



NEWS

02/2019

Creative ideas for the exciting world of law.

INHALT

01 SOZIALRECHT

Rückforderung des Kinderbetreuungsgeldes

02 ZIVILRECHT

Kurz geparkt – teuer bezahlt: Besitzstörungen mit dem KFZ

03 VEREINSRECHT

Die Haftung von Vereinsvorständen

04 GESELLSCHAFTSRECHT

Ungewollte Gesellschaft – ungewollte Haftung

05 MIETRECHT

Das Recht auf Mietzinsminderung

06 WOHNRECHT

Die WGG-Novelle 2019

07 BAURECHT

Bauwerkvertrag: Normen und der Stand der Technik



TELOS
LAW GROUP

EDITORIAL



TELOS
LAW GROUP

Winalek, Nikodem, Weinzinger Rechtsanwälte GmbH

- Dr. Thomas Nikodem, LL.M., RA
- Mag. Christian Weinzinger, RA
- Dr. Peter Winalek, RA
- Mag. Teresa Halbmaier, RAA
- Anna Schneiderbauer
- Lukas Wunsch
- Tobias Wunsch

www.telos-law.com

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

WIEN

1090 Wien

Hörlgasse 12

T +43 (0) 5 17 19

BADEN*

2500 Baden

Rathausgasse 11

T +43 (0) 5 17 19

* Sprechstelle



Mag. Teresa Halbmaier, RAA
TELOS LAW GROUP Wien

Rückforderung des Kinderbetreuungsgeldes – gemeine Falle oder gerechtfertigt?

DAS KINDERBETREUUNGSGELD, BEI DEM MAN ZWISCHEN EINER PAUSCHALEN UND EINER EINKOMMENSABHÄNGIGEN VARIANTE WÄHLEN KANN, DIENT DAZU, IN DER ZEIT, IN DER MAN SICH GÄNZLICH AUF DIE BETREUUNG DES KINDES KONZENTRIERT, EIN EINKOMMEN SICHERZUSTELLEN. DIE KRANKENKASSE HAT JEDOCH DIE MÖGLICHKEIT, DAS KINDERBETREUUNGSGELD BZW. EINEN BESTIMMTEN BETRAG NACH DEM BEZUG ZURÜCKZUFORDERN.

RÜCKFORDERUNGSTATBESTAND

Als Bezieher von Kinderbetreuungsgeld ist man verpflichtet, die Untersuchungen, die im Mutter-Kind-Pass vorgesehen sind, durchführen zu lassen und der Krankenkasse einen Nachweis darüber zu erbringen. Dies bezieht sich sowohl auf die Untersuchungen während der Schwangerschaft als auch auf jene, die nach der Geburt des Babys vorzunehmen sind.

Die Untersuchungen müssen vollständig und binnen des jeweils angegebenen Zeitraumes durchgeführt werden. Wenn in einem bestimmten Zeitraum neben anderen Überprüfungen beispielsweise eine Untersuchung der Augen vorgesehen ist und man nur diese zwei Wochen zu spät durchführen lässt, während der Rest fristgerecht erledigt wurde, ist dies nicht mehr ausreichend. Es kommt dabei auch nicht darauf an, ob das Kind im Einzelfall die Untersuchung benötigt oder ob eine negative Folge durch die Nichtvornahme eintritt.

Es ist darüber hinaus nicht genug, die Untersuchungen bloß durchzuführen, sondern müssen sie der Krankenkasse auch fristgerecht nachgewiesen werden. Der Nachweis der Untersuchungen während der Schwangerschaft sowie unmittelbar nach der Geburt hat gleich bei der Antragstellung zu erfolgen. Die zweite bis vierte Untersuchung des Kindes ist bis zum 15. Lebensmonat des Kindes und die fünfte und letzte bis zum 18. Lebensmonat des Kindes nachzuweisen.

Auch eine Verspätung von nur wenigen Tagen hinsichtlich der Erbringung des Nachweises bewirkt, dass die Krankenkasse Teile des Kinderbetreuungsgeldes zurückfordern kann. Der Anspruch auf Kinderbetreuungsgeld reduziert sich für jeden Elternteil um € 1.300,00 (§ 3 Abs 4 KBGG, § 24a Abs 4 KBGG). Diese Bestimmung ist bei einer flexiblen Inanspruchnahme des pauschalen Kinderbetreuungsgeldes nicht anwendbar. In einem solchen Fall verringert sich der Anspruch um einen bestimmten Betrag pro Tag.

ANSPRUCH IN VOLLER HÖHE

Der einfachste Weg, den Anspruch auf Kinderbetreuungsgeld in der vollen Höhe zu behalten, ist selbstverständlich, die Untersuchungen pünktlich durchführen zu lassen und ebenso fristgerecht die Bestätigungen an die Krankenkasse zu übermitteln. Hinsichtlich der Übermittlung empfiehlt es sich, einen Nachweis aufzubewahren, beispielsweise die gesendete E-Mail oder den Beleg hinsichtlich des eingeschriebenen Briefes.

