

NEWS

01/2012

Creative ideas for the exciting world of law.

INHALT

03 TELEKOMMUNIKATION

Probleme mit dem Handynetzbetreiber

04 ZIVILRECHT

Gewährleistung oder Garantie?

06 MIETRECHT

Mietzinsanhebung beim Verkauf eines Unternehmens

07 MIETRECHT

Betriebskosten

08 GENOSSENSCHAFTSRECHT

Kaufen einer Genossenschaftswohnung

10 PRAXIS

Rechtzeitige Übertragung von Vermögen



TELOS
LAWGROUP

EDITORIAL



TELOS
LAW GROUP

TELOS LAW GROUP Winalek, Wutte-Lang, Schaunig-Kandut
Rechtsanwälte OG

Dr. Peter Winalek, RA | Mag. Astrid Wutte-Lang, RA
Dr. Gaby Schaunig, RA | Mag. Thomas Nikodem LL.M., RAA
Mag. Christian Weinzinger, RAA | Dr. Frederike Lenk, of counsel

www.telos-law.com

WIEN

1090 Wien
Hörlgasse 12
T +43 (0) 5 17 19

KLAGENFURT

9020 Klagenfurt
Pfarrhofgasse 2
T +43 (0) 463 50 11 11 0

BADEN*

2500 Baden
Rathausgasse 11
T +43 (0) 5 17 19

Mit 01.10.2011 wurde die TELOS Law Group gegründet und ist momentan in Wien, Klagenfurt und Baden vertreten.

Das Team der TELOS Law Group versteht sich als junge und dynamische Vereinigung, die Fortbildung, Qualität und Serviceorientiertheit als wesentliche Elemente ihrer Tätigkeit sieht. Nur durch stete Weiterentwicklung und dem Elan engagierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es möglich, für Sie optimale Ergebnisse zu erzielen.

In unserem ab nunmehr erscheinenden Newsletter veröffentlichen wir Beiträge zu den Fachgebieten unserer Kanzlei.

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass Mag. Michael Froner das Team der TELOS Law Group Wien ab April 2012 verstärken wird.

Gerne stehen wir Ihnen unter der e-Mailadresse newsletter@telos-law.com für Fragen und Anregungen im Zusammenhang mit den Themen dieser Ausgabe zur Verfügung.

TELOS LAW GROUP

*) Sprechstelle



Mag. Thomas Nikodem, LL.M.
TELOS LAWGROUP Wien

Probleme mit dem Handy-netzbetreiber – das Schlichtungsverfahren vor der RTR:

WAR DAS MOBILTELEFON NOCH VOR ETWA 15 JAHREN EINE WENIG WEITVERBREITETE UND UNANSEHNliche ERSCHEINUNG, SO IST ES HEUTE UNSER STYLISCHER BEGLEITER. DER HOHE WETTBEWERB DER MOBILFUNKBETREIBER HAT ZU EINEM DRASTISCHEN RÜCKGANG DER KOSTEN FÜR TELEFONIE, SMS UND DATENTRANSFER GEFÜHRT. SCHON LÄNGST WIRD MIT DEM MOBILTELEFON NICHT MEHR NUR TELEFONIERT. MIT DEN SOGENANNTEEN SMARTPHONES IST AUCH DIE INTERNETNUTZUNG AUF RELATIV HOHEM NIVEAU MÖGLICH.

Trotz oder gerade wegen dieser Vielzahl an Möglichkeiten der Nutzung von Mobiltelefonen werden Nutzer häufig von hohen Rechnungen überrascht. Häufig ist die Ursache für diese hohen Rechnungen der laxer Umgang mit im Tarif inkludierten Leistungen bzw. die Kostenunterschätzung. Obwohl die Mobilfunkbetreiber mit hochwertigen Systemen ausgestattet sind, kommt es trotzdem zu Fehlverrechnungen. Tritt ein solcher Fall ein, ist selbstverständlich das oberste Ziel des Kunden, diese Kosten nicht tragen zu müssen.

Die Mobilfunkbetreiber sehen in ihren AGBs vor, dass Rechnungen beeinsprucht werden können. Führt dieser Einspruch zu keinem Erfolg, kann der Streit vor Gericht ausgetragen werden. Gemäß § 122 TKG existiert jedoch auch ein Streitschlichtungsverfahren vor der Rundfunk & Telekomregulierungs-GmbH. Streit- oder Beschwerdefälle können der Regulierungsbehörde vorgelegt werden. Im Gesetz werden insbesondere die Qualität des

Dienstes, aber auch andere Verletzungen des TKG als Gründe für die Anrufung der Schlichtungsstelle aufgezählt. Ein Streitschlichtungsverfahren ist somit nicht nur wegen der Rechnungshöhe möglich.

