

Klienteninformation 02/2015

ANWALTSSOCIETÄT
SATTLEGER | DORNINGER | STEINER & PARTNER
LINZ WIEN

DEUTSCH | ENGLISCH



LINZ
Atrium City Center
Harrachstraße 6, 4020 Linz, Austria
Tel: +43 732 65 70 70-0
Fax: +43 732 65 70 70-65
E-Mail: linz@anwaltssoctiaet.at

WIEN
Operring 7, 1010 Wien, Austria
Tel: +43 1 58 10 399-0
Fax: +43 1 58 10 399-100
E-Mail: wien@anwaltssoctiaet.at

www.anwaltssoctiaet.at

Klienteninformation 02/2015

Sehr geehrte Klienten und Interessenten !

Hiermit legen wir eine neue Ausgabe unserer Klienteninformation vor. Wie immer wollen wir über spannende rechtliche Themen berichten.

Sollten Sie sich für weitergehende Informationen zu den behandelten Rechtsgebieten oder für ergänzende Fragen zu einem der sonstigen Beiträge interessieren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir beraten und vertreten Sie gerne!

*Ihre
Anwaltsocietät
Sattlegger, Dorninger, Steiner &
Partner*

Zum Inhalt:

- 1. Beratungsfehler Anleger Schäden – aktuelle Entscheidung**
- 2. Großes Aufatmen bei österreichischen Gastronomiebetrieben**
- 3. Mauerrisse: Haftung für LKW-Fahrten**
- 4. Zum Geltungsbereich der allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Abrufbarkeit im Internet**
- 5. Zur Haftung eines Wechselbürgen**
- 6. Die Anrechnung im Pflichtteilsrecht**
- 7. Auszug aus der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)**

1. Beratungsfehler Anleger Schäden – aktuelle Entscheidung

Zur Ermittlung des Schadens:

Der Oberste Gerichtshof hat sich in einer aktuellen Entscheidung vom 29.10.2014, 7 Ob 161/14y, unter anderem bei einer fehlerhaften Beratung im Zusammenhang mit dem Erwerb von einer Rentenversicherung mit der Ermittlung des Schadens aufgrund des Beratungsfehlers auseinanderzusetzen. Das Höchstgericht hat hierbei ausgesprochen, dass zur Haftung des tätigen Versicherungsvermittlers dieser grundsätzlich nicht für das positive Vertragsinteresse haftet, sondern der geschädigte Versicherungsnehmer nur verlangen könne, dass er so gestellt wird, wie er stünde, wenn der Versicherungsvermittler pflichtgemäß gehandelt hätte.

Der Schaden sei durch eine Differenzrechnung zu ermitteln, bei der der heutige hypothetische Vermögensstand ohne das schädigende Ereignis zu ermitteln und von diesem Betrag der heutige tatsächliche Vermögensstand abzuziehen sei.

Hätte der Geschädigte bei konkreter Beratung veranlagt, was bei einem vorgefassten Anlageentschluss im Regelfall anzunehmen ist, trifft ihn im Prozess die Behauptungs- und Beweislast für die Wahl und Entwicklung der hypothetischen Alternativanlage, wobei allerdings an die Behauptungslast keine zu strengen Anforderungen gestellt würden. Im Begehren auf Zahlung eines veranlagten Betrages werde regelmäßig die Behauptung enthalten

sein, dass eine Alternativanlage zumindest das Kapital erhalten hätte.

Im konkreten Fall hat das Höchstgericht das Urteil des Berufungsgerichtes im Umfang eines Zuspruchs bestätigt.

2. Großes Aufatmen bei österreichischen Gastronomiebetrieben

Zur Einhaltung der Bestimmungen des Tabakgesetzes haben tausende österreichische Wirte, die sowohl Nichtraucher als auch Raucher in ihren Lokalen bewirten wollen, kostenintensive Umbauarbeiten vorgenommen.

Es wurden nach der letzten Novellierung des österreichischen Tabakgesetzes Nichtraucher- sowie Raucherbereiche geschaffen.

Nicht beachtet wurde mangels einer gesetzlichen Verpflichtung, dass der Raucherbereich so situiert wird, dass Nichtraucher auf dem Weg zur Toilette nicht durch den Raucherbereich gehen müssen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erst kürzlich entschieden, dass es Nichtrauchern nicht zumutbar wäre, in Lokalen auf dem Weg zu den Toiletten durch den Raucherbereich gehen zu müssen.

Würde der österreichische Gesetzgeber dieses Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes ernst nehmen, hieße das für die österreichischen Wirte im Klartext, dass sie ihre Gasträumlichkeiten erneut kostenintensiv umbauen müssten.