Nicht zurückzufordern ist ein Teil des Kinderbetreuungsgeldes, wenn die Gründe für das Unterbleiben der Untersuchungen oder die Übermittlung der Nachweise nicht der Sphäre des Beziehers zuzurechnen sind. Wenn beispielsweise die Nachweise bei der Krankenkasse verloren gehen, ist eine Rückforderung nicht möglich. Da man nur schwer nachvollziehen kann, was dort mit den Unterlagen geschieht, empfiehlt es sich eben, über Bescheinigungen hinsichtlich der Übermittlung zu verfügen. Ansonsten ist man darauf angewiesen, dass das Gericht der eigenen Aussage Glauben schenkt.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Krankenkasse nicht dazu verpflichtet ist, vor Ablauf der Frist Erinnerungsschreiben zu versenden, obwohl dies tatsächlich oft so gehandhabt wird. Der Judikatur zufolge handelt es sich dabei jedoch lediglich um eine Serviceleistung, deren Unterbleiben nichts am Bestehen des Rückforderungstatbestandes ändert.





Lukas Wunsch
TELOS LAW GROUP Wien

Kurz geparkt – teuer bezahlt: Besitzstörungen mit dem KFZ

AUTOFÄHRER SIND HÄUFIG DEM PROBLEM AUSGESETZT, DASS – VOR ALLEM IM INNERSTÄDTISCHEN BEREICH – KEIN PARKPLATZ GEFUNDEN WERDEN KANN. EINMAL KURZ IN EINER FREMDEN EINFAHRT STEHEN GEBLIEBEN ODER DAS EIGENE KFZ AUF DEM PRIVATPARKPLATZ EINES ANDEREN ABGESTELLT, SO WIRD REGELMÄSSIG MIT BESITZSTÖRUNGSKLAGEN ODER ZUMINDEST DEREN KOSTENPFLICHTIGER ANDROHUNG REAGIERT. AUF WELCHE VORAUSSETZUNGEN BEI DER GELTENDMACHUNG VON BESITZSTÖRUNGSANSPRÜCHEN GEACHTET WERDEN SOLLTE UND WIE MAN SICH AM BESTEN VERHÄLT, SOLLTE MAN SELBST EINMAL DER STÖRER SEIN, WIRD NACHSTEHEND ERÖRTERT.

DER TATBESTAND DER BESITZSTÖRUNG

§ 339 ABGB normiert, dass sich kein Besitzer die (tatsächliche) eigenmächtige Beeinträchtigung der eigenen Sache gefallen lassen muss. Geschützt wird nicht nur der absolut berechnigte Eigentümer, sondern auch jeder, der das bessere Besitzrecht hat. Somit sind grundsätzlich auch Mieter, Pächter oder andere Verfügungsberechnigte geschützt. Zudem wird eine eigenmächtige Störung vorausgesetzt. Diese Eigenmacht kann jedoch nicht gegeben sein, wenn zum Beispiel eine Erlaubnis für das Halten und Parken vom Berechnigten erteilt wurde. Zu berücksichtigen ist aber, dass subjektive Elemente, etwa ein allfälliger Irrtum des Störers, nicht beachtenswert sind; es kommt daher lediglich auf die faktische Beeinträchtigung an.

WEGFALL DER WIEDERHOLUNGSGEFAHR

Sollten Besitzstörungsansprüche gegen einen selbst geltend gemacht werden, kann es sinnvoll sein, mit dem Wegfall der Wiederholungsgefahr zu argumentieren. Da der Besitzer in der Regel ein Interesse an der zukünftigen Unterlassung derartiger Störungen hat, ist für die Geltendmachung des Anspruchs das Vorhandensein einer Wiederholungsgefahr erforderlich. Grundsätzlich kann es etwa an der Wiederholungsgefahr fehlen, wenn für den Lenker eines KFZ (Störer) gar nicht erkennbar war, dass es sich um ein Privatgrundstück gehandelt hat.

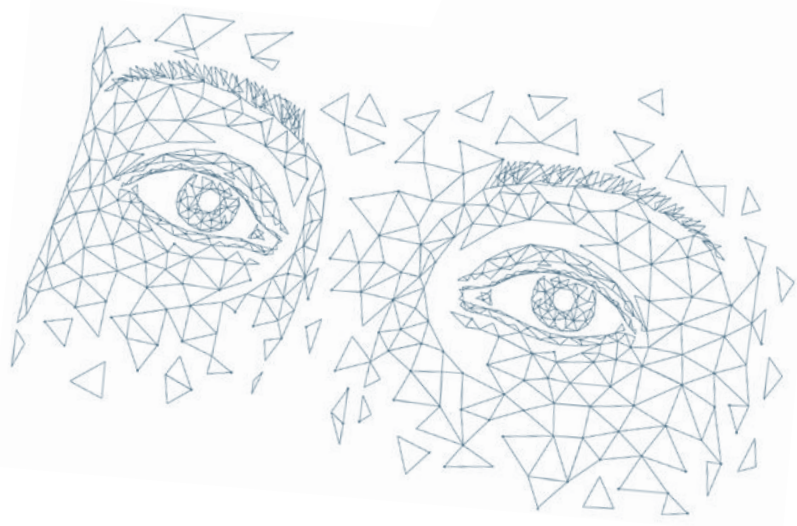
MANGELNDE KENNZEICHNUNG

Eine mangelnde Kennzeichnung, aufgrund derer für einen umsichtigen, durchschnittlichen Autofahrer nicht hervorgeht, dass es sich bei der gegenständlichen Stelle um einen Privatparkplatz handelt, kann vor allem durch eine nicht vorhandene Beschilderung gegeben sein. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass nicht nur ein klarer Hinweis („Privatparkplatz“), sondern auch etwaige Sperrflächen oder Nummerierungen aufmerksamen Autofahrern erkennbar machen können, dass es sich bei dem gekennzeichneten Parkplatz um keine öffentliche Fläche handelt. Umfasst sind nicht nur Parkplätze, sondern generell alle Flächen eines Privatgrundstücks: somit auch Zufahrten,

Sperrflächen, Gehsteige, Müllplätze, Fahrradräume oder auch der Luftraum über der Liegenschaft.

