



Lexikon

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

IMMOBILIENRECHT

DER NEUE MIETPREISDECKEL

Der Nationalrat hat Ende des Jahres 2023 das dritte mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) beschlossen und damit einen Mietpreisdeckel eingeführt, der die Inflationsanpassungen im Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG) und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) beschränken soll.

(3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG, <https://www.ris.bka.gv.at>)

Allgemeines

Die neuen Bestimmungen betreffen ausschließlich Mietverhältnisse mit gesetzlich begrenzter Miethöhe, also Mietverhältnisse mit einem Kategorie- und Richtwertmietzins sowie Mietverhältnisse betreffend gemeinnützige Wohnungen (WGG). Von der neuen Mietpreisbremse nicht betroffen sind daher angemessene Mietzinse gemäß § 16 Abs. 1 MRG (im Regelfall Geschäftsräume oder Kategorie A und B Wohnungen mit einer Nutzfläche über 130 m²) sowie freie Mietzinse im Bereich des Voll- und Teilausnahmebereichs des MRG.

Mit der Schaffung eines Mietpreisdeckels wird vom Gesetzgeber erstmals derart in die Wertsicherungsbestimmungen eingegriffen, dass es zu einer realen Verminderung der Mietzinse kommt. Nicht umsonst war es daher ursprünglich geplant, das 3. MILG im Verfassungsrang zu beschließen. Mangels der dafür notwendigen Mehrheit erfolgte schließlich eine Beschlussfassung im Rang eines Bundesgesetzes mit einfacher Mehrheit im Nationalrat. Bereits jetzt wird in der juristischen Literatur darüber diskutiert, ob die gesetzlichen Bestimmungen verfassungskonform sind.

Zum Kategorienmietzins

Bisher erfolgte die Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge laufend auf Basis der Veränderung des Verbraucherindex 2000 (VPI 2000) unter Berücksichtigung eines Schwellwerts von 5%. Auf Basis der neuen gesetzlichen Regelung wird es im Jahr 2024 zu keiner Anpassung der Kategoriebeträge kommen. Die nächste Anpassung erfolgt erst ab 01.04.2025.

Ab diesem Zeitpunkt ist nur mehr eine jährliche Anpassung ab 01.04. vorgesehen. Damit sollen die zuletzt innerhalb eines kurzen Zeitraums mehrfach vorgenommenen Erhöhungen in Zukunft vermieden werden.

Die Anhebung der Kategoriebeträge ab 01.04.2025 erfolgt anhand der Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex des Vorjahres. Die Kategoriebeträge dürfen sich dabei aber gegenüber dem letzten Änderungszeitpunkt nicht um mehr als 5% erhöhen (Mietpreisdeckel). Bei der Erhöhung ab dem 01.04.2026 gelten die gleichen Bestimmungen.

Ab 01.04.2027 (und in weiterer Folge jährlich ab 01.04.) knüpft die Änderung der Kategoriebeträge an die durchschnittliche jährliche Veränderung des VPI 2000 in den drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahren an. Sollte die durchschnittliche Inflation in diesen drei Jahren 5% übersteigen, ist allerdings jener Teil, der den Grenzwert von 5% übersteigt, bei der Anhebung nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Zum Richtwertmietzins

Bis dato erfolgte eine Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010) jedes zweite Jahr am 01.04. Zuletzt fand eine solche Anpassung am 01.04.2023 statt. Die neuen gesetzlichen Regelungen sehen nun vor, dass ab 01.04.2025 die Anpassung der Richtwerte jährlich mit Wirksamkeit ab 01.04. erfolgt. Die Systematik orientiert sich dabei an den Bestimmungen zu den Kategoriebeträgen.

Auch die Änderung der Richtwerte ab 01.04.2025 und 01.04.2026 knüpft an die durchschnittliche Veränderung des VPI 2010 im Vorjahr an, wobei die Deckelung von 5% ebenfalls gilt. Ab 01.04.2027 wird auch in diesem Fall auf die drei dem Valorisierungszeitpunkt vorangegangenen Jahre abgestellt und bei einem Übersteigen der durchschnittlichen Inflation von 5%, der darüber hinausgehende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt.

Zum Mietzins in WGG-Verträgen

Die Bestimmungen über die Anhebung der Mietzinse in WGG-Verträgen sind analog zu jenen betreffend die Kategoriebeträge und Richtwerte. Im Gegensatz zur Anpassung der Kategoriebeträge und Richtwerte erfolgt die erste Anpassung in WGG-Verträgen aber bereits ab 01.04.2024, wobei auch hier eine Anhebungsgrenze von 5% gilt.

