



Partner von
Eurojuris International.

EU-weite Kooperation
von Rechtsanwälten

Mai 2015

18. Jahrgang

mit **RECHT**

Klientenzeitschrift der Rechtsanwaltskanzlei

KOSCH & PARTNER

R E C H T S A N W Ä L T E G M B H

Foto: Neumayr

Privilegien

Zur Umsetzung ihrer Ziele genießen Radrennfahrer eine Sonderstellung im Straßenverkehr.



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



EUROJURIS

PARTNER DER
RECHTSANWÄLTE
EUROJURIS INTERNATIONAL

Steuerreform • 2015

Liebe Klientinnen und Klienten!

Die Katze ist aus dem Sack, die Bundesregierung hat die beabsichtigten Maßnahmen zur Steuerreform 2015 präsentiert. Leider liegt zum Redaktionsschluss der Entwurf für die Gesetzeswerdung noch nicht vor. Der Zeitplan sieht derzeit eine Begutachtung ab Anfang Mai und eine Beschlussfassung in Nationalrat und Bundesrat im Juli vor. Dieser Zeitplan ist auch grundsätzlich angemessen gegenüber dem angekündigten Termin für das Inkrafttreten der Steuerreform, nämlich am 01. Jänner 2016. Allerdings gibt es Gerüchte, dass die beabsichtigten Maßnahmen zur Gegenfinanzierung der Tarifentlastung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer bereits früher und zwar per 1. Juli 2015 in Kraft treten sollen. Angedacht wird sogar eine gewisse Rückwirkung, wobei derzeit noch völlig unklar ist, was und in welchem zeitlichen Rahmen.

Aber der Reihe nach: In der Einkommensteuer ist im Wesentlichen eine Senkung des Eingangsteuersatzes auf 25 Prozent geplant, der Spitzensatz soll auf 55 Prozent angehoben werden und der Steuersatz von 50 Prozent, der bisher ab 60.000 Euro galt, wird angepasst, dass zwischen 60.000 Euro und 90.000 Euro 42 Prozent und darüber hinaus bis 1 Mio 48 Prozent Einkommensteuer zu zahlen sind. Flankiert wird diese Tarifanpassung durch bestimmte Zuschläge und Absetzbeträge.

Von wesentlicher Bedeutung wird die Neuregelung des Sachbezuges für Dienstautos sein, wobei unter dem Stichwort Ökologisierung für Dienstfahrzeuge mit Elektromotor kein Sachbezug anfällt.

Der Sachbezug selbst soll auf 2 Prozent des Anschaffungswertes angehoben werden.

Von wesentlicher Bedeutung für Eigentümer von Grund und Boden ist die geplante Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei Transaktionen innerhalb der Familie. Konnten bisher Liegenschaften an begünstigte Angehörige auf Basis einer Bemessungsgrundlage des dreifachen Einheitswertes relativ kostengünstig übertragen werden, so soll künftig der Verkehrswert der Liegenschaft maßgeblich sein. Neu geschaffen wird ein Stufentarif, wonach bei Verkehrswerten bis 250.000 Euro der Steuersatz in Zukunft 0,5 Prozent betragen soll, darüber hinaus bis 400.000 Euro 2 Prozent und 3,5 Prozent über 400.000 Euro. Insbesondere ist derzeit noch nicht bekannt, ob Ausnahmen tatsächlich nur für die Landwirtschaft bestehen sollen bzw für altersbedingte unentgeltliche Betriebsübertragungen Freibeträge vorgesehen werden, oder ob Härtefälle bzw gesellschaftsrechtliche Vorgänge auch begünstigt werden. Auch ist derzeit noch völlig offen, wie der Verkehrswert bei der (teilweise) unentgeltlichen Übertragung ermittelt werden muss bzw. wer die für die Ermittlung des Verkehrswertes (allenfalls) anfallenden Kosten zu tragen hat.

Es kann daher derzeit nur empfohlen werden, ohnehin geplante Übertragungen zu prüfen und gegebenenfalls vorzuziehen, die zivilrechtliche Position des Eigentümers kann durch Belastungs- und Veräußerungsverbote, Wohnrechte etc. abgesichert werden. Wir beraten Sie diesbezüglich gerne, soweit der aktuelle Kennt-



MAG. NICOLE PANIS-MARKOM

nisstand dies zulässt. Dieser Kenntnisstand wird sich aber laufend „verdichten“.

Nur cursorisch kann an dieser Stelle noch auf die Erhöhung der Kapitalertragsteuer eingegangen werden, was Klein- und Mittelbetriebe erheblich belasten wird, weil die beabsichtigte Erhöhung von GmbHs zu einer Gesamtsteuerbelastung von 45,625 Prozent statt bisher 43,75 Prozent führen wird. Jedenfalls ist daher die Optimierung des Geschäftsführerbezuges zu prüfen, allenfalls sind Umgründungsmaßnahmen zu überlegen. Die Belastungen, die die Steuerreform mit sich bringt, liegen am Tisch, diese angekündigten Entlastungen werden maßgeblich vom Mittelstand zu tragen sein, groß angekündigte Reformen stottern. Die Wirkung beabsichtigter Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Sozialbetrug und Verwaltungsvereinfachungen wird an der Wirklichkeit zu messen sein, die getätigten Annahmen sind vorsichtig ausgedrückt „optimistisch“.

INHALT

Beweislast: Der Kunde hat fast immer Recht

Seite 4

Recht rätselhaft

Seite 4

Wer haftet für Schäden meines Kindes?

Seite 5

Ansprüche gegen Erben

Seiten 6

Der Radrennfahrer im Straßenverkehr

Seiten 7

Haftungsfonds von Vermietern wird erweitert

Seite 8

Ersatz der Aus- und Einbaukosten

Seite 9

Geändert: Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Seite 10

Foto: Neumayr



ELTERN HAFTEN FÜR IHRE KINDER“ –

so oder ähnlich drohend heißt es vielfach, etwa auf Spielplätzen. Es ruft Eltern in Erinnerung, was selbstverständlich klingt: Für Schäden, die Kinder verursachen, sind in erster Linie die Eltern verantwortlich. Doch ist das immer so?

SEITE 5

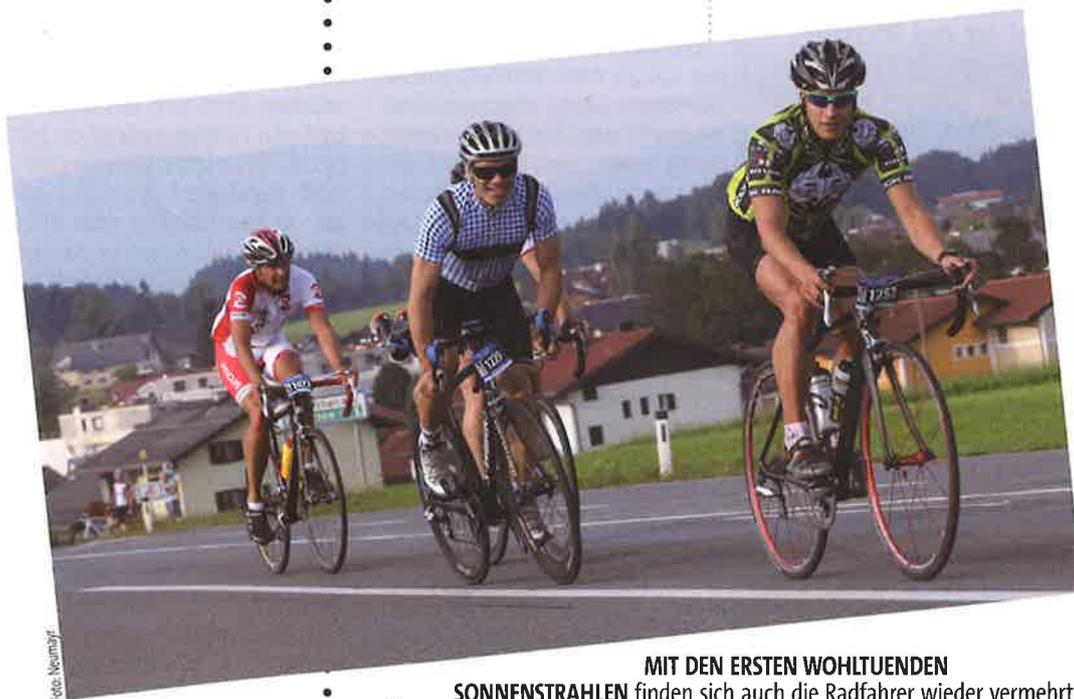


WENN DAS PARKETT KATZENKRALLEN NICHT STANDHÄLT, ...

Im Rahmen der Gewährleistung sind Verkäufer grundsätzlich auch zum Ausbau der mangelhaften und zum Einbau einer mangelfreien Sache bzw. zur Tragung dieser Kosten verpflichtet. Dieser Grundsatz gilt aber nur beim Verbrauchergeschäft (d.h. wenn der Verkäufer Unternehmer, der Käufer jedoch Verbraucher ist).

SEITE 9

Foto: Neumayr



MIT DEN ERSTEN WOHLTUENDEN

SONNENSTRAHLEN finden sich auch die Radfahrer wieder vermehrt auf Österreichs Straßen. Doch Radfahrer ist nicht gleich Radfahrer. Eine Sonderstellung unter ihnen nehmen die Radrennfahrer ein, wenn sie im Zuge einer sogenannten Trainingsfahrt unterwegs sind.

SEITE 7

RECHT RÄSTELHAFT

Juristische 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 „Schlüsselgewalt“

1. Recht des Vermieters, zur Sicherung seines gesetzlichen Pfandrechtes an den vom Mieter in die Wohnung eingebrachten Möbel die Wohnungstüre zu versperren und das Schloss zu wechseln
2. Recht des Richters, den Verkaufserlös aus einer Zwangsversteigerung nach einem bestimmten Schlüssel unter die Berechtigten zu verteilen
3. Recht des haushaltsführenden, einkommenslosen Ehegatten, den anderen Ehegatten bei Rechtsgeschäften des täglichen Lebens betreffend den gemeinsamen Haushalt zu vertreten

Antwort

3. Schlüsselgewalt bezeichnet das Recht des den Haushalt führenden, über kein eigenes Einkommen verfügenden Ehegatten, Rechtsgeschäfte, die zur Deckung des Lebensunterhalts beitragen, auch mit Wirkung für oder gegen den anderen Ehepartner durchzuführen. Das bedeutet, dass der Gläubiger eines Geldbetrages diesen auch von dem anderen Ehepartner direkt fordern kann (§ 96 ABGB). Historisch geht die Schlüsselgewalt bis in die Antike zurück. Im Mittelalter trugen verheiratete Frauen einen Schlüsselbund als sichtbares Zeichen ihres Rechtes. Es war besonders für Ehefrauen bedeutungsvoll, da sie außerhalb der Schlüsselgewalt für verpflichtende Rechtsgeschäfte unter der Vormundschaft ihres Ehemannes standen.

Beweislast • Der Kunde hat fast immer Recht

Verschiedene „Wahrheiten“

Galileo Galilei hatte noch wenig Erfahrung mit Prozessen, als er meinte, dass sich zwei Wahrheiten nie widersprechen können. Richter sind es gewohnt, dass im Gerichtssaal verschiedene „Wahrheiten“ nicht übereinstimmen. Deshalb haben sie oft die undankbare Aufgabe, aus verschiedenen widersprüchlichen Aussagen den tatsächlichen Sachverhalt, die vermeintliche Wahrheit, herauszufiltern. Nicht immer ist der Richter überzeugt. Seit mehr als 2000 Jahren kommt es vor, dass der Richter einfach feststellt: „non liquet“ (– „es ist nicht klar“).

Für den Richter des Bezirksgerichtes Mödling war feststellbar, dass an einem Karfreitag eine Kundin eines gut besuchten Supermarktes nicht auf ihre Umgebung achtete, sich plötzlich bewegte und in die Fahrlinie eines Warentransportwagens einer Supermarktmitarbeiterin, die die sich leerenden Regale auffüllen wollte, geriet. Eine Verletzung der rechten Achillessehne war die Folge und ein Schmerzensgeld von rund

7.500 Euro sollte das Leiden der Kundin lindern.

Vieles andere hingegen blieb unklar und der Richter konnte unter anderem folgende Feststellungen nicht treffen:

- Der Abstand des Transportwagens zum Regal, vor dem die Klägerin stand,
- Ob noch andere Kunden in diesem Bereich waren,
- Ob ein größerer Abstand eingehalten hätte werden können,
- Ob die Kundin einen oder mehrere Schritte welcher Größe machte,
- Kurz – wie es zum Unfall kam und ob sich die Supermarktmitarbeiterin anders verhalten hätte müssen.

Da der Richter aber über die Klage entscheiden muss, kommen die sogenannten Beweislastregeln zur Anwendung. Wessen Nachteil ist es, wenn das Gericht keine Feststellungen treffen kann? Grundsätzlich muss jede Partei jene Umstände beweisen, die für sie günstig sind. Deshalb muss beispielsweise der klagende Ehepartner die Eheverfehlung des anderen Partners beweisen, um den Scheidungsprozess zu gewinnen. Selbst wenn er dafür möglicherweise einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung von Detektivunternehmen leisten muss.

Es läge also nahe, dass die Kundin keinen Ersatz bekommt, weil es ihr nicht gelingt, dem Supermarkt ein Fehlverhalten nachzuweisen. Haben wir den Slogan „der Kunde hat immer Recht“ widerlegt? Leider nein, denn auch das Gesetz gibt im Zweifel dem Kunden Recht. Mit § 1298 ABGB

existiert nämlich in einem Vertragsverhältnis eine Beweislastregel zu Gunsten des Vertragspartners, in diesem Fall des Kunden. Der Supermarkt muss beweisen, dass er seine Verpflichtungen eingehalten hat. Für Juristen ist es klar, dass der Supermarkt nicht nur die Verpflichtung hat, ordnungsgemäße Waren zu übergeben, sondern auch sogenannte „Schutz- und Sorgfaltspflichten“ hat. Der Supermarkt muss den Parkplatz im Winter eisfrei halten, nasse Stellen reinigen oder ersichtlich machen und dafür sorgen, dass seine Mitarbeiter mit den Versorgungswagen genügend Seitenabstand zu unachtsamen Kunden einhalten.

Der Supermarkt hätte für den Prozesserfolg beweisen müssen, dass sich seine Mitarbeiterin richtig verhalten hat, beim Transport aufgepasst und genügend Abstand gehalten hat. Da ihm dies nicht gelungen ist, muss er zahlen, auch wenn in diesem Fall die unachtsame Kundin ein Mitverschulden trifft und der Betrag im weiteren Verfahren zu kürzen ist.

Wäre die Kundin nicht von einer Mitarbeiterin, sondern von einem anderen Kunden angefahren worden, hätte sie den Prozess verloren, weil hier die Beweislastregel nicht gilt: Zwischen Kunden besteht kein Vertragsverhältnis. Glück im Unglück also, dass die Kundin von einer Supermarktmitarbeiterin niedergefahren wurde! ■

Vertrauen ist gut • Kontrolle ist besser

Wer haftet für Schäden meines Kindes?

Eltern haften für ihre Kinder – so oder ähnlich drohend heißt es vielfach, etwa auf Spielplätzen. Es ruft Eltern in Erinnerung, was selbstverständlich klingt: Für Schäden, die Kinder verursachen, sind in erster Linie die Eltern verantwortlich. Doch ist das immer so?

Unter der zivilrechtlichen Lupe ergibt sich ein differenziertes Bild, denn das Gesetz nimmt Kinder manchmal selbst in die Pflicht. Für Schäden hingegen, die Kinder erleiden, gelten die allgemeinen Regeln.

Schadenersatzrechtlich verantwortlich, also haftpflichtig, werden Eltern für vom Kind verursachte Schäden nur im Falle einer Verletzung der elterlichen Aufsichtspflicht. Die elterlichen Pflichten sollen Selbstschädigungen des Kindes, aber auch Schädigungen anderer Personen verhindern. Eine Überbindung der Aufsichtspflicht ist möglich. Sie kann haftungsbefreiend an geeignete Personen (sei es in der Familie oder an Betreuungseinrichtungen) erfolgen. Die geschuldete Aufsicht ist von Alter und Entwicklungsstand des Kindes abhängig. Sie verpflichtet Eltern, sich über mögliche Gefahren für ihr Kind zu erkundigen, sie auszuschalten oder das Kind davor zu warnen und schlussendlich den richtigen Umgang damit zu vermitteln.

Fügt das Kind nun Schaden zu, haften die Eltern nur, wenn der Schaden durch eine Verletzung der Aufsichtspflicht eingetreten ist. Wesentlich ist auch das Alter des Kindes: Obwohl die elterliche Aufsichtspflicht bis zur Volljährigkeit fortbesteht, sind Kinder ab dem 14. Geburtstag deliktsfähig („mündige Minderjährige“) und haften selbst für Schäden, die sie verursachen; - tritt eine Aufsichtspflichtverletzung durch die Eltern hinzu, haften sie gemeinsam mit ihrem Kind.