PARKDAUER: KURZ HALTEN ERLAUBT?

Grundsätzlich ist jede eigenmächtige Störung fremden Besitzes unter den Tatbestand der Besitzstörung zu subsumieren. Auch mit der Argumentation, dass das fünfminütige Abstellen eines KFZ zu keinem relevanten Nachteil geführt hat, wurden Besitzstörungen bereits bejaht. Die Beeinträchtigung eines privaten Grundstücks sei auch hier gegeben. Es ist somit grundsätzlich ein strenger Maßstab anzulegen.





TIPPS ZUR VORGEHENSWEISE

Grundsätzlich kann ein Anspruchsberechtigter bei der Störung seines ruhigen Besitzes sofort Besitzstörungsklage beim zuständigen Gericht einbringen, ohne den Störer hiervon zuvor informieren zu müssen. In der Praxis erreicht den Störer oftmals ein Schreiben des beauftragten Rechtsanwalts mit der Aufforderung der Unterfertigung einer Unterlassungserklärung sowie der Bezahlung der angefallenen Kosten. Da es sich bei Besitzstörungsangelegenheiten stets um Einzelfallentscheidungen handelt, sollten die vorliegenden Umstände erörtert und sodann (vor allem aus ökonomischen Gründen) entschieden werden, ob eine vergleichsweise Erledigung (Bezahlung der Kosten, Unterfertigung der Unterlassungserklärung; Vergleich) angestrebt oder die Sache vor Gericht ausgetragen werden soll.



Tobias Wunsch
TELOS LAW GROUP Wien

Die Haftung von Vereinsvorständen

EIN VEREIN IST EINE SCHNELLE, KOSTENGÜNSTIGE UND EINFACH ZU GRÜNDENDE ORGANISATIONSFORM, DIE DER VERWIRKLICHUNG EINES GEMEINSAMEN, IDEELLEN ZWECKS DIENST. SEIT JEHER IST DER VEREIN IN ÖSTERREICH SEHR BELIEBT, DOCH VOR ALLEM IN LETZTER ZEIT WURDE MEDIAL IMMER WIEDER VIEL ÜBER UND IN ZUSAMMENHANG MIT VEREINEN BERICHTET UND DISKUTIERT. NUR WENIGE VEREINSMITGLIEDER UND -VORSTÄNDE WISSEN JEDOCH, WIE ES EIGENTLICH UM IHRE HAFTUNG GEGENÜBER DEM VEREIN UND DRITTEN STEHT.

Prinzipiell haftet der Verein für seine Verbindlichkeiten selbst mit seinem Vermögen. Vereinsorgane haften nur unter bestimmten Voraussetzungen und ist hierbei auch zwischen einer internen Haftung gegenüber dem Verein und einer externen Haftung gegenüber Dritten zu unterscheiden.

DIE HAFTUNG DES VEREINSVORSTANDES GEGENÜBER DEM VEREIN

Die Organe des Vereins, also beispielsweise die Vereinsleitung, die Mitgliederversammlung oder auch die Rechnungsprüfer eines Vereins, haften persönlich dann für die von ihnen verursachten Schäden, wenn sie ihre Sorgfaltspflichten verletzen.

Eine Haftung ist zu bejahen, falls sich dies aus gesetzlichen Vorschriften oder aufgrund persönlicher rechtsgeschäftlicher Verpflichtungen ergibt. Organwalter – das sind natürliche Personen, welche die von der Rechtsordnung vorgesehenen Aufgaben des Vereins wahrnehmen oder ausüben – sowie Vereinsmitglieder haften mit ihrem persönlichen Vermögen nur aufgrund persönlicher rechtsgeschäftlicher Verpflichtung oder gesetzlicher Vorschriften. Verletzt ein Mitglied eines Vereinsorgans unter Missachtung der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Organwalters seine gesetzlichen oder statutarischen Pflichten, so kommt es zu einer schadenersatzrechtlichen Haftung gegenüber dem Verein. Die Vorstandsmitglieder des Vereins haben daher im Rahmen der Gesetze und der Vereinsstatuten immer zum Vorteil des Vereins zu handeln und erdenkliche Schäden abzuwenden. Sind die vorher genannten Vereinsorgane unentgeltlich für den Verein tätig, so tritt eine Haftung grundsätzlich nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit ein – anderes kann jedoch vereinbart oder in den Statuten festgelegt werden.

HAFTUNG DES VEREINSVORSTANDES GEGENÜBER DRITTEN

Von der vorher ausgeführten Haftung gegenüber dem Verein selbst ist die Haftung gegenüber den Gläubigern desselben zu unterscheiden – die sogenannte Durchgriffshaftung. Diese sieht im Einzelfall eine direkte, persönliche Haftung des Vereinsvorstandsmitgliedes für sein Handeln gegenüber einem Dritten vor.