Die Regulierungsbehörde hat die Aufgabe, eine einvernehmliche Lösung zwischen dem Kunden und dem Betreiber herbeizuführen oder ihre Ansicht zum jeweiligen Sachverhalt mitzuteilen. Voraussetzung für ein Schlichtungsverfahren ist der vorangegangene Lösungsversuch oder Rechnungseinspruch, d.h. es muss vorher versucht werden, auf schriftlichem Wege eine Lösung mit dem jeweiligen Mobilfunkbetreiber zu finden. Ist eine Rechnung strittig, muss dies fristgerecht schriftlich beeinsprucht werden. Diese Frist ist je nach Betreiber von unterschiedlicher Dauer (ein Hinweis darauf ist auf der Rechnung zu finden). Reagiert der Mobilfunkbetreiber nicht wunschgemäß auf den Rechnungseinspruch, kann binnen eines Monats ein begründeter und vollständig ausgefüllter Schlichtungsantrag mittels Verfahrensformular bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden. Auch wenn nicht innerhalb von sechs Wochen ab dem Rechnungseinspruch eine schriftliche Antwort durch den Betreiber erfolgt, kann die Schlichtungsstelle ein Schlichtungsverfahren für zulässig erklären. In diesem Fall ist ebenfalls binnen eines Monats der Schlichtungsantrag einzubringen¹.

Das erwähnte Verfahrensformular ist auf der Homepage der Schlichtungsstelle (www.rtr.at) zu finden. Im Falle strittiger Rechnungen stehen wir auch gerne für eine ausführliche Beratung zur Verfügung.

¹) Vgl. § 2 lit B-D Verfahrensrichtlinien für das Schlichtungsverfahren mit Betreibern von Telekommunikationsdiensten nach § 122 Abs 1 Z 1 TKG 2003



Dr. Peter Winalek
TELOS LAWGROUP Wien

Gewährleistung oder Garantie?

DIE BEGRIFFE „GEWÄHRLEISTUNG“ UND „GARANTIE“ WERDEN IM TÄGLICHEN SPRACHGEBRAUCH OFT VERWECHSELT ODER ALS SYNONYME VERWENDET. SOWOHL AUS DER SICHT DER GEWÄHRLEISTUNGS- ODER GARANTIEPFLICHTIGEN WIE AUCH AUS DER SICHT DES BERECHTIGTEN IST DIE UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN DEN BEIDEN BEGRIFFEN WESENTLICH.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung ist gesetzlich geregelt und gegenüber Konsumenten nur sehr eingeschränkt abzuändern.

Unter dem Begriff „Gewährleistung“ wird das Recht des Käufers verstanden, dass der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Übergabe mängelfrei ist. Der Käufer soll für den vereinbarten Kaufpreis auch den bedungenen Gegenstand erhalten. Die Frist zur Geltendmachung des Gewährleistungsanspruches beträgt bei beweglichen Sachen grundsätzlich zwei Jahre, bei unbeweglichen drei Jahre. Es ist darauf zu achten, dass der Mangel zumindest im Ansatz bei der Übergabe vorhanden war.

Aus prozesstaktischen Gründen ist es zu empfehlen, dass der Gewährleistungsanspruch möglichst kurzfristig nach Bekanntwerden des Mangels geltend gemacht werden sollte. Dies einerseits, um Beweisprobleme möglichst gering zu halten, und andererseits, weil während der ersten sechs Monate nach dem Erwerb eines beweglichen Gegenstandes eine Beweislastumkehr zu Gunsten des Käufers gilt, das heißt, es wird während der ersten sechs Monate vermutet, dass der Mangel

bei der Übergabe bereits vorhanden war. Der Verkäufer muss im Falle der Geltendmachung innerhalb der ersten sechs Monate das Gegenteil beweisen.

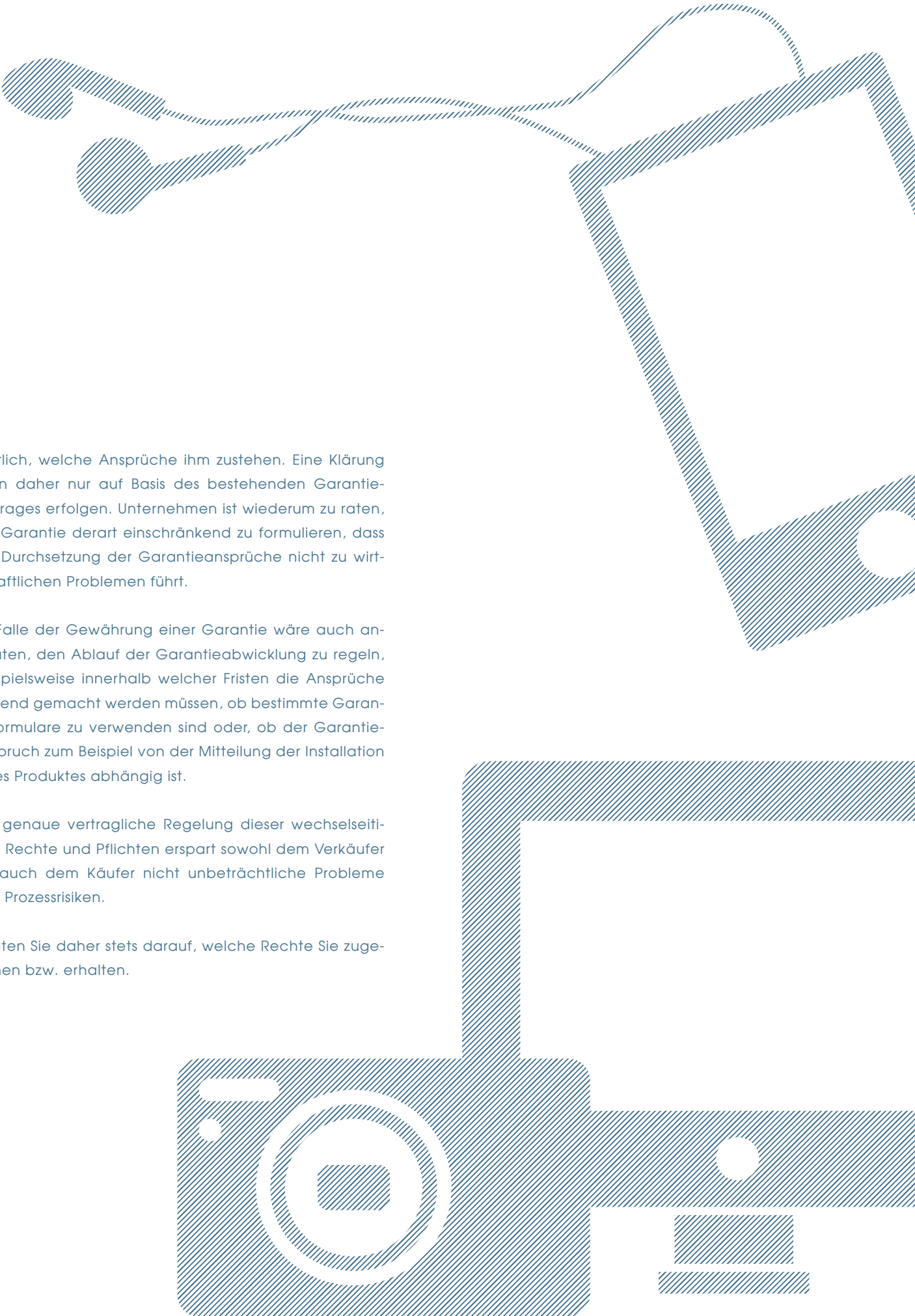
Im Verhältnis von Unternehmer zu Unternehmer kann der Gewährleistungsanspruch modifiziert und auch eingeschränkt werden. Sollten Sie daher als Unternehmer Produkte an einen Wiederverkäufer liefern und die Gewährleistung einschränken oder modifizieren wollen bzw. ein bestimmtes Prozedere im Zusammenhang mit der Gewährleistungsabwicklung festlegen wollen, so müsste dies vertraglich vereinbart werden.

GARANTIE

Im Gegensatz zur Gewährleistung wird unter einer Garantie in der Regel verstanden, dass das gelieferte Produkt während der gesamten Garantiefrist funktionsfähig ist; meistens werden jedoch Verschleißteile von diesem Garantieanspruch ausgenommen. Es wird daher nicht auf den Zeitpunkt der Übergabe des Kaufgegenstandes – wie bei der Gewährleistung – sondern auf die gesamte Garantiefrist abgestellt.

Bei der Garantie handelt es sich um eine freiwillige Leistung des Verkäufers, daher wird der Inhalt des Garantievertrages stets auch gesondert geregelt, sodass sich die Verpflichtungen des Verkäufers ausschließlich aus der Garantievereinbarung ergeben.

Aus der Sicht des Unternehmers wäre daher genau darzulegen, wie weit die Garantieansprüche gewährt werden sollen; für den Erwerber eines Produktes ist we-



sentlich, welche Ansprüche ihm zustehen. Eine Klärung kann daher nur auf Basis des bestehenden Garantievertrages erfolgen. Unternehmen ist wiederum zu raten, die Garantie derart einschränkend zu formulieren, dass die Durchsetzung der Garantieansprüche nicht zu wirtschaftlichen Problemen führt.

Im Falle der Gewährung einer Garantie wäre auch anzuraten, den Ablauf der Garantieabwicklung zu regeln, beispielsweise innerhalb welcher Fristen die Ansprüche geltend gemacht werden müssen, ob bestimmte Garantiefomulare zu verwenden sind oder, ob der Garantieanspruch zum Beispiel von der Mitteilung der Installation eines Produktes abhängig ist.

Die genaue vertragliche Regelung dieser wechselseitigen Rechte und Pflichten erspart sowohl dem Verkäufer als auch dem Käufer nicht unbeträchtliche Probleme und Prozessrisiken.

Achten Sie daher stets darauf, welche Rechte Sie zugehen bzw. erhalten.



Mag. Michael Froner
TELOS LAWGROUP Wien

Mietzinsanhebung beim Verkauf eines Unternehmens

WIRD IN EINEM GEMIETETEN GESCHÄFTSRAUM, WELCHER DEM MRG UNTERLIEGT, VOM HAUPTMIETER EIN UNTERNEHMEN BETRIEBEN UND SOLL DIESES IN WEITERER FOLGE VERÄUSSERT WERDEN, IST EINIGES ZU BEACHTEN:

Soll das Unternehmen weiterbetrieben werden, kommt es gemäß § 12 a MRG zu einem gesetzlichen Vertragsübergang des Mietverhältnisses vom ursprünglichen Hauptmieter auf den Käufer des Unternehmens. Dieser wird dann neuer Hauptmieter der Geschäftsräumlichkeit.

Dieser Situationen gleichgestellt sind die Verpachtung sowie gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungsmaßnahmen, sofern diese dazu führen, dass sich die rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeit auf das Unternehmen ändert. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn sich die Mehrheitsverhältnisse ändern und der begünstigte Gesellschafter nun Geschäftsführer bestellen und abberufen kann.

Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer müssen einen Verkauf dem Vermieter anzeigen. Diese Mitteilung setzt eine Frist von 6 Monaten in Gang, in welcher der Vermieter von einem Mietzinsanhebungsrecht Gebrauch machen kann. Dieses Recht kommt dem Vermieter dann zu, wenn zum Zeitpunkt des Verkaufs der bisherige Mietzins niedriger als der angemessene Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG ist.

Der Mietzins kann bis zu dieser Grenze angehoben werden und wird beim nächsten Termin fällig. Der neue, angemessene Mietzins befindet sich typischerweise auf Marktniveau, was zu einer drastischen Erhöhung führen kann.

Jedoch muss der Vermieter gewisse Abschläge in Kauf nehmen, wenn das betriebene Unternehmen zur Nahversorgung der Bevölkerung mit wichtigen Waren oder Dienstleistungen nötig ist und aus einer typischerweise ertragsschwachen Branche stammt.

Wird die künftige Veräußerung eines Unternehmens in einem gemieteten Geschäftsraum beabsichtigt, hat der Hauptmieter die Möglichkeit, den angemessenen Mietzins gerichtlich bestimmen zu lassen. Diese Entscheidung ist für den Käufer und für den Vermieter bindend, wenn es innerhalb eines Jahres zum Verkauf kommt.

Aufgrund des Mietzinsanhebungsrechts des Vermieters können sich die Fixkosten eines Unternehmens in solchen Situationen innerhalb eines kurzen Zeitraums vervielfältigen. Ein unvorhergesehener Mietzinsanstieg kann durchaus die Existenz von Unternehmen gefährden. Daher ist es bei geplanten Unternehmensverkäufen oder -verpachtungen sowie bei gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen ratsam, sich rechtlich beraten zu lassen.



