

LEBENSRECHT

04/2008

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

Inhalt dieser Ausgabe

- Die Erhaltungspflicht des Vermieters / Seite 1
- Das Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG) / Seite 2
- Kostenersatz bei „voreiliger“ Selbstverbesserung / Baustellenkoordinator für Mängelbehebungsarbeiten / Zur Haftung des Abschlussprüfers / Seite 3
- Zeitungszustellung im Winter / DIRO in Graz / Seite 4

Die Erhaltungspflicht des Vermieters



Dr. Volker Mogel, LL.M. EUR

Immaterialgüterrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte

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

In zahlreichen Mietverträgen finden sich Vereinbarungen, wonach die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne des § 1096 Abs 1 ABGB ausgeschlossen oder sogar auf den Mieter überwältigt wird. Die sog „Klauselentscheidungen“ des OGH haben sich mit der Zulässigkeit derartiger Vereinbarungen befasst. Seither wird wohl kaum ein mietrechtlicher Problembereich in der Lehre und medialen Öffentlichkeit so intensiv und emotional diskutiert, wie die Frage der Erhaltungspflicht des Vermieters.

Rechtsgrundlagen zur Erhaltungspflicht

Regelungen über die Erhaltungspflichten des Vermieters finden sich in § 1096 ABGB

und im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) zudem in § 3 MRG. Grundsätzlich geht die nach § 1096 ABGB geregelte Erhaltungspflicht des Vermieters weiter als jene nach dem MRG.

Wesentlicher Unterschied zur mietrechtlichen Regelung des § 3 MRG ist jedoch, dass § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflichten nachgiebiges, dh abdingbares Recht enthält. Diese vertragliche Abdingbarkeit der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB wurde jedoch nunmehr vom OGH in seinen Klauselentscheidungen (7 Ob 78/06 v, 1 Ob 241/06 g und 10 Ob 79/07a – vgl www.ris2.bka.gv.at) eingeschränkt.

Vollenwendungsbereich des MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG (geförderter Neubau und Altbauten) treffen den Vermieter nach § 3 MRG zwingende Erhaltungspflichten. Demnach ist der Vermieter zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Gemeinschaftsanlagen des Hauses im ortsüblichen Zustand verpflichtet. Davon sind insbesondere die (Außen-)Fens-

ter, der Aufzug und die Gemeinschaftsantenne, Fassade, Stiegenhaus, Außentüren und Versorgungsleitungen umfasst.

Im Mietgegenstand ist der Vermieter zur Erhaltung verpflichtet, soweit es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses (beispielsweise Feuchtigkeitsschäden, Schäden an Kaminen, Schäden an Elektro-, Gas- und Wasserleitungen, falls damit spezielle Gefahren wie Durchnässung, Feuer, Explosion verbunden sind) oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt.

Eine „erhebliche Gesundheitsgefährdung“ könnte nicht nur von Wasserleitungen aus Blei und ungeerdeten Elektroinstallationen, sondern beispielsweise auch von Asbest und anderen gefährlichen Baustoffen ausgehen.

Der Mieter hat gem § 8 MRG die Wohnung und die für die Wohnung bestimmten Einrichtungen (insbesondere Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen und sanitären Anlagen) soweit >>>

es sich nicht um ernste Schäden oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Fällt ein Sachverhalt nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG und auch nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters nach § 8 MRG, dies ist etwa bei kaputter Therme oder defektem Boiler der Fall (LGZ Wien 30.01.2008, 38 R 2/08p immolex 2008/61), ist die Erhaltungspflicht allein nach § 1096 ABGB zu beurteilen.

Zur Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB

Nach § 1096 ABGB hat der Vermieter das Mietobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Zustande zu übergeben und zu erhalten und die Mieter in dem bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Dies entspricht einer uneingeschränkten, also nicht bloß auf gravierende Mängel bezogenen Erhaltungspflicht des Vermieters außerhalb des vollen Anwendungsbereiches des MRG.

Wie bereits oben ausgeführt, ist die den Vermieter treffende Erhaltungspflicht des § 1096 ABGB grundsätzlich nur dann

relevant, wenn die Parteien nichts anderes vertraglich vereinbaren. Der Ausschluss der Erhaltungspflicht ist jedoch – wie der OGH in seinen Klauselentscheidungen aussprach – im Verbrauchergeschäft, dh etwa zwischen einem gewerblichen Vermieter und einem privaten Mieter nicht wirksam.