Beispiele für eine solche Haftung wären die Kridahaftung, also die betrügerische oder grob fahrlässige Herbeiführung der Zahlungsunfähigkeit, die Haftung für Verwaltungsstraftaten sowie die Haftung für Abgaben und Sozialversicherungsbeiträge. Eine Verantwortlichkeit wird auch bejaht, wenn finanzielle Vorhaben des Vereins ohne ausreichende finanzielle Sicherheit eingegangen werden.





Dr. Thomas Nikodem
TELOS LAW GROUP Wien

Ungewollte Gesellschaft – ungewollte Haftung

IN ÖSTERREICH SIND DIE MEISTEN VERTRAGSABSCHLÜSSE FORMLOS MÖGLICH; DAS HEISST, DASS VERTRÄGE AUCH MÜNDLICH ABGESCHLOSSEN WERDEN KÖNNEN. DER VERTRAGSABSCHLUSS IST DANN AUCH AUF JEDE TEXTLICHE WEISE (PER SMS, E-MAIL ETC.) MÖGLICH, OHNE DASS ES EINER UNTERSCHRIFT BEDARF. SIE KÖNNEN SOGAR SCHLÜSSIG ABGESCHLOSSEN WERDEN. DAS ALLES GILT ZUM BEISPIEL FÜR DEN KAUFVERTRAG BETREFFEND EIN AUTO. IN DER REGEL IST DEN VERTRAGSPARTEIEN BEWUSST, DASS EINE LEISTUNG FÜR EINE GEGENLEISTUNG ERBRACHT WERDEN SOLL UND DASS DAS VEREINBARE FÜR BEIDE SEITEN GELTEN SOLL, OHNE DASS JEDER DARAN DENKT, EINEN VERTRAG ABGESCHLOSSEN ZU HABEN. IN ANDEREN KONSTELLATIONEN KANN ES DEN VERTRAGSPARTEIEN NICHT BEWUSST SEIN, DASS WECHSELSEITIGE RECHTE UND PFLICHTEN EINGEGANGEN WURDEN. DAS KANN ZU SCHWERWIEGENDEN RECHTLICHEN FOLGEN FÜHREN.

GESELLSCHAFTSVERTRAG UND HAFTUNG

Hält man selbst eine Angelegenheit für unverbindlich, erweckt beim Gegenüber aber gleichzeitig objektiv den Eindruck, sich verpflichten zu wollen, so kommt es dennoch zum Vertragsabschluss. Das kann zum Eingehen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) führen. Ist es zur Gründung einer solchen Gesellschaft gekommen, müssen sich die Vertragsparteien an gewisse Spielregeln halten. Die gesetzliche Regelung der GesbR gibt den Gesellschaftern eine große Freiheit, die Gesellschaft durch Vereinbarungen zu gestalten. Ist es aber unabsichtlich bzw. unbewusst zur Gründung der Gesellschaft gekommen, existieren in der Regel auch keine Vertragsbestimmungen, mit denen die Gesellschaft abweichend vom Gesetz geregelt wird. Im Einzelfall kann sich aber natürlich auch anderes ergeben.

Das Problem an der GesbR ist, dass jeder Gesellschafter persönlich und unbeschränkt – das heißt mit seinem gesamten Vermögen und ohne betragsmäßige Beschränkung – haftet. Diese Haftung ist weiters primär und solidarisch, die Gläubiger können sich somit aussuchen, gegenüber welchem der Gesellschafter bzw. gegenüber welchen Gesellschaftern sie ihre gesamten Forderungen erheben und durchsetzen. Der einzelne Gesellschafter muss diese dann bezahlen, hat aber die Möglichkeit, intern – von den anderen Gesellschaftern – anteiligen Ersatz zu fordern.

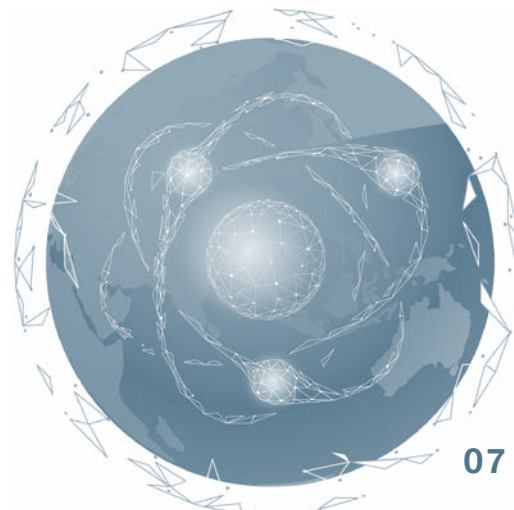
KÜNDIGUNG BZW. AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Stellt sich heraus, dass unabsichtlich eine GesbR gegründet wurde, kommt in der Regel die Frage auf, wie man diese Gesellschaft wieder beenden kann. Gerade wenn sie nicht absichtlich gegründet wurde, existieren keine vereinbarten Kündigungsregelungen. Dann ist auf die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen zurückzugreifen. Sind sich die Vertragsparteien – die Gesellschafter – einig, kann die Gesellschaft einvernehmlich beendet werden. Sind sie sich uneinig, gibt es zwei

wesentliche gesetzliche Kündigungsbestimmungen:

- Ordentliche Kündigung: Die unbefristete Gesellschaft kann durch einen Gesellschafter unter Einhaltung einer sechsmo-
natigen Kündigungsfrist, zum Ende des Geschäftsjahres,
gekündigt werden.
- Auflösung durch gerichtliche Entscheidung: Dies kann bei
Vorliegen eines wichtigen Grunds durch Klage eines Gesell-
schafers erreicht werden.