Selbst im Falle eines Schadenseintritts durch deliktsunfähige Personen (unter 14 Jahre) ohne Hinzutreten einer Aufsichtspflichtverletzung, sorgt das Gesetz vor. Ei-

ne Haftung des Deliktsunfähigen kommt etwa in Betracht, wenn nach den Regeln der Billigkeit das schadensstiftende Kind den Schaden besser tragen kann als der Geschädigte, beispielsweise weil es über entsprechend hohes Vermögen verfügt oder über eine Haftpflichtversicherung, die den Schaden decken muss.

Können wir schon „die Kinder nach unserem Sinne nicht formen“, wie Goethe sagte, so schafft das Gesetz durchaus einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Eltern an notwendigen Freiräumen für ihre Kinder und den berechtigten Anliegen Dritter, Ersatz für durch Kinder erlittene Schäden zu erhalten.



Schadenersatzrechtlich verantwortlich, also haftpflichtig, werden Eltern für vom Kind verursachte Schäden nur im Falle einer Verletzung der elterlichen Aufsichtspflicht.

geschädigt

Entschädigung • für Pflege von Familienangehörigen

Ansprüche gegen Erben

Die Pflegebetreuung von Menschen mit Beeinträchtigung durch Angehörige hat in Österreich eine große Bedeutung. Nach Untersuchungen des Sozialministeriums nehmen über 50 Prozent von Pflegegeldbeziehern keine professionelle Pflege oder Betreuung in Anspruch – sie erfolgt in der Regel durch die Familie, vorwiegend durch Frauen.

Ob der Angehörige für seine Pflege und Betreuung nach dem Tod des Pflégling's eine Abgeltung erhält oder diese kostenlos erfolgte, hängt letztlich von der „Vereinbarung“ ab.

In einem kürzlich vom Obersten Gerichtshof entschiedenen Fall (OGH 6 Ob 149/14a) klagte die Oma ihrer Enkelin auf Zahlung von

rund 270.000 Euro: Der Sohn der Klägerin (= Vater der Beklagten) wurde bei einem Verkehrsunfall 1997 schwer verletzt und war rund 15 Jahre lang pflegebedürftig. Die Pflege und Betreuung (23.500 Stunden) erfolgten durch die klagende Großmutter und den Großvater. Alleinerbin des Nachlasses des verstorbenen Sohnes war jedoch seine (beklagte) Tochter, also die Enkelin der Klägerin. Der Oberste Gerichtshof kam unter Heranziehung des Mindestlohntarifes von Krankheitsbetreuern (neu! 12,70 Euro pro Stunde) zu dem Ergebnis, dass der Großmutter an erbrachter Pflege- und Betreuungsleistungen eine Entschädigung von rund 270.000 Euro zusteht. Der Oberste Gerichtshof wies in seiner Begründung ausdrücklich darauf hin, dass die Pflege der Großmutter weit über ihre gesetzliche Beistandspflicht zwischen Familienangehörigen hinausgeht. Nach Ansicht des Höchstgerichtes wird diese unentgeltliche familiäre Beistandspflicht überschritten, wenn die umfassende Betreuung des Pflegebedürftigen (allenfalls sogar unter Aufnahme im eigenen Haushalt) erfolgt, um diesem die Fremdpflege und sogar den Aufenthalt in einem Pflegeheim zu ersparen.

Eine Abgeltung solcher Pflegeleistungen erfolgt nach Ansicht des Höchstgerichtes jedoch nur dann, wenn der pflegende Angehörige (wie im konkreten Fall) bereits vor oder zumindest noch während der Pflege gegenüber dem Pflégling oder dessen Sachwalter offenlegt, dass er diese Leistungen in der Erwartung einer Gegenleistung zu erbringen gedenkt. Diese Ansprüche auf eine Gegen-

leistung bestehen dann nach dem Tod des Pflégling's gegenüber dessen Nachlass bzw. den Erben weiter.

Mit dieser neuen Entscheidung folgt der Oberste Gerichtshof einer Judikaturlinie, die etwa auch einer Ehegattin, die ihren bettlägerigen Mann über Jahre pflegte, nach deren Scheidung eine angemessene Abgeltung zugesprochen, weil die Leistungen in der Erwartung einer andauernden Ehe erbracht wurden. Diese Erwartung wurde nachträglich durch die Scheidung enttäuscht (OGH 6 Ob 76/12p).

Um spätere Beweis- und Verjährungsprobleme für den pflegenden Angehörigen zu vermeiden, ist der Abschluss eines schriftlichen Betreuungsvertrages mit dem zu pflegenden Familienmitglied oder dessen Sachwalter zu empfehlen. Damit ist für alle Beteiligten – auch über den Tod des Betroffenen hinaus – offen gelegt, dass die Pflege und Betreuung über die übliche Familien-Beistandspflicht hinaus geht und finanziell abgegolten werden soll. ■

gepflegt

TIPP

Bei einem Rennlenker handelt es sich um eine Lenkstange, die in der Regel einen nach vorne und unten gekrümmten Griff (Hornlenker) aufweist. Dadurch soll es dem Radrennfahrer ermöglicht werden, die im Rennsport üblichen hohen Geschwindigkeiten zu erzielen. Eine analoge Anwendung auf andere Fahrräder, welche einen geraden bzw. T-förmigen Lenker aufweisen, ist nach der Rechtsprechung nicht möglich. Insbesondere Mountainbiker können daher die Ausnahmebestimmungen nicht für sich in Anspruch nehmen. Hingegen dürften die im Triathlonsport verwendeten Lenker (Wing-Lenker mit Aeroaufsätzen) unter den Begriff des Rennlenkers fallen.



