

NEWS

2016

Creative ideas for the exciting world of law.

INHALT

- 01 FAMILIENRECHT**
Der Ehevertrag
- 02 ZIVILRECHT**
Aufpassen trotz Schadensversicherung
- 03 IMMOBILIENRECHT**
Immobilienwerb als Asset oder Share Deal
- 04 MAKLERRECHT**
Aufklärungspflichten des Maklers
- 05 ZIVILPROZESSRECHT**
Gefahren des Mahnverfahrens
- 06 ERBRECHT**
Bedeutende Änderungen im Erbrecht
- 07 RECHT ALLGEMEIN**
Zivil- und Strafgerichtsbarkeit



TELOS
LAW GROUP



Mag. Christian Weinzinger
TELOS LAW GROUP Wien

Der Ehevertrag

JEDER KENNT IHN, DOCH KAUM EINER HAT IHN – SO ZUMINDEST DIE LANDLÄUFIGE MEINUNG IN PUNCTO EHEVERTRAG. WAS GENAU VERBIRGT SICH EIGENTLICH HINTER DIESEM BEGRIFF? IM FOLGENDEN EIN KURZER EINBLICK IN DIE GESETZESLAGE UND DIE UNZÄHLIGEN REGULINGSINHALTE.

GESETZESLAGE

Vereinfacht dargestellt, bezeichnet der österreichische Gesetzgeber die Erklärung der Ehegatten, die Ehe einzugehen, als Ehevertrag – also die Eheschließung selbst. Nach allgemeinem Verständnis sind eigentlich Ehepakete bzw. Eheübereinkommen gemeint, die aufgrund der Eheschließung im Hinblick auf das Vermögen geschlossen werden.

Mangels abweichender Vereinbarung sieht das Gesetz grundsätzlich eine Gütertrennung vor. Das heißt, dass jeder Ehegatte das von ihm in die Ehe eingebrachte Vermögen behält und Eigentümer des während der Ehe von ihm Erworbenen wird. Bei Beendigung der Ehe sind jedoch die ehelichen Ersparnisse und das eheliche Gebrauchsvermögen unter den Ehegatten aufzuteilen.

REGELUNGSINHALTE

Gütergemeinschaft

Abweichend von dieser gesetzlichen Gütertrennung kann eine sogenannte Gütergemeinschaft vereinbart werden. Bei dieser gibt es verschiedene Formen. Beispielsweise kann Miteigentum am gesamten eingebrachten und auch zukünftigen Vermögen vereinbart werden. Beschränkungen für den Fall des Todes eines Ehegatten sind hier auch möglich.

Vermögensbilanz

Wie erwähnt, sind im Falle der Ehescheidung grundsätzlich die ehelichen Ersparnisse und das eheliche Gebrauchsvermögen aufzuteilen. Von dieser Aufteilung ausgenommen sind jedoch insbesondere in die Ehe eingebrachte Vermögenswerte. Oftmals ist es im Rahmen eines emotional geführten Aufteilungsverfahrens nach der erfolgten Scheidung schwierig zu beweisen, welche Vermögenswerte man in die Ehe eingebracht hat. Deshalb kann es – insbesondere bei unterschiedlichen Vermögensverhältnissen bei Eheschließung – sehr sinnvoll sein, im Rahmen eines Eheübereinkommens das eingebrachte Vermögen einvernehmlich festzuhalten und somit zu dokumentieren. Dies kann spätere Beweisschwierigkeiten durchaus entschärfen.

FORMVORSCHRIFTEN

Je nach Regelungsinhalt, der unten exemplarisch dargestellt wird, ist große Vorsicht bei Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften geboten. Manche Vereinbarungen sind formlos möglich, andere wiederum bedürfen der Schriftform. Teilweise ist sogar die notariell beglaubigte Unterfertigung oder ein Notariatsakt erforderlich. Werden die jeweiligen Formvorschriften nicht eingehalten, sind die diesbezüglichen Vereinbarungen nicht durchsetzbar.

Ehewohnung

Bei Auflösung der Ehe wird in den meisten Fällen auch der gemeinsame Wohnsitz aufgegeben. Häufig besteht Uneinigkeit darüber, wer in der Ehewohnung verbleiben darf. Auch diesbezüglich sind Regelungen bereits vorab im Rahmen einer Vereinbarung möglich.

Unterhalt

Insbesondere bei Verschulden eines Ehegatten an der Ehescheidung besteht nach österreichischem Recht dem Grunde nach eine Unterhaltspflicht gegenüber dem schuldlosen Ehegatten. Im Rahmen eines Vertrags kann – bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit – beispielsweise ein wechselseitiger Unterhaltsverzicht der Ehegatten für den Fall der Auflösung der Ehe vereinbart werden.

Erbrechtliche Regelungen

Selbstverständlich ist es im Rahmen einer Vereinbarung auch möglich, Verfügungen für den Todesfall zu treffen. Zu denken ist hierbei etwa an das klassische Testament. Aber auch Erbverträge, bei denen verbindliche Vereinbarungen untereinander getroffen werden können, sind möglich.



Winalek, Wutte-Lang, Nikodem, Weinzinger Rechtsanwälte GmbH

- Dr. Thomas Nikodem, LL.M, RA
- Mag. Christian Weinzinger, RA
- Dr. Peter Winalek, RA
- Mag. Astrid Wutte-Lang, RA
- Mag. Philip Albrecht, RAA
- Mag. Nadine Marschall, RAA
- Mag. Marco Skofitsch, RAA
- Anna Schneiderbauer

www.telos-law.com

WIEN	KLAGENFURT	BADEN*
1090 Wien	9020 Klagenfurt	2500 Baden
Hörlgasse 12	Pfarrhofgasse 2	Rathausgasse 11
T +43 (0) 5 17 19	T +43 (0) 463 50 11 11 0	T +43 (0) 5 17 19

* Sprechstelle

TELOS Law Group freut sich, Mag. Nadine Marschall 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

Zivil- und Strafgerichtsbarkeit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede

DAS ZIVILRECHT AUF DER EINEN UND DAS STRAFRECHT AUF DER ANDEREN SEITE BILDEN ZWEI DER GRÖSSTEN BEREICHE DER ÖSTERREICHISCHEN RECHTSORDNUNG. SO UNTERSCHIEDLICH SIE AUCH SIND, GIBT ES DENNOCH BERÜHRUNGSPUNKTE. ANHAND EINES BEISPIELS SEIEN DIE ÄHNLICHKEITEN UND UNTERSCHIEDUNGSKRITERIEN IM FOLGENDEN DARGESTELLT:

Der Satz „Ich werde denjenigen, der mein Auto beschädigt hat, verklagen und er soll seine gerechte Strafe bekommen“ verdeutlicht die Differenzierung zwischen Zivil- und Strafgerichtsbarkeit. Konkret muss zwischen den Wörtern „verklagen“ und „bestrafen“ unterschieden werden. Während der Begriff „verklagen“ aus der zivilen Gerichtsbarkeit stammt, resultiert eine Strafe zumeist aus einem Strafprozess.

Bereits anhand der am Prozess beteiligten Parteien lässt sich in der Regel erkennen, ob es sich um ein Zivil- oder ein Strafverfahren handelt. In einem Zivilprozess stehen sich regelmäßig zwei Privatparteien als Kläger und Beklagter gegenüber. Im Strafverfahren übernimmt üblicherweise nicht eine Privatpartei die Klägerrolle, sondern bei einem Großteil der Delikte der Staat Österreich – vertreten durch einen Staatsanwalt. Derjenige, der im obigen Beispiel den Schaden verursacht hat, findet sich auf der Anklagebank wieder. Er ist daher im Strafprozess nicht Beklagter, sondern Angeklagter.

Auch der jeweilige Zweck der beiden Rechtsgebiete unterscheidet sich. Während das Zivilrecht dem Interessensausgleich der beteiligten Parteien dient (z.B. Wiedergutmachung eines erlittenen Schadens, Erlangung des Kaufpreises, Zuspruch von Unterhaltszahlungen etc.), soll das Strafrecht vor allem Vergeltung für das Unrecht einer verbotenen Handlung schaffen. Es soll dadurch einerseits einen erzieherischen Effekt des Täters erzielen (Spezialprävention) und andererseits die Allgemeinheit von der Begehung solcher verbotenen Handlungen abschrecken (Generalprävention).

Berührungspunkte zwischen Zivil- und Strafgerichtsbarkeit bestehen vordergründig im Bereich des Schadenersatzrechts. Das Schadenersatzrecht – als Teil des Zivilrechts – und das Strafrecht knüpfen jeweils an rechtswidriges Verhalten an. Ein und dasselbe rechtswidrige Verhalten kann daher gleichzeitig einen Zivil- und einen Strafprozess nach sich ziehen.