Die österreichische Gastronomie kann aber aufatmen.

Das Tabakgesetz wurde von der Regierung neuerlich novelliert. Auf die

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes wird in der Gesetzesnovelle allerdings keine Rücksicht genommen.

Die Novellierung des Tabakgesetzes führt in seiner Umsetzung de facto dazu, dass das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes obsolet ist.

Nach der derzeit gültigen Gesetzeslage ist den Gästen eines Lokals ein kurzes Durchqueren des Raucherraumes „sehr wohl zumutbar“. In der Begründung des Gesetzesbeschlusses heißt es, die Intention – Wille und Ziel – des Gesetzgebers bei Beschlussfassung des Tabakgesetzes sei es gewesen, Lokalbesucher vor den Auswirkungen des Passivrauchens zu schützen. Solche seien beim bloß kurzen Durchschreiten eines Raucherbereiches aber nicht anzunehmen.

Es ist daher vorerst die Gefahr, dass den Gastronomen neuerliche Änderungen oder Umbauten bevorstehen, gebannt. Trotz dieser aus Sicht der Gastronomie vorerst erfreulichen Gesetzesänderung ist zukünftig mit einem „generellen Rauchverbot“ zu rechnen. Der Nichtraucherschutz in der EU hat einen sehr hohen Stellenwert und daher wird auch Österreich früher oder später mit einer neuerlichen Gesetzesänderung, dem Vorbild der EU folgend, mit einem „generellen Rauchverbot“ vorgehen müssen.

3. Mauerrisse: Haftung für LKW-Fahrten

Sachverhalt: Beim Bau einer Wohn- und Bürohausanlage bemerkte eine Nachbarin Mauerrisse, da 30 LKW pro Tag beladen jeweils mit bis zu 40 Tonnen schwer - und das Monate hindurch - allein zum Abtransport von ausgehobenem Erdmaterial verwendet wurden. Das ungewöhnliche Verkehrsaufkom-

men in der Sackgasse vor dem Haus blieb nicht ohne Folgen für eine Anrainerin. Sie stellte massive Risschäden sowohl im Inneren als auch an der Außenfassade ihres zweistöckigen Hauses fest.

Derartige Fälle kommen immer wieder im Zuge von größeren Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken vor. Der OGH hat sich mit diesem Sachverhalt eingehend beschäftigt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter der Voraussetzung dass die Schäden tatsächlich auf Transporte mit Schwerlastern zurückzuführen sind (kann meistens durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen werden), ist eine Haftung der bauausführenden Firmen bejaht worden.

Dies ist insofern bemerkenswert, da diese Fahrten auf einer öffentlichen Straße erfolgen. Aus diesem Grund haben die Untergerichte auch die Klage abgewiesen mit der Begründung es würde sich die nachbarrechtliche Haftungsverpflichtung zu stark ausdehnen.

Der OGH sah dies im konkreten Fall jedoch anders und erklärte man könne die entstandenen Schäden jedem einzelnen Verursacher ohne weiters zuzuordnen. Kraft behördlicher Maßnahmen gab es Halte- und Parkverbote, Sperre für allgemeine Verkehr- und Umkehrzone sowie eine Sondernutzung der Straße für das Bauvorhaben. Damit wird der Bauherr oder die Bau-trägerfirma verantwortlich gemacht.

Im gegenständlichen Fall hätten wahrscheinlich leichtere LKWs für die Transporte eingesetzt werden müssen. Das bedeutet es hätten sich die Kosten für den Bau-träger erhöht und daraus ist ableitbar, dass der Schadenersatzanspruch der Nachbarin (sie verlangte

knapp € 24.000) auch aus wirtschaftlicher Sicht mehr als gerechtfertigt ist.

Interessant bei dieser Entscheidung war auch das Nebenthema: „Baulärmprivileg“.

Der Bau-träger hat sich nämlich darauf ausgedeutet, dass er dann wenn er leichtere LKWs einsetzt mehr und öfter Transport durchführen muss und sich dadurch der Baulärm für die Nachbarin erhöht. Dies wäre ebenfalls ein Nachteil gewesen. Dieser Einwand zählt laut Oberstem Gerichtshof überhaupt nicht, da das sogenannte „Baulärmprivileg“ nur bedeutet, dass man in einem geschlossenen Siedlungsgebiet grundsätzlich mit gelegentlichen Baumaßnahmen rechnen muss und dass dadurch ausgelöster Lärm grundsätzlich als ortsüblich anzusehen ist. Gerade in Bausiedlungen mit Nebenstraßen, Sackgassen etc. kommt es bei Baulücken immer wieder zu privaten Bauten und damit zu entsprechender Lärm-belästigung der aufgrund der Baubewