



Partner von  
Eurojuris International,

EU-weite Kooperation  
von Rechtsanwälten

Jänner 2015

18. Jahrgang

mit **RECHT**

Klientenzeitschrift der Rechtsanwaltskanzlei

**KOSCH & PARTNER**

RECHTSANWÄLTE GMBH

Foto: Neumayr

# Feuerwehmann verletzt

Brandverursacher haften.



KOSCH & PARTNER  
RECHTSANWÄLTE GMBH

WIENER NEUSTADT

Dr. Jörg BEIRER em.  
Dr. Roman KOSCH  
Dr. Dieter JEDLICKA  
Dr. Michael LENTSCH  
Mag. Dieter ELSINGER  
Mag. Nicole PANIS-MARKOM  
Mag. Wolfgang DELLER  
Mag. Katharina PAUSCHENWEIN

A-2700 Wr. Neustadt  
Hauptplatz 32  
Tel. +43/26 22/27 041  
Fax +43/26 22/27 041-215  
office@kosch-partner.at  
www.kosch-partner.at

WIEN

Dr. Gerhard SCHILCHER  
Mag. Rainer RADLINGER  
Univ.-Prof. Dr. Christian RABL

A-1010 Wien  
Stubenring 18  
Tel. +43/1/513 23 44  
Fax +43/1/513 23 44-415  
wien@kosch-partner.at  
www.kosch-partner.at

EISENSTADT

Mag. Gerwald HOLPER  
Mag. Nikolaus MITROVITS

A-7000 Eisenstadt  
Hauptstraße 27  
Tel. +43/26 82/217 10  
Fax +43/26 82/217 10-715  
eisenstadt@kosch-partner.at  
www.kosch-partner.at

KOSCH & PARTNER  
RECHTSANWÄLTE GMBH  
FN 262152v  
Landesgericht Wiener Neustadt  
Kammerzugehörigkeit:  
Rechtsanwaltskammer NÖ  
DVR 0414026  
UID-Nr.: ATU65377825



EINGETRAGENE TREUHÄNDER



PARTNER DER  
RECHTSANWÄLTE  
EUROJURIS INTERNATIONAL

Wohnrechtsnovelle • 2015

# Liebe Klientinnen und Klienten!

Schon bei Amtsantritt stellte Justizminister Brandstetter klar, eines seiner Ziele sei die große Mietrechtsreform. Dieses personell erneuerte Versprechen gibt es seit zumindest 2008, als das Regierungsprogramm ein zeitgemäßes Mietrecht versprach – ich nehme vorweg: Auch mit der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) werden die Versprechen nicht einmal ansatzweise erfüllt.

Die WRN 2015 beinhaltet nur ein (durchaus fragwürdiges) Reförmchen. Ein kaum nennenswerter politischer Kompromiss ergab, dass neben Änderungen im Mietrecht auch eine „Baustelle“ im Wohnungseigentumsrecht beseitigt werden soll. Die geplanten Gesetzesänderungen sollen die umstrittene Frage dahin klären, wer die Erhaltung der Heiztherme zu bezahlen hat; weiters soll die rechtliche Unsicherheit bei Begründung bzw Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum einer gesetzlichen Grundlage zugeführt werden. Die Änderungen sollen im Dezember im Nationalrat beschlossen werden. Die tatsächliche Gesetzwerdung und noch mögliche Änderungen bleiben abzuwarten. Ein erster Überblick ist aber möglich:

■ Zu den beabsichtigten Änderungen des Mietrechts: Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) soll künftig die Erhaltung von „mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen“ den Vermieter treffen. Auch im Teilanwendungsbereich des

MRG soll die Erhaltungspflicht für Thermen nicht mehr auf den Mieter überwältigt werden können. Mit Inkrafttreten (der Zeitpunkt stand zu Redaktionsschluss noch nicht fest) wird die Regelung auch auf bestehende Mietverhältnisse anwendbar sein. Nur bereits mitvermietete Thermen sollen von der Änderung betroffen sein. Man muss kein Prophet sein, um vorauszusehen, dass diese neue Regelung Anlass für zahlreiche Klagen geben wird, sind doch jetzt auch Mietobjekte betroffen, in denen der vom Mieter entrichtete Mietzins eines ganzen Jahres die (Einmal)Kosten der Erhaltung der Therme nicht erreicht. Auch wird wohl der Verfassungsgerichtshof noch ein Wort mitreden, ob diese Reform wirklich zulässig ist. Schließlich aber können auch Mieter günstiger Wohnungen mit dieser Regelung nicht glücklich sein: Die nunmehr zusätzliche Belastung der Vermieters führt wohl dazu, dass der Vermieter sinnvolle Erhaltungsarbeiten überhaupt nicht mehr aus eigenem Antrieb durchführen wird, sondern bloß zur Behebung ernster Schäden Kosten aufwenden wird.