Das bedeutet, dass dem Verursacher eines Schadens zum einen ein Strafprozess droht, der in der Regel durch Anzeige und in weiterer Folge durch Anklage eingeleitet wird. Zum anderen kann der Eigentümer des Autos den Schädiger auf Schadenersatz vor einem Zivilgericht klagen. Ein solches zusätzliches Zivilverfahren kann jedoch in einigen Fällen vermieden werden, wenn bereits das Strafgericht Schadenersatz zuspricht. Da der Geschädigte grundsätzlich nicht Partei des Strafverfahrens ist, muss er sich dem Strafprozess für einen solchen Schadenersatz allerdings als Privatbeteiligter anschließen.

Wird im Strafprozess jedoch kein Schadenersatz oder nur weniger als der geforderte Betrag zugesprochen, so besteht für den Geschädigten noch die Möglichkeit, den Schadenersatz bzw. den Restbetrag in einem gesonderten Zivilprozess zu fordern.

Doch inwieweit ist das Zivilgericht an ein Urteil des Strafgerichts gebunden? Der OGH hat entschieden, dass ein strafgerichtlich Verurteilter dieses Urteil auch im Zivilprozess gegen sich gelten lassen muss und sich nicht darauf berufen kann, dass er die Tat nicht begangen habe. Freisprüche entfalten hingegen keine Bindungswirkung.



Dr. Peter Winalek
TELOS LAW GROUP Wien

Immobilienenerwerb als Asset oder Share Deal

OFTMALS STEHEN ANLAGE- ODER GEWERBEIMMOBILIEN IM EIGENTUM EINER PROJEKTGESELLSCHAFT. ALS KÄUFER DERARTIGER LIEGENSCHAFTEN BESTEHT GRUNDSÄTZLICH DIE MÖGLICHKEIT, DIE TRANSAKTION ALS ASSET ODER SHARE DEAL ABZUWICKELN.

ASSET DEAL

Die Liegenschaft bzw. das Haus wird von der Projektgesellschaft wie etwa bei einem Kauf eines Einfamilienhauses erworben.

SHARE DEAL

Die Gesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist, wird erworben (und somit auch die Liegenschaft selbst).

VERTRAGSABWICKLUNG

Sollte die Transaktion ein gewisses Volumen erreichen, so wären jedenfalls folgende Prüfungen empfehlenswert:

- Technische Due Diligence
- Rechtliche Due Diligence
- Steuerliche Due Diligence

TECHNISCHE DUE DILIGENCE

Der tatsächliche Wert der Immobilie ergibt sich schlussendlich insbesondere aus dem Erhaltungszustand des Hauses. Zu prüfen sind nicht nur Baumängel, sondern generell die Einhaltung bautechnischer Vorschriften, wie beispielsweise Fluchtwege und dergleichen. Sollten in dem Haus Gewerbebetriebe tätig sein, so wäre auch zu prüfen, ob etwa die betriebsanlagenrechtlichen und technischen Auflagen erfüllt sind; dies insbesondere, wenn der Liegenschaftseigentümer Betriebsanlageninhaber ist.

