



NEWS

01 / 2017

Creative ideas for the exciting world of law.

INHALT

- 01 ZIVILRECHT**
Gewährleistung, Schadenersatz und Garantie
- 02 KRAFTFAHRZEUGRECHT**
Selbstfahrende Autos
- 03 EXEKUTIONSRECHT**
Tücken im Rechtsmittelverfahren
- 04 GESELLSCHAFTSRECHT**
GmbH-Onlinegründung
- 05 ZIVILRECHT**
Investitionskostenersatz
- 06 PFLEGSCHAFTSRECHT**
2. Erwachsenenschutz-Gesetz
- 07 WOHNRECHT**
Das Wohnungseigentum



EDITORIAL



TELOS
LAW GROUP

Winalek, Wutte-Lang, Nikodem, Weinzing Rechtsanwalte GmbH

- Dr. Thomas Nikodem, LL.M., RA
- Mag. Christian Weinzing, RA
- Dr. Peter Winalek, RA
- Mag. Astrid Wutte-Lang, RA
- Mag. Philip Albrecht, RAA
- Mag. Nadine Marschall, RAA
- Julie Vinazzer, LL.M., RAA
- Anna Schneiderbauer

www.telos-law.com

WIEN
1090 Wien
Horigasse 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

TELOS Law Group freut sich, Julie Vinazzer, LL.M. im Team begrüßen zu dürfen.

Für Fragen und Anregungen im Zusammenhang mit den Themen dieser Ausgabe stehen wir Ihnen gerne unter der E-Mail-Adresse newsletter@telos-law.com zur Verfügung.

TELOS LAW GROUP

* Sprechstelle



Dr. Peter Winalek
TELOS LAW GROUP Wien

Gewährleistung, Schadenersatz und Garantie – unterschiedliche Wege zum sicheren Ziel

EIN ALLTÄGLICHES PROBLEM: GERADE HAT MAN SICH ETWAS NEUES GEKAUFT – EIN AUTO, EINEN SCHNELLEREN COMPUTER ODER EIN HAUS. DOCH NACH WENIGEN WOCHEN MERKT MAN, DASS DIE KLIMAAANLAGE DEFEKT IST, DIE FESTPLATTE NICHT MEHR FUNKTIONIERT ODER EINE NAHT AUFGEANGEN IST. DAS GESETZ KENNT UNTERSCHIEDLICHE WEGE, UM IN DIESEN FÄLLEN ERSATZ FÜR DIE BEEINTRÄCHTIGUNG ZU BEKOMMEN. BEI DER GELTENDMACHUNG SIND JEDOCH JURISTISCHE REGELN STRIKT EINZUHALTEN.

In vielen Fällen ist Gewährleistung das erste Mittel der Wahl. Um einem weit verbreiteten Missverständnis gleich zu Beginn entgegenzutreten: Gewährleistung steht – im Gegensatz zur Garantie – nicht nur dann zu, wenn sie mit dem Verkäufer zuvor vereinbart wurde, sondern ist in den §§ 922 ff ABGB gesetzlich festgeschrieben. Gewährleistungsansprüche können sich sowohl aus Kauf-, als auch aus Bestands- und Werkverträgen ergeben, etwa wenn ein Handwerker einen Auftrag nicht ordnungsgemäß erfüllt.

Gewährleistung bedeutet, dass der Übergeber eines Produkts bzw. der Erbringer einer Leistung dafür einstehen muss, dass das Produkt bzw. die Leistung sowohl die vereinbarten als auch jene Eigenschaften hat, die man gewöhnlich voraussetzen darf.

ENTSCHEIDEND IST DER ZEITPUNKT DER ÜBERGABE

Besitzt das Produkt eine dieser Eigenschaften nicht, so ist es mangelhaft und Gewährleistung kann geltend gemacht werden. Allerdings hat man nur dann einen Anspruch, wenn der Mangel schon im Zeitpunkt der Übergabe vorlag bzw. zumindest angelegt war. Grundsätzlich obliegt es dem Kunden, die Mangelhaftigkeit zu beweisen. Tritt ein Mangel jedoch innerhalb der ersten sechs Monate nach Übergabe auf, muss der Übergeber beweisen, dass der Mangel bei der Übergabe noch nicht vorhanden war.

Im Zuge der Gewährleistung kann der Konsument zunächst verlangen, dass das Produkt verbessert oder ausgetauscht wird. Ist dies nicht möglich, kann man das Produkt entweder behalten und eine entsprechende Preisminderung verlangen oder den Vertrag nachträglich beseitigen und sein Geld zurückverlangen. Die Frist zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen liegt bei beweglichen Sachen – Autos, Computer, Kleidung, etc. – bei zwei Jahren ab Übergabe, bei unbeweglichen Sachen, also Immobilien, bei drei Jahren.

BEI VERSCHULDEN DES ÜBERGEBERS: SCHADENERSATZ

Ein weiteres Mittel, um Entschädigung für ein mangelhaftes Produkt bzw. eine mangelhafte Leistung zu erlangen, ist der Schadenersatz statt Gewährleistung (§ 933a ABGB). Grundsätzlich gibt es beim Scha-

denersatz zwei gravierende Unterschiede zur Gewährleistung: Die Frist zur Geltendmachung beträgt beim Schadenersatz generell drei Jahre und sie beginnt nicht schon mit Übergabe des Produkts zu laufen, sondern erst mit Kenntnis von Schaden und Schädiger. Dies kann insbesondere bei „versteckten“ Mängeln, die zunächst gar nicht auffallen bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auftreten, ein großer Vorteil sein.

Jedoch ist zu beachten, dass Schadenersatz nur bei Verschulden des Übergebers geltend gemacht werden kann. Die Mangelhaftigkeit des Produkts bzw. der Leistung muss dem Übergeber subjektiv vorwerfbar sein – dieser muss entweder fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben. Gerade das Vorliegen eines Verschuldens bedarf besonderer juristischer Abklärung. Die Frage, ob Gewährleistung oder Schadenersatz geltend gemacht werden sollte, kann also nicht einheitlich beantwortet werden, sondern ist stets anhand des konkreten Falls zu beurteilen.

ZUSÄTZLICHER SCHUTZ DURCH GARANTIE

Eine dritte Möglichkeit, um an sein Recht zu kommen, bietet schließlich die Garantie, die in der Praxis oft mit der Gewährleistung verwechselt wird. Richtig ist, dass auch die Garantie eine verschuldensunabhängige Haftung für die Mangelfreiheit eines Produktes begründet. Im Gegensatz zur Gewährleistung steht sie allerdings nicht schon aufgrund des Gesetzes zu, sondern muss mit dem Erbringer der Leistung vereinbart werden. Somit ist der konkrete Text der Garantieerklärung wesentlich. Häufig bieten Händler oder Hersteller freiwillig eine Garantie als Erweiterung der gesetzlich vorgeschriebenen Haftung an, um sich von Konkurrenzanbietern abzuheben. Für die Kunden bietet sich so eine zusätzliche Sicherheit, denn Gewährleistung und Schadenersatzansprüche werden durch die Garantie in keinem Fall beschränkt.



Dr. Thomas Nikodem
TELOS LAW GROUP Wien

Selbstfahrende Autos – die aktuelle Gesetzeslage

IN SCIENCEFICTION-FILMEN KOMMEN SIE SEIT JAHRZEHNEN VOR, IN DER REALITÄT ABER AUCH BEREITS SEIT GERAUMER ZEIT: SELBSTFAHRENDE AUTOS. GENERELL GIBT ES IM BEREICH DER WEITEREN AUTOMATISIERUNG LAUFEND TECHNISCHE FORTSCHRITTE. STÄNDIG KURSIEREN STUDIENERGEBNISSE ÜBER DAS BALDIGE VERSCHWINDEN EINIGER BERUFE, DA GEWISSE TÄTIGKEITEN IN ZUKUNFT VON COMPUTERN ÜBERNOMMEN WERDEN SOLLEN. DARUNTER BEFINDEN SICH INSBESONDERE JENE TÄTIGKEITEN, DIE MIT DEM LENKEN VON FAHRZEUGEN ZU TUN HABEN (TAXIFAHNER, LKW-LENKER, CHAUFFEUR ETC.). FÜR DIESE BERUFE BESTEHT DIE GEFAHR, DASS SIE DURCH SELBSTFAHRENDE AUTOS ERSETZT WERDEN. AKTUELL IST JEDOCH HÖCHST FRAGLICH, WANN DIESE SITUATION TATSÄCHLICH EINTRITTT.

Auch wenn der Fortschritt bereits sehr weit ist, bestehen momentan und auch in der mittelfristigen Zukunft noch viele technische Probleme, die zu erheblichen Gefahren durch selbstfahrende Autos führen können. Hinzu kommt, dass auch die derzeitige Gesetzeslandschaft Automobilverkehr durch selbstfahrende Autos nicht zulässt. Aufgrund der Vielzahl an rechtlichen Fragen und Abwägungen, die in diesem Zusammenhang vorzunehmen sind, wird es noch einige Zeit in Anspruch nehmen, bis die gesetzliche Grundlage für flächendeckendes Auftreten selbstfahrender Fahrzeuge im österreichischen Straßenverkehr besteht.

Zu klärende rechtliche Themen sind etwa haftungsrechtliche Problematiken. Es wird zu regeln sein, wer bei Unfällen haftet (der Fahrzeuginhaber, der Programmierer einer fehlerhaften Software etc.). Außerdem gilt es vorab rechtsethische Fragen zu klären und daraus Konsequenzen zu ziehen. Es müsste beispielsweise festgelegt werden, wie das Fahrzeug zu entscheiden hat, wenn es ein Fahrmanöver einleiten müsste, um die Fahrzeuginsassen zu retten, dabei aber Passanten gefährdet.

Obwohl aus technischer und rechtlicher Sicht noch viel zu tun ist, bis selbstfahrende Fahrzeuge im österreichischen Straßenverkehr in nennenswerter Zahl – außerhalb von Testbetrieben – vorzufinden sein werden, schafft der österreichische Gesetzgeber bereits erste rechtliche Grundlagen für die Verwendung solcher Fahrzeuge. Gestattet werden vorerst aber nur Testfahrten.

Im Dezember 2016 wurde in Österreich die Automatisiertes-Fahren-Verordnung (AutomatFahrV) in Kraft gesetzt. Langfristiges Ziel dieser Verordnung ist, dass LenkerInnen zukünftig bestimmte Fahraufgaben, wie beispielsweise das Abstandhalten, das Beschleunigen, das Bremsen, das Spurwechseln, das Lenken etc. auf im Fahrzeug vorhandene Assistenz- bzw. Fahrsysteme übertragen können. Zu diesem Zweck werden in der Verordnung die konkreten Voraussetzungen genannt, unter denen Testfahrten mit (teilweise) selbstfahrenden Fahrzeugen auf Straßen mit öffentlichem Verkehr durchgeführt werden

dürfen. Von der Verordnung sind bisher autonome Kleinbusse, Fahrzeuge mit Autobahnpiloten für automatisches Spurenwechseln und selbstfahrende Heeresfahrzeuge erfasst.