Vermieter als Unternehmer

Wer Unternehmer im Sinne des KSchG ist, wurde vom OGH allerdings in Zusammenhang mit dem Vermieten nie im Detail behandelt. In einer Entscheidung hieß es, dass ein Eigentümer von mehr als fünf Wohnungen bereits „Unternehmer“ sei (OGH vom 8.7.1980, 5 Ob 570/80 SZ 53/103). Diese Abgrenzung ist jedoch mit Vorsicht zu genießen: Letztlich kommt es nämlich nach § 1 Abs 2 KSchG darauf an, ob die Vermietungstätigkeit im Rahmen einer auf Dauer angelegten Organisation selbstständig und wirtschaftlich ausgeübt wird (auch wenn sie nicht auf Gewinn gerichtet ist), etwa durch die Beschäftigung eines Hausbesorgers, eine kaufmännisch geführte Buchhaltung oder auch die Beauftragung eines Verwalters. Die Entscheidung, ob jemand „Unternehmer“ ist, bedarf daher einer differenzierten Betrachtung im Einzelfall und erfordert mehr als das bloße Zählen von Wohnungen. IVM

Das Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG)



Dr. Hans Radl
Versicherungsrecht

- weitere Tätigkeitsschwerpunkte
- Disziplinarrecht
 - Familienrecht
 - Forderungsbetreibungen

Schon bisher befanden sich im Außerstreitgesetz, und zwar in den §§ 191 bis 198, Bestimmungen über die freiwillige Feilbietung, die durch das Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (BGBl I 2008/68 – FRÄG – vgl www.ris2.bka.gv.at), ersatzlos aufgehoben wurden. Der Gesetzgeber hat mit dem FRÄG die wesentlichen Bestimmungen zur freiwilligen Feilbietung in die Notariatsordnung implementiert und dadurch neuerlich den Versuch unternommen, eine bisher dem Staat zugeordnete Aufgabe auszulagern. Zumal die alten Bestimmungen über die freiwillige Feilbietung praktisch totes Recht darstellten, wird abzuwarten sein, inwieweit es durch das FRÄG gelungen ist, dem Verfahren zur freiwilligen Feilbietung von Liegenschaften Leben einzuhauchen.

Wesentliche Bestimmungen, Inkrafttreten

Die wesentlichen Verfahrensbestimmungen zur freiwilligen Feilbietung finden sich nun in den §§ 87a bis 87e der Notariatsordnung und treten mit 01.01.2009 in Kraft. Sie sind jedenfalls auf solche Anträge auf freiwillige Feilbietung anzuwenden, die einem Notar nach dem 01.01.2009 zugehen.

Was ist eine freiwillige Feilbietung?

Es handelt sich hierbei um eine (freiwillige) Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten oder Baurechten, welche außerhalb des Gerichtes unter Beachtung ganz bestimmter Regeln stattfindet. Gemäß § 87c Notariatsordnung kann nicht nur ein Notar mit der freiwilligen Feilbietung beauftragt werden, vielmehr kann sich der Eigentümer einer Liegenschaft auch an einen Rechtsanwalt oder einen hierzu befugten Gewerbetreibenden wenden. In einem derartigen Fall hat der Notar den Versteigerungsvorgang nur zu beurkunden.

Was muss der Eigentümer beitragen?

Primär muss der Eigentümer natürlich nachweisen, dass er die freie Verfügung über den Versteigerungsgegenstand hat und dass die für die Veräußerung erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vorliegen.

Außerdem hat er dem Auftrag Feilbietungsbedingungen anzuschließen, die einen im Gesetz genau definierten Mindeststandard aufweisen müssen. So ist beispielsweise das geringste Gebot anzuführen, es ist auch auf die Zahlungsmodalitäten bei Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden zu verweisen, ebenso sind die Rechtsfolgen anzuführen, die bei Nichterfüllung der Feilbietungsbedingungen durch den Meistbietenden eintreten sollen. Schließlich hat der Eigentümer seine Einwilligung zu erteilen, dass aufgrund einer Amtsbestätigung des Notars das Eigentum dessen, dem der Zuschlag erteilt wird, im Grundbuch einverleibt werden kann.

Wie geht eine freiwillige Feilbietung vor sich?

Sowohl Eigentümer als auch Bieter haben vor der Versteigerung zum Zeichen ihres Einverständnisses die Feilbietungsbedingungen zu unterfertigen. Für die Versteigerung selbst sind die einschlägigen Bedingungen der Exekutionsordnung, soweit sie sich auf Zwangsversteigerungen beziehen, maßgeblich und sinngemäß anzuwenden. Das Meistbot muss in der Folge beim Notar erlegt werden.

Der Notar hat die Verteilung des Meistbotes durchzuführen und schlussendlich nach Vorliegen aller Voraussetzungen eine Amtsbestätigung auszustellen, mit deren Hilfe die Verbücherung im Grundbuch vorgenommen werden kann.

Was kostet eine freiwillige Feilbietung?

Die bisher mit 1,5 % vom erzielten Preis festgesetzte Gerichtsgebühr verlagert sich in das Notariatstarifgesetz, welches ebenfalls eine Novellierung erfahren hat. Für seine Mühewaltung gebührt dem Notar abhängig von der Höhe des erzielten Meistbotes eine Gebühr, die nach oben hin mit einem Betrag von € 9.682,80 begrenzt ist. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften ist die Gebühr geringer.

Ausblick

Mit ersten praktischen Erfahrungen ist im kommenden Jahr zu rechnen. Im Hinblick auf die relativ kargen gesetzlichen Bestimmungen wird es erst im Laufe der Zeit Klarheit über das Verfahren geben. Dennoch wird das Gesetz in manchen Fällen eine Möglichkeit darstellen, einem Liegenschaftseigentümer zur Optimierung des zu erzielenden Kaufpreises zu verhelfen. IHR

Kostenersatz bei „voreiliger“ Selbstverbesserung

von Dr. Stephan Moser

Nach der Bestimmung des § 932 ABGB kann der Käufer einer Sache, die Mängel aufweist, zunächst nur die Verbesserung oder den Austausch der Sache verlangen. Der Verkäufer soll also grundsätzlich eine „zweite Chance“ haben, den vertragsgemäßen Zustand herzustellen.

In einer jüngst ergangenen Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof (16.06.2008, 8 Ob 14/08d – vgl www.ris2.bka.gv.at) allerdings eine „voreilige“ Verbesserung durch den Käufer akzeptiert und ausgesprochen, dass der Verkäufer die damit im Zusammenhang stehenden Reparaturkosten zu tragen hat:

Es hatte der Privatverkauf eines Fahrzeuges stattgefunden. Der Verkäufer hätte die Verbesserung ebenfalls nur in einer Werkstätte vornehmen können, sodass die Reparatur, die der Käufer veranlasste, nichts anderes darstellte.

Lediglich in dem Fall, in dem der Verkäufer eine Verbesserung selbst durchführen kann, wird er die vollen Kosten der Reparatur in einer unabhängigen Werkstatt jedenfalls nicht tragen müssen, sondern nur diejenigen, die ihm selbst entstanden wären. Dafür ist er dann aber auch beweispflichtig. ISM



Baustellenkoordinator für Mängelhebungsarbeiten

von Dr. Helmut Cronenberg

Die Übergabe/Übernahme eines Bauwerks beendet auch die Ausführungsphase der Bauarbeiten, für die gemäß § 3 Abs 1 des BauKG ein Baustellenkoordinator zu bestellen ist.



Nachträgliche Mängelhebungsarbeiten können allerdings neuerlich die Bestellung eines Baustellenkoordinators erforderlich machen (OGH 11.03.2008, 4 Ob 11/08h – www.ris2.bka.gv.at), wenn nämlich die Voraussetzungen des § 3 Abs 1 BauKG vorliegen: gleichzeitige oder aufeinander folgende Tätigkeit mehrerer Arbeitgeber auf einer Baustelle.

Der Vertrag mit dem Baustellenkoordinator kann und sollte daher auch die sicherheitstechnische Koordination der Mängelhebungsarbeiten einbeziehen; die dafür anfallenden Mehrkosten hätte unter Berücksichtigung der Grundsätze des Schadenersatzrechtes der gewährleistungspflichtige Unternehmer zu tragen. IHC

Zur Haftung des Abschlussprüfers

von Mag. Philipp Casper

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung stellt der Vertrag zwischen dem Abschlussprüfer und der von ihm geprüften Kapitalgesellschaft einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter dar.



Vertraut ein Dritter daher auf die Richtigkeit des durch den Abschlussprüfer erteilten Bestätigungsvermerkes und erleidet einen Schaden, so ist der Abschlussprüfer gegenüber dem Dritten ersatzpflichtig, wenn der Bestätigungsvermerk zu Unrecht erteilt wurde.

In seiner Entscheidung vom 23.01.2008, 7 Ob 296/07w (vgl – www.ris2.bka.gv.at) bestätigte der OGH einmal mehr diesen Grundsatz und bekräftigte weiters, dass der Abschlussprüfer auch gegenüber Großanlegern haftet, wie beispielsweise einer im Vertrauen auf die Richtigkeit des Bestätigungsvermerkes disponierenden Bank.

Die Haftung resultiert aus Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber potentiellen Gläubigern der geprüften Gesellschaft. Der Abschlussprüfer hat seinen Prüfungsauftrag stets so zu erfüllen, dass die durch einen Bestätigungsvermerk geschaffene Vertrauensbasis zwischen der geprüften Gesellschaft und deren potentiellen Gläubigern tragfähig ist.