RECHTLICHE DUE DILIGENCE

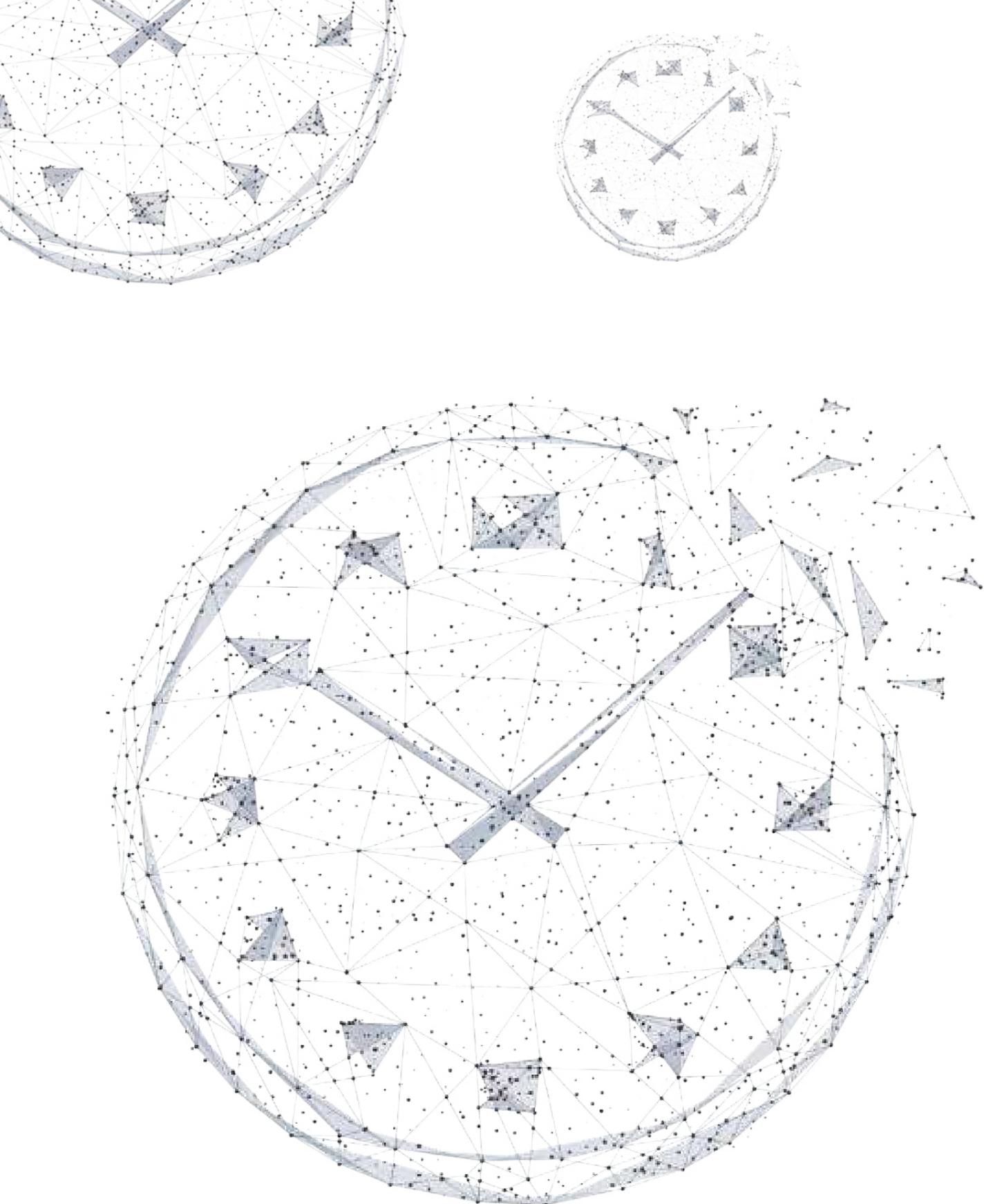
Hier ist die Unterscheidung zwischen Asset und Share Deal von Relevanz.

Asset Deal: Bei dem Erwerb der Liegenschaft ohne die Gesellschaft sind sämtliche Rechtsverhältnisse zu prüfen, die sich auf das Gebäude bzw. das Grundstück beziehen. Dies betrifft etwa die Abklärung von Belastungen, seien dies bürgerliche oder außerbürgerliche, die Bewertung bestehender Mietverträge oder die Beurteilung baubehördlich zulässiger weiterer Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft.

Share Deal: Bei der Abtretung der Geschäftsanteile jener Gesellschaft, die Eigentümerin der Liegenschaft ist, hat eine genaue Prüfung derselben zu erfolgen. Der „Kaufpreis“ sollte unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft gebildet werden. Schulden der Gesellschaft reduzieren beispielsweise den Wert, sodass diese im Ergebnis auf den Kaufpreis der Liegenschaft angerechnet werden. Es ist wesentlich, dass die Geschäftsführung ordnungsgemäß in Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften erfolgt und etwa sämtliche Abgaben und Steuern bezahlt wurden. Es hat daher eine eingehende Prüfung der Vorgänge in der Gesellschaft zu erfolgen, um zu verhindern, dass Sie zwar eine werthaltige Immobilie, jedoch mit einer verschuldeten Gesellschaft erwerben. Die rechtliche Bewertung sämtlicher Vorgänge, seien diese auf Gesellschafter- oder Geschäftsführebene, dient dazu, möglichst konkret Risiken abzuschätzen und die jeweiligen Argumente in die Kaufpreisbildung miteinfließen zu lassen.

STEUERLICHE DUE DILIGENCE

Ebenfalls empfehlenswert ist die Beiziehung eines Steuerberaters, der die steuerlichen Vorgänge in der Gesellschaft prüft und Ihnen andererseits die Basis für eine konkrete Bewertung darlegen kann.