Allgemein gilt, dass vor der Durchführung von Testfahrten stets die Genehmigung des Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie eingeholt werden muss und dass während der Tests trotz Übertragung bestimmter Fahraufgaben auf automatische Assistenz- bzw. Fahrsysteme verpflichtend ein Lenker bzw. eine Lenkerin im Fahrzeug anwesend sein muss, der/die gegebenenfalls im Notfall entsprechend eingreifen und das System deaktivieren kann. Zusätzlich werden in der Automatisiertes-Fahren-Verordnung je nach Fahrzeugtyp verschiedene weitergehende Regelungen, wie beispielsweise die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit während Testfahrten und die Festlegung der für einzelne Tests zugelassenen Straßentypen (Autobahn, Schnellstraße etc.), getroffen.

Da die Verordnung keine expliziten Haftungsbestimmungen enthält, greift bei Unfällen während Testfahrten mit selbstfahrenden Fahrzeugen die Gefährdungshaftung nach dem Eisenbahn- und Kraftfahrzeughaftpflichtgesetz (EKHG). Es haften daher grundsätzlich die Halter bzw. beteiligten Betreiber der Tests für entstandene Schäden. Für jedes zu testende Fahrzeug muss außerdem Versicherungsschutz durch einen Haftpflichtversicherer im Umfang der beantragten Testfahrt bestehen.

Einige Assistenzsysteme wurden schon genehmigt und sind in auf dem Markt erhältlichen Fahrzeugen bereits serienmäßig vorhanden (Stauassistent, Einparkhilfe, Tempomat oder Notbremsassistent). Im Gegensatz zu selbstfahrenden Autos übernehmen die bereits existierenden Systeme jedoch nur einzelne Fahraufgaben, sodass die meisten Aufgaben trotz allem von menschlichen LenkerInnen wahrgenommen werden müssen. Bis der Mensch als Lenker von Kraftfahrzeugen durch hochautomatisierte Systeme vollständig ersetzt werden kann, bedarf es zuvor der Beseitigung einer Vielzahl von technischen und rechtlichen Hürden, die der Verwendung selbstfahrender Autos noch im Wege stehen.



Mag. Philip Albrecht
TELOS LAW GROUP Wien

Exekution vor Rechtskraft während eines laufenden Verfahrens – Tücken im Rechtsmittelverfahren

DIE EINLEITUNG EINES EXEKUTIONSVERFAHRENS UND DER UNERWARTETE BESUCH EINES GERICHTSVOLLZIEHERS ODER EINE PFÄNDUNG DES ARBEITSEINKOMMENS DIREKT BEIM ARBEITGEBER STELLEN NICHT NUR SEHR UNANGENEHME SITUATIONEN DAR, SONDERN SIND ZUMEIST AUCH MIT NICHT UNERHEBLICHEN KOSTEN VERBUNDEN. IN DEN MEISTEN FÄLLEN MUSS EIN VERFAHREN ERST FORMELL – BEISPIELSWEISE DURCH EIN RECHTSKRÄFTIGES, NICHT MEHR BEKÄMPFBARES URTEIL – BEENDET WERDEN, BEVOR ÜBER DAS GERICHT DIE DURCHSETZUNG DES ANSPRUCHS (EXEKUTION) ERFOLGEN KANN.

Allerdings gibt es im österreichischen Zivilprozessrecht mehrere Ausnahmen zu dieser logischen Grundregel. Es kann daher vorkommen, dass auch schon vor Rechtskraft einer Entscheidung, sohin während eines noch laufenden Verfahrens, bereits Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gesetzt werden. Diese unangenehme Situation führt – selbst wenn man der offenen Forderung umgehend nachkommt – zu vermeidbaren weiteren Prozesskosten.

Beispielsweise normiert das Gesetz in bestimmten arbeitsrechtlichen Streitigkeiten oder auch bei der Anrufung des Obersten Gerichtshofes in manchen Fällen bereits die Vollstreckbarkeit der Entscheidungen der bisherigen Gerichte. Auch Entscheidungen, die nur hinsichtlich der zugesprochenen Prozesskosten (mit Kostenrekurs) bekämpft werden, können nach dem Gesetz gleich vollstreckt werden. In solchen Fällen muss im besten Fall bereits mit dem Rechtsmittel eine Aufschiebung der Vollstreckbarkeit oder später zumindest eine Aufschiebung des Exekutionsverfahrens begehrt werden, um die Zwangsvollstreckung zu vermeiden.

Zusätzlich sieht das österreichische Zivilprozessrecht – bei an sich noch nicht vollstreckbaren Entscheidungen – in bestimmten Fällen auch die Möglichkeit der „Exekution zur Sicherstellung“ vor. Hier kann eine Seite gegen die andere bereits Exekution führen, obwohl das Verfahren noch nicht beendet und die Entscheidung noch nicht vollstreckbar ist. Dies nicht nur in dringenden Angelegenheiten, sondern beispielsweise auch, wenn eine Verhandlung verpasst und daher ein Versäumungsurteil gefällt wurde, sofern hiergegen Widerspruch erhoben wurde. Ein weiterer solcher Fall liegt vor, wenn die rechtzeitige Erstattung des Einspruchs gegen einen bedingten Zahlungsbefehl im Mahnverfahren wegen eines unabwendbaren oder unvorhersehbaren Ereignisses verpasst und die Wiedereinsetzung beantragt wurde. In diesen Fällen ist die Exekution zur Sicherstellung (ohne Bescheinigung einer akut drohenden Gefahr der späteren Einbringlichmachung) möglich.

Es empfiehlt sich daher, vor Einbringung eines Rechtsmittels oder Rechtsbehelfs rechtsanwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um Mehrkosten und unangenehme Situationen zu vermeiden oder zumindest vorab einkalkulieren zu können. Um ungewollte Exekutionsverfahren und Besuche von Gerichtsvollziehungsorganen zu vermeiden, gilt es auch bei laufenden Verfahren, diese Besonderheiten des österreichischen Zivilprozesses zu bedenken und diese Gefahr auch trotz ergriffener Rechtsmittel und noch laufendem Verfahren zu bedenken.