Dr. Friederike Lenk
TELOS LAWGROUP Wien

Betriebskosten – Vermieterpflichten, Mieterrechte

DIE VERRECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN BILDET IMMER WIEDER ANLASS ZU AUSEINANDERSETZUNGEN ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER. DIE BETRIEBSKOSTEN SIND IN § 21 MRG ABSCHLIESSEND AUFGEZÄHLT. ALS BETRIEBSKOSTEN KÖNNEN DAHER NUR DIE DORT GENANNTEN AUFWENDUNGEN VERRECHNET WERDEN.

Grundsätzlich kann der Vermieter zwischen Einzelvorschreibung und Jahrespauschalverrechnung wählen; letztere wird allgemein angewandt. Die Pauschalraten werden in monatlich gleicher Höhe vorgeschrieben. Die Höhe der Rate ist vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Jahres zu errechnen; im Falle einer zwischenzeitigen Erhöhung der Betriebskosten oder öffentlichen Abgaben darf die Pauschalrate um maximal 10 % erhöht werden.

Der Vermieter muss die Betriebskosten und die vorgeschriebenen Pauschalraten längstens bis 30.6. des Folgejahres abrechnen, Einsicht in die Abrechnung und Belege gewähren und auf Verlangen Kopien anfertigen. Erfüllt der Vermieter seine diesbezüglichen Pflichten nicht, so kann gemäß § 20 Abs 4 MRG jeder Mieter ihre Erfüllung im Außerstreitverfahren erzwingen.

Die Abrechnung hat alle im vorangegangenen Jahr fällig gewordenen Betriebskosten zu erfassen. Erfolgt

die Abrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode, so kann der Vermieter die nicht verrechneten Auslagen vom Mieter nicht mehr verlangen. Eine Ergänzung und Berichtigung der Abrechnung ist nur bis zum Ende des der Abrechnungsperiode folgenden Jahres möglich. Ein sich aus der Abrechnung ergebender Überschuss oder Fehlbetrag ist zum übernächsten Zinstermin auszugleichen. Innerhalb von drei Jahren kann jeder Mieter im Außerstreitverfahren überprüfen lassen, ob die vom Vermieter verrechneten Ausgaben Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG sind.



Mag. Christian Weinzinger
TELOS LAWGROUP Wien

Wann kann ich eine Genossenschaftswohnung kaufen?

ALS MIETER ODER SONSTIGER NUTZUNGSBERECHTIGTER EINER WOHNUNG BZW. EINES GESCHÄFTSRAUMES EINER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNG HAT MAN BEI VORLIEGEN GEWISSER VORAUSSETZUNGEN ANSPRUCH AUF ÜBERTRAGUNG DER WOHNUNG IN DAS WOHNUNGSEIGENTUM. IN DER PRAXIS HANDELT ES SICH HIERBEI MEIST UM SOGENANNTEN „GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN“. DAS HEISST, SOFERN BESTIMMTE VORAUSSETZUNGEN ERFÜLLT SIND, HAT MAN EIN RECHT DARAUF, DIE BEWOHNTE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG ZU KAUFEN. DOCH WIE FUNKTIONIERT DAS?

Aus Anlass des Mietvertragsabschlusses hat der Mieter meist eine Zahlung an die Bauvereinigung als Beitrag zur Finanzierung des Bauvorhabens zu leisten; hierbei handelt es sich um den Finanzierungsbeitrag – in der Umgangssprache fälschlicherweise als „Genossenschaftsbeitrag“ bezeichnet. Diese Zahlung erhält er im Falle der Auflösung des Mietvertrages, vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung (jährlich ein Prozent), zurück.

Der Mieter hat jedoch gemäß §§ 15 b ff. WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unter gewissen Um-

ständen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum; die wesentlichen Umstände sollen nachfolgend dargestellt werden:

Zunächst muss die erste Überlassung in Miete erfolgt sein und die Baulichkeit erstmals vor mehr als zehn Jahren bezogen worden sein. Der Erwerber muss alle Verpflichtungen der Bauvereinigung übernehmen (insbesondere zur Herstellung der Baulichkeit an diese gewährte Darlehen). Hat der Mieter bei Wohnungen mit aufrechter Förderung nach dem 30. Juni 2000 einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von mehr als 50 Euro pro m² Nutzfläche (wertgesichert) geleistet bzw. liegt ein verbindliches Angebot der Bauvereinigung vor, so hat der Mieter Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

Der Preis für die Übertragung in das Wohnungseigentum hat angemessen zu sein. Er hat unter anderem einen Beitrag zur Deckung der Bewirtschaftungsaufwendungen zu beinhalten. Außerdem sind ihm die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen (insbesondere Baukosten, Grund- und Aufschließungskosten). Der vom Mieter aus Anlass des Mietvertrages erbrachte Finanzierungsbeitrag ist bei der Berechnung des Preises in Abzug zu bringen.