■ Die „Reparatur“ des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist seit einer OGH-Entscheidung aus 2011 (4 Ob 150/11 d) überfällig. Der OGH entschied damals, dass zur wirksamen Begründung und Übertragung von Zubehörwohnungseigentum (zB an Keller- oder Dachbodenzimmern, Hausgärten) eine Eintragung im Grundbuch notwendig sei, die bloße An-



MAG. NIKOLAUS MITROVITS

führung im Wohnungseigentumsrecht oder bei der Nutzwertermittlung reiche nicht aus. Der springende Punkt: Die nach Ansicht des OGH notwendigen grundbücherlichen Eintragungen erfolgten nach gängiger Praxis oft nicht, daher war das Zubehörwohnungseigentum rechtlich nicht existent, sondern bloß als Allgemeinteil des Wohnungseigentumsobjekts zu qualifizieren. Mit der WRN 2015 soll nun die Rechtslage an die bisherige Praxis angepasst werden. Durch die geplanten Änderungen des WEG soll sich unter anderem die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf Zubehörobjekte erstrecken, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt eindeutig aus dem Wohnungseigentumsvertrag bzw der Nutzwertermittlung bzw –festsetzung ergibt. Die gewählten Formulierungen lassen allerdings auch hier durchaus Interpretationsspielraum offen. ■

**INHALT**

- Wissenswertes rund um die Patronatserklärung**  
Seite 4
- Begegnungszonen werden immer häufiger**  
Seite 5
- Besteuerung von Grundstücksverkäufen**  
Seiten 6,7
- Übernahme von Konventionalstrafen**  
Seite 8
- Recht rätselhaft**  
Seite 8
- Feuerwehrmann verletzt. Wer haftet?**  
Seite 9
- Sittenwidrige Werbung**  
Seite 10

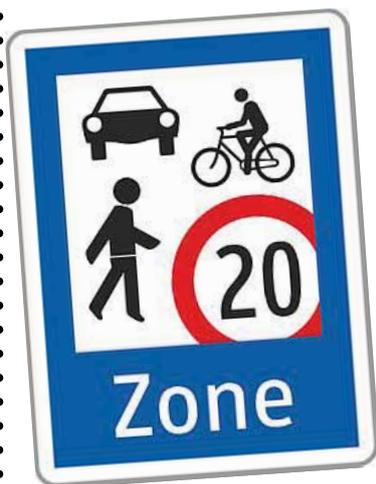


**BESTEuerung VON GRUNDSTÜCKSVeRÄUSSERUNGEN:**  
Kauft man in Österreich ein Grundstück, so ist es mit der

Bezahlung des Kaufpreises alleine für den Erwerber nicht getan. Und auch der unentgeltliche Erwerber bemerkt bald, dass es nicht reicht,

sich für die geschenkte Liegenschaft nur zu bedanken.

**SEITE 6**



**WIE VERHÄLT MAN SICH IN BEGEGNUNGszONEN?**  
Die Begegnungszone beginnt sich in Österreich langsam zu verbreiten. Fast in allen Bundesländern gibt es bereits welche. Viele Verkehrsteilnehmer fragen sich aber: Was ist überhaupt eine Begegnungszone, welchen Zweck hat sie und wie verhält man sich denn nun eigentlich in einer solchen?

**SEITE 5**



**FEUERWEHRMANN VERLETZT:**  
Das Freiwilligenwesen ist aus dem Alltag in Österreich kaum wegzudenken; sowohl Rettungswesen als auch Feuerwehren wären ohne den (unbezahlten) Einsatz Freiwilliger kaum finanzierbar. Freiwilliges Engagement in diesen Bereichen ist jedoch nicht nur zeitintensiv, sondern kann auch gefährlich sein, wie eine Entscheidung des Obersten Gerichtshof zeigt.

**SEITE 9**

## TIPP

Bei der Gestaltung von Patronatserklärungen (als Patron) oder Prüfung von Patronatserklärungen (als Geschäftspartner oder Gläubiger) ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, ob die konkrete Formulierung eine klagbare Verpflichtung des Patrons darstellt oder lediglich eine bloße Auskunft oder sonstige Wissensklärung. Von der Formulierung hängt auch ab, ob der Patron die Patronatserklärung als Haftung im Jahresabschluss auszuweisen hat oder nicht. Falsch oder auch nur ungenau formulierte Patronatserklärungen können ungeahntes Haftungspotential haben. Die Inanspruchnahme rechtlicher Beratung lohnt sich.

Wissenswertes • rund um die Patronatserklärung

# Hart, mittel oder weich?

**I**n der Unternehmenspraxis verlangen Geschäftspartner oft vor dem Geschäftsabschluss mit einer Gesellschaft, dass deren Muttergesellschaft eine Patronatserklärung abgibt und so signalisiert, dass sie zur Tochter steht.

In der Krise einer Gesellschaft wird manchmal von der Muttergesellschaft eine Patronatserklärung abgegeben, um den Gang zum Konkursrichter abzuwenden. Ein einheitlicher Rechtsbegriff „Patronatserklärung“, aus dem Rechte und Pflichten aus einer solchen Erklärung abgeleitet werden können, ist dem österreichischen Recht fremd. Je nach ihrem Inhalt kann die Wirkung einer Patronatserklärung von einer völlig unverbindlichen Erklärung bis zu einer Garantie reichen..