Der Abschlussprüfer schuldet daher solchen dritten Gläubigern jene Sorgfalt, die eine dem Gesetz entsprechende, ordnungsgemäße Abschlussprüfung für die Aufstellung des zu veröffentlichenden Bestätigungsvermerkes verlangt. IPC

Zeitungszustellung im Winter

von Dr. Gerhard Braumüller

Es wird Winter, Schnee und Eis sind also – zumindest zeitweise – unvermeidlich. Hauseigentümer sollten – um Haftungsfolgen zu vermeiden, auch wenn sie von einer Versicherung gedeckt sein könnten – auch an die Zeitungszusteller denken:

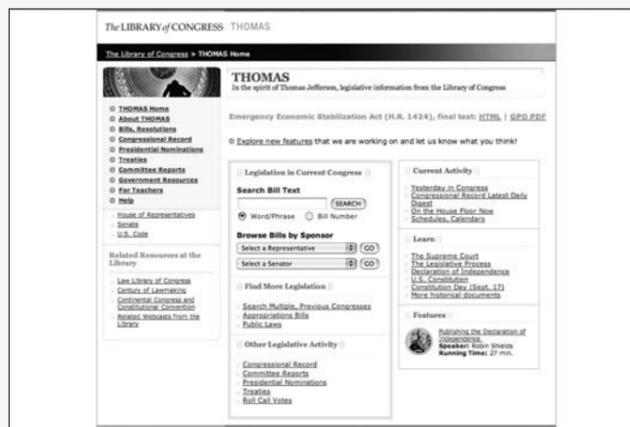
Denn, wie der OGH kürzlich entschied (28.04.2008, 2Ob78/08x – vgl www.ris2.bka.gv.at), hat der Hauseigentümer bei einer bestellten und viele Jahre gepflogenen Hauszustellung einer Tageszeitung, wenn eine gefährliche Stelle im Zugangsbereich, etwa wegen Schneefall, Glätte und Eis in Verbindung mit Abschüssigkeit, besteht, auch die (vertragliche) Pflicht, zur Vermeidung einer Schädigung des Zustellers in seiner körperlichen Integrität (§ 1325 ABGB) entsprechende Säuberungs- und Räumungspflichten wahrzunehmen oder dafür Sorge zu tragen, dass dem Zeitungsausträger zur Abgabe und Ablage des ausgelieferten

Mediums ein offener Briefkasten oder eine Zeitungsrolle, wie sie standardmäßig angeboten und verwendet werden, zur Verfügung steht und gefahrlos zugänglich ist. IGB



www.whitehouse.gov

Noch können auf der Homepage des „White House“ George W. Bush und seine „Leistungen“ – wie immer man sie beurteilen mag – bewundert werden. Demnächst wird uns Barack Obama von dort begrüßen. „Change“ ist also (jedenfalls auf dieser Homepage) zu erwarten.



http://thomas.loc.gov

Will man sich aus rechtlicher Sicht näher über die Vereinigten Staaten von Amerika informieren, bietet sich die Library of Congress an. Besonders die Datenbank THOMAS (benannt nach Thomas Jefferson) kann hilfreich sein. Eine zielgerichtete Recherche erfordert allerdings Grundkenntnisse des amerikanischen Rechtssystems. Als Ausgangspunkt sei – auch wegen ihres feierlichen Tones – die US-amerikanische Verfassung empfohlen: <http://uscode.house.gov/pdf/Organic%20Laws/const.pdf>.

DIRO in Graz

Am 16. und 17.10.2008 fand erstmals in Graz die Generalversammlung der DIRO (www.diro.de) statt. Die DIRO ist ein europaweit tätiges Netzwerk, in dem zur Zeit rund 170 Anwaltskanzleien zusammengeschlossen sind. Insgesamt arbeiten in der DIRO über 1400 Rechtsanwälte.

Kaan Cronenberg & Partner fungierte als gastgebende Kanzlei. Begrüßt werden konnten neben der Geschäftsführung der DIRO

mehr als einhundert Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte aus ganz Europa, vor allem aus Belgien, Deutschland, Frankreich, Italien, Kroatien, Lichtenstein, Polen, Rumänien, der Schweiz und Spanien. Nicht nur der Tagungs-ort (der Minoritensaal, seinerzeit das Sommer-Refektorium des Minoritenklosters, also der Speisesaal der Patres) sondern auch Graz und seine Sehenswürdigkeiten sorgten für den Erfolg der Veranstaltung. 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