Mag. Philip Albrecht
TELOS LAW GROUP Wien

Gefahren des Mahnverfahrens – Wenn plötzlich der Gerichtsvollzieher vor der Türe steht

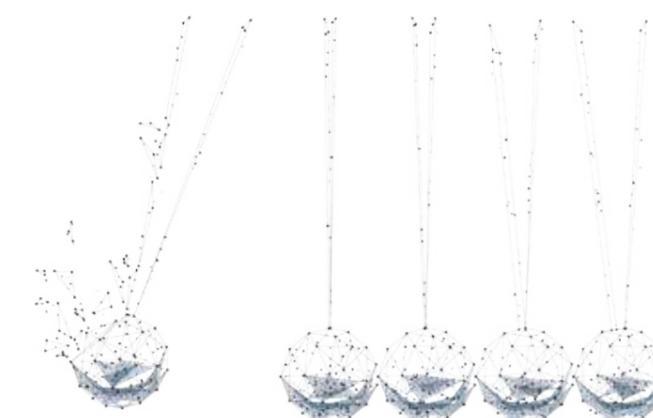
VIELE MANDANTEN SCHILDERN UNS EIN ÄHNLICHES PROBLEM: OHNE DAMIT ZU RECHNEN, ERHALTEN SIE DIE BEWILLIGUNG EINES ZWANGSVOLLSTRECKUNGSVERFAHRENS (EXEKUTION) GEGEN SICH, ODER EINEN UNERWARTETEN BESUCH EINES GERICHTSVOLLZIEHERS, DER GEGENSTÄNDE PFÄNDEN SOLL.

Das Problem liegt hier in den meisten Fällen in einer Besonderheit des österreichischen Zivilprozesses, nämlich dem gesetzlich zwingend vorgesehenen Mahnverfahren. Dieses soll der klagenden Partei rasch und billig zu einem Exekutionstitel (dem Zahlungsbefehl) verhelfen. Voraussetzung für dieses Verfahren ist die klagsweise Geltendmachung eines reinen Geldbetrages bis zu € 75.000,00 gegen eine Person, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder Sitz in Österreich hat. Das Gericht kann und muss die Klage lediglich in engen Bereichen auf offensichtliche Fehler überprüfen, nicht jedoch auf deren inhaltliche Richtigkeit bzw. Glaubwürdigkeit. Sofern das Gericht die Klage nicht als formell unzulässig bzw. die Forderung als offenkundig nicht klagbar, fällig oder von einer Gegenleistung abhängig ansieht, erlässt es ohne Anhörung der beklagten Partei und somit ohne vorhergehende mündliche Verhandlung (!) einen Zahlungsbefehl. Dieser enthält den Hinweis, binnen 14 Tagen nach Zustellung des Zahlungsbefehls die Forderung samt Zinsen und die vom Gericht bestimmten Kosten zu bezahlen oder gegen den Zahlungsbefehl binnen vier Wochen Einspruch zu erheben. Der Zahlungsbefehl kann (nur) durch einen Einspruch außer Kraft gesetzt werden. Unterlässt die beklagte Partei den Einspruch, so wird der Zahlungsbefehl rechtskräftig und vollstreckbar, wodurch ein Exekutionsverfahren eingeleitet werden kann.

Um die Rechtskraft eines Zahlungsbefehls und ein daran anknüpfendes Exekutionsverfahren zu verhindern, sollte sohin umgehend nach Erhalt geprüft werden, wann dieser (gegebenenfalls durch Hinterlegung) zugestellt wurde und zur Sicherheit diesbezüglich mit dem Gericht, welches den Zahlungsbefehl erlassen hat, Rücksprache gehalten werden. Ein Einspruch, der im Verfahren beim Bezirksgericht keine Begründung enthalten muss, kann schriftlich eingebracht oder auch mündlich bei Gericht am Amtstag zu Protokoll gegeben werden.

Sollte binnen vier Wochen kein Einspruch erfolgt sein, gibt es nur noch in bestimmten Konstellationen Möglichkeiten, den Anspruch der klagenden Partei inhaltlich zu bekämpfen. Der Gerichtsvollzieher kann inhaltliche Einwendungen gegen den Zahlungsbefehl nicht berücksichtigen. Es besteht rechtlich dann nur noch die Möglichkeit, Zustellungsfehler geltend zu machen oder einen Wiedereinsetzungsantrag – wenn die beklagte Partei an der Einbringung eines Einspruchs durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis gehindert war – zu stellen, um die gegnerische Forderung inhaltlich zu bekämpfen. Auch hierfür ist umgehendes Tätigwerden erforderlich, da das Gesetz teilweise sehr kurze und nicht erstreckbare Fristen vorsieht. Selbst bei Stattgebung eines Wiedereinsetzungsantrages sind überdies oft nicht unerhebliche Kosten von der beklagten Partei zu bezahlen.

Zusammengefasst ist dringend anzuraten, nach Erhalt eines Zahlungsbefehls umgehend tätig zu werden, um ungewollte Besuche eines Gerichtsvollziehers sowie nicht unerhebliche Verfahrenskosten zu vermeiden. Jeder Tag kann entscheidend sein.





Mag. Nadine Marschall
TELOS LAW GROUP Wien

Bedeutende Änderungen im Erbrecht ab 1.1.2017

AM 30.7.2015 WURDE DAS ERBRECHTSÄNDERUNGSGESETZ KUNDGEMACHT. ES BRINGT UMFASSENDE NEUREGELUNGEN MIT SICH. UNTER ANDEREM WERDEN DIE SPRACHLICH VERALTETEN BEGRIFFE DES „ALLGEMEINEN BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES“ VON 1811 AN DIE HEUTIGE ZEIT ANGEPAST. AUCH ZAHLREICHE INHALTLICHE VERÄNDERUNGEN WERDEN VORGENOMMEN. DER GROSSTEIL DER NEUERUNGEN TRITT AM 01.01.2017 IN KRAFT UND IST SOMIT AUF TODESFÄLLE AB DIESEM DATUM ANZUWENDEN. NACHFOLGEND WERDEN EINIGE DIESER MODIFIKATIONEN NÄHER ERLÄUTERT.

ERBUNWÜRDIGKEIT

Das Gesetz sieht vor, dass gewissen Personen bei Vorliegen bestimmter Gründe das Erbrecht versagt wird. Sie sind in diesem Fall erbunwürdig und werden vom gesetzlichen Erbrecht ausgeschlossen. Bis dato umfassten Erbunwürdigkeitsgründe unter anderem gerichtliche, mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedrohte strafbare Handlungen, die gegenüber dem Erblasser gesetzt wurden. Der Betroffenenkreis wurde nun erweitert. Auch strafbare Handlungen gegen den Ehegatten, eingetragenen Partner sowie den Lebensgefährten des Verstorbenen stellen nun Gründe für eine Erbunwürdigkeit dar.

AUSSERORDENTLICHES ERBRECHT DER LEBENSGEFÄHRTEN

Zudem wird ein außerordentliches Erbrecht der Lebensgefährten eingeführt. Gelangt kein gesetzlicher oder testamentarischer Erbe zur Verlassenschaft, fällt ab 01.01.2017 dem Lebensgefährten die Erbschaft zu. Dafür muss der Lebensgefährte mit dem Verstorbenen grundsätzlich vor dessen Tod mindestens drei Jahre in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

AUFHEBUNG DER LETZTWILLIGEN VERFÜGUNG NACH AUFLÖSUNG DER EHE

Eine weitere Neuregelung: Nach Auflösung der Ehe, der eingetragenen Partnerschaft oder der Lebensgemeinschaft werden begünstigende letztwillige Verfügungen automatisch aufgehoben. Dem kann nur entgegengetreten werden, indem vom Verfügenden ausdrücklich das Gegenteil angeordnet wird.

PFLEGEVERMÄCHTNIS

Neu ist ebenfalls der Anspruch auf ein Pflegevermächtnis. Ein Vermächtnis liegt vor, wenn der Erblasser dem Begünstigten eine oder mehrere bestimmte Sachen, einen Betrag oder ein Recht hinterlässt. Voraussetzung für ein Pflegevermächtnis ist, dass eine nahestehende Person (z.B. Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder etc.) Pflegeleistungen gegenüber dem Verstorbenen erbracht hat. Diese Leistungserbringung muss in den letzten drei Jahren vor seinem Tod mindestens sechs Monate lang in nicht geringfügigem Ausmaß erbracht worden sein. Entgelte oder Zuwendungen dürfen dafür nicht gewährt worden sein.

TESTAMENTSFORMEN

Um die Fälschung von Testamenten zu verhindern, wurden die Testamentsformen adaptiert. Ziel war es, diese fälschungssicherer zu gestalten. Beim fremdhändigen Testament wird nun beispielsweise näher ausgeführt, dass alle drei Testamentszeugen gleichzeitig anwesend sein müssen.

PFLICHTTEILSBERECHTIGTE

Zudem wird der Kreis der Pflichtteilsberechtigten reduziert. Nur noch die Nachkommen sowie die Ehegatten bzw. eingetragenen Partner sind davon umfasst. Eltern und weitere Vorfahren haben keinen Pflichtteilsanspruch mehr.

STUNDUNG DER AUSZAHLUNG DES PFLICHTTEILS

Den Erben bereitet die Auszahlung des Pflichtteils an Pflichtteilsberechtigte oftmals finanzielle Schwierigkeiten. Um dem entgegenzutreten, wird die Möglichkeit der Stundung eingeführt. Die Stundung kann durch den letztwillig Verfügenden auf höchstens fünf Jahre angeordnet werden. Auf Antrag des Pflichtteilsschuldners kann die Stundung unter gewissen Umständen auch gerichtlich verfügt werden.