Mag. Nadine Marschall
TELOS LAW GROUP Wien

Reform der Sachwalterschaft – Das 2. Erwachsenenenschutz-Gesetz

ZURZEIT SIND ZIRKA 60.000 PERSONEN IN ÖSTERREICH BESACHWALTET. DIE GESETZLICH VERANKERTE SACHWALTERSCHAFT DIENT DER UNTERSTÜTZUNG VON PERSONEN, DIE NICHT MEHR IN DER LAGE SIND, BESTIMMTE ANGELEGENHEITEN FÜR SICH SELBST ZU BESORGEN.

Besachwaltet werden können psychisch kranke und geistige behinderte volljährige Personen, die gewisse Aufgabe nicht mehr selbst wahrnehmen können bzw. unter Umständen zu ihrem eigenen Nachteil erledigen. Der Sachwalter ist auf Antrag oder von Amts wegen zu bestellen. Er kann für einzelne Geschäfte, einen bestimmten Kreis von Angelegenheiten sowie für alle Tätigkeiten bestellt werden.

Da es sich hierbei um einen besonders starken Eingriff in die Selbstbestimmungsrechte der besachwalteten Person handelt, ist diese Aufgabe mit einer Reihe von Pflichten verbunden. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch sieht beispielsweise vor, dass der Sachwalter im bestmöglichen Interesse des Besachwalteten handeln und in gewissen wichtigen Fällen eine gerichtliche Genehmigung einholen muss. Im Übrigen haftet der Sachwalter grundsätzlich für Schäden, die er dem Besachwalteten schuldhaft verursacht.

VORSORGEVOLLMACHT

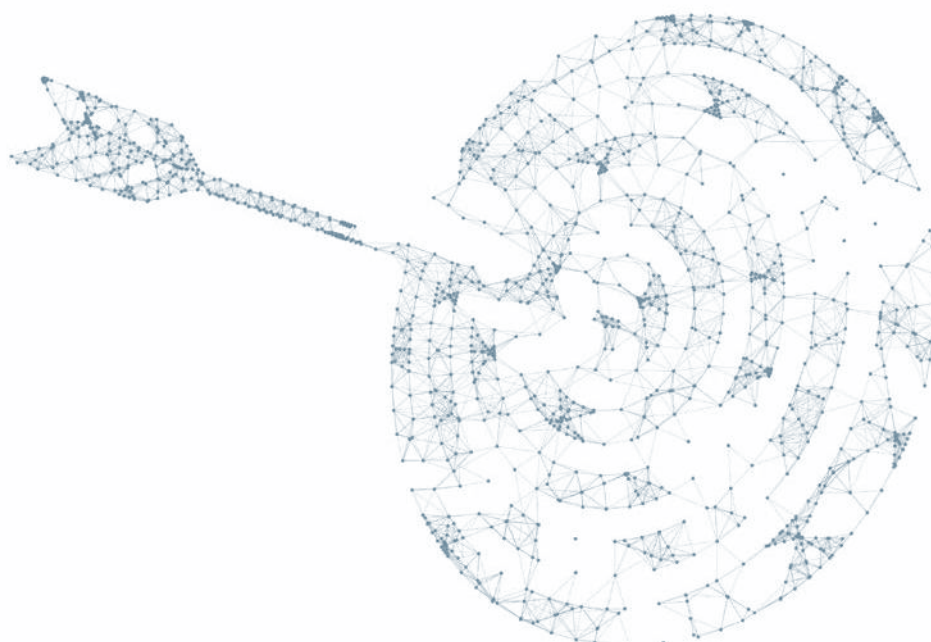
In einer sogenannten Vorsorgevollmacht kann eine Person bereits vorbeugend festlegen, wem im Falle des Verlustes ihrer Einsichts- und Urteilsfähig-

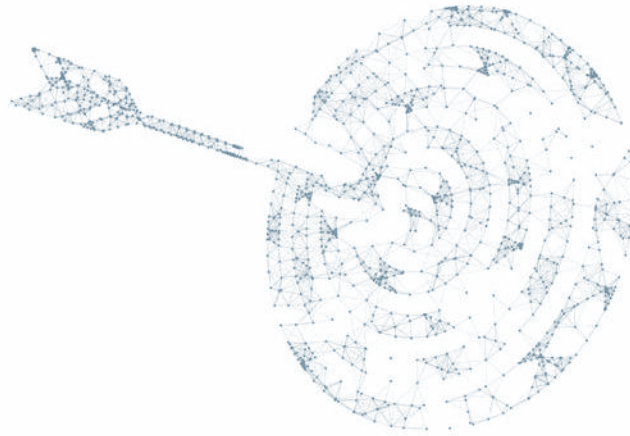
keit die Vertretung übertragen werden soll. Die Vollmacht ist an bestimmte strenge Formerfordernisse geknüpft. Es handelt sich hierbei beispielsweise um die eigenhändige Unterfertigung durch den Vollmachtgeber sowie die Anwesenheit von Zeugen bei nicht eigenhändiger Verfassung der Vollmacht.

2. ERWACHSENENSCHUTZ-GESETZ

Nun gibt es einen neuen Gesetzesentwurf, das sogenannte „2. Erwachsenenenschutz-Gesetz“, welches am 17. Jänner 2017 im Nationalrat eingebracht und am 30. März 2017 beschlossen wurde. Inkrafttreten soll das Gesetz am 01. Juli 2018. Mit dieser Regierungsvorlage wurden einige grundlegende Änderungen vorgeschlagen.