Ab 01.04.2027 wird das Entgelt wiederum auf der Grundlage der durchschnittlichen Inflation der jeweils drei vorangegangenen Jahre angepasst. Sollte die Inflation den Grenzwert von 5% übersteigen, wird der darüber hinausgehende Anteil nur zur Hälfte berücksichtigt.



MAG. STEPHAN BERTUCH

IMMOBILIENRECHT

BAU- UND
BAUVERTRAGSRECHT

SCHADENERSATZ- UND
GEWÄHRLEISTUNGSRECHT

STEIRISCHES JAGDRECHT,
STRAFRECHT, ARBEITSRECHT

sb

UNZULÄSSIGE KLAUSEL IN BAUTRÄGERVERTRÄGEN

Aufgrund der derzeit vorherrschenden und allgemein wirtschaftlich schwierigen Situation scheint der große Bauboom zumindest vorübergehend gebrochen zu sein. Bauträgerverträge wurden und werden aber freilich auch weiterhin abgeschlossen. Mit der Frage der Zulässigkeit bestimmter Klauseln in einem zwischen einem Bauträger und einem Verbraucher abgeschlossenen Vertrag befasste sich jüngst auch der Oberste Gerichtshof (OGH 23.11.2023, 5 Ob 167/23d, www.ris.bka.gv.at).

Bauträgervertrag – Ausgangslage

Beim Bauträgervertrag handelt es sich ganz allgemein und in den meisten Fällen um einen Vertrag über den Erwerb des Eigentums oder Wohnungseigentums an noch zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen. In den meisten Fällen – jedenfalls aber vor Fertigstellung des Objekts – wird zwischen dem Bauträger und den jeweiligen Erwerbern ein Vertrag über den Erwerb des jeweiligen Eigentumsrechts abgeschlossen. Zumal Mängel bei Bauvorhaben nicht immer vermeidbar sind, ist insbesondere auf im Vertrag vorgesehene gewährleistungsrechtliche Aspekte Bedacht zu nehmen.

In der eingangs zitierten Entscheidung nahmen die klagenden Wohnungseigentümer als Verbraucher ihre Bauträgerin und Vertragspartnerin aus dem mit ihr abgeschlossenen Kaufvertrag wegen diverser Mängel auf anteilige Verbesserungskosten hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft und wegen Preisminderung hinsichtlich ihres Objekts in Anspruch.

Die beklagte Bauträgerin wandte im Verfahren die mangelnde Fälligkeit ein, zumal das im Kaufvertrag vorgesehene Schiedsgutachterverfahren betreffend Mängelfeststellung nicht eingehalten worden wäre.

Zweck eines Schiedsgutachtens

Sinn und Zweck eines Schiedsgutachtens ist es, Meinungsverschiedenheiten von Vertragsparteien durch einen unabhängigen, unparteiischen und fachlich versierten Sachverständigen auf verbindliche Weise zu klären. Im ordentlichen Gerichtsverfahren soll das dann erkennende Zivilgericht an dieses Gutachten gebunden sein.

Der Oberste Gerichtshof hatte nunmehr zu beurteilen, ob diese Schiedsgutachterabrede im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes oder des Konsumentenschutzgesetzes zwischen dem Bauträger als Unternehmer und den Käufern als Verbraucher wirksam vereinbart werden konnte. Das Erstgericht bejahte die Zulässigkeit einer Schiedsgutachterabrede und wies die Klage daher mangels Fälligkeit ab. Das Berufungsgericht ging hingegen von einer unzulässigen Beschränkung der Verbraucher aufgrund der Schiedsgutachterabrede aus.

Gründe für die Unzulässigkeit

Der Oberste Gerichtshof bestätigte die Entscheidung des Berufungsgerichts. Das im zu beurteilenden Fall vereinbarte Schiedsgutachterverfahren bewirkt einerseits eine gewisse zeitliche Verzögerung. Überdies verliert der Verbraucher durch die Schiedsgutachterklausel weitgehend auch die in der Zivilprozessordnung in Zusammenhang mit gerichtlich bestellten Sachverständigen vorgesehenen Möglichkeiten, auf die

Unbefangenheit des Sachverständigen und die fachliche Richtigkeit des Gutachtens hinzuarbeiten. Den Grund dafür sieht der Oberste Gerichtshof darin, dass in einem Schiedsgutachterverfahren vergleichbare Mitwirkungsrechte nicht vorgesehen sind. Ein nach Abwicklung des Schiedsgutachterverfahrens nachfolgendes Gerichtsverfahren verschafft dem Verbraucher keine Abhilfe mehr, weil das Ergebnis des Schiedsgutachtens grundsätzlich für die Parteien und das Gericht materiellrechtlich bindend ist.