Mag. Marco Skofitsch
TELOS LAW GROUP Wien

Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers und Konsequenzen der Verletzung

DEN IMMOBILIENMAKLER TREFFEN IM ZUSAMMENHANG MIT SEINEN VERMITTLUNGSTÄTIGKEITEN GEWISSE AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN, DIE SICH TEILWEISE DIREKT AUS DEM GESETZ, TEILWEISE AUS DER HÖCHSTGERICHTLICHEN RECHTSPRECHUNG ERGEBEN. DOCH WORIN BESTEHEN DIESE?

Nach der gesetzlichen Definition im Maklergesetz ist Immobilienmakler, wer als Makler gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sachen vermittelt. Er führt also potentielle Verkäufer und Käufer von Liegenschaften oder Baurechten oder Vermieter und Mieter unbeweglicher Sachen zusammen. Sein Provisionsanspruch entsteht grundsätzlich, wenn das zu vermittelnde Geschäft durch seine vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit zustande kommt.

Ist der Auftraggeber des Immobilienmaklers ein Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so ist der Makler verpflichtet, eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenen Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Wird der Immobilienmakler als Doppelmakler, das heißt für beide Parteien des zu vermittelnden Geschäftes tätig, so hat er auch dies anzugeben. Jedenfalls ist er gesetzlich verpflichtet, ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem vermittelten Dritten (also demjenigen, mit dem sein Auftraggeber das Geschäft schließen soll) offenzulegen.

Ansonsten ist der Immobilienmakler nach dem Maklergesetz verpflichtet, „die Interessen des Auftraggebers sorgfältig zu wahren“. Makler und Auftraggeber haben „einander die erforderlichen Nachrichten zu geben“. Diese allgemeinen Bestimmungen lassen selbstverständlich großen Interpretationsspielraum, welche Aufklärungspflichten den Immobilienmakler gegenüber dem Auftraggeber ganz konkret treffen und haben zu einer umfangreichen Judikatur geführt:

Dem Obersten Gerichtshof (OGH) zufolge ist der Immobilienmakler verpflichtet, alle wesentlichen allgemeinen Informationen über die zu vermittelnde Liegenschaft zu erteilen. Dazu zählt etwa die Pflicht zur

Aufklärung über die Eignung des Objekts für eine vom Käufer angestrebte gewerbliche Nutzung. Auch muss er Erkundigungen über entsprechende baubehördliche Baubewilligungen und Benützungsbewilligungen einholen. Konkret hat der OGH etwa ausgesprochen, dass eine Pflichtverletzung der Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers darin liegen kann, dass er es unterlässt, den Käufer eines Hauses oder einer Wohnung über das Errichtungsjahr des Gebäudes zu informieren. Auch gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften einer Liegenschaft können von seiner Informationspflicht umfasst sein. Sogar über die Kosten einer Vertragserrichtung, die Höhe der Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr, eine allfällige Dauerbelastung der vermittelten Liegenschaft durch Kredite oder Hypothekendarlehen und Ähnliches muss der Immobilienmakler aufklären. Bezüglich des Erwerbs von Wohnungseigentum hat der OGH ausgesprochen, dass er auch verpflichtet ist, über die Betriebs- und Erhaltungskosten, die zu leistenden Aufwendungen zur Rücklagenbildung, die Höhe bereits bestehender Rücklagen sowie bevorstehende Sanierungsarbeiten zu informieren.

Der Immobilienmakler verletzt seine Pflicht nicht nur dann, wenn er überhaupt nicht aufklärt, sondern auch, wenn seine Angaben unrichtig oder aufgrund ihrer Unvollständigkeit missverständlich sind.

Rechtsfolge einer Verletzung der Aufklärungspflicht ist die Minderung der sogenannten Verdienstlichkeit für den letztlichen Vertragsabschluss. Im Ausmaß dieser Minderung kann vom Auftraggeber die Minderung des zustehenden Provisionsanspruchs begehrt werden. Prägnant formuliert: Der Immobilienmakler bekommt eine geringere Provision. Im Fall der Nichtoffenlegung eines familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses entsteht der Provisionsanspruch gar nicht erst. Darüber hinaus kann der Auftraggeber – soweit ihm ein Schaden entstanden ist – bei Verschulden des Maklers auch Schadenersatz verlangen.



Dr. Thomas Nikodem
TELOS LAW GROUP Wien

Aufpassen trotz Schadensversicherung – sonst wird nicht gezahlt

DAS LEBEN IST VOLLER RISIKEN, DENEN MAN ABER TEILWEISE DURCH VERSICHERUNGEN GUT VORBEUGEN KANN. GERADE SCHADENSVERSICHERUNGEN, WIE ETWA KFZ- ODER HAUSHALTSVERSICHERUNGEN, SIND BESONDERS WICHTIG, UM DIE FINANZIELLE ZUKUNFT ABZUSICHERN. KURZE UNACHTSAMKEITEN KÖNNEN ZU ENORMEN SCHÄDEN FÜHREN, DIE FÜR DEN SCHÄDIGER DEN WIRTSCHAFTLICHEN RUIN BEDEUTEN. EINE GERINGFÜGIGE GESCHWINDIGKEITÜBERSCHREITUNG IM STRASSENVERKEHR FÜHRT NICHT SELTEN ZU EINEM SCHADEN VON MEHREREN HUNDERTTAUSEND EURO. UNACHTSAME BEWEGUNGEN HABEN DIE ZERSTÖRUNG WERTVOLLER GEGENSTÄNDE ZUR FOLGE, ODER EINE UNERWARTETE SITUATION FÜHRT DAZU, DASS DURCH HITZEQUELLEN EIN BRAND AUSGELÖST WIRD.

Vorausschauenden Menschen sind diese Risiken bewusst und sie versichern sich entsprechend. Teilweise sind Versicherungen auch verpflichtend – etwa eine KFZ-Haftpflichtversicherung. Was aber viele nicht wissen: Eine Schadensversicherung stellt keinen Freibrief zur Unachtsamkeit dar. Gemäß § 61 Versicherungsvertragsgesetz (VersVG) ist die Versicherung von ihrer Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsnehmer den Versicherungsfall vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit herbeiführt. Bei Vorsatz ist eine Haftungsbefreiung nachvollziehbar, da es für den Versicherungsträger erheblich nachteilige Konsequenzen hätte, wenn er auch für Vorsatztaten haften würde. Mit einer Haftungsbefreiung im Fall grober Fahrlässigkeit rechnet der durchschnittliche Versicherungsnehmer jedoch wohl kaum. Darüber hinaus ist der Begriff „grobe Fahrlässigkeit“ wenig konkret. Oft kann nicht leicht beurteilt werden, ob ein Verhalten grob fahrlässig ist oder nicht.

BEISPIELE FÜR HANDLUNGEN, DIE ALS GROB FAHRLÄSSIG BEURTEILT WURDEN:

- In einer Diskothek entstand ein Feuerschaden, weil der Betreiber mit Pappkarton verkleidete Holzkisten als Abfallbehälter (auch zum Entleeren der Aschenbecher) benützte. Die glühenden Zigarettenreste verursachten einen Brand (7 Ob 64/83).
- Ein Autofahrer verursachte auf regennasser Fahrbahn bei einer Geschwindigkeit von 135 km/h einen Unfall auf einer Bundesstraße (9 ObA 24/07f).
- Die Missachtung einer Stopptafel stellt in der Regel eine grobe Fahrlässigkeit dar, zumindest dann, wenn weitere belastende Umstände hinzukommen (RIS-Justiz RS 0075468, 7Ob21/94: Missachtung trotz Ortskenntnis und mit einer Geschwindigkeit von etwa 50 km/h).
- Ein Lehrling verursachte (betrunken) einen Unfall mit dem Fahrzeug seines Arbeitgebers. Das Fahrzeug wurde vom Arbeitgeber unversperrt und mit angestecktem Schlüssel auf dem Betriebsgelände abgestellt. Ihm war bekannt, dass der Lehrling mehrfach wegen Diebstahls verurteilt war. Der Arbeitgeber hat daher grob fahrlässig gehandelt (7 Ob 242/72).
- Das Aufbewahren eines Reserveschlüssels im Handschuhfach eines (in Ungarn) auf der Straße abgestellten Fahrzeugs, das ansonsten ordnungsgemäß gesichert war (RIS-Justiz RS 0111476).

Es sollte also vermieden werden, gefährliches Verhalten zu setzen, „weil's eh die Versicherung zahlt, wenn was passiert“. Gerade wenn Handlungen schon vor ihrer Durchführung als gefährlich beurteilt werden, erhöht dies die Wahrscheinlichkeit der Einstufung als grob fahrlässig. Gewisse Risiken sind auch bei grober Fahrlässigkeit versicherbar (etwa Wasserschäden bei Haushaltsversicherungen). Steht der Abschluss einer Versicherung bevor, sollte bei der Versicherungswahl auch dieser Aspekt berücksichtigt werden.





TELLOS
LAW GROUP

www.telos-law.com