

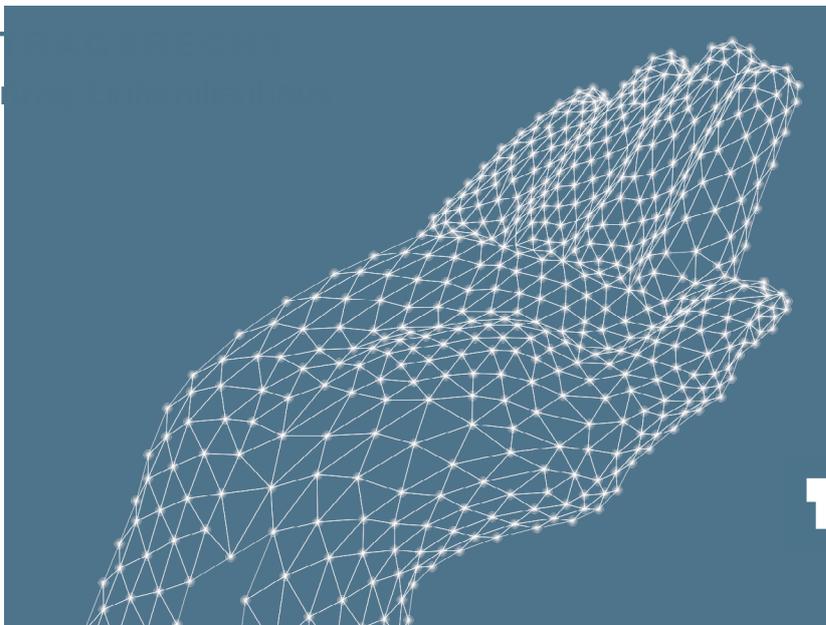
NEWS

2020

Creative ideas for the exciting world of law.

INHALT

- 01 ZIVILPROZESSRECHT**
Bekämpfung negativer Urteile
- 02 ZIVILRECHT**
Schmerzensgeld – Lohnt sich das Leid?
- 03 ZIVILRECHT**
Ansprüche rasch durchsetzen – ein Beispiel am Neuwagen
- 04 VERKEHRSRECHT**
Achtung Radfahrer
- 05 VERFASSUNGSRECHT**
Die COVID-19-Gesetzgebung im Lichte der Verfassung
- 06 MIETRECHT**
Geschäft geschlossen, Miete offen?!
- 07 WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT**
Die Aufteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum
- 08 BAUVERT**
Bauwerkver



TELLOS
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
 - Lukas Prinz, LL.M., RAA
 - Anna Schneiderbauer
 - Lukas Wunsch
 - Tobias Wunsch

www.telos-law.com

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

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

* Sprechstelle

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



Mag. Teresa Halbmaier, RAA
 TELOS LAW GROUP Wien

Bekämpfung negativer Urteile

DIE EINLEITUNG EINES RICHTSVERFAHRENS LÄSST SICH BEDAUERLICHERWEISE OFTMALS NICHT VERMEIDEN. SCHLISSLICH SUCHT MAN ES SICH NICHT AUS, OPFER EINES VERKEHRSUNFALLES ZU SEIN UND IN WEITERER FOLGE DEN SCHADENERSATZANSPRUCH EINKLAGEN ZU MÜSSEN, WENN SICH DIE GEGNERISCHE HAFTPFLICHTVERSICHERUNG QUER STELLT. ODER MAN KONNTE SICH AUCH NICHT VORSTELLEN, DASS DER LANGJÄHRIGE FREUND, AN DEN MAN GELD VERLIEHEN HAT, DIESES NICHT MEHR ZURÜCKZAHLT. WAS JEDOCH TUN, WENN DIE ENTSCHEIDUNG DES RICHTS AM ENDE NICHT DEN EIGENEN VORSTELLUNGEN ENTSPRICHT ODER GAR FEHLERHAFT IST?

DIE BERUFUNGSGRÜNDE

Ein erstinstanzliches Urteil wird grundsätzlich mit einer Berufung bekämpft, in der man zumindest einen der Berufungsgründe geltend machen muss.

Zunächst stellt die Nichtigkeit eines Urteils einen Berufungsgrund dar. Zusammengefasst handelt es sich dabei um gravierende Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens oder des Urteils selbst. Zwar gilt die Nichtigkeit wohl als der schwerwiegendste Berufungsgrund, jedoch handelt es sich dabei auch um einen, der relativ selten vorkommt, da die Ursachen dafür eben sehr eingeschränkt und wirklich erheblich sind.

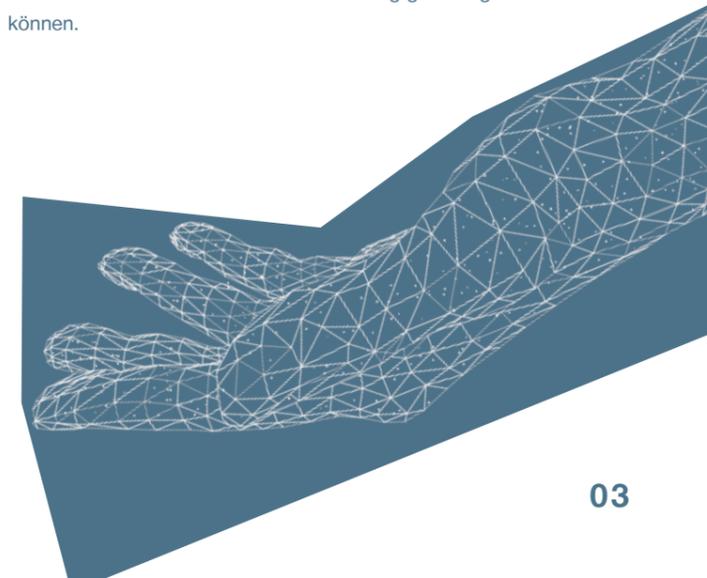
Darüber hinaus können auch Verfahrensmängel geltend gemacht werden. Man unterscheidet zwischen Mängeln des Verfahrens selbst, Mängeln des Urteils und sogenannten Stoffsammlungsmängeln. Gemeint sind hiermit Fehler des Gerichts, nicht Fehler der Parteien. Wird es also beispielsweise überhaupt unterlassen, ein Sachverständigen-gutachten zu beantragen, kann dies nicht in einer Berufung aufgegriffen werden. Wurde der entsprechende Beweisantrag jedoch gestellt und das Gericht hat das (notwendige) Sachverständigen-gutachten nicht eingeholt, kann dies als Verfahrensmangel – konkret als Stoffsammlungsmangel – geltend gemacht werden. Es handelt sich im Wesentlichen um Fehler, die nicht so gravierend sind wie ein Nichtigkeitsgrund. Dafür muss der Mangel jedoch wesentlich sein, sprich einen Einfluss auf die Entscheidung haben. Hat das Gericht beispielsweise einen Zeugen nicht einvernommen, der keinerlei Wahrnehmungen zum verfahrensgegenständlichen Sachverhalt hat, so wird es wohl schwierig sein, die Wesentlichkeit dieses Verfahrensmangels in der Berufung darzulegen. Zu beachten ist weiters, dass Verfahrensmängel grundsätzlich bei der ersten Möglichkeit – also oftmals im Zuge einer Tagsatzung – gerügt werden müssen. Damit wird kundgetan, dass man sich dadurch beschwert erachtet.