Zur Umsetzung ihrer sportlichen Ziele genießen Radrennfahrer gewisse Privilegien im Straßenverkehr.

Der Radrennfahrer • in der StVO

Sonderstellung beim Training

Mit den ersten wohltuenden Sonnenstrahlen finden sich auch die Radfahrer wieder vermehrt auf Österreichs Straßen. Doch Radfahrer ist nicht gleich Radfahrer. Eine Sonderstellung unter ihnen nehmen die Radrennfahrer ein, wenn sie im Zuge einer sogenannten Trainingsfahrt unterwegs sind.

Der Oberste Gerichtshof versteht unter einer Trainingsfahrt eine Fahrt im Rahmen eines systematisch geplanten, pädagogisch fundierten und methodisch zielgerichteten Handlungsverlaufes zur Steigerung und Optimierung sportlicher Leistungen. Die verwendete Ausrüstung und die Geschwindigkeit müssen mit jenen einer radsportlichen Veranstal-

tung vergleichbar sein. Ob der Radrennfahrer Mitglied einer Radsportvereinigung (Amateur oder Profi) oder eine in seiner Freizeit trainierende Privatperson ist, macht hingegen keinen Unterschied, solange nur ein Rennfahrrad benutzt wird. Ein Rennfahrrad wird gemäß der Fahrradverordnung als Fahrrad mit Rennlenker definiert, dessen Eigengewicht im fahrbereiten Zustand 12 kg nicht überschreitet, dessen äußerer Felgendurchmesser mindestens 630 mm und dessen äußere Felgenbreite höchstens 23 mm beträgt.

Zur Umsetzung ihrer sportlichen Ziele genießen Radrennfahrer gewisse Privilegien im Straßenverkehr. Bei Tageslicht und guter Sicht darf etwa auf Rückstrahler, Beleuchtung und Klingel verzichtet werden. Der Radrennfahrer ist nicht an die Benützung von Radwegen gebunden. Vielmehr stehen ihm daneben auch öffentliche Straßen zur Verfügung. Radrennfahrer dürfen nebeneinan-

der bzw. in Pulk-Formation fahren, wobei grundsätzlich ein ausreichender Seitenabstand einzuhalten ist. Dass derartige Vorschriften nicht zur Steigerung und Optimierung sportlicher Leistungen im Sinne der Trainingsfahrt beitragen, hat auch der Oberste Gerichtshof erkannt und den Begriff des Trainingskonsenses entwickelt. Demnach können Vorschriften, welche Gefährdungen der Radrennfahrer untereinander vermeiden sollen, durch Einigkeit innerhalb der Gruppe außer Kraft gesetzt werden. Liegt daher beispielsweise ein Konsens über ein Windschattenfahren vor, so hat jeder Radrennfahrer der Gruppe alle Risiken selbst zu tragen, die eine Folge des zu geringen Tiefenabstandes sind. Schadenersatzansprüche der Radrennfahrer untereinander werden bei Vorliegen eines Trainingskonsenses somit grundsätzlich ausgeschlossen. Schadenersatzansprüche von oder gegen Dritte sind davon jedoch unberührt.

Haftungsfonds von Vermietern • wird erweitert

Unternehmensnachfolge und Immobilien

Zukünftig sollen auch der Geschäftsführer einer Gesellschaft gegenüber dem Vermieter bei Änderung der Gesellschafterverhältnisse haften

Ist die Hauptmieterin einer Geschäftsräumlichkeit eine Gesellschaft – gemeint sind sämtliche juristische Personen wie Kapitalgesellschaften, Vereine, Genossenschaften sowie eingetragene Personengesellschaften - und ändern sich während der Mietdauer die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse wesentlich, so berechtigt § 12a Abs 3 Mietrechtsgesetz (MRG) den Vermieter binnen sechs Monaten ab diesem Machtwechsel den Hauptmietzins bis zum angemessenen Betrag anzuheben.

Bei Kapitalgesellschaften kommt es also darauf an, ob der Erwerber von Geschäftsanteilen aufgrund seiner ge-

sellschaftsrechtlichen Position in der Lage ist, die Geschicke der Gesellschaft faktisch zu lenken. Ein Indikator für einen Machtwechsel in der Mietergesellschaft wäre das „Kippen der Mehrheitsverhältnisse“.

Bei Personengesellschaften vertritt der Oberste Gerichtshof die Ansicht, dass das Ausscheiden oder der Austausch eines persönlich haftenden Gesellschafters unabhängig von der Größe der Anteilsverschiebung zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten führt. Gemäß dem Grundsatz der Einzelgeschäftsführungsbefugnis haften alle Gesellschafter persönlich und haben somit einen bestimmenden Einfluss auf die ausübende Geschäftstätigkeit.

Solidarische Haftung

Die Geschäftsführung des Unternehmens ist dazu verpflichtet, dem Vermieter diese Änderungen bekannt zu geben. Wird diese Bekanntgabepflicht verletzt, ist (in erster Linie) die Gesellschaft gegenüber dem Vermieter schadenersatzpflichtig, insbesondere muss sie die Erhöhungsbeträge für die Vergangenheit (also ab dem Machtwechsel) nachzahlen.

Die bisherige Rechtsprechung nahm an, dass Geschäftsführer bei schuldhafter Pflichtverletzung dem Vermieter gegenüber nur insoweit persönlich schadenersatzpflichtig werden, wenn dieser seine Ansprüche gegenüber dem Unternehmen nicht (voll) befriedigen konnte.

In einer jüngst ergangenen Entscheidung (1 Ob 125/14k) ging der Oberste Gerichtshof von dieser Rechtsprechung ab und entschied, dass die schuldhaft und pflichtwidrig handelnden Organe einer Gesellschaft gegenüber dem Vermieter solidarisch, also gemeinsam mit der Gesellschaft haften.

Durch diese Entscheidung soll es dem Vermieter künftig möglich sein, die betreffenden Geschäftsführer bei Verletzung der ihnen obliegenden Informationspflicht direkt in Anspruch zu nehmen. Im Geschäftsalltag bedeutet das eine Erweiterung des Haftungsfonds, da der Vermieter seine Ansprüche sofort gegen die vertretungsbefugten Organe und/oder gleichzeitig auch gegen die Gesellschaft geltend machen kann. Es ist daher nicht mehr wie bisher notwendig, zuerst die Zahlungsunwilligkeit oder -unfähigkeit der Gesellschaft zu beweisen, sondern kann direkt gegen den Geschäftsführer vorgegangen werden. ■

geändert

TIPP

Gewährleistung ist das gesetzliche Einestehenmüssen des Verkäufers für einen Mangel, der zum Zeitpunkt der Übergabe der Kaufsache bestanden hat. Der Mangel muss also von Anfang vorhanden gewesen sein, selbst wenn man diesen erst später entdeckt. Darauf, ob der Verkäufer den Mangel verschuldet hat oder nicht, kommt es nicht an. Als Käufer kann die Behebung des Mangels oder der Austausch der mangelhaften Sache verlangt werden. Kommt der Verkäufer diesem Begehren nicht nach, kann Preisminderung oder die Aufhebung des Vertrages gefordert werden.

Gewährleistung • beim Verbrauchergeschäft

Ersatz der Aus- und Einbaukosten

Im Rahmen der Gewährleistung sind Verkäufer grundsätzlich auch zum Ausbau der mangelhaften und zum Einbau einer mangelfreien Sache bzw. zur Tragung dieser Kosten verpflichtet. Dieser Grundsatz gilt aber nur beim Verbrauchergeschäft (d.h. wenn der Verkäufer Unternehmer, der Käufer jedoch Verbraucher ist).

Nicht jeder, der nur in seinen eigenen vier Wänden arbeitet, ist zwingend Verbraucher. Das zeigt eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs in einem Streitfall zwischen einem Kunden und einem Baumarkt (OGH 18. Februar 2015, 7 Ob 94/14w).

Der Kläger arbeitete als selbstständiger Versicherungsmakler oft zu Hause. Für diesen Zweck nützte er einen Raum der Wohnung als Arbeitszimmer. Im Zuge einer Renovierung sollte die Wohnung einen einheitlichen Bo-

den erhalten. Der Kläger kaufte daher bei einem Baumarkt für die drei Räume seiner Wohnung ein Fertigparkett. Da der Kläger Katzen hält, erkundigte er sich vor dem Kauf beim Baumarkt nach dem Härtegrad des Bodens. Dem Kläger wurde die vom Hersteller eingeholte Auskunft weitergegeben. Daraufhin entschloss er sich zum Kauf und verlegte das Fertigparkett. Schon wenige Monate nach der Verlegung waren Kratzspuren, die von den Katzen verursacht wurden, im Boden sichtbar. Der Boden wies nicht den zugesagten Härtegrad auf. Der Käufer verlangte deshalb – gestützt auf Gewährleistung – unter anderem die Rückerstattung der Kosten für den Aus- und Einbau.



WENN DAS PARKETT Katzenkrallen nicht standhält, ...

Im Jahr 2011 hat zu diesem Thema eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (16.06.2011, C-65/09 und C-87/09) für das österreichische Gewährleistungsrecht eine wesentliche Änderung gebracht: Der Unternehmer hat dem Verbraucher im Rahmen von dessen Austauschanspruch auch die Aus- und Einbaukosten einer mangelhaften Sache zu ersetzen. Diese Kosten sind sozusagen

Teil des Gewährleistungsanspruches des Verbrauchers. Vor 2011 konnten solche Kosten nur nach Schadenersatzrecht geltend gemacht werden. Voraussetzung dafür ist aber, dass den Verkäufer am Eintritt des Schadens ein Verschulden trifft.

Der OGH entschied nun, dass ein Geschäft, das gemischt privaten und beruflichen Zwecken dient (der Kläger hatte ja in seiner Wohnung einen von drei Räumen als Büro eingerichtet und verwendet), ist nur dann als Verbrauchergeschäft anzusehen, wenn der berufliche Teil eine ganz untergeordnete Rolle spielt. Beim Kauf von Parkett für drei Räume, von denen einer als Arbeitszimmer genützt wird, ist das nicht der Fall. Auch eine schadenersatzrechtliche Haftung des Baumarktes für diese Kosten besteht mangels Verschuldens nicht. Der Baumarkt war nicht verpflichtet, die Angaben des Herstellers über den Härtegrad des Parketts vor der Weitergabe an den Kunden auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Der Kläger erhielt daher nur den Kaufpreis zurück, nicht aber die Aus- und Einbaukosten. ■

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts • Änderungen

Neu seit 1. Jänner

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) ist eine Gesellschaftsform mit sehr weitem Anwendungsbereich. In der Praxis kommen GesbRs als Arbeitsgemeinschaften für die Abwicklung von Bauaufträgen (ARGEs), Zusammenschlüsse von Freiberuflern, Syndikatsverträge, Künstlergesellschaften (zB Bands), Miteigentumsgemeinschaften etc. vor. Seit 1. Jänner 2015 gelten neue Regeln für die GesbR, die auch Auswirkungen auf bestehende Gesellschaften haben.

Die bisherigen gesetzlichen Regelungen beruhten noch auf der Stamfassung des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches aus dem Jahr 1811 und haben sich in vielerlei Hinsicht durch Rechtsprechung und Lehre im Lauf der Zeit fortgebildet und vom Gesetzestext entfernt. An den Wesensmerkmalen der GesbR hat sich nichts geändert. Die GesbR hat auch künftig keine Rechtspersönlichkeit und kann wie bisher formfrei (daher auch mündlich oder stillschweigend!) begründet werden.