## Zweck einer Patronatserklärung

Der Zweck einer Patronatserklärung ist in der Regel die Auskunftserteilung über die

Geschäftspolitik im Konzern (zB.: bei der Geschäftsanbahnung), die Absicherung von Gläubigern (insbesondere von Banken) und die Absicherung der Going Concern-Prämisse von Konzernunternehmen.

## Hart, mittel oder weich:

Von entscheidender Bedeutung sowohl für den Aussteller der Patronatserklärung („Patron“) als auch den Empfänger ist die im Einzelfall getroffene Formulierung. Im Wesentlichen wird zwischen harten und weichen Patronatserklärungen unterschieden. Eine harte Patronatserklärung ist mit einer Garantieerklärung oder Bürgschaft zu vergleichen, sie begründet eine Haftung des Patrons im Sinne eines unbedingten Einstehen-Müssens für die eingegangene Verpflichtung. In der klassischen harten Patronatserklärung verpflichtet sich der Patron, ein Konzernunternehmen finanziell so auszustatten, dass es in der Lage ist, seine Verpflichtungen gegenüber einem bestimmten Gläubiger zu erfüllen. Im Unterschied zur Bürgschaft oder Garantie hat der Gläubiger jedoch keinen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Patron, sondern nur einen Schadenersatzanspruch, wenn dieser die Kapitalausstattungsverpflichtung nicht erfüllt. In Krisensituationen können harte Patronatserklärungen einer Muttergesellschaft unter bestimmten Umständen für den Nachweis herangezogen werden, dass keine insolvenzrechtliche Überschuldung eines Konzernun-

ternehmens vorliegt.

Weiche Patronatserklärungen stellen demgegenüber keine unbedingte Verpflichtung dar, sondern eine bloße Auskunftserteilung über die Geschäftspolitik, oft im Zuge einer Geschäftsanbahnung (beispielsweise enthält eine klassische weiche Patronatserklärung nur die Information, die Beteiligung an einem Konzernunternehmen zu behalten und bei einer entsprechenden Änderung der Geschäftspolitik den Geschäftspartner vorab zu informieren). Ein Schadenersatzanspruch eines Gläubigers gegenüber dem Patron kommt aber auch hier in Betracht, wenn beispielsweise eine solche Erklärung abgegeben wurde, um einen Geschäftsabschluss zu erzielen, diese in der Folge aber nicht eingehalten wurde.

Eine mittlere Patronatserklärung, von der in der Praxis hin und wieder gesprochen wird, mag zur Erzielung eines Kompromisses wünschenswert sein, gibt es in Wirklichkeit aber nicht. Diese Mittelstufe weist überwiegend Merkmale der einen oder anderen Kategorie auf und entpuppt sich tatsächlich als eine harte oder weiche Patronatserklärung.. ■

Miteinander • auf der Verkehrsfläche

# Wie verhält man sich in Begegnungszonen?

**D**ie Begegnungszone beginnt sich in Österreich langsam zu verbreiten. Fast in allen Bundesländern gibt es bereits welche. Viele Verkehrsteilnehmer fragen sich aber: Was ist überhaupt eine Begegnungszone, welchen Zweck hat sie und wie verhält man sich denn nun eigentlich in einer solchen?



Seit 31. März 2013 ist die Begegnungszone in der Straßenverkehrsordnung (§ 76c StVO) gesetzlich verankert. Eine Vorreiterrolle in Sachen Begegnungszone nimmt die Schweiz ein, welche sie als erstes Land in Europa bereits 2002 eingeführt hat. Die Erfahrungen dort sind durchwegs positiv. Auch in Belgien, Frankreich, Luxemburg und den Niederlanden gibt es schon der Begegnungszone ähnliche Verkehrsmodelle.

Eine Begegnungszone ist eine Verkehrsfläche, die von Autos, Fußgängern und Radfahrern auf Basis gegenseitiger Rücksichtnahme gleichberechtigt benützt werden kann. Sie soll zur Verkehrsberuhigung beitragen, das rücksichtsvolle Miteinander im Verkehr fördern und die Straßen neben Autofahrern auch für alle anderen Verkehrsteilnehmer attraktiver machen. Die Begegnungszone soll die Lücke zwischen der Fußgängerzone und Wohnstraße einerseits, und der bloßen Geschwindigkeitsbeschränkung andererseits, schließen.

## Was bedeutet die Begegnungszone für Verkehrsteilnehmer?

**Sie sind Autofahrer:** In der Begegnungszone gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h (die Behörde darf ausnahmsweise 30 km/h verordnen). Als Autofahrer dürfen Sie Fußgänger und Radfahrer weder gefährden noch behindern und haben von ortsgebundenen Gegenständen oder Einrichtungen einen entsprechenden Sicherheitsabstand einzuhalten. Sie dürfen nur an gekennzeichneten Stellen parken. Die Be-

gegnungszone zählt zum fließenden Verkehr und ist daher gegenüber anderen Verkehrsflächen nicht benachrangt, das heißt es gelten die allgemeinen Vorrangregeln.