Liegt das Problem in dem vom Gericht festgestellten Sachverhalt, so können auch diese unrichtigen Tatsachenfeststellungen aufgrund unrichtiger Beweiswürdigung bekämpft werden. Hier muss aufgezeigt werden, aufgrund welcher Beweisergebnisse das Gericht zu anderen Feststellungen gelangen hätte müssen. Da im Rechtsmittelverfahren

ein Neuerungsverbot besteht, können neue Beweise grundsätzlich nicht mehr vorgelegt werden. Dieser Berufungsgrund wird oftmals geltend gemacht, ist jedoch meist nicht mit Erfolg beschieden. Das Berufungsgericht nimmt in der Regel nicht erneut Beweise auf und den erstinstanzlichen Gerichten kommt im Rahmen der freien Beweiswürdigung ein gewisser Spielraum zu. Erfolgversprechend wäre dieser Berufungsgrund dann, wenn die Beweiswürdigung überhaupt nicht nachvollziehbar ist oder vom Akteninhalt abweicht. Im letzteren Fall sollte auch der Berufungsgrund der Aktenwidrigkeit geltend gemacht werden.

Zu guter Letzt kann auch die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts bekämpft werden. Hier ist zu beachten, dass jedenfalls von dem festgestellten Sachverhalt des Erstgerichts ausgegangen werden muss. Bloß wenn dieser inkorrekt beurteilt wurde, ist dieser Berufungsgrund erfolgreich. Eine Berufung, in der unter diesem Punkt zuerst ein Wunschsachverhalt kreiert und danach die dazu passende (neue) rechtliche Beurteilung dargestellt wird, ist nicht gesetzmäßig ausgeführt und wäre demnach auch nicht mit Erfolg beschieden.

Beachtenswert ist weiters, dass bei einem Streitwert von unter € 2.700,00 grundsätzlich lediglich die Berufungsgründe der Nichtigkeit und der fehlerhaften rechtlichen Beurteilung geltend gemacht werden können.



Schmerzensgeld – Lohnt sich das Leid?

DAS SCHMERZENGELD IST DER VIELLEICHT WOHLBEKANNTESTE SCHADENERSATZRECHTLICHE KOMPENSATIONSANSPRUCH. AUS DEN USA LIEST MAN IMMER WIEDER VON ERSATZZAHLUNGEN IN MILLIONENHÖHE. HIERZULANDE IST VON DERARTIGEN SUMMEN NICHT DIE REDE – DIE ERWARTUNGEN DES OPFERS ERWEISEN SICH DAGEGEN HÄUFIG ALS ÜBERHÖHT. DOCH WIE BEMISST ES SICH EIGENTLICH?

Das Anwendungsgebiet des Schmerzensgeldes ist breit: Vorzugsweise etwa resultiert die Forderung aus einem Autounfall, einem Hundebiss, einer stümperhaften Zahnbehandlung oder aus einer Rauferei. Manch ein Rechtswissenschaftler hält es geschichtlich gesehen sogar für die älteste Form des Ersatzes ideeller Schäden. Die anwaltliche Praxis zeigt jedoch, dass Geschädigte oft unrealistische Vorstellungen darüber haben, was ihnen zusteht.

VAGE GESETZESBESTIMMUNG

Das Gesetz normiert dazu lediglich, dass derjenige, der einen anderen schuldhaft am Körper verletzt, diesem „ein den erhobenen Umständen angemessenes Schmerzensgeld“ zu bezahlen hat (§ 1325 ABGB). Dadurch sollen dem Geschädigten Annehmlichkeiten als Ausgleich für das erfahrene Leid verschafft werden. Schmerzen lassen sich jedoch, anders als zum Beispiel die Reparaturkosten oder der Wiederbeschaffungswert des Unfallautos, nicht beziffern.

SCHMERZENGELDTABELLEN

Die „Angemessenheit“ hat sich indes an den Umständen des Einzelfalles zu orientieren – und unterliegt damit letztlich dem freien Ermessen des Gerichts. Um vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, haben sich aus der Rechtsprechung allerdings sogenannte „Schmerzensgeldtabellen“ entwickelt. Diesen zufolge gebühren pro Tag leichte Schmerzen ca. 110 €, mittlere ca. 220 € und starke Schmerzen ca. 330 €.

Dabei ist aber zu beachten: 1. Die Schmerzensgeldtabellen sind keine Berechnungsmethode, sondern unverbindliche Bemessungshilfen. 2. Die konkrete Schmerzintensität wird vom Betroffenen erfahrungsgemäß – wenngleich begreiflich – häufig „überschätzt“. Starke Schmerzen etwa bedingen per Definition, dass das Schmerzgefühl den Verletzten dermaßen einnimmt, dass er sich durch nichts davon ablenken und an nichts erfreuen kann, er nur ein Leidender, ein Schwerkranker ist. Bei mittleren Schmerzen ist er schon zu gewissen Interessenverwirklichungen bereit und fähig. Und bei leichten Schmerzen kann er sich zerstreuen und ablenken, vielleicht sogar einer situationsadäquaten Arbeit nachgehen. 3. Ein „Tag“ versteht sich nicht im gewohnten Sinn, sondern als 24 summierte, ununterbrochen schmerzgeplagte Stunden. So sind etwa Zeiträume, in denen geschlafen wird oder

Schmerzmittel wirken, nicht miteinzuberechnen.