Mag. Thomas Nikodem, LL.M.
TELOS LAWGROUP Wien

Rechtzeitige Übertragung von Vermögen (insbesondere Immobilien)

GERADE IN ZEITEN VON FINANZKRISEN STELLEN SICH VIELE DIE FRAGE, WIE DAS ERWIRTSCHAFTETE VERMÖGEN AM BESTEN ANZULEGEN IST. DIVERSE FINANZPRODUKTE SIND HOHEN SCHWANKUNGEN UNTERWORFEN UND FÜHREN NICHT SELTEN ZU GROSSEN UND BEDAUERLICHEN VERLUSTEN.


Eine gute Alternative stellt die Investition in Immobilien dar. Doch gerade mit zunehmendem Alter müssen sich Eigentümer von Immobilien überlegen, was mit ihrem aufgebauten Vermögen geschehen soll; die Wahrscheinlichkeit, die Dienste eines Alters- oder Pflegeheims in Anspruch nehmen zu müssen, steigt. Die Kosten, die eine Aufnahme in solche Heime verursacht, sind erheblich und müssen vom Betroffenen selbst getragen werden, soweit dieser hiezu in der Lage ist. Das heißt, dass unter Umständen Immobilien, die sich im Eigentum des Betroffenen befinden, zur Kostentragung heranzuziehen sind. So kann es mitunter passieren, dass Immobilien, die zur Vorsorge der Kinder oder sonstiger Angehöriger angeschafft wurden, veräußert werden müssen. Um dies oder Ähnliches zu vermeiden, sollte ab einem gewissen Alter die Übertragung von Immobilien in Betracht gezogen werden.

Reicht das Vermögen einer Person nicht aus, um die Kosten des Aufenthalts in einem Alters- bzw. Pflegeheim zu tragen, springen die Länder gemäß dem jeweiligen Sozialhilfegesetz (SHG) ein¹. Die Sozialhilfeträger können sich jedoch mittels ehemaligem Vermögen des Sozialhilfeempfängers, welches zur Umgehung der Ansprüche des Sozialversicherungsträgers übertragen wurde, schadlos halten. Wird beispielsweise in Wien Vermögen ohne entsprechende Gegenleistung (zum Beispiel Geldleistungen, etc.) übertragen, so hat der Wiener Sozialhilfeträger die Möglichkeit diese Übertragung anzufechten, wenn sie innerhalb der letzten drei Jahre vor der Zeit der Hilfeleistung, während der Hilfeleistung oder innerhalb von drei Jahren nach Beendigung der Hilfeleistung erfolgt.

Da der Zugriff auf Vermögen, das zur Umgehung der Ansprüche des Sozialhilfeträgers übertragen wurde, nur unter Einhaltung gewisser Fristen möglich ist, sollte darauf geachtet werden, Vermögen rechtzeitig zu übertragen, um einen Regress des jeweiligen Sozialhilfeträgers zu vermeiden.

Es ist auch darauf zu achten, dass sich die Sozialhilfeträger unter Umständen selbst ohne Vermögensübertragung bei nahen Angehörigen der Leistungsempfänger

¹⁾ Das Erlassen von Sozialhilfegesetzen ist Landessache; somit gibt es in Österreich neun Sozialhilfegesetze.



regressieren können, soweit dies im SHG vorgesehen ist. Die Regressmöglichkeit des Sozialhilfeträgers gegenüber den nahen Angehörigen des Sozialhilfeempfängers ist in einigen Ländern durch Ausnahmen jedoch sehr stark eingeschränkt. In Wien zum Beispiel dürfen Verwandte in absteigender Linie (also Kinder und Enkelkinder) gemäß § 27 Wiener Sozialhilfegesetz (WSHG) nicht zum Ersatz herangezogen werden.



TELOS
LAW GROUP

www.telos-law.com