**Sie sind Fußgänger:** Sie dürfen die gesamte Fahrbahn benützen, jedoch ausschließlich zur Fortbewegung und sofern Sie hierbei den Fahrzeugverkehr nicht mutwillig behindern. Das Spielen auf der Fahrbahn ist verboten.

**Sie sind Radfahrer:** In Begegnungszonen ist das Fahrradfahren erlaubt. Sie dürfen andere Verkehrsteilnehmer aber weder behindern noch gefährden. Sie dürfen auf der Fahrbahn auch nebeneinander fahren. Beim Nebeneinanderfahren darf allerdings nur der äußerst rechte Fahrstreifen benützt werden.

**Sie sind Rollschuhfahrer:** Das Rollschuhfahren ist in der Begegnungszone ebenfalls gestattet. Sie müssen Ihre Geschwindigkeit dem Fußgängerverkehr anpassen. Auch als Rollschuhfahrer gilt: Sie dürfen andere Verkehrsteilnehmer weder behindern noch gefährden.

Grundgedanke der Begegnungszone ist das gemeinsame Miteinander auf der Verkehrsfläche. Eine gut funktionierende Begegnungszone erhöht die Verkehrssicherheit. Voraussetzung ist, dass die Verkehrsteilnehmer achtsam sind und stärker aufeinander Rücksicht nehmen. ■

• • • • • **Grunderwerbssteuer • und Immobilienertragssteuer**

# • • • • • Besteuerung von Grund

**K**auft man in Österreich ein Grundstück, so ist es mit der Bezahlung des Kaufpreises alleine für den Erwerber nicht getan. Und auch der unentgeltliche Erwerber bemerkt bald, dass es nicht reicht, sich für die geschenkte Liegenschaft nur zu bedanken.

• • • • • Es fallen nämlich bei jedem Erwerb nicht nur zumindest die Kosten der Vertragserrichtung und der Unterschriftsbeglaubigung (die in der Regel der Erwerber trägt) an, sondern auch Grunderwerbssteuer und eine gerichtliche Eintragungsgebühr.

• • • • • Auch der Veräußerer eines Grundstückes kann sich nicht über den gesamten Kaufpreis freuen, da er seit 1. April 2012 die Immobilienertragssteuer zu bezahlen hat. Bei dieser wird der Veräußerungsgewinn, das ist der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den seinerzeitigen Anschaffungskosten, besteuert. Der Veräußerungserlös ist durch die Gegenleistung des Erwerbers, in der Regel also den Kaufpreis (zuzüglich allfälliger vom Käufer übernommenen Leistungen) bestimmt. Bei den Anschaffungskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um „Neu-Grundstücke“ – das sind solche, die vom Veräußerer nach dem 31.03.2002 angeschafft worden sind oder noch angeschafft werden – oder um „Alt-Grundstücke“ (Anschaffung vor

dem 31. März 2002) handelt. In beiden Fällen beträgt die Steuer 25 Prozent vom Veräußerungsgewinn, der Unterschied liegt nur in der Ermittlung der Anschaffungskosten.

Bei „Alt-Grundstücken“ werden die Anschaffungskosten im Normalfall mit 86 Prozent des Veräußerungserlöses pauschaliert. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt daher nur 14 Prozent des Veräußerungserlöses. 25 Prozent davon sind als Steuer abzuführen. Eine Besonderheit gilt für „Alt-Grundstücke“, die nach dem 31.12.1987 (und auch nach dem letzten entgeltlichen Erwerb) einer Umwidmung, beispielsweise von Grünland in Bauland unterzogen wurden: Hier werden die Anschaffungskosten pauschal statt mit 86 Prozent nur mit 40 Prozent des Kaufpreises angesetzt, sodass der Veräußerungsgewinn 60 Prozent des Veräußerungserlöses beträgt. Im Ergebnis bedeutet das, dass bei „Alt-Grundstücken“ 3,5 Prozent des Verkaufspreises, im Fall einer stattgehabten Umwidmung jedoch 15 Prozent des Verkaufspreises als Steuer abzuführen sind.

Bei „Neu-Grundstücken“ werden die Anschaffungskosten nicht pauschal, sondern konkret ermittelt. Zu den tatsächlichen Anschaffungskosten (seinerzeitiger Ankaufspreis zuzüglich Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Maklerprovision, Vertragserrichtungskosten) werden zwischenzeitige Herstellungsaufwendungen (z. B. Anbau, Aufstockung, Einbau einer Heizungsanlage etc.) sowie Instandsetzungsaufwendun-

gen (z. B. Fenstertausch, energiesparende Maßnahmen etc., soweit sie noch nicht als Werbungskosten z. B. im Rahmen der Vermietung oder als Betriebsausgaben steuerwirksam abgesetzt wurden) addiert. Von dem so ermittelten Zwischenergebnis sind Abschreibungen für Aufwendungen (AfA) sowie allfällige steuerfreie Subventionen der öffentlichen Hand für Herstellung oder Instandsetzung abzuziehen. Das so ermittelte Ergebnis („adaptierte Anschaffungskosten“) ist dem Verkaufserlös gegenüberzustellen. Erfolgt die Anschaffung des Gebäudes durch den Veräußerer mehr als zehn Jahre vor dem Verkauf, so sind noch ab dem elften Jahr jährlich zwei Prozent (höchstens 50 Prozent) vom Veräußerungsgewinn als Inflationsabschlag abzuziehen. Von dem verbleibenden Veräußerungsgewinn sind 25 Prozent als Steuer abzuführen.

Bei der Immobilienertragssteuer gibt es drei Fallkonstellationen, in denen die Veräußerung steuerfrei ist:

- Der Veräußerer hat das verkaufte Gebäude selbst hergestellt (oder durch beauftragte Unternehmer errichtet)
- Der Veräußerer hat das Gebäude seit der Anschaffung, mindestens aber seit zwei Jahren, selbst bewohnt.
- Der Veräußerer hat das Gebäude in den letzten zehn Jahren vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre lang als Hauptwohnsitz genutzt.

Im zweiten und dritten Fall trifft die Befreiung nur dann ein, wenn der Veräuße-

besteuert

# Grundstücksveräußerungen

rer mit der Veräußerung seinen Hauptwohnsitz in dem veräußerten Gebäude auch tatsächlich aufgibt.

Erklärt und eingehoben wird die Immobilienertragssteuer im Regelfall durch den Vertragserrichter. Sie kann aber auch im Zuge der Veranlagung erklärt werden. In diesem Fall ist der Veräußerer aber verpflichtet, einen der voraussichtlichen Steuer entsprechenden Betrag bereits bei Vertragsabschluss als Vorschuss an das Finanzamt abzuführen.

Während die Immobilienertragssteuer die Veräußerung von Grundstücken erfasst, betrifft die Grunderwerbssteuer den Erwerb solcher Grundstücke. Sie fällt sowohl bei entgeltlichen als auch bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften an und ist vom Erwerber zu bezahlen.

Die Bemessungsgrundlage und der Steuersatz sind davon abhängig, ob ein Erwerb im Familienverband (Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte [bei gemeinsamem Wohnsitz] und nahe Verwandte in auf- oder absteigender Linie) stattfindet oder außerhalb desselben. In diesem Fall beträgt der Steuersatz 2 Prozent, Bemessungsgrundlage ist der dreifache steuerliche Einheitswert, höchstens aber 30 Prozent des gemeinen Wertes.

Bei entgeltlichem Erwerb außerhalb des Familienverbandes wird die Grunderwerbssteuer von der Gegenleistung (in der Regel der Kaufpreis zuzüglich aller vom Käufer übernommenen Leistungen) bemessen. Gibt es keine Gegenleistung (z. B. bei Schenkung oder Erbschaft) oder ist sie nicht zu

ermitteln, so wird die Steuer vom gemeinen Wert bemessen. Diesfalls beträgt der Steuersatz 3,5 Prozent.

Der gemeine Wert ist dem Finanzamt vom Erwerber nachzuweisen (z. B. Schätzgutachten, kurz vor der Übergabe des Grundstückes entrichteter Kaufpreis) oder zumindest glaubhaft zu machen (Verkauf vergleichbarer Grundstücke in der näheren Umgebung).

Der Grunderwerbssteuer unterliegen auch Geschäfte, durch die der schuldrechtliche Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes übertragen wird oder durch die alle Anteile einer Gesellschaft mit inländischen Grundstücken in einer Hand vereinigt werden. In diesem Fall ist die Grunderwerbssteuer vom dreifachen Einheitswert des Grundstücks zu bemessen.

Bei Erwerbsvorgängen im Rahmen von Umgründun-

gen beträgt die Bemessungsgrundlage den zweifachen steuerlichen Einheitswert.

Der Einheitswert ist der steuerliche Wert des Grundvermögens. Er wird vom Finanzamt auf Antrag mit Bescheid festgestellt und liegt in der Regel wesentlich unter dem Verkehrswert.

Bei einem Grundstückserwerb durch eine privatrechtliche Stiftung oder eine damit vergleichbare Vermögensmasse erhöht sich die Steuer um 2,5 Prozent der jeweiligen Bemessungsgrundlage, wenn ein Grundstückserwerb durch die Stiftung unentgeltlich erfolgt oder wenn die Gegenleistung geringer ist als der halbe gemeine Wert des erworbenen Grundstückes.

Die Grunderwerbssteuer wird im Regelfall ebenso wie die Immobilienertragssteuer durch den Vertragserrichter erklärt und eingehoben.