FALLBEISPIELE

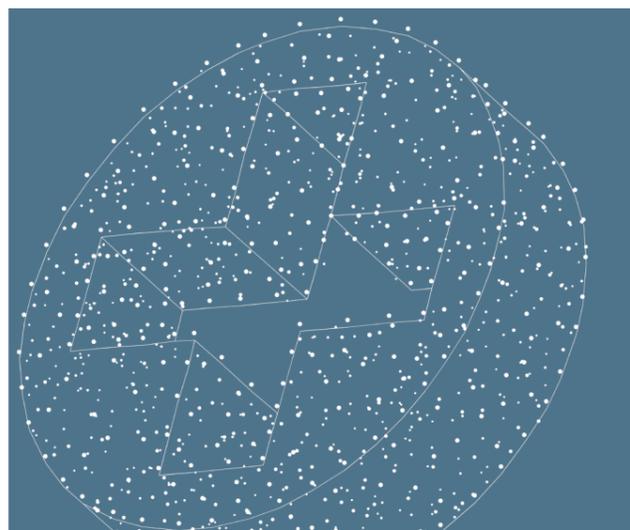
Bei der Feststellung der Schmerzintensität und Schmerzdauer bedient sich das Gericht in den allermeisten Fällen freilich eines Sachverständigen. Zur besseren Einordnung seien ein paar Entscheidungen skizziert:

- Brustkorbprellung – Schmerzen: 14 Tage leicht – Zuspruch: 800 €
- Unterkieferfraktur – 1 stark, 6 mittel, 21 leicht – 4.000 €
- Schädelbasisfraktur – 5 stark, 8 mittel, 80 leicht – 11.100 €
- Oberschenkelfraktur – ca 12 stark, 21 mittel, ca 92 leicht – 18.000 €
- Unterschenkelabtrennung – 10 stark, 35 mittel, 180 leicht – 40.000 €

Das bislang höchste in Österreich zugesprochene Schmerzensgeld betrug 250.000 € im Jahr 2016 durch das LG Innsbruck an ein neun-jähriges Mädchen, das zwei Monate nach seiner Geburt wegen eines Narkosefehlers einen irreparablen Hirnschaden erlitt und lebenslang sowohl physisch als auch kognitiv schwerstens beeinträchtigt und völlig unselbstständig ist.

FAZIT

Mithilfe der Schmerzensgeldtabellen ist folglich eine durchaus akkurate Schätzung möglich. Eine verlässliche Prognose ist angesichts der letztendlich einzelfallbezogenen Entscheidungskriterien aber kaum zu treffen. Was hingegen wohl mit Sicherheit gesagt werden kann, ist, dass das Geld den Schmerz gewiss nicht lohnt.



Ansprüche rasch durchsetzen – ein Beispiel am Neuwagen

UM EIGENE FORDERUNGEN ERFOLGREICH DURCHZUSETZEN, IST INSBESONDERE DARAUFGU ACHTEN, VERJÄHRUNGSFRISTEN NICHT ZU VERSÄUMEN. ES GIBT BEISPIELSGEWEISE EINE KURZE 3-JÄHRIGE VERJÄHRUNGSFRIST, DIE IN DEN MEISTEN FÄLLEN RELEVANT IST, UND EINE LANGE 30-JÄHRIGE – ETWA, WENN MAN EINEN SCHADEN ERLEIDET UND DER SCHADEN UND/ODER DER SCHÄDIGER NICHT BEKANNT SIND. DARÜBER HINAUS EXISTIEREN WEITERE VERJÄHRUNGSFRISTEN UND AUCH ANDERE FRISTEN, NACH DEREN ABLAUF ANSPRÜCHE NICHT MEHR DURCHGESETZT WERDEN KÖNNEN. SCHON DIE KURZE 3-JÄHRIGE VERJÄHRUNGSFRIST ERSCHEINT RECHT LANGE, UM ANSPRÜCHE UND FORDERUNGEN DURCHZUSETZEN. DIE PRAXIS ZEIGT ABER, DASS ES DENNOCH HÄUFIG DAZU KOMMT, DASS VERJÄHRUNGSFRISTEN ABLAUFEN ODER KLAGEN ERST KURZ VOR DEM FRISTENDE EINGEBRACHT WERDEN. NACH ABLAUF EINER VERJÄHRUNGSFRIST KANN DER ANSPRUCH UNTER UMSTÄNDEN ZWAR DENNOCH DURCHGESETZT WERDEN, ES IST ABER BETRÄCHTLICH SCHWIERIGER UND SOMIT ÄUSSERST RISKANT. VERSUCHT MAN NOCH KURZ VOR ABLAUF EINER VERJÄHRUNGSFRIST ZU KLAGEN, ENTSTEHT OFTMALS EINE DRUCKSITUATION, DIE DAS AUFBEREITEN DES PROZESSSTANDPUNKTES UND DER BEWEISMITTEL SEHR SCHWIERIG MACHEN KANN – VOR ALLEM DANN, WENN INFORMATIONEN VON DRITTER SEITE BESORGT WERDEN MÜSSEN. ALLEIN AUS DIESEM GRUND IST ES RATSAM, ANSPRÜCHE UND FORDERUNGEN EHESTMÖGLICH DURCHZUSETZEN. ABER AUCH AUS ANDEREN GRÜNDEN SOLLTE NICHT UNNÖTIG ZUGEWARTET WERDEN. SO WEISS MAN NICHT, WIE SICH DIE WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DER GEGENSEITE VERÄNDERT; AUSSERDEM WERDEN DIE ERINNERUNGEN VON ZEUGEN SCHLECHTER, DIE EIGENEN ERINNERUNGEN VERBLASSEN, BEWEISMITTEL GEHEN VERLOREN ETC. EIN WEITERES PROBLEM, NÄMLICH DASS DIE DURCHSETZBAREN ANSPRÜCHE LEIDEN KÖNNEN, WIRD ANHAND DES BEISPIELS EINES NEUWAGENS ERSICHTLICH.

MANGELHAFTER NEUWAGEN

Wer ein neues Auto beim KFZ-Händler erwirbt, erwartet selbstverständlich, dass dieses mängelfrei ist. Hat das Fahrzeug bei der Übergabe jedoch bereits Mängel, so können Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden. Zur Verfügung stehen zunächst die primären Gewährleistungsbehelfe, nämlich der Austausch (also, dass man das mangelhafte Fahrzeug gegen ein neues tauscht) oder die Verbesserung (die Reparatur). Diesen Behelfen kommt Vorrang gegenüber den sekundären Gewährleistungsbehelfen, nämlich der Preisminderung und der Wandlung (Rückabwicklung des Kaufvertrages), zu. Zwar hat man grundsätzlich die Wahlfreiheit, welchen der primären Gewährleistungsbehelfe man wahrnehmen möchte, im Fall eines Neuwagens ist das aber nicht in jedem Fall so. Der Grund hierfür liegt darin, dass (verkürzt ausgedrückt) die Lieferung eines Neuwagens in der Regel zu einem unzumutbaren Nachteil für den Händler führt.

PROBLEM DER NUTZUNG EINES AUTOS, DAS AUSGETAUSCHT ODER ZURÜCKGEGEBEN WIRD

Im Fall eines mangelhaften Fahrzeuges, welches ausgetauscht oder zurückgegeben wird, wurde dieses in der Regel zwischen der Übergabe und der Rückstellung genutzt. Die Gewährleistungsregelungen sollen sicherstellen, dass der Kaufvertrag korrekt erfüllt wird: Keine Seite soll einen Nachteil haben. Das heißt, dass für den zurückgegebenen Neuwagen entsprechend dem Benützungsumfang ein Nutzungsentgelt zu bezahlen ist – dieses kann sogar recht hoch sein.

UNTERSCHIED ZWISCHEN VERBRAUCHERVERTRAG UND UNTERNEHMERVERTRAG

Im Fall einer Wandlung ist das Nutzungsentgelt sowohl vom Verbraucher als auch vom Unternehmer zu bezahlen, der den Neuwagen gekauft hat. Bei einem Austausch wird jedoch zwischen Verbrauchern und Unternehmern unterschieden. Liegt ein Verbrauchervertrag vor, so muss beim Austausch kein Nutzungsentgelt bezahlt werden. Beim Vertrag zwischen Unternehmern ist hingegen auch beim Austausch ein Nutzungsentgelt zu leisten.

ZUSAMMENFASSUNG

Wird ein mangelhafter Kaufgegenstand – in vorliegendem Beispiel ein Neuwagen – übergeben, hat der Erwerber Gewährleistungsansprüche. Diese Gewährleistungsansprüche können unter anderem der Austausch oder die Wandlung des Vertrages sein. In beiden Fällen ist, wenn nicht die obige Ausnahme für Verbraucherverträge eintritt, ein Nutzungsentgelt zu bezahlen. Die Höhe des Nutzungsentgelts stellt dann häufig einen weiteren Streitpunkt dar. Um das Nutzungsentgelt möglichst niedrig zu halten, sollte die Lösung des Problems nicht aufgeschoben, sondern stattdessen möglichst rasch gehandelt werden.



Tobias Wunsch
TELOS LAW GROUP Wien

Achtung Radfahrer

LAUT VERKEHRSCLUB ÖSTERREICH (VCÖ) WAREN IM APRIL 2020 IM VERGLEICH ZUM VORJAHR RUND 20 PROZENT MEHR WIENERINNEN UND WIENER MIT DEM FAHRRAD UNTERWEGS. DIES WOHL NICHT NUR AUFGRUND DES ÜBERWIEGEND SCHÖNEN WETTERS, SONDERN NATÜRLICH AUCH WEGEN DER ANHALTENDEN CORONA-VIRUS-KRISE. DURCH DEN ANSTIEG DES RADVERKEHRS KOMMT ES HÄUFIGER ZU KONFLIKTSITUATIONEN ZWISCHEN RADFAHRERN UND ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMERN. AUCH FÜR RADLER GIBT ES UNZÄHLIGE BEACHTLICHE BESTIMMUNGEN. DOCH AUF WAS MUSS MAN ALS RADFAHRER ACHTEN, UM HAFTUNGEN ZU VERMEIDEN UND SICH KORREKT ZU VERHALTEN?

„FAHRRÄDER GEHÖREN AUF DEN RADWEG“

„Fahrräder gehören auf den Radweg“ – diese Aussage hört man immer wieder, doch stimmt sie nur bedingt. Es gibt Radwege mit und ohne Benützungspflicht. Solche, die nicht durch die üblichen blauen runden, sondern durch eckige Radweg-Schilder gekennzeichnet sind, dürfen, müssen aber nicht benutzt werden.

Eine weitere Ausnahme bei der Pflicht zur Benutzung von Radwegen gilt für Rennradfahrer bei Trainingsfahrten. Gemäß § 68 StVO dürfen diese den Radweg für Trainingsfahrten benutzen, müssen aber nicht. Rennfahrräder sind solche, die die Kriterien des § 4 Abs 1 Fahrradverordnung erfüllen, wie beispielsweise ein maximales Eigengewicht des (fahrtauglichen) Fahrrads von nicht mehr als 12 Kilogramm. Eine Fahrt ist eine „Trainingsfahrt“, wenn sie Verhältnisse, welche mit jenen bei einer Radsportveranstaltung vergleichbar sind, aufweist – beispielsweise die gefahrene Geschwindigkeit. Generell ist allerdings zu beachten, dass man natürlich auch am Weg in die Arbeit „im Training“ sein kann und das Verständnis einer „Trainingsfahrt“ hier sehr weit gezogen werden kann.

Auf Gehsteigen ist das Radfahren explizit verboten, es sei denn, es handelt sich um Kinderfahrräder, welche eine maximale Geschwindigkeit von 5 km/h und einen äußeren Felgendurchmesser von höchstens 300 mm aufweisen.

