insofern entspricht die aktuelle ÖNorm B 2110 den Bestimmungen des neuen Zahlungsverzugsgesetzes. IVM

Anfechtung eines Übergabsvertrages für ein Wohnhaus

von Mag. Philipp Casper

Gleich mehrere rechtlich interessante Aspekte behandelt der OGH in seiner Entscheidung vom 14.06.2012 (3 Ob 102/12 i, siehe www.ris.bka.gv.at/jus). Jemand mit substantiellen Steuerschulden beim Bund übertrug im Jahr 2008 seiner Ehefrau eine Liegenschaft samt Wohnhaus. Als Gegenleistung wurde ihm ein lebenslangliches und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt. Einen Monat darauf schenkte die Ehefrau dem gemeinsamen Sohn die Liegenschaft auf den Todesfall. Zur Absicherung dessen wurde ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt. Das Eigentum der Ehefrau, das Wohnungsgebrauchsrecht des Mannes und das Belastungs- und Veräußerungsverbot des Sohnes wurden im Grundbuch einverleibt.

Die Anfechtungsordnung (AnfO) regelt in § 2 die Anfechtung von Rechtsgeschäften wegen Benachteiligungsabsicht und Vermögensverschleuderung, in § 3 die Anfechtung unentgeltlicher und ihnen gleichgestellter Verfügungen.

Die Republik Österreich brachte eine Anfechtungsklage ein, um die Verträge aufzuheben. Die Gerichte beurteilten Übergabs- und Schenkungsvertrag als zu dem Zweck errichtet, die Liegenschaft dem Zugriff der Gläubiger, insbesondere der Republik Österreich, zu

entziehen, was der Ehefrau auch bekannt sein musste und sowohl von ihr als auch vom Ehemann so beabsichtigt war.

Die Gerichte erkannten daher eine Benachteiligungsabsicht der Parteien und gaben dem Anfechtungsbegehren statt. Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft wurde ungeachtet des als Gegenleistung bezeichneten Wohnungsgebrauchsrechts als unentgeltliche Verfügung qualifiziert. Die Rechtsprechung beurteilte schon mehrfach die Bedingung eines Wohnrechtes im Rahmen eines Übergabsvertrages nicht als Gegenleistung, sondern als Wertminderung der übergebenen Sache und die Verfügung damit als unentgeltlich. IPC

Einlagenrückgewähr – Drittvergleich als Maßstab

von Dr. Stephan Moser

Im Recht der Kapitalgesellschaften gibt es im Interesse der Kapitalerhaltung strenge Vorschriften:

Sowohl das GmbH-Gesetz (§§ 82 ff) als auch das Aktiengesetz (§ 52) legen fest, dass den Gesellschaftern nur Zahlungen im Rahmen ihres Anspruchs auf den Bilanzgewinn zukommen dürfen. Jede darüber hinausgehende Leistung an einen Gesellschafter, der keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht, ist unzulässig. Derartige Leistungen (die dafür maßgeblichen Geschäfte) sind nichtig und können, ja müssen, von der Gesellschaft im Interesse der Kapitalerhaltung zurückgefordert werden.

Der Maßstab dafür ist der Drittvergleich: Es ist also zu prüfen, ob das Geschäft auch mit einem anderen unbeteiligten Dritten, und wenn ja, auch zu diesen Bedingungen geschlossen worden wäre. Dabei ist auch die Frage wichtig, ob mit einem gesellschaftsfremden Dritten das fragliche Geschäft überhaupt abgeschlossen worden wäre. Wesentlich ist auch, ob ein derartiges Geschäft zur Gänze nichtig ist oder aufrecht bleiben kann und die Nichtigkeit das Geschäft nur insoweit betrifft, als es einem Drittvergleich nicht standhalten kann.

Zu dieser Frage hat der Oberste Gerichtshof jüngst entschieden (OGH 13.09.2012, 6 Ob 110/12 p, vgl www.ris.bka.gv.at/jus), dass es auf den hypothetischen Parteiwillen ankommt. ISM



Wasserrechtsgesetznovelle 2013

von Dr. Gerhard Braumüller

Auch das Wasserrecht ist von den bevorstehenden Änderungen im Verwaltungsverfahrenrecht betroffen. Ab 01.01.2014 werden auch in wasserrechtlichen Angelegenheiten Verwaltungsgerichte über Rechtsmittel gegen erstinstanzliche Entscheidungen der Behörden entschieden (vgl dazu grundlegend die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl I 2012/51 – www.ris.bka.gv.at/bgbl-auth).

Das erfordert auch eine Novellierung des Wasserrechtsgesetzes. Einen Entwurf dafür präsentierte Ende Februar 2012 der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Bis 17.04.2013 wurden dazu 32 Stellungnahmen erstattet, die ebenso wie

der Ministerialentwurf auf der Homepage des Parlamentes (vgl http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXIV/ME/ME_00489/index.shtml) zugänglich sind.

Die geplante Wasserrechtsgesetznovelle soll auch der Umsetzung Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen dienen, außerdem soll die Stellung des wasserwirtschaftlichen Planungsorganes im Wasserrechtsverfahren neu geregelt werden.

Eine Regierungsvorlage, die gegenüber dem zu Begutachten versandten Entwurf wohl noch einige Veränderungen zeigen wird, ist demnächst zu erwarten. IGB



www.oenb.at

Auf der Homepage der Oesterreichischen Nationalbank sind nicht nur viele allgemein wissenswerte Informationen „Rund ums Geld“ erhältlich, auch der „Basiszinssatz“ (http://www.oenb.at/de/rund_ums_geld/zinssatze/zinssatze_und_wechselkurse.jsp) kann dort abgefragt werden (siehe auch die beiden Artikel zu den neuen Regeln bei Zahlungsverzug in diesem Lexikon). IKCP



<http://www.as-institute.at/?locale=de&language=de>

Das Austrian Standards Institute (früher „Österreichische Normungsinstitut“) stellt als gemeinnütziger privater Verein in Österreich die Plattform für die Entwicklung von Normen, Standards und Regelwerken bereit, so zB der in diesem Lexikon besprochenen ÖNorm 2110. Deren Homepage und die deren Tochtergesellschaft Austrian Standards plus GmbH bietet weitreichende Informationen zu Normen, die von dort auch in elektronischer Form bezogen werden können. IKCP

Inside KCP



Martina Muhri und Paula Prokop

Seit Sommer 2012 sind Martina Muhri (am Foto links) und Paula Prokop (am Foto rechts) für Kaan Cronenberg & Partner tätig. Die beiden jungen Damen sind vor allem für Behördengänge, die Verwaltung der Kanzleibibliothek und Kopiertätigkeiten zuständig, auch die Verpflegung des Kanzleiteams kann auf der Tagesordnung stehen.

Kurz gesagt, die beiden Studentinnen sind die „Mädchen für alles“ im Team, ohne die der Kanzleibetrieb nicht oder nur schlecht funktionierte. Sie sind also die „Perlen“ oder (je und gemeinsam) das

„Faktotum“, eine Berufsbezeichnung, die es übrigens schon im alten Rom (lat. fac totum: „Tu alles!“) für eine Person gab, die in einem Haushalt oder Betrieb eine Vielzahl von Aufgaben wahrnimmt und kaum entbehrlich ist.

Martina Muhri ist Deutschlandsbergerin, wohnt derzeit in Graz und studiert Betriebswirtschaft. Sie war vor ihrem Studium bereits seit März 2010 für die Kanzlei tätig.

Paula Prokop stammt aus Judenburg und absolviert in Graz ihr Studium der Rechtswissenschaften. IKCP

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.