**SOWOHL BEIM KAUF ALS AUCH BEIM VERKAUF** von Grundstücken fallen Steuern an.



Übernahme • von Konventionalstrafen durch neuen Dienstgeber

## Nicht wettbewerbswidrig

**D**ie Übernahme von Konventionalstrafen durch neuen Dienstgeber ist laut neuer OGH-Entscheidung nicht wettbewerbswidrig

Nach der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes wurde die Zusage des neuen Dienstgebers gegenüber einem Arbeitnehmer, ihm die Konventionalstrafe im Falle des Bruchs einer Konkurrenzklausel im alten Dienstvertrag zu ersetzen, als sittenwidrig im Sinne des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb beurteilt. In seiner jüngst ergangenen Entscheidung 4 Ob 125/14g hat der Oberste Gerichtshof nunmehr ausgesprochen, dass diese Ent-

scheidungspraxis einer Überprüfung bedürfe.

Zwei seit mehreren Jahren bei der Klägerin tätige Mitarbeiter kündigten ihr Dienstverhältnis. In ihren Dienstverträgen hatten sie sich im Rahmen einer Konkurrenzklausel dazu verpflichtet, während eines Zeitraums von 12 Monaten nach Ende des Dienstverhältnisses nicht in einem Konkurrenzunternehmen tätig zu werden, widrigenfalls eine Vertragsstrafe in Höhe eines Jahresbruttogehaltes zu bezahlen sei. In der Folge wandten sich diese Mitarbeiter zwecks einer neuen Anstellung an die Beklagte. Sie wiesen auf die Konkurrenzklausel hin und auch darauf, dass sie Konsequenzen fürchteten. Die Beklagte garantierte ihnen daraufhin, sie schadlos zu halten. Aufgrund dieser Garantiezusage wurde das Dienstverhältnis schließlich begründet.

Die daraufhin eingebrachte Klage des früheren Dienstgebers sah der Oberste Gerichtshof als nicht begründet an. Das bloße Abwerben oder „Ausspannen“ von Mitarbeitern eines Konkurrenten durch Verleitung zum Vertragsbruch ist nur bei Hinzutreten besonderer Begleitumstände wettbewerbswidrig. Solche besonderen Begleitumstände wären etwa dann gegeben, wenn die Mitarbeiter in die Irre geführt oder unter Druck gesetzt würden, da diesfalls der Wettbewerb verfälscht wird. Wird den Mitarbeitern jedoch eine Prämie („Wechselprämie“) oder sonstige Vorteile – wie etwa in Form einer Garantiezusage der Schadloshaltung – versprochen, ist dies grundsätzlich zulässig. Dies gilt umso mehr, als im hier zu beurteilenden Fall die Mitarbeiter von sich aus an die Beklagte herangetreten sind. ■

## Recht rätselhaft

**J**uristische Begriffe sind oft nicht für jeden Laien verständlich. Mit dem neuen Rätsel will „mit Recht“ nun in jeder Ausgabe rechtliche Begriffe erraten lassen.

Was ist eine Aufsandungserklärung?

1. Zustimmung des Grundeigentümers zur Vergrößerung seines Ufergrundstückes durch An-

schwemmung von Sand, Steinen und sonstigem Schwemmgut

2. Einspruch des Grundeigentümers gegen eine unzulässige Erhöhung des Nachbargrundstückes durch Aufschüttungen (verbunden mit einer Veränderung des natürlichen Wasserflusses)

3. Zustimmungserklärung des Verkäufers einer Liegenschaft zur eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers im Grundbuch

Antwort

3. Unter Aufsandungserklärung versteht das österreichische Grundbuchsrecht (§ 32 Abs. 1 lit. b GBG) eine notariell oder gerichtlich beglaubigte, „ausdrückliche“ Erklärung einer Person, dass sie in die grundbücherliche Eintragung einer vertraglichen Änderung ihrer Rechte einwilligt. Die Herkunft des Wortes wird mit der Trocknung (also Bekräftigung) eines Schriftsatzes durch aufgestreuten Sand in Zusammenhang gebracht. Eine ähnlich bekräftigende, einen Schlusspunkt setzende Redensart hat sich bis heute im Wort „Schluss - Punkt - Streusand!“ erhalten.



Foto: Neumayr

WER HAFTET  
bei Verletzungen von  
Feuerwehrmännern?

**Brandverursacher** • haften für Verletzungen von Feuerwehrleuten

## Feuerwehrmann verletzt

**D**as Freiwilligenwesen ist aus dem Alltag in Österreich kaum wegzudenken; sowohl Rettungswesen als auch Feuerwehren wären ohne den (unbezahlten) Einsatz Freiwilliger kaum finanzierbar. Freiwilliges Engagement in diesen Bereichen ist jedoch nicht nur zeitintensiv, sondern kann auch gefährlich sein, wie eine Entscheidung des Obersten Gerichtshof zeigt:

Im Zuge eines Brandeinsatzes kletterte ein Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr – dies ohne Weisung des Einsatzleiters – auf ein 2,5 bis 3 m hohes Scheunendach neben dem Brandobjekt, um den Brand leichter bekämpfen zu können. Zwar konnte aufgrund der Beschaffenheit des Daches keine Sicherung durchgeführt werden, die Rutschfestigkeit des Daches wurde jedoch vom Feuerwehrmann überprüft und für aus-

reichend befunden. Hinzu kam ein gewisser Zeitdruck, da der Feuerwehrmann (irrtümlich, wie sich später herausstellte) von einer erforderlichen Personenrettung ausging und deshalb möglichst rasch das Feuer unter Kontrolle bringen wollte.