Wie Sie sehen, ist es möglich, ungewollt Gesellschafter zu werden. Eine Konsequenz ist die sehr weitreichende Haftung. Die Kündigung bzw. Auflösung der Gesellschaft ist nur unter Einhaltung bestimmter Vorgaben möglich. Außerdem existieren noch weitere Bestimmungen, die das unbeabsichtigte Errichten einer Gesellschaft zu einer äußerst unangenehmen Situation werden lassen können. In diesem Sinne sollte bei der gemeinsamen Arbeit an einem Projekt immer auch über die Art der Zusammenarbeit und die Konsequenzen eine nachvollziehbare Vereinbarung geschlossen werden.





Anna Schneiderbauer
TELOS LAW GROUP Wien

Das Recht auf Mietzinsminderung

MIETER HABEN EINEN ANSPRUCH DARAUFG, DASS DIE MIETWOHNUNG NICHT NUR ZUM ZEITPUNKT DER ÜBERGABE IN EINEM BRAUCHBAREN ZUSTAND IST, SONDERN DASS DIESE AUCH FÜR DIE DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES BRAUCHBAR BLEIBT. KOMMT ES OHNE VERSCHULDEN DES MIETERS ZU BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES MIETGEGENSTANDES, WIE BEISPIELSWEISE ZU SCHIMMELBEFALL, ZU EINEM AUSFALL DER HEIZUNG ODER ZU MASSIVEM BAULÄRM, SO IST DER MIETER UNTER GEWISSEN VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE DAUER DER BEEINTRÄCHTIGUNG ZUR MINDERUNG DES MIETZINSES BERECHTIGT. WORAUF IST BEI DER MIETZINSMINDERUNG ZU ACHTEN UND WIE KANN SIE GELTEND GEMACHT WERDEN?

ALLGEMEINES ZUR MIETZINSMINDERUNG

Kommt es zu einer Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit, beispielsweise weil der Vermieter seinen gesetzlichen Erhaltungspflichten nicht nachkommt, so haben Mieter das Recht, den Mietzins entsprechend der Dauer und des Ausmaßes der Einschränkung herabzusetzen. Die Beeinträchtigung muss hierbei eine gewisse Erheblichkeitsschwelle überschreiten; gewöhnliche Abnutzungserscheinungen bzw. optische Mängel, die sich nicht auf die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes auswirken, begründen im Normalfall keinen Mietzinsminderungsanspruch. Das Recht auf Mietzinsminderung ist gesetzlich normiert und muss daher im Mietvertrag nicht eigens vereinbart werden. Ob den Vermieter an der Beeinträchtigung des Mietgegenstandes ein Verschulden trifft, ist irrelevant; ein Mietzinsminderungsanspruch ist daher beispielsweise auch bei eingeschränkter Brauchbarkeit aufgrund massiven Baulärms auf dem Nachbargrundstück zu bejahen. Anderes gilt, wenn die Beeinträchtigung durch den Mieter verschuldet wurde – in solchen Fällen gibt es kein Recht auf Mietzinsminderung.

HÖHE DES MIETZINSMINDERUNGSANSPRUCHES

Die Höhe des jeweiligen Mietzinsminderungsanspruches ist gesetzlich nicht festgelegt, sondern muss stets individuell und anhand des konkreten Einzelfalles beurteilt werden. Sie richtet sich dabei nach dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes. Bei einigen Schäden (beispielsweise bei Schimmelbefall) kann in diesem Zusammenhang die Fläche der betroffenen und dadurch unbenutzbar gewordenen Räume herangezogen werden. Weitere Anhaltspunkte für die Höhe der Mietzinsminderung finden sich in der Rechtsprechung. So beträgt die Mietzinsminderung für Lärmbelästigungen nach der ständigen Rechtsprechung maximal 25 Prozent. Außerdem gilt zu beachten, dass bei Beeinträchtigungen, die nur einige Tage andauern, eine entsprechende Aliquotierung vorzunehmen ist.

MÖGLICHE VORGEHENSWEISEN DES BETROFFENEN MIETERS

Stellen Mieter Mängel am Mietobjekt fest, so sollten sie diese dem Vermieter unverzüglich schriftlich melden und den Vermieter zur Behebung dieser Mängel auffordern. Es empfiehlt sich, dem Vermieter

gleichzeitig schriftlich mitzuteilen, dass künftige Mietzinszahlungen nur unter dem Vorbehalt der späteren Rückforderung geleistet werden. So verhindert man als Mieter, dass vollständige Mietzinszahlungen in Kenntnis der Beeinträchtigung des Mietgegenstandes später als Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch gewertet werden. Eine Rückforderung von unter Vorbehalt geleisteten Mietzinszahlungen ist rückwirkend für einen Zeitraum von drei Jahren möglich.

Alternativ kann der Mieter die laufenden Mietzinszahlungen selbst um einen gewissen (angemessenen) Prozentsatz mindern und dies dem Vermieter mitteilen. Bei dieser Vorgehensweise besteht für den Mieter jedoch das Risiko, dass der Vermieter ein gerichtliches Mietzins- und Räumungsverfahren einleitet, da das Nichtbezahlen des vollen Mietzinses grundsätzlich einen Kündigungsgrund darstellt. Aufgrund dessen, dass sich die konkrete Höhe der Mietzinsminderung im Vorhinein oft nur schwer einschätzen lässt, hat sich die erstgenannte Variante, bei der der Mietzins zunächst unter Vorbehalt der späteren Rückzahlung weiterhin in voller Höhe geleistet wird, oftmals bewährt.