Für ab 1. Jänner 2015 begründete GesbRs gilt bereits die neue Regelung

Um der GesbR künftig auch größte Flexibilität zu ermöglichen, ist festgelegt, dass die

gesetzlichen Regeln nachrangig gelten. In erster Linie sind daher die Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern maßgebend und kann die Zusammenarbeit weitgehend frei durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrags geregelt werden. In einigen Punkten wurde das veraltete Gesetz auch bloß an die bestehende Rechtsprechung angeglichen. Unter anderem kam es in folgenden Bereichen zu Klarstellungen bzw. Neuerungen:

- Maßgeblich für die Anwendbarkeit einzelner Bestimmungen (zB Haftung von Gesellschaftern gegenüber Dritten) ist, ob es sich um eine Innen- oder Außengesellschaft handelt. Führt die GesbR einen eigenen Namen oder wird ein Unternehmen betrieben, wird eine Außengesellschaft vermutet.

- Bei der Vermögensbeteiligung und Gewinnverteilung werden die Regelungen in weiten Bereichen an die Offene Gesellschaft angepasst.

- Im Ausnahmefall, nämlich wenn die Fortführung der Gesellschaft sonst nicht möglich wäre, können Gesellschafter zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet werden, auch wenn dies im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen ist.

- Anstelle der bisherigen Gesamtgeschäftsführung gilt nunmehr in Innenverhältnis bei gewöhnlichen Geschäften die Einzelgeschäftsführungsbefugnis mit Widerspruchsmöglichkeit der anderen Gesellschafter.

- Entsprechend besteht auch im Verhältnis zu Dritten Alleinvertretungsbefugnis jedes Gesellschafters.

- Ausdrücklich festgehalten wurde nun, dass die Gesellschafter für gesellschaftsbezogene Verbindlichkeiten gegenüber Dritten solidarisch haften.

- Die GesbR kann nun in eine Offene Gesellschaft oder Kommanditgesellschaft umgewandelt werden.

Anpassungsbedarf für Altgesellschaften – Opting-Out bis 30. Juni 2016?

Für „Altgesellschaften“, die bereits zum 31. Dezember 2014 bestanden haben, gilt eine Übergangsregelung. Einige der Neuregelungen (z.B. neue Regelungen der Beiträge der Gesellschafter, Nachschusspflichten, Geschäftsführungsbefugnisse, Gesellschafterbeschlüsse, Auflösungsbestimmungen, etc.) gelten für diese erst ab 1. Juli 2016. Allerdings hat jeder Gesellschafter einer solchen „Altgesellschaft“ das Recht, die Erklärung abzugeben, das bisherige Recht beibehalten zu wollen. In diesem Fall gelten die neuen Bestimmungen erst ab 1. Jänner 2022. Gesellschafter von „Altgesellschaften“ sind daher gut beraten, sich damit auseinanderzusetzen, welche Auswirkungen die GesbR-Reform auf ihre Gesellschaft hat, um gegebenenfalls das Opting-Out in Anspruch zu nehmen oder eine Anpassung des Gesellschaftsvertrags anzustreben. Erfahrungsgemäß enthalten viele GesbR-Verträge nur rudimentäre vertragliche Bestimmungen, sodass in weiten Teilen das Gesetz gilt, das sich inhaltlich teilweise erheblich geändert hat.

geändert

Buch • mit mindestens sieben Siegeln

Der Schlüssel zum Mietrecht

Leider verspricht der Titel etwas, was der Inhalt dieses Artikels nicht halten kann. Der Schlüssel zum Mietrecht ist zu diesem Buch mit mindestens sieben Siegeln noch nicht gefunden, aber wir können erklären, welche Bedeutung Schlüssel im Mietvertragsrecht haben.

Eine wesentliche Bestimmung im Mietvertrag ist, wie viele Schlüssel der Vermieter an den Mieter zu übergeben hat. Grundsätzlich ist dies Vereinbarungssache, der Mieter hat nach der Judikatur aber jedenfalls Anspruch darauf, beliebig viele Schlüssel anfertigen zu lassen. Trifft der Vertrag keine Regelung, so ist die zu übergebende Anzahl nach dem Zweck des Mietverhältnisses zu ermitteln. Für Wohnungen in Mehrparteienhäusern gilt darüber hinaus, dass der Eigentümer verpflichtet ist, für den Berechtigten und mit diesem

im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen Schlüssel in der erforderlichen Anzahl gegen eine Sicherstellung in Höhe der Anschaffungskosten zur Verfügung zu stellen. Der Mieter kann auch einen Reservehaustorschlüssel verlangen, weiters Schlüssel für Reinigungspersonal, Zeitungszusteller etc. Schließlich steht der Oberste Gerichtshof auf dem Standpunkt, dass der Vermieter ohne gesonderte Vereinbarung keinen Schlüssel zum Mietobjekt zurückbehalten darf, der Mieter also das Recht auf alleinigen Besitz aller Schlüssel hat.

Anlässlich der Rückgabe der Wohnung stellt sich die Frage, wie viele Schlüssel der Mieter zurückstellen muss. Selbstverständlich alle übergeben, aber weder durch die bloße Übergabe von Schlüsseln wird die Rückstellung des Bestandobjekts bewirkt noch reicht die Übersendung der Schlüssel per Post: die Schlüssel müssen persönlich übergeben werden. Allerdings kann der Vermieter natürlich der Übersendung der Schlüssel zustimmen. Die Rückstellung der Schlüssel an Personen, die nicht Vertreter des Vermieters sind, etwa den Hausbesorger, bewirkt die Rückgabe nicht.