Leider kam es zu einem Sturz des Feuerwehrmannes, der dabei verletzt wurde. In weiterer Folge forderte er vom Brandverursacher (der durch Belassen einer Bratpfanne auf dem E-Herd das Feuer verursacht hatte) Schadenersatz.

Der Brandverursacher verweigerte die Zahlung von Schmerzensgeld mit der Begründung, es sei alleine die mangelnde Sicherung des Feuerwehrmannes schuld an dem Sturz und den Verletzungen gewesen; eine Zurechnung zu ihm sei nicht möglich.

Das Erstgericht folgte dieser Argumentation, und wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Das angerufene Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahingehend ab und sprach aus, dass den Beklagten zu zwei Dritteln die Schuld an den Schäden des Feuerwehrmannes traf.

Der Oberste Gerichtshof bestätigte dieses Urteil und er-

gänzte, dass bei Feuerwehrleuten zu berücksichtigen sei, dass diese „bei der Brandbekämpfung ihr Augenmerk in erster Linie auf diese Tätigkeit und nicht so sehr auf ihre persönliche Sicherheit richten. Häufig ist ihr entschlossenes Eingreifen ohne allzu große Rücksichtnahme auf die eigene Gesundheit Voraussetzung für eine erfolgreiche Brandbekämpfung. Aus diesem Grund dürfen die Anforderungen an Feuerwehrleute bezüglich ihrer eigenen Sicherheit nicht zu hoch gestellt werden.“ (4 Ob 20/14s)

Er führte aus, dass die (als leicht anzusehende) Fahrlässigkeit des Feuerwehrmannes aufgrund der Erfordernisse der Brandbekämpfung geringer zu bewerten sei als die Fahrlässigkeit des Brandverursachers, die derartiges Eingreifen erst erforderlich machte. ■

Haupt- • und Nebenware

## Sittewidrige Werbung?

**W**er wirft schon eine Tageszeitung weg, um sich 2 Euro zu ersparen – der rational denkende Verbraucher!

Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes (4 Ob 129/13v) handelt ein Verbraucher im höchsten Maße rational, wenn er eine Tageszeitung um einen Euro kauft, sie allenfalls auch un-gelesen wegwirft, nur um mit dem in der Zeitung beworbenen Gutschein einen Musik-Tonträger um drei Euro billiger kaufen zu können. Die Zeitungswerbung ist damit nicht sittenwidrig im Sinne des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb. Willkommen in der schönen Welt der Preiswerbung ...

Vorspannangebote (Kopplungsangebot) nennt das Wett-

bewerbsrecht solche verkaufsfördernde Maßnahmen, wenn dem Verbraucher beim Kauf einer sog. Hauptware zum marktüblichen Preis eine sehr preisgünstig erscheinende Nebenware, die meist branchen- oder betriebsfremd ist, angeboten wird, um den Kauf der Hauptware zu fördern. Zum Kauf einer Zwei-Euro-Zeitschrift wird etwa eine kostenlose Sonnenbrille im Wert von rund 15 Euro zugegeben. Kein unzulässiges Lockangebot aus Sicht des deutschen Bundesgerichtshofes (I ZR 28/03), selbst wenn der Wert der „Nebenware“ Sonnenbrille den Preis der eigentlichen Ware (Zeitschrift) um mehr als das sechsfache übersteigt. Dieser Meinung hat sich nun der Oberste Gerichtshof angeschlossen und eine seit 1976 bestehende Rechtsprechung aufgegeben. Damals sah der Oberste Gerichtshof im Verkauf eines (deutlich verbilligten) „Olympiabuches“ durch einen Kaffeehändler als Vorspannangebot noch ein unzulässiges Lockangebot. Das Urteil des Konsumenten würde dadurch wettbewerbsfremd getrübt und dieser sachwidrig zum Kaffeekauf verleitet. Es sei sittenwidrig, wenn die Kopplung der Waren sachliche Erwägungen beim Konsumenten gänzlich ausschließen würde.