Mag. Christian Weinzinger
TELOS LAW GROUP Wien

Die WGG-Novelle 2019

NOCH VOR DER NATIONALRATSWAHL 2019 TRAT DIE WGG-NOVELLE 2019 IN KRAFT UND BRACHTE UNS IN DIESEM BEREICH EINIGE NEUERUNGEN, DIE IN DER PRAXIS VON HOHER RELEVANZ SIND. EINIGE TEILBEREICHE HIERVON WERDEN NACHFOLGEND IM ÜBERBLICK DARGESTELLT.

KAUFOPTION

Bislang konnte der Mieter einer Genossenschaftswohnung im Wesentlichen nach zehn Jahren aufrechter Dauer seines Mietverhältnisses, spätestens jedoch bis zum Ablauf des 15. Jahres des Mietverhältnisses, einen einzigen Antrag auf Legung eines Kaufanbots durch die Genossenschaft stellen. Die Möglichkeiten des Mieters wurden durch die Novelle jedoch ausgeweitet.

Dem Mieter steht nunmehr bereits nach fünf Jahren aufrechter Dauer seines Mietverhältnisses ein solches Antragsrecht zu. Er kann zudem je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres seines Mietverhältnisses stellen.

Die neuen Antragsmöglichkeiten gelten lediglich für solche Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten der Novelle, somit ab 01.08.2019 abgeschlossen wurden; für zuvor abgeschlossene Mietverhältnisse bleibt die alte Regelung aufrecht. Die Genossenschaft ist bei Wohnungen zur Angebotslegung nur dann verpflichtet, wenn die Wohnbauförderung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch aufrecht war, der Erstbezug der Baulichkeit nicht länger als 30 Jahre zurückliegt und die Wohnung größer als 40 Quadratmeter ist.

DAS VORKAUFSRECHT DER GENOSSENSCHAFT

Bereits bislang gab es bei einem derartigen Optionskauf aufgrund der gesetzlichen Ansprüche ein Vorkaufsrecht der Genossenschaft für zehn Jahre. Dieses wurde durch die Novelle auf 15 Jahre ausgeweitet. Das bedeutet, dass bei einem Verkauf durch den ehemaligen Mieter innerhalb dieser 15 Jahre die Genossenschaft vorkaufsberechtigt ist, ausgenommen es wird jener Differenzbetrag an die Genossenschaft geleistet, der sich aus dem ursprünglichen Kaufpreis für den Mieter und dem zum Zeitpunkt des Angebots darin angeführten Verkehrswert der Wohnung ergibt.

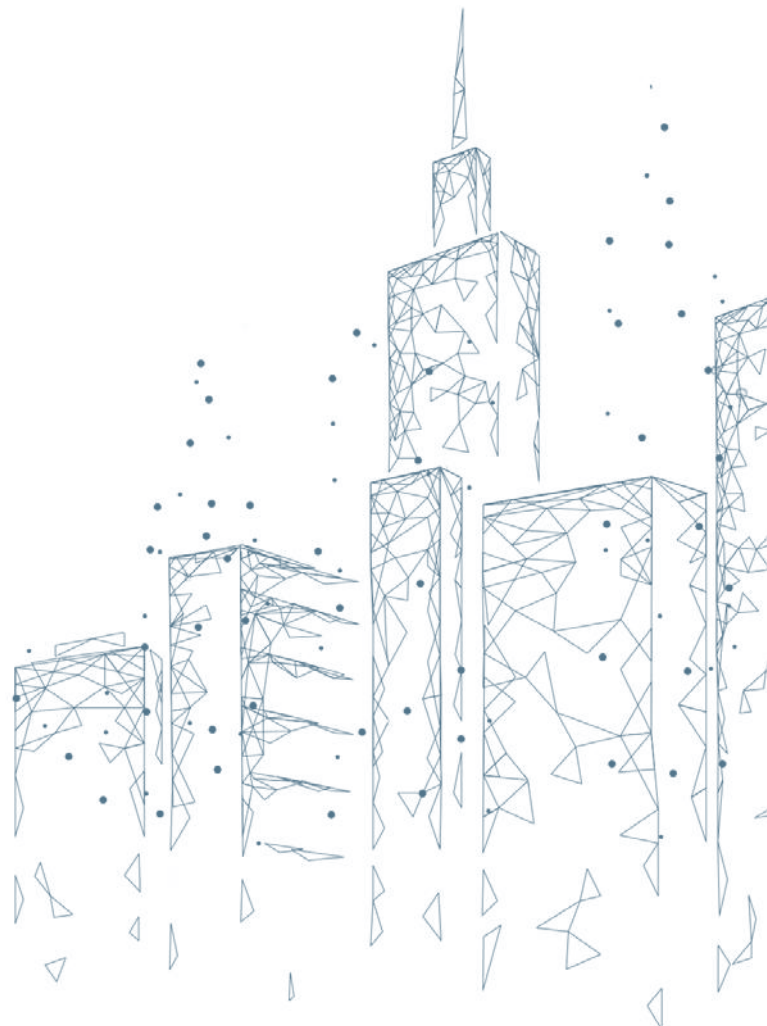
MIETRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Eine weitere wesentliche Neuerung der Novelle ist, dass nach dem Ankauf einer Wohnung durch einen Mieter im Sinne der obigen Ausführungen das Mietrechtsgesetz in seiner Vollenwendung für 15 Jahre gilt. Sollte also der ehemalige Mieter, der nunmehr Eigentümer der Wohnung ist, diese Wohnung vermieten wollen, so gelangen für 15 Jahre die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung (Re-

gelungen betreffend die Erhaltungsarbeiten, Mietabrechnungen etc.). Ergänzend ist der zulässige Mietzins mit dem Richtwert für das jeweilige Bundesland beschränkt, was natürlich eine maßgebliche Beschränkung des ansonsten auf dem freien Markt erzielbaren Mietzinses zur Folge hat.

FAZIT

Die oben erläuterten Neuerungen des Gesetzes haben somit dazu geführt, dass der Erwerb des Eigentums an Genossenschaftswohnungen für Mieter erleichtert wurde, die Vermietung bzw. Weiterveräußerung zumindest für den Zeitraum von 15 Jahren gleichzeitig jedoch relativ unattraktiv gemacht wurde.





Dr. Peter Winalek
TELOS LAW GROUP Wien

Bauwerkvertrag: Normen und der Stand der Technik

IN ZAHLREICHEN WERKVERTRÄGEN FINDEN SICH FORMULIERUNGEN WIE „DAS BAUWERK IST IN ENTSPRECHUNG DER ÖNORMEN HERZUSTELLEN“. REICHEN DERARTIGE ALLGEMEINE VERWEISE FÜR DEN AUFTRAGGEBER UND KANN SICH EIN AUFTRAGNEHMER DARAUF VERLASSEN, DASS IN EINER NORM EINE BESTIMMTE VORGEHENSWEISE DEM AKTUELLEN STAND DER TECHNIK ENTSPRECHEND BESCHRIEBEN IST?

PROBLEMSTELLUNG

Im Laufe der letzten Jahrzehnte sammelte sich eine große Anzahl an technischen Normen an. Diese werden von „Austrian Standards“ herausgegeben.

Weit verbreitet ist die Ansicht, dass lediglich die Errichtung eines Hauses in Entsprechung der ÖNORMEN zu vereinbaren ist. Bei näherer Betrachtungsweise zeigt sich jedoch, dass eine derartige Formulierung nicht abschließend richtig sein muss. Grundsätzlich relevant ist der jeweilige Stand der Technik. Diesem entsprechend sind die Arbeiten auszuführen. In der Regel sollten die ÖNORMEN den Stand der Technik widerspiegeln; sie tun dies jedoch nicht immer. Teilweise „veralten“ technische Normen, da sich der technische Stand weiterentwickelt und die jeweilige Norm mitunter nicht angepasst wird.

Demnach ist ein Gebäude dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend zu errichten, insbesondere sind die technischen NORMEN zu beachten. Sollte jedoch eine Norm veraltet sein, so muss der Stand der Technik gelten.

PRAXISRELEVANTE LÖSUNGEN

In der Praxis zeigt sich teilweise, dass ÖNORMEN – auch wenn sie aktuell sind – für die Beurteilung der richtigen Ausführung nicht ausreichen. Einerseits sind unter Umständen bestimmte Bereiche nicht geregelt; in diesem Fall wird meist auf andere Normen, wie beispielsweise auf die DIN-Normen (Deutsches Institut für Normung), verwiesen. Andererseits kann sich – unter anderem im Bereich der Althausanierung – ergeben, dass Arbeiten schlicht nicht normgemäß ausgeführt werden können. Dieser Fall kann eintreten, wenn denkmalschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten sind oder die Statik nur bestimmte Arbeiten ermöglicht. In diesen Fällen wird eine technische Evaluierung stattzufinden haben, um eine den jeweiligen Normen möglichst nahekommende Lösung zu finden. Eine derartige Einschränkung der normgemäßen Ausführung wird in der Regel jedoch nur dann zulässig sein, wenn ein Planer nicht von Beginn an die Möglichkeit hatte, dem Stand der Technik entsprechende Ausführungen auszuarbeiten.

SPEZIELLE AUSFÜHRUNGEN

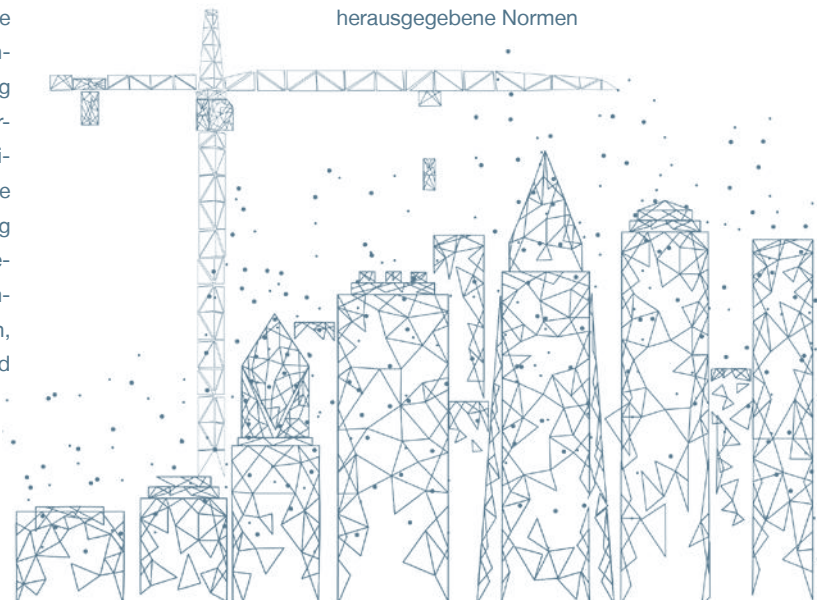
Sollten bei einem Bau spezifische Anforderungen bestehen, die über den „allgemeinen“ Stand der Technik hinausgehen, so sind diese jedenfalls zu definieren und vertraglich zu vereinbaren. Gegebenenfalls können sich diese Spezifikationen am Stand der Wissenschaft orientieren oder beispielweise als ausdrücklich bedungene Eigenschaften vereinbart werden.