Die bisherige Sachwalterschaft soll durch vier Säulen der Vertretung schutzbedürftiger volljähriger Erwachsener ersetzt werden. Ziel der Gesetzesänderung ist vor allem die Förderung der Selbstbestimmung der betroffenen Menschen.





GEWÄHLTE, GESETZLICHE UND GERICHTLICHE ERWACHSENENVERTRETER

Das neue Gesetz definiert diese Säulen folgendermaßen: Es soll einen gewählten, gesetzlichen und gerichtlichen Erwachsenenvertreter geben. Im Übrigen soll auch die Vorsorgevollmacht weiterhin mit bestimmten Modifikationen bestehen.

Auch wenn die betroffene Person nicht mehr voll geschäftsfähig ist, soll sie einen Erwachsenenvertreter wählen können. In Frage kommen beispielsweise Angehörige, Nachbarn oder Freunde. Die Vertretungsbefugnis beginnt ab Eintragung im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis (ÖZV). Um einen Missbrauch zu verhindern, muss jährlich ein Bericht erstattet werden.

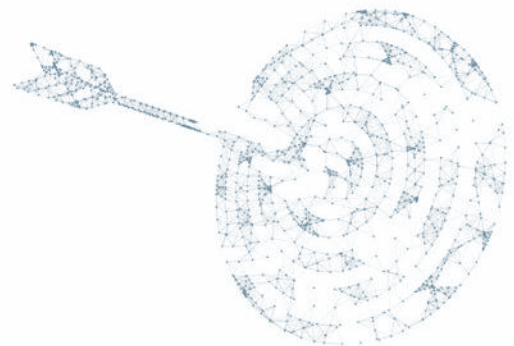
Die gesetzliche Erwachsenenvertretung umfasst die Vertretung durch nahe Angehörige, wenn die Person selbst keine Vertretung mehr wählen kann. Inkludiert ist hier beispielsweise die Repräsentation vor Gerichten. Die Vertretung soll nach drei Jahren automatisch enden und ist auch in dem Fall eine jährliche Kontrolle vorgesehen.

Letztlich wird es gemäß dem 2. Erwachsenenschutz-Gesetz auch die gerichtliche Erwachsenenvertretung geben. Hierbei handelt es sich um die jetzige Sachwalterschaft, jedoch mit einigen geplanten Einschränkungen. So ist die Vertretung in allen Angelegenheiten nicht mehr vorgesehen. Das Ende der Vertretung ergibt sich entweder nach Erledigung einer speziell festgelegten Angelegenheit oder nach Ablauf von drei Jahren. Zurzeit ist die Sachwalterschaft spätestens nach Ablauf von fünf Jahren vom Gericht zu überprüfen. Die Bestellung erfolgt durch Gerichtsbeschluss und ist auch in diesem Fall ein jährlicher Bericht zu erstatten sowie eine Rechnungslegung vorzuweisen.

Das Konzept der Vorsorgevollmacht soll ausgebaut werden. Die Vollmacht kann von dem Vollmachtgeber jederzeit widerrufen werden und ist bis zu einem solchen Widerruf wirksam. Sie muss laut Gesetzesentwurf schriftlich beim Rechtsanwalt, Notar oder einem Erwachsenenschutzverein verfasst werden und ist im ÖZV zu registrieren. Erforderlich ist ebenfalls, dass der Eintritt des Vorsorgefalls in das Verzeichnis eingetragen wird.

CLEARING

Sachwalter- bzw. Erwachsenenschutzvereine sollen erweitert werden und das „Clearing“ übernehmen. Im Rahmen des Clearings werden das Ausmaß und das Erfordernis der Vertretung geprüft und festgestellt. Diese Feststellung wird in allen gerichtlichen Verfahren zur Bestellung eines Vertreters verpflichtend.





Anna Schneiderbauer
TELOS LAW GROUP Wien

Ersatzansprüche bei Beendigung eines Mietverhältnisses

BEI BEENDIGUNG EINES MIETVERHÄLTNISSSES STEHEN VORMALIGE MIETER NATURGEMÄSS VOR EINER VIELZAHL VON PROBLEMEN UND AUFGABEN. ZUMEIST WIRD IN DIESER OFTMALS STRESSIGEN SITUATION DARAUF VERGESSEN, DASS GRUNDSÄTZLICH DIE MÖGLICHKEIT BESTEHT, FÜR WÄHREND DES AUFRECHTEN MIETVERHÄLTNISSSES GETÄTIGTE AUFWENDUNGEN ERSATZ VOM VORMALIGEN VERMIETER ZU ERHALTEN.

Grundsätzlich wird bei der Ersatzpflicht des Vermieters gegenüber dem vormaligen Mieter zwischen Investitionen unterschieden, für die gemäß Mietrechtsgesetz (MRG) Kostenersatz zusteht, und solchen, für die nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) ein Investitionskostenersatzanspruch besteht. Entscheidend ist diesbezüglich einerseits, um welche Art von Aufwendungen es sich handelt, und andererseits, ob auf das Mietverhältnis die Bestimmungen des MRG überhaupt anwendbar sind.

INVESTITIONSKOSTENERSATZ NACH DEM MRG

Gemäß § 10 MRG muss der Vermieter Ersatz für bestimmte im Gesetz teilweise ausdrücklich genannte Investitionen leisten, die zum einen zur wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes geführt haben und zum anderen auch über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Beispiele für solche ersatzfähigen Aufwendungen sind die Erneuerung der Sanitäranlage, der Austausch einer beschädigten Heiztherme oder die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens.

Zu beachten ist jedoch, dass eine Ersatzpflicht des Vermieters nur dann besteht bzw. durchgesetzt werden kann, wenn ihm von den vormaligen Mietern die entsprechenden Rechnungen vorgelegt werden. Deshalb ist es für Mieter unbedingt erforderlich, Rechnungen von getätigten Verbesserungsarbeiten und sonstigen Aufwendungen aufzubewahren, um Investitionskostenersatzansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen zu können.

Bei der Geltendmachung von Ersatzansprüchen müssen zudem die gesetzlichen Fristen berücksichtigt werden, vor deren Ablauf dem Vermieter Ersatzansprüche angezeigt werden müssen. Folgende Fristen sind in diesem Zusammenhang zu beachten: Wird das Mietverhältnis einvernehmlich aufgelöst, so ist der Ersatzanspruch bis spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung anzuzeigen, bei Kündigung durch den Mieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Kündi-

gung an den Vermieter und in allen übrigen Fällen (z.B. Kündigung durch den Vermieter oder Ablauf der Befristung) grundsätzlich zwei Monate ab Zurückstellung des Mietgegenstandes.

ERSATZPFLICHT DES VERMIETERS NACH DEM ABGB

Für Aufwendungen in Wohnungen, die vom Anwendungsbereich des MRG nicht umfasst sind, bzw. für solche, die der Art nach nicht der Ersatzpflicht des § 10 MRG unterliegen, können vormalige Mieter unter Umständen Investitionersatz gemäß § 1097 ABGB verlangen. Hierbei muss zwischen notwendigen Aufwendungen und nützlichen Verbesserungen unterschieden werden.

Bei notwendigen Aufwendungen gebührt Ersatz bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses. Ersatzansprüche für nützliche Verbesserungen werden hingegen wie die Investitionskostenersatzansprüche nach § 10 MRG erst bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig und müssen binnen 6 Monaten ab Zurückstellung des Mietgegenstandes gerichtlich geltend gemacht werden. Für Ersatzansprüche hinsichtlich notwendiger Aufwendungen, die von den Mietern erst nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht werden, gilt dieselbe Frist.

Ersatzansprüche für nützliche Verbesserungen nach dem ABGB können – im Gegensatz zu jenen für notwendige Aufwendungen – vertraglich ausgeschlossen werden und müssen zudem nicht nur objektiv von Nutzen, sondern für den Vermieter auch subjektiv nützlich sein.

HÖHE DES ERSATZANSPRUCHS

Sowohl bei Ersatzansprüchen nach dem MRG, als auch beim Investitionersatz für notwendige Aufwendungen bzw. nützliche Verbesserungen nach dem ABGB muss der zeitlich bedingte Wertverlust der vorgenommenen Investitionen bei der Bemessung der Höhe des zustehenden Investitionskostenersatzes berücksichtigt werden.



Julie Vinazzer, LL.M., RAA
TELOS LAW GROUP Wien

Die neue GmbH-Onlinegründung – praxistauglich oder realitätsfern?

MIT DEM DEREGULIERUNGSGESETZ 2017 WURDE EINE NEUE MÖGLICHKEIT GESCHAFFEN, GMBHS AB DEM 01.01.2018 ELEKTRONISCH BZW. ONLINE ZU GRÜNDEN. DIE „VEREINFACHTE GRÜNDUNG“ SOLL NICHT NUR EINE VERWALTUNGSENTLASTUNG BEWIRKEN, SONDERN AUCH EINEN UNKOMPLIZIERTEN, BESCHLEUNIGTEN UND VERBILLIGTEN WEG DER UNTERNEHMENSGRÜNDUNG ERÖFFNEN. ENDE 2020 TRITT DIE ZUGRUNDELIEGENDE GESETZESBESTIMMUNG WIEDER AUSSER KRAFT – ANGEDACHT IST ALSO LEDIGLICH EIN DREIJÄHRIGER TESTLAUF.

VEREINFACHTE GRÜNDUNG

Die elektronische Gründung hört sich zunächst nach einer simplen Möglichkeit an, jederzeit und von jedem Ort aus online eine GmbH gründen zu können. Allerdings unterliegt die „eGründung“ einigen Einschränkungen. Einerseits ist sie nur bei Errichtung einer sogenannten „Standard-GmbH“ möglich – das ist eine GmbH, die nur einen einzigen Gesellschafter (eine natürliche Person) hat, der zugleich der einzige Geschäftsführer ist. Andererseits darf die Errichtungserklärung lediglich einen bestimmten, standardisierten Inhalt aufweisen und muss das vorgesehene Stammkapital sofort zur Hälfte in bar einbezahlt werden (Sachgründungen scheiden somit aus). Glaubt man den Materialien zum Deregulierungsgesetz 2017, sind jedoch immerhin 38 % der in Österreich gegründeten GmbHs solche Standard-GmbHs.

Der Ablauf der vermeintlichen „Onlinegründung“ gestaltet sich allerdings nicht rein elektronisch. Der Gründer muss zunächst eine Bank aufsuchen, sich mit einem Personalausweis identifizieren, die Musterzeichnung als Geschäftsführer leisten und (zumindest) das halbe Stammkapital auf ein neues Konto einbezahlen. Danach nimmt er die eigentliche Errichtung und Anmeldung der GmbH online über das Unternehmensserviceportal (<https://www.usp.gv.at>) oder über das Webportal (<https://webportal.justiz.gv.at>) vor.

Die Errichtungserklärung setzt er online auf, indem er ein spezielles Muster ausfüllt, welches über das verwendete Portal an das Firmenbuch übermittelt wird. So spart der Gründer sich den Weg zum Notar – und dessen Kosten.

WEM NÜTZT DIE ONLINEGRÜNDUNG?

Fallen aber der Besuch beim Notar und dessen Beratung weg, kann es gut sein, dass der Gründer sich unüberlegt für die Rechtsform der GmbH entscheidet, obwohl für sein Unternehmen eine andere Rechtsform ratsamer wäre. Über solche Umstände und die mit der

Rechtsform der GmbH verbundenen Pflichten könnte der Notar normalerweise aufklären. Darüber hinaus werden dem rechtsunkundigen Gründer beim Ausfüllen der Mustererrichtungserklärung unter Umständen Fehler unterlaufen, zum Beispiel bei der Wahl des Firmennamens, welcher nach bestimmten gesetzlichen Regeln gebildet werden muss und insbesondere zu keiner Verwechslung oder Irreführung führen darf. Fehlerhafte GmbH-Gründungen führen aber wiederum zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, da in solchen Fällen ein Verbesserungsauftrag erteilt und über solche Fehler aufgeklärt werden muss.

Auch kann man sich fragen, ob die selbstständige Onlinegründung tatsächlich schneller abläuft als eine Gründung beim Notar. Denn ab 01.01.2018 besteht auch die Möglichkeit, das Stammkapital direkt beim Notar als Treuhänder einzuzahlen. Bei dieser „One-Stop-Shop-Gründung“ leitet dann der Notar alle Unterlagen an das Firmenbuch weiter. Sowohl die Errichtung als auch die Anmeldung der GmbH können so realistisch in einem Zug innerhalb von 48 Stunden durchgeführt werden. So erspart sich der Gründer nicht nur den Weg zur Bank, sondern auch die Online-Eingabe seiner Daten.

Der Gesetzgeber meint zwar, die neue „eGründung“ begünstige die Realisierung von Start-Ups, was jedoch alleine aus dem Grund nicht nachvollziehbar erscheint, dass ein typisches Start-Up zumeist kein Ein-Mann-Unternehmen ist, sondern aus einem Team von mehreren Personen besteht. Zwar könnte die elektronische Gründung von einer einzigen Person vorgenommen werden, spätestens aber bei Hinzunahme von Investoren ist der Weg zum Notar unvermeidbar. Viele Start-Ups werden die Onlinegründung folglich gar nicht in Anspruch nehmen können.

Es bleibt daher abzuwarten, ob sich die Onlinegründung tatsächlich als praktisch erweist oder ob es bei einem bloßen Testlauf bleiben wird.



Mag. Christian Weinzinger
TELOS LAW GROUP Wien

Das Wohnungseigentum

IM ALLGEMEINEN SPRACHGEBRAUCH IST OFTMALS VON EINER „EIGENTUMSWOHNUNG“ DIE REDE. RECHTLICH HANDELT ES SICH HIERBEI UM ANTEILE AN EINER LIEGENSCHAFT, MIT DENEN UNTRENNBAR DAS WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT AN EINEM OBJEKT VERBUNDEN IST. DIESER ARTIKEL SOLL VEREINFACHT DARLEGEN, WAS WOHNUNGSEIGENTUM IST UND WELCHEN SINN ES HAT.

MITEIGENTUM – WOHNUNGSEIGENTUM

Sind mehrere Personen Eigentümer von Anteilen an einer Liegenschaft, so handelt es sich hierbei um Miteigentümer. Jedem einzelnen steht eine ideelle Quote an der Liegenschaft in Höhe seiner Anteile zu. Sofern sich auf dieser Liegenschaft mehrere (wohnungseigentumsstaugliche) Objekte befinden, besteht die Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung. Hierdurch erlangt jeder Miteigentümer einer Liegenschaft das Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Mit den Eigentumsanteilen ist somit das ausschließliche Nutzungsrecht an einem Objekt verbunden. Jene Teile der Liegenschaft, die keiner der Personen zugeordnet sind, sind allgemeine Teile.

EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT

Das Wohnungseigentumsrecht an einem Objekt kann auch zwei Personen (jeweils zur Hälfte) zukommen. Hierbei handelt es sich um eine Eigentümerpartnerschaft. Ein besonderes Verhältnis zwischen den beiden Miteigentümern ist hierfür keine Voraussetzung. Liegt eine derartige Partnerschaft vor, dürfen die Eigentumsanteile der Betroffenen nicht unterschiedlich belastet werden.

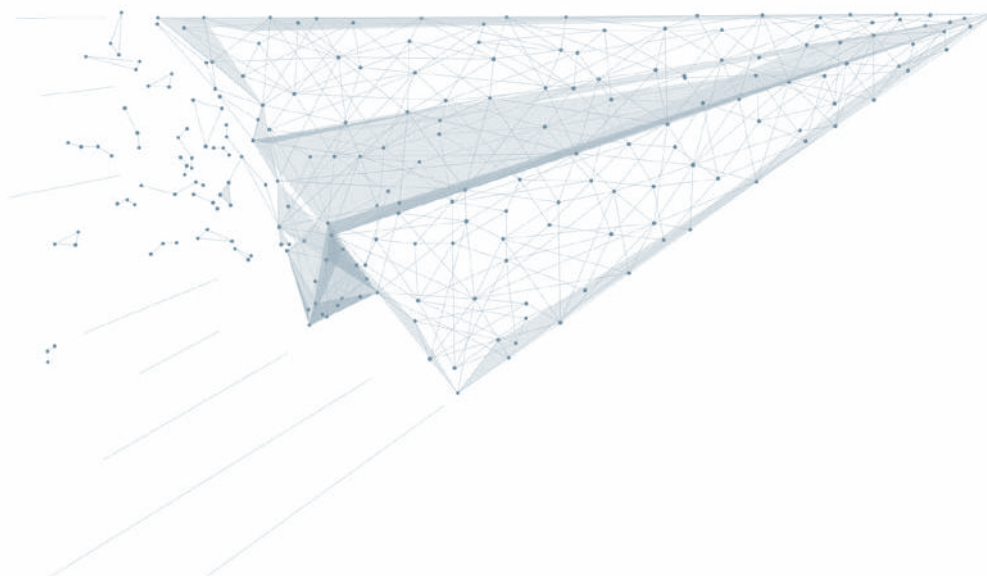
WIRKUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