Keine Regel ohne Ausnahme

Keine Regel ohne Ausnahme, die im Zivilrecht oft schlüssiges (konkludentes) Zustandekommen einer Vereinbarung heißt. Die (eben konkludente) Auflösung des Bestandverhältnisses wird nämlich bewirkt, wenn sich der Vermieter mit der Übersendung der Schlüssel einver-

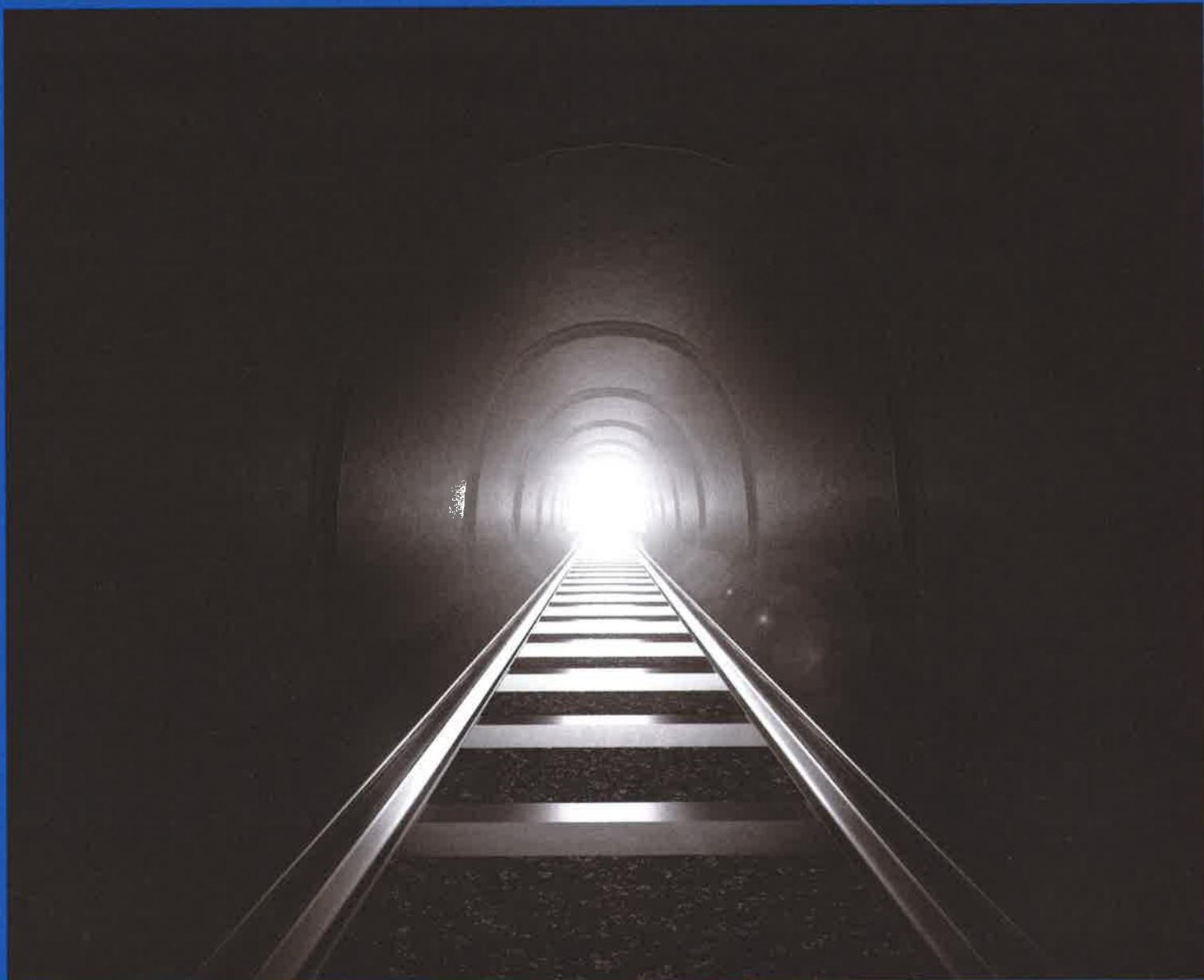
standen erklärt hat. Gleiches gilt für den Einbau eines neuen Schlosses durch den Vermieter oder aber auch die widerspruchlose Rücknahme aller Schlüssel.

Andererseits kann auch ohne Rückstellung der Schlüssel die Rückgabe des Bestandobjektes bewirkt werden, wenn nämlich auch sonst der Zutritt zum Objekt ermöglicht werden kann.

Letztlich muss der Vermieter an der Schlüsselübergabe mitwirken, denn er muss das ihm rechtzeitig angebotene zurückzustellende Bestandobjekt auch tatsächlich übernehmen, sonst gerät er in Annahmeverzug und hat die nachteiligen Folgen zu tragen.

Letztlich statuiert die Judikatur Pflichten, die sowohl ein vernünftiger Vermieter als auch ein redlicher Mieter leicht einhalten können und auch werden. Mangels detaillierter Regelungen im Gesetz bedarf es aber bei von der Verkehrssitte bzw. der gebotenen Vernunft abweichendem Parteiwillen einer Vereinbarung der Parteien über die angestrebten Rechtsfolgen. Das ist gut so und das ist im Mietrecht selten! ■

gemietet



Wer rote Zahlen schreibt,
braucht nicht gleich schwarz zu sehen.

In finanziell schwierigen Zeiten ist der Handlungsspielraum oft sehr begrenzt. Um so wichtiger ist es, rechtzeitig Übersicht über noch verbleibende Möglichkeiten zu erhalten.

Licht am Ende des Tunnels: www.kosch-partner.at

KOSCH & PARTNER

RECHTSANWÄLTE GMBH