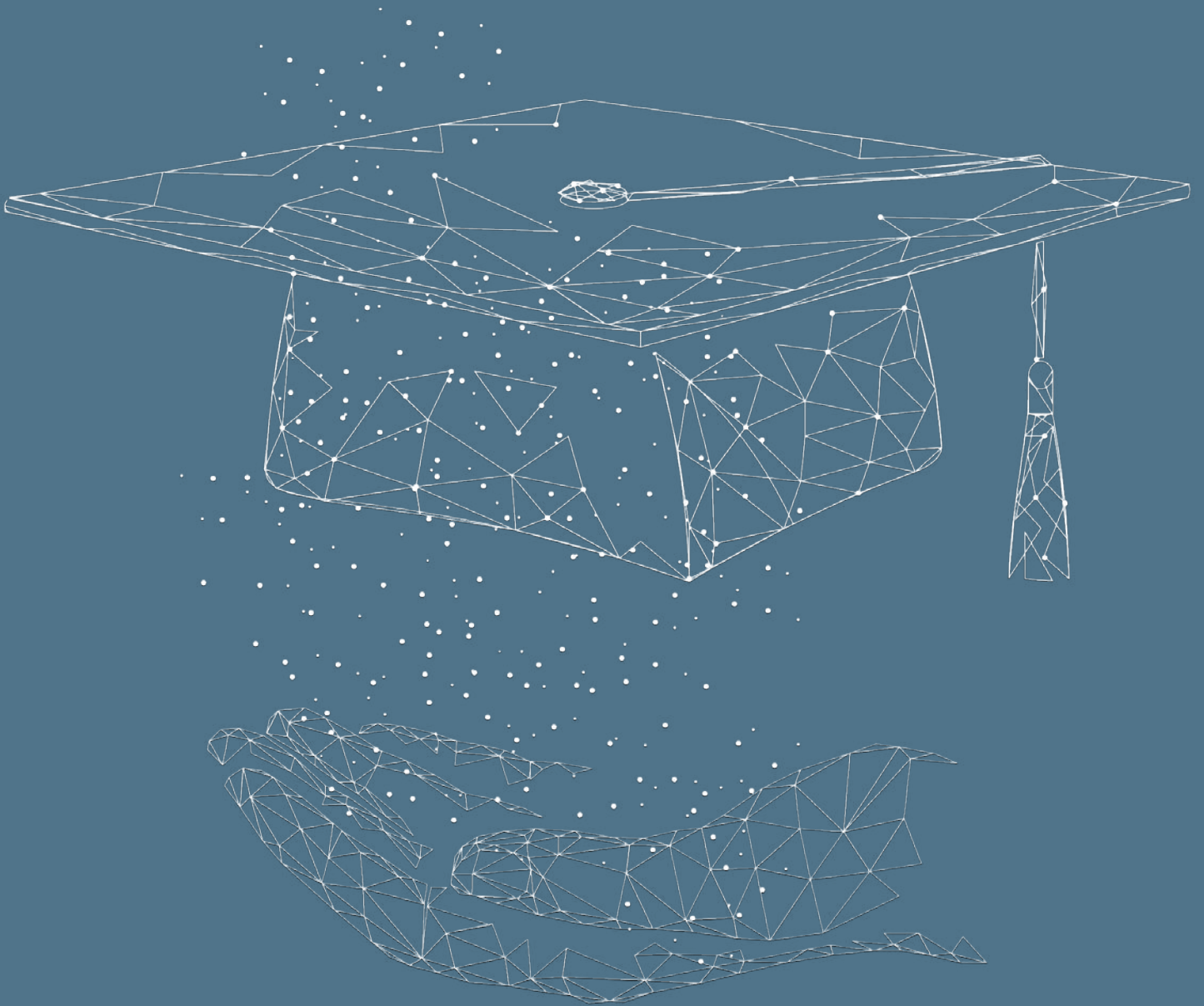
Zu beachten ist, dass für Spezialbauten zahlreiche „mehr oder weniger“ verbindliche Normen oder „normenähnliche“ Regelwerke bestehen.

Es zeigt sich somit, dass eine genaue Definition der technischen Ausführung und der anzuwendenden technischen Regeln sowohl für die Vertragsgestaltung als auch die Ausführung für den Auftraggeber wie auch den Ausführenden relevant ist.

BEGRIFFE

- ÖNORMEN: Ist eine von Austrian Standards veröffentlichte nationale Norm
- EN: Europäische Norm
- ÖNORM EN: unverändert in das nationale Normenwerk übernommene europäische Norm
- DIN: vom Deutschen Institut für Normung herausgegebene Normen





TELOS
LAW GROUP