Verbrauchern stehen im Schiedsgutachterverfahren weder die mündliche Erörterung des Gutachtens noch Rechtsschutzinstrumente wie Verfahrens- oder Beweistrügen zur Verfügung. Insgesamt werden nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes die prozessualen Mitwirkungsrechte von Verbrauchern im Schiedsgutachterverfahren nicht im selben Ausmaß wie vor den ordentlichen Gerichten gewahrt. Darin ist eine unzulässige Beschränkung der Gewährleistungsrechte und der prozessualen Mitwirkungsrechte von Verbrauchern im Sinne des § 9 Abs. 1 KSchG zu erblicken. Eine in einem Bauträgervertrag vorgesehene Schiedsgutachterabrede ist aus diesen Gründen gegenüber Verbrauchern unwirksam.



MAG. MARTIN NUNCIC

ALLGEMEINES ZIVILRECHT

UNTERNEHMENS-
UND INSOLVENZRECHT

STRAFRECHT

DATENSCHUTZRECHT

EINSICHTNAHME IN DIE KOMMUNIKATION AUSGESCHIEDENER DIENSTNEHMER

Der OGH hatte sich unlängst mit der Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung durch die Einsichtnahme in die Kommunikation ausgeschiedener Dienstnehmer zu befassen ([OGH 28.6.2023, 6 Ob A 1/22y](#), www.ris.bka.gv.at/Jus/). Die Klägerinnen – zwei ausgeschiedene Assistentinnen der Geschäftsführung – beehrten von ihrem ehemaligen Arbeitgeber Schadenersatz, weil dieser ohne ihre schriftliche Zustimmung Einsicht in ihre E-Mails nahm. Der Arbeitgeber rechtfertigte die Datenverarbeitung mit der Wahrung seiner berechtigten wirtschaftlichen Interessen (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO).



Die Rechtmäßigkeit einer Datenverarbeitung nach Art. 6 Abs. 1 lit f DSGVO beurteilt der OGH anhand einer Interessenabwägung. Die Interessen der Person, deren Daten verarbeitet werden sollen, dürfen nicht überwiegen, ansonsten ist die Datenverarbeitung unzulässig. Hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, ob die betroffene Person mit der Verarbeitung ihrer Daten rechnen und der verantwortliche Dienstgeber von einem privaten oder dienstlichen Charakter der Kommunikation ausgehen musste. Im Falle zweier kommunizierender Assistentinnen war jedoch kein privater Charakter ersichtlich, weshalb die Einsichtnahme rechtmäßig war.

MAG. PAMINA MAIER

ERSATZFÄHIGKEIT DES SCHOCKSCHADENS – NEUE ENTWICKLUNG IN DER JUDIKATUR



Für die Ersatzfähigkeit des Schockschadens mit Krankheitswert verlangte die Rechtsprechung im Hinblick auf Dritte, die keine nahen Angehörigen des Getöteten oder Schwerstverletzten darstellen, bislang eine unmittelbare Involvierung in das Unfallgeschehen. Von diesem Dogma ist der OGH nunmehr in seiner Entscheidung vom 14.12.2023 zu 2 Ob 208/23m abgewichen und hat den Anwendungsbereich hinsichtlich Dritter erweitert.

Hintergrund war die Klage des besten Freundes des Unfallopfers, der zwar nicht direkt am tödlichen Unfall beteiligt war, diesen jedoch aus gewisser Distanz mit ansehen musste. Die zunächst akute Belastung mündete schließlich in eine posttraumatische Belastungsstörung mit Krankheitswert.

Der OGH erkannte entgegen der bisherigen Judikatur, dass die unmittelbare Involviertheit nicht (mehr) vonnöten ist. Erforderlich ist allerdings, dass der Dritte der Erstschädigung bei gebotener wertungsmäßiger Gesamtbetrachtung objektiv direkt ausgesetzt war.