RICHTIGES VERHALTEN IM STRASSENVERKEHR

Im Radverkehr gilt das Rechtsfahrgebot. Daher müssen Radfahrer so weit rechts fahren, wie es der Verkehr gerade erlaubt. Ein Abstand von mindestens 0,8 bis 1,0 Meter zum Fahrbahnrand wird empfohlen. Um „Dooring“, also einen Unfall, bei dem ein Radfahrer gegen eine plötzlich und unachtsam geöffnete Autotür fährt, zu vermeiden, sollte beim Vorbeifahren an parkenden Autos ein Abstand von gut 1,3 Meter zu diesen eingehalten werden. Prinzipiell trifft den Türöffnenden das (überwiegende) Verschulden, doch ist natürlich kein Unfall wünschenswert.

Ein Fahrstreifenwechsel sowie das Überholen eines anderen Fahrzeuges müssen durch Handzeichen angezeigt werden. Es darf grundsätzlich nur links überholt werden. Überholen darf allerdings nicht mit dem

bloßen Vorbeifahren (beispielsweise an einer stehenden Auto-Kolonne) verwechselt werden – dieses ist auch rechts erlaubt.

Das Freihändig- sowie das Nebeneinanderfahren mit Fahrrädern im öffentlichen Verkehr ist an sich verboten. In Wohnstraßen, Begegnungszonen sowie auf Fahrradstraßen und Radwegen ist es jedoch erlaubt, sofern man keine anderen Radler behindert. Auch beim Nebeneinanderfahren gibt es für Rennradfahrer eine Ausnahme – sie dürfen grundsätzlich auch bei Trainingsfahrten im öffentlichen Verkehr nebeneinander fahren.

Telefonieren während der Fahrt mit dem Rad ist nur erlaubt, wenn eine Freisprecheinrichtung benutzt wird, andernfalls können Strafen drohen. Das Musikhören während des Radfahrens ist zwar nicht explizit verboten, allerdings muss sich im Sinne der StVO der Lenker eines Fahrzeuges in einem derart körperlichen und geistigen Zustand befinden, in der er ein Fahrzeug zu beherrschen und die beim Lenken eines Fahrzeuges zu beachtenden Rechtsvorschriften zu befolgen vermag. Hört man zu laut Musik, wird diese geforderte Verfassung des Lenkers wohl oft nicht mehr vorliegen und kann es zu Strafen oder Haftungen bei Unfällen kommen.

Falls man an einem lauen Sommerabend mit dem Rad unterwegs ist, ist neben der verpflichtenden ausreichenden Beleuchtung des Fahrrads auch auf die Grenzen beim Alkoholkonsum zu achten: es gilt ein Alkohollimit von 0,8 Promille für Radfahrer! Das Radeln in alkoholisiertem Zustand kann ein Hinweis auf eine mangelnde Verkehrszuverlässigkeit sein, weshalb es sogar zum Entzug des KFZ-Führerscheins kommen kann.



Anna Schneiderbauer
TELOS LAW GROUP Wien

Die COVID-19-Gesetzgebung im Lichte der Verfassung

ALS FOLGE DER RASCHEN AUSBREITUNG DER COVID-19-PANDEMIE TRETEN SEIT MÄRZ 2020 LAUFEND MASSNAHMEN IN KRAFT (TEILWEISE DURCH GESETZE, TEILWEISE DURCH ENTSPRECHENDE VERORDNUNGEN), WELCHE FÜR DIE BEVÖLKERUNG OFTMALS MIT WEITREICHENDEN EINSCHRÄNKUNGEN DES TÄGLICHEN LEBENS VERBUNDEN WAREN BZW. AKTUELL SIND – NÄMLICH BEISPIELSWEISE DURCH AUSGANGSBESCHRÄNKUNGEN, VERANSTALTUNGSVERBOTE ODER VORÜBERGEHENDE BETRIEBSSCHLISSUNGEN. IMMER WIEDER HÖRT MAN IN DIESEM ZUSAMMENHANG VON EINER EINSCHRÄNKUNG DER GRUNDRECHTE UND VON BEREITS ERGANGENEN ENTSCHEIDUNGEN DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES ÜBER DIE GESETZES- BZW. VERFASSUNGSKONFORMITÄT EINZELNER MASSNAHMEN – DOCH WAS SIND GRUNDRECHTE EIGENTLICH UND WELCHE BEDEUTUNG KOMMT DEM VERFASSUNGSGERICHTSHOF IN DER AKTUELLEN SITUATION ZU? WODURCH UNTERSCHIEDEN SICH DIE ERLASSENEN GESETZE VON DEN VERORDNUNGEN UND WESHALB IST EINE UNTERSCHIEDUNG ÜBERHAUPT WICHTIG?

GESETZE UND VERORDNUNGEN – DER STUFENBAU DER ÖSTERREICHISCHEN RECHTSORDNUNG

Um die COVID-19-Maßnahmen rechtlich einordnen zu können, bedarf es zunächst einer kurzen überblicksmäßigen Darstellung der österreichischen Rechtsordnung. Diese ist im Wesentlichen stufenförmig aufgebaut, weshalb man mitunter auch vom Stufenbau der österreichischen Rechtsordnung spricht. Auf der höchsten Stufe steht das Verfassungsrecht, danach finden sich die sogenannten einfachen Gesetze und darunter stehen die Verordnungen. Relevant ist dieser Stufenbau insofern, als dass sich jede Rechtsvorschrift auf eine Ermächtigung in einer Rechtsvorschrift höherer Stufe stützen können muss. Jede Verordnung muss also auf einem Gesetz beruhen und dient in der Regel der Konkretisierung des im jeweiligen Gesetz bereits vorgezeichneten Inhalts; das einfache Gesetz, auf welches sich die Verordnung stützt, muss wiederum auf eine entsprechende Ermächtigung in einem Verfassungsgesetz zurückzuführen sein.

Dieser Stufenbau lässt sich durch ein Beispiel aus der COVID-19-Gesetzgebung veranschaulichen: Das COVID-19-Maßnahmengesetz, welches in seiner ursprünglichen Form am 16.03.2020 in Kraft trat und seitdem bereits wiederholt novelliert wurde, ist auf dem von der Verfassung vorgegebenen Weg als einfaches Gesetz beschlossen worden; dessen Zustandekommen ist daher auf eine verfassungsrechtliche Ermächtigung zurückzuführen. In dem COVID-19-Maßnahmengesetz finden sich wiederum Bestimmungen, welche – im konkreten Fall – den Gesundheitsminister unter gewissen Voraussetzungen zum Erlass von Verordnungen zur näheren Ausführung des Gesetzes ermächtigen. Normiert wird nämlich beispielsweise, dass das Betreten öffentlicher Orte beim Auftreten von COVID-19 durch Verordnungen untersagt werden darf, soweit dies zur Eindämmung der Pandemie erforderlich ist. Auf Basis dieses Gesetzes wurde zuletzt die COVID-19-Schutzmaßnahmenverordnung erlassen, welche unter anderem nächtliche Ausgangsbeschränkungen zwischen 20:00 Uhr und 06:00 Uhr vorsieht..

WAS SIND GRUNDRECHTE?

Bei den im Zusammenhang mit der COVID-19-Gesetzgebung häufig genannten Grundrechten handelt es sich um verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte, welche die Bevölkerung grundsätzlich vor Eingriffen des Staates schützen sollen. Im Stufenbau der Rechtsordnung stehen die Grundrechte im Verfassungsrang und somit auf der höchsten Stufe. Im Rahmen der COVID-19-Gesetzgebung kam es wiederholt zu Eingriffen in die Grundrechte – als Beispiel können in diesem Zusammenhang erneut die Ausgangsbeschränkungen angeführt werden, welche unter anderem in das Recht auf persönliche Freiheit und in das sogenannte Recht auf Freizügigkeit eingreifen. Derartige Grundrechtseingriffe sind zwar nicht per se unzulässig, sie unterliegen jedoch strengen Regeln; insbesondere müssen Einschränkungen der Grundrechte stets verhältnismäßig sein und bedürfen zudem einer gesetzlichen Grundlage..

DIE AUFGABEN DES VERFASSUNGSGERICHTSHOFES

Mit der COVID-19-Gesetzgebung und den damit verbundenen Grundrechtseingriffen musste sich zuletzt auch der Verfassungsgerichtshof bereits wiederholt auseinandersetzen. Aufgabe des Verfassungsgerichtshofes ist nämlich unter anderem die Prüfung von Gesetzen auf ihre Verfassungsmäßigkeit sowie die Prüfung von Verordnungen auf ihre Gesetzmäßigkeit – man spricht in diesem Zusammenhang von der Normenkontrolle. Ein Verfahren auf Normenkontrolle kann neben diversen Organen auch von Personen eingeleitet werden, die durch das angefochtene Gesetz bzw. die angefochtene Verordnung unmittelbar in ihren (Grund)Rechten verletzt zu sein behaupten. Sofern der Verfassungsgerichtshof die Verfassungs- bzw. Gesetzmäßigkeit des angefochtenen Gesetzes bzw. der angefochtenen Verordnung verneint, so kommt es zu dessen/deren Aufhebung; alternativ kann dem Gesetzgeber innerhalb einer festgesetzten Frist die Möglichkeit zur „Reparatur“ der jeweiligen Rechtsvorschrift eingeräumt werden.



Lukas Wunsch
TELOS LAW GROUP Wien

Geschäft geschlossen, Miete offen?!

DIE COVID-19-PANDEMIE HAT NAHEZU IN JEDEM LEBENSBEREICH EINEN ENORMEN EINFLUSS GENOMMEN, UNTER ANDEREM WURDEN IM FRÜHJAHR 2020 AUCH SCHULEN UND GESCHÄFTE GESCHLOSSEN. VIELE UNTERNEHMER STANDEN VOR EINEM NOCH NIE DAGEWESENEN DESASTER: IHR GESCHÄFT MUSSTE AUFGRUND DER VON DER BUNDESREGIERUNG GETROFFENEN MASSNAHMEN SCHLIESSEN, UMSÄTZE BLIEBEN AUS. DOCH WIE SIEHT ES NUN MIT DEN LAUFENDEN KOSTEN WIE ETWA DER GESCHÄFTSRAUMMIETE AUS? MUSS DIESE TROTZ VERFÜGTER SCHLIESSUNG BEZAHLT WERDEN ODER TRÄGT DER VERMIETER DEN AUSFALL?

ANWENDBARKEIT DES § 1104 ABGB

Breit diskutiert wird derzeit die Bestimmung § 1104 ABGB, welche eine Mietzinsfreistellung unter besonderen Umständen normiert. Genauer gesagt, hat der Vermieter in bestimmten Fällen (beispielsweise Überschwemmung, Krieg oder Seuchen) dafür Sorge zu tragen, dass das Bestandsobjekt für den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mieters wiederhergestellt wird. Der Mieter ist bis zu dieser „Wiederherstellung“ nicht dazu verpflichtet, den (vollen) Mietzins zu bezahlen, sofern er das Bestandsobjekt nicht bzw. nur eingeschränkt nutzen kann. Bejaht man also die Anwendung der dargestellten Bestimmung, wäre der Mieter nicht dazu verpflichtet, das anfallende Nutzungsentgelt (voll) zu bezahlen; der Vermieter würde den finanziellen Schaden tragen. Aus vielerlei Gründen ist die Beurteilung der nunmehr auftretenden Probleme jedoch nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick scheint.

AKTUELLE SITUATION UND JUDIKATUR

Die aktuelle Corona-Pandemie kennt kein – in jüngster Vergangenheit – vergleichbares Ereignis. Hingegen ist § 1104 ABGB seit über einem Jahrhundert unverändert in Kraft und stellt sich die Frage, ob die Norm ungeachtet aktueller, zeitgemäßer Umstände volle Anwendung auf die gegenwärtige Situation findet.