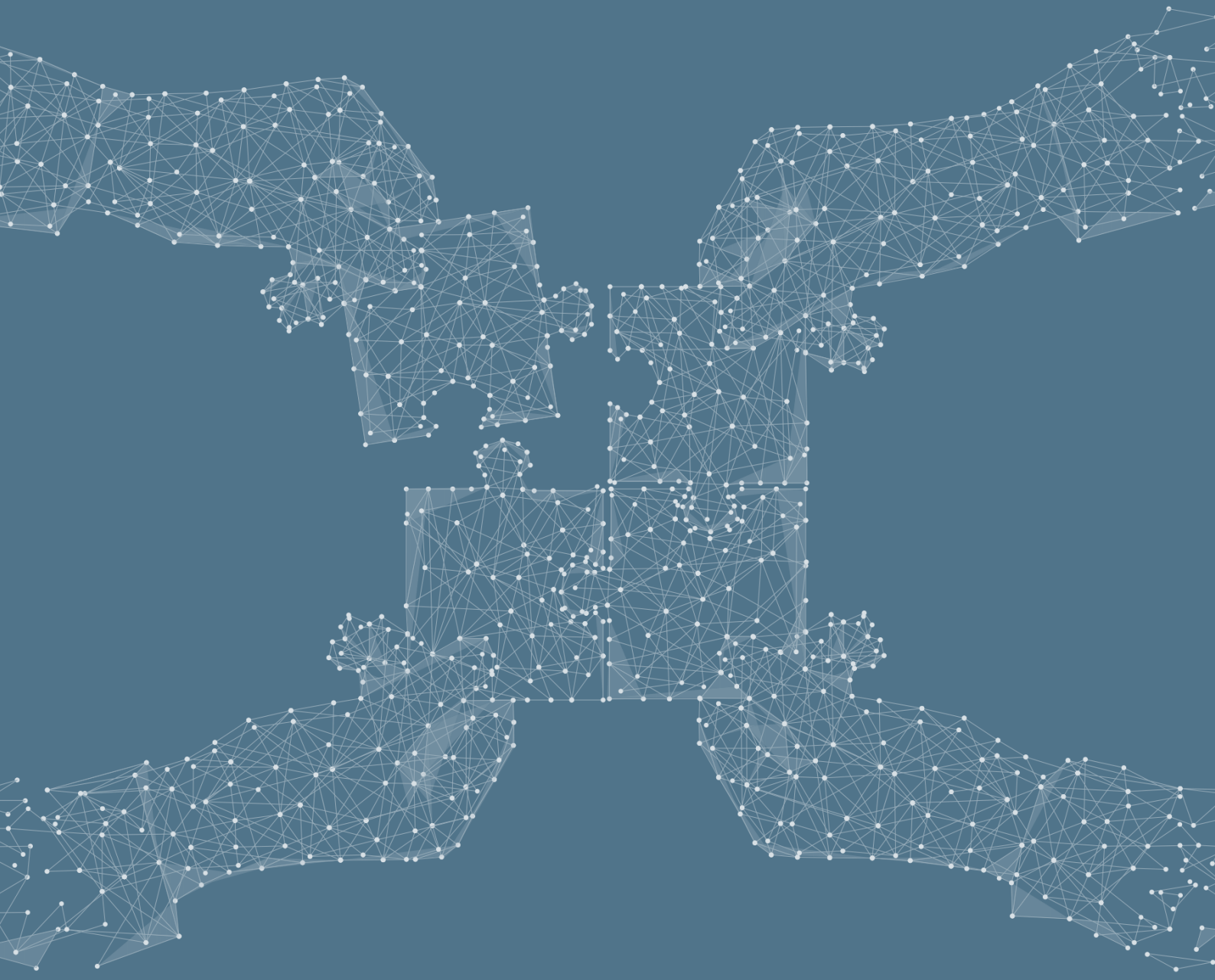
Diese hat unterschiedliche Auswirkungen auf die bestehenden Rechtsverhältnisse. Abgesehen von den oben dargestellten Folgen gehen

beispielsweise Mietverhältnisse der Miteigentümer als Vermieter auf jenen Eigentümer über, dem das Wohnungseigentum an dem vermieteten Objekt zukommt. Jeder Wohnungseigentümer kann grundsätzlich seine Anteile, mit denen Wohnungseigentum an einem Objekt verbunden ist, eigenständig veräußern oder belasten. Auch auf das Rechtsverhältnis der Miteigentümer untereinander hat dieser Vorgang Auswirkungen. Beispielsweise ist eine Rücklage zu bilden, zu der jeder Miteigentümer anteilig beizutragen hat. Aus dieser Rücklage werden etwa Reparaturen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vorgenommen. Auch sieht das Gesetz konkretere Regeln zur Beschlussfassung sowie zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor.

VORTEILE UND MÖGLICHKEITEN

Die Wohnungseigentumsbegründung hat durch ihre Wirkungen diverse Vorteile und kann insbesondere auch eine Wertsteigerung für einzelne Objekte mit sich bringen. Sie kann daher beispielsweise auch bei Zinshäusern durchaus empfehlenswert sein. Im Rahmen der vertraglichen Begründung von Wohnungseigentum besteht die Möglichkeit, unterschiedliche Regelungen der Miteigentümer untereinander aufzunehmen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um eine vom Gesetz abweichende Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen oder etwa Nutzungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft.





TEL
OS
LAW GROUP