MAG. PHILIPP MISCHAK

ZU DEN VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN

Nach ständiger Rechtsprechung hat jeder, der eine Gefahrenquelle schafft oder in seinem Bereich bestehen lässt, dafür zu sorgen, dass sie niemanden schadet (sogenannte allgemeine Verkehrssicherungspflicht).

Der OGH setzte sich unlängst ([OGH 14.12.2023, 2 Ob 223/23t](#), www.ris.bka.gv.at) wieder einmal mit dem Umfang der Verkehrssicherungspflichten auseinander.

In dem zu beurteilenden Fall stürzte der Kläger über eine neben einem asphaltierten Weg gespannte Kette, deren Zweck darin bestand, Passanten vom Betreten des dahinter befindlichen Wiesenbereichs abzuhalten. In der Klage wurden Schadenersatzansprüche gegenüber dem Liegenschaftseigentümer geltend gemacht. Der OGH hält hierzu fest, dass der konkrete Inhalt der Verkehrssicherungspflichten immer nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen ist. Der Umfang und die Intensität von Verkehrssicherungspflichten richten sich insbesondere danach, in welchem Maß die Verkehrsteilnehmer selbst vorhandene Gefahren erkennen und ihnen begegnen können. Sie können daher auch ganz entfallen, wenn die Gefahr leicht – also ohne genauere Betrachtung – erkennbar war.



Im vorliegenden Fall verneinte der OGH eine Haftung des Wegehalters, weil der Kläger die Kette bei normaler Aufmerksamkeit gut erkennen und ihr ausweichen hätte können.

MAG. MELANIE SCHUSTER

VERUNREINIGUNG DES TRINKWASSERS DURCH BLEIROHRE



Wie der OGH (21.12.2022, 5 Ob 135/22x, siehe www.ris.bka.gv.at/jus) vor Kurzem bestätigte, ist der Vermieter zur Behebung (regelmäßig zum Austausch) verpflichtet, wenn Bleirohre im Inneren eines Hauses eine erhebliche gesundheitsgefährdende Trinkwasserkontamination verursachen. Ob es sich um Leitungen in einem Mietobjekt oder um Leitungen in den allgemeinen Teilen eines Hauses handelt, spielt dafür grundsätzlich keine Rolle.

In einem Wohnungseigentumsobjekt haften nach § 4 Abs. 3 WEG dessen Eigentümer als Vermieter und die Eigentümergemeinschaft solidarisch für nicht im Inneren des Bestandobjektes (der einzelnen Wohnung) erforderliche Erhaltungsarbeiten.

Im Anlassfall betrug die Bleikonzentration im Leitungswasser, das der Mieter in seiner Küche entnehmen konnte, selbst nach einem Vorlauf von fünf Minuten mehr als das Zweifache des nach der Trinkwasserverordnung (BGBl II 2001/304 idgF, siehe www.ris.bka.gv.at/bundesrecht) seit 01.12.2013 zulässigen Grenzwertes.

Eine Gesundheitsgefährdung iSd § 3 Abs. 2 Z 2 MRG besteht – wie der OGH ebenfalls bestätigte – nicht nur bei extremen oder gar lebensbedrohenden Gefahren, sondern bei jedem Mangel, von dem eine signifikante Gefährdung der körperlichen Integrität ausgeht. Dafür stelle die Überschreitung von Grenzwerten generell ein deutliches Indiz dar.

DR. GERHARD BRAUMÜLLER

TIPPS & LINKS

<https://onlinerechner.haude.at/BMF-NoVAREchner>

Unter diesem Link bietet das Bundesministerium für Finanzen die Möglichkeit einer bedienungsfreundlichen Berechnung der Normverbrauchsabgabe (NoVA) und der jährlich zu entrichtenden motorbezogenen Versicherungssteuer.

https://www.vwgh.gv.at/rechtsprechung/aktuelle_entscheidungen/index.html

Hier veröffentlicht die Medienstelle des österreichischen Verwaltungsgerichtshofes eine Auswahl aktueller Entscheidungen.



INSIDE KCP



Mag. Stephan Bertuch

Seit 01.01.2024 ist Mag. Stephan Bertuch einer der fünf geschäftsführenden Gesellschafter der Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG. Mag. Bertuch ist seit 2015 als Rechtsanwalt tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen insbesondere im Immobilien-, Bau- sowie Bauvertragsrecht, aber auch im Arbeitsrecht. Mag. Bertuch ist begeisterter Jäger, seit Frühjahr 2023 auch Bezirksjägermeister von Graz und als solcher auch Experte für Jagdrecht.

Lexikon per E-Mail

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