Als „erste Hilfe“ zur Klärung der Rechtslage kann ein aktuelles Urteil des Bezirksgerichtes Meidling herangezogen werden: In der gegenständlichen Entscheidung brachte ein Vermieter gegen den Inhaber eines Friseursalons eine Mietzins- und Räumungsklage ein, da dieser den Zins aufgrund der Schließungen im Zuge der COVID-19-Pandemie nicht mehr bezahlt hatte. Der Mieter berief sich im Verfahren auf § 1104 ABGB.

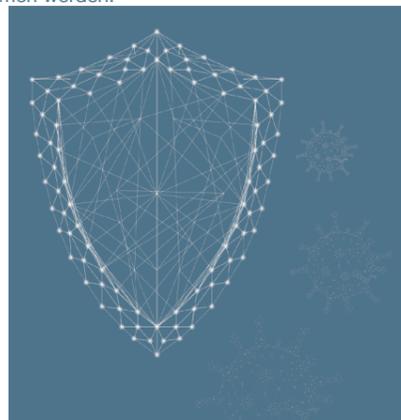
Das Bezirksgericht kam zum Schluss, dass die Bestimmung anwendbar sei, da es sich bei dem SARS-CoV-2-Virus um eine Seuche im Sinne der gegenständlichen Norm handeln würde und diese kausal – also verantwortlich – für die bundesweiten Maßnahmen („Lockdown

I.“) gewesen sei. Aufgrund der Situation im Frühjahr 2020 konnte der Mieter seinen Friseursalon nicht mehr wie gewohnt nutzen, auch eine anderweitige Nutzung (etwa das Schaufenster als Werbefläche) sei faktisch nicht gegeben bzw. möglich gewesen. Der Kläger konnte seine Forderung sohin in erster Instanz nicht durchsetzen.

ACHTUNG: EINZELFALLENTSCHEIDUNG!

Nichtsdestotrotz darf aus der vorliegenden Entscheidung kein allgemeiner Anspruch auf Mietzinsentfall aufgrund von § 1104 ABGB abgeleitet werden. Vielmehr hängt es vom konkreten Einzelfall ab, ob ein Mieter trotz der Pandemie den Mietzins zu entrichten hat. Teilschlösungen von einzelnen Betrieben, ein möglicherweise anderweitiger Nutzen sowie einzelne Bestimmungen in zugrundeliegenden Mietverträgen (etwa eine für derartige Fälle aufgenommene Klausel) wären zu berücksichtigen. Aus dem Urteil kann somit keinesfalls eine abschließende Klärung der Problematik abgeleitet werden. Dies vor allem auch, da es sich „lediglich“ um eine erstgerichtliche Entscheidung handelt und auch andere essenzielle Fragen – etwa wie mit anfallenden Betriebskosten, welche insbesondere nicht im ABGB definiert werden, zu verfahren ist – bisher nicht abschließend beantwortet wurden.

Des Weiteren darf nicht unbeachtet bleiben, dass dem jeweiligen Mietvertrag – genauer gesagt dem darin vereinbarten „Mietzweck“ – eine entscheidende Bedeutung zukommt. Vor der Beurteilung der persönlichen Situation sollte daher jedenfalls eine (fachmännische) Prüfung der konkret vorliegenden Umstände sowie der Bezug habenden Dokumente vorgenommen werden.



Mag. Christian Weinzinger
TELOS LAW GROUP Wien

Die Aufteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentum

FÜR LIEGENSCHAFTEN, AN DENEN WOHNUNGSEIGENTUM BEGRÜNDET IST, FALLEN NATURGEMÄSS LAUFENDE KOSTEN AN, DIE NICHT AUSSCHLIESSLICH EINE WOHNUNG BETREFFEN, SONDERN BEI DENEN ES SICH UM AUSGABEN DER GEMEINSCHAFT HANDELT. MAN DENKE HIERBEI BEISPIELSWEISE AN KOSTEN DER HAUSBETREUUNG, DER WARTUNG SOWIE VON ERHALTUNGSARBEITEN. DOCH IN WELCHEM VERHÄLTNIS SIND DIE DIESBEZÜGLICHEN AUSGABEN VON DEN EIGENTÜMERN ZU TRAGEN?

GESETZLICHE REGELUNG

Aufwendungen für die Liegenschaft in oben genanntem Sinn sind grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Eigentümer bei Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode zu tragen. Hierzu gibt es – wie meistens – gewisse Ausnahmen. Es steht den Wohnungseigentümern jedoch frei, eine von dieser Regelung abweichende Vereinbarung zu treffen.

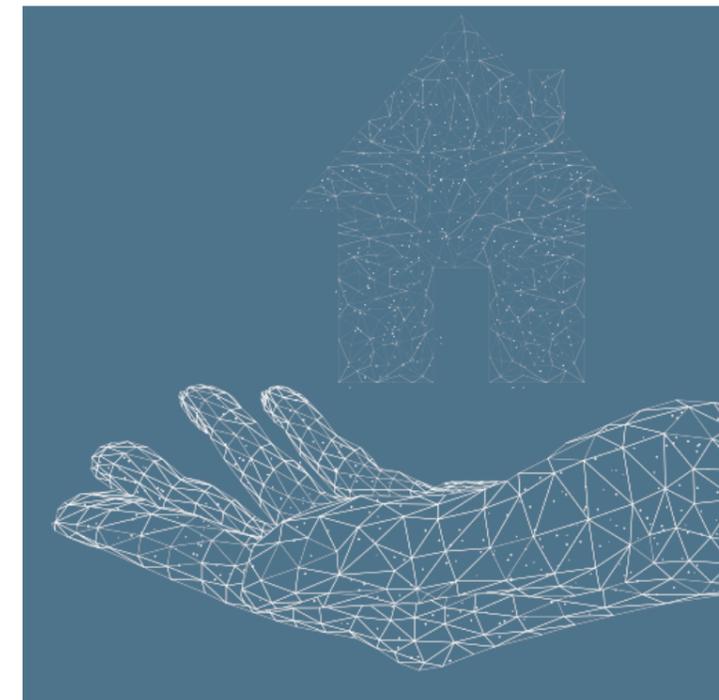
ABWEICHENDE VEREINBARUNGEN

Oftmals vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass eine Aufteilung beispielsweise nicht nach den Miteigentumsanteilen, sondern nach dem Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte erfolgen soll. Auch ist es möglich, bestimmte Abrechnungseinheiten zu bilden (mit denen zumeist auch eine abweichende Abstimmungseinheit einhergeht). Dies wird häufig gemacht, wenn unterschiedliche Verwendungsmöglichkeiten bestehen, beispielsweise, wenn bei mehreren Stiegen nur in gewissen Stiegen ein Aufzug vorhanden ist. Wesentlich ist, dass derartige Vereinbarungen nur schriftlich geschlossen werden können, sodass sie zur Wirksamkeit von sämtlichen Wohnungseigentümern unterschrieben werden müssen. Sofern in der Folge ein Wechsel eines Wohnungseigentümers erfolgt, etwa durch Verkauf einer Wohnung, so bleiben derartige Vereinbarungen dennoch aufrecht.