Nunmehr ist es für den Obersten Gerichtshof hingegen nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, wenn jemand nur deshalb die Zeitung erwirbt, um sich den vergünstigten Tonträger zu besorgen, auch wenn er sich für die Zeitung überhaupt nicht interessiert. Für jede Form verkaufsfördernder Maßnahmen ist nach der neuen Ansicht des Höchstgerichtes charakteristisch, dass Verbraucher aus Erwägungen zum Erwerb einer Ware veran-

lasst werden, die nicht in der Qualität dieser Ware begründet sind. Nur wenn die Werbung einen Verbraucher in die Irre führen würde (die Nebenware ist in Wahrheit überteuert) oder bei besonderen Drucksituationen wie etwa bei psychischem Kaufzwang würde eine unlautere Werbung vorliegen. Dies ist jedoch bei einer Ersparnis von zwei Euro beim Kauf eines Tonträgers nicht der Fall. Eine den Preis der Hauptware übersteigende Ersparnis bei einer Nebenware ist ohne Hinzutreten besonderer Umstände (Irreführung, Drucksituation, Behinderung des Wettbewerbs, etc.) nicht geeignet, die „Rationalität“ des Verbraucherverhaltens auszuschließen. Hat der Verbraucher in einem solchen Fall Interesse an der Nebenware ist es vielmehr aus seiner Sicht sachgerecht, die Hauptware auch dann zu erwerben, wenn er daran keinen Bedarf hat. Und die Zeitung ungelesen im Papiercontainer entsorgt ...

geworben

Werbefahrt • Kunden besser geschützt

# Einklagbarkeit von Gewinnzusagen erleichtert

**B**erüchtigt sind sogenannte „Werbefahrten“, nicht zuletzt aufgrund wiederholter medialer Berichterstattung. Sie kennen das: Ein Veranstalter verschickt Einladungen, dass der Teilnehmer entweder kostenlos oder zu einem sehr günstigen Preis einen „Ausflug“ unternehmen kann.

Während dieses Ausfluges ist der Teilnehmer Verkäuf-fern (bevorzugt) von Heizdecken, Cremes und Schönheitsprodukten sowie Waren mit zweifelhafter Wirkung schutzlos ausgeliefert. Zusätzlich wird der Teilnehmer mit einem angeblichen „Gewinn“, den er bereits gemacht habe, zur Teilnahme gelockt. Der Teilnehmer könne sich seinen Gewinn gleichsam abholen.

Solche Versprechungen, einen Preis gewonnen zu haben, sind für Konsumenten direkt einklagbar und mit einem wirtschaftlichen Risiko für Unternehmen verbunden, die sich dieser Taktiken bedienen.

Der Oberste Gerichtshof musste über einen Fall entscheiden, in dem eine slowakische Gesellschaft Einladungen zu Werbefahrten versendete, verbunden mit Gewinnzusagen. Der Kläger nahm wiederholt an derartigen Fahrten teil, die versprochenen Gewinne (unter anderem größere Bargeldbeträge, ein Camcorder sowie ein Laptop) wurden ihm jedoch trotz Nachfrage niemals übergeben. Bereits bei der ersten Fahrt beschwerte er sich bei den Reisebegleitern, welche ihm jedoch erklärten, nichts mit dem einladenden slowakischen Unternehmen zu tun zu haben; die eigentlichen Fahrten wurden von einem anderen Unternehmen durchgeführt. Folglich erhob der um seine Gewinne geprellte Kunde Klage, welche in sämtlichen Instanzen stattgegeben wurde. Das beklagte Unternehmen verantwortete sich damit, nichts mit der slowakischen Gesellschaft zu tun zu haben, welche die Einladungen versandte, ja nicht einmal Auftrag dazu gegeben zu haben.

Es stellte sich in dieser Konstellation die Frage, ob ein Unternehmer auch für Gewinnzusagen haftet, die er entweder in fremdem Namen versandt hat, oder einen Dritten dazu beauftragt hat, in eigenem Namen Gewinnmitteilungen zu übermitteln und damit Personen zur Teilnah-

me an Veranstaltungen zu animieren, welche wiederum dem Unternehmer wirtschaftlich zu Gute kommen. Die überzeugende Begründung abseits von Beweiser-schwernissen für den Teilnehmer lautet, dass die beklagte Partei jedenfalls für den Inhalt der Gewinnzusagen verantwortlich war – entweder wurde die slowakische Unternehmung auftrags der beklagten Partei tätig, oder die beklagte Partei (die stets jedweden Kontakt mit der slowakischen Unternehmung bestritt) versandte ohne deren Zutun und Wissen Gewinnzusagen. Die Gewinnzusagen seien somit jedenfalls der beklagten Partei zuzurechnen, weshalb sie entsprechend der Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes zur Leistung der zugesagten Gewinne verurteilt wurde (1 Ob 53/14x). Das „Vorschieben“ eines anderen Unternehmens, welches mit Gewinnzusagen für Werbefahrten Kunden lockt, ist somit auch nicht möglich. ■

# Kaufverträge müssen wasserdicht sein!

Ihr Rechtsanwalt sorgt dafür, dass Ihr Vertrag keine undichten Stellen hat. Gehen Sie auf Nummer sicher und nehmen Sie rechtzeitig Kontakt mit Ihrem Rechtsanwalt auf! Informieren Sie sich jetzt unter:  
[www.kosch-partner.at](http://www.kosch-partner.at)

**KOSCH & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE GMBH