MÖGLICHKEITEN ABWEICHENDER AUFTEILUNG OHNE VEREINBARUNG

Insbesondere bei größeren Liegenschaften ist es häufig schwierig, das Einvernehmen aller Wohnungseigentümer zu erzielen. Deshalb gibt es bei Erfüllung gewisser Voraussetzungen Instrumente, um dennoch eine abweichende Aufteilung zu erreichen. Sofern einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, besteht beispielsweise die Möglichkeit, dass die Mehrheit von zwei Dritteln der Eigentumsanteile eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen beschließt.

Auch ist die Antragstellung durch einzelne Wohnungseigentümer an das Gericht möglich. Dies etwa, um bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel nach billigen Ermessen neu festsetzen zu lassen, oder (ab einer gewissen Liegenschaftsgröße) beispielsweise bei gesondert abzurechnenden Anlagen (wie einem Aufzug) eine abweichende Abrechnungseinheit festsetzen zu lassen.





Dr. Peter Winalek
TELOS LAW GROUP Wien

Bauwerkvertrag Einfamilienhaus

IN UNSERER BERUFLICHEN PRAXIS ZEIGT SICH OFTMALS, DASS AUFTRAGGEBER EINES HAUSBAUES DIE MANGELHAFTIGKEIT EINES VERTRAGES ERST ERKENNEN, WENN DER BAU NICHT PLANGEMÄSS DURCHGEFÜHRT WIRD. ANWALTICHE HILFE IST JEDOCH NACH DEM VERTRAGSABSCHLUSS MITUNTER SCHWIERIG, ZUMAL DER UNTERSCHRIEBENE VERTRAG NICHT SELTEN ZUGUNSTEN DES BAUMEISTERS FORMULIERT IST.

EINIGE ESSENZIELLE RECHTLICHE VEREINBARUNGEN ZWECKS DURCHSETZUNG EINES GEORDNETEN ABLAUFES

Ohne konkrete Regelungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Dies bedeutet einerseits, dass Konkretisierungen, beispielsweise hinsichtlich Nachfristen, im Einzelfall „angemessen“ festzulegen sind und andererseits – insbesondere zugunsten von Konsumenten – mögliche Vertragsbestimmungen (im Sinne der Verbesserung der eigenen Rechtsposition) nicht genutzt werden können.

FRISTEN

Vertraglich sollten nicht nur der Termin zur Fertigstellung des gesamten Hauses, sondern auch Zwischentermine festgelegt werden. Falls dies durchsetzbar ist, wäre die Pönalisierung auch der einzelnen Abschnitte zweckmäßig; jedenfalls sollte für den Auftraggeber die Möglichkeit bestehen, den Unternehmer bei Nichteinhaltung der einzelnen Abschnitte in Verzug zu setzen.

LEISTUNGSSTANDARD

Die Herstellung des Hauses hat in Einklang mit den geltenden technischen Normen zu erfolgen bzw. dem Stand der Technik zu entsprechen. Sollten keine ÖNORMEN bestehen, wären die DIN anzuwenden. Für den Fall, dass Sie spezielle Einbauten vereinbaren, wären technische Beschreibungen zweckmäßig. Wenn spezielle Ausführungen für Sie wesentlich sind, so sollten diese explizit vereinbart werden, da für ausdrücklich bedungene Eigenschaften eigene Gewährleistungsregeln gelten.

Auch wenn Sie dem Baumeister vertrauen, so raten wir dringend, eine eigene örtliche Bauaufsicht (ÖBA) zu beauftragen. Diese wird für Sie tätig und kontrolliert die Arbeiten des ausführenden Unternehmens; wesentlich ist eine Koordination zwischen dem Baumeister und der örtlichen Bauaufsicht samt Weisungsbefugnis.

ÜBERGABE

Auch die Übergabe des Hauses oder – wenn dies gewünscht ist – einzelner Leistungen sollte möglichst klar vereinbart werden.

Die Definition der Übergabereife ist von entscheidender Bedeutung, da mit der Übergabe bzw. der ungerechtfertigten Verweigerung der Übernahme, nicht mehr Erfüllungs- sondern Gewährleistungsansprüche bestehen.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES VERTRAGSGEGENSTANDES

Insbesondere wirtschaftlich bedeutend ist die Beschreibung des Vertragsgegenstandes. Diese erfolgt oftmals in Leistungsverzeichnissen oder Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

In diesen Dokumenten wird der Leistungsumfang definiert. Teils betrifft dies die Beschreibung technischer Ausführungen (beispielsweise, ob ein Keller von außen isoliert oder in Form einer weißen Wanne errichtet wird), teils die Beschreibung konkreter Ausstattungsmerkmale (Anzahl der Stecker und dergleichen).

Um eine für Sie passende technische Beschreibung dem Vertrag anschließen zu können, wird nicht nur eine juristische, sondern auch eine technische Beratung (unter Einbindung der ÖBA) erforderlich sein.

Obige Punkte erheben bei weitem nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sie zeigen jedoch, dass die Erstellung eines Bauwerkvertrages ein diffiziles „Zusammenspiel“ zwischen juristischen Formulierungen und technischen Details darstellt. Schlussendlich kann nur ein individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmter Vertrag einen möglichst reibungslosen Ablauf der Bautätigkeit gewährleisten. Wir beraten Sie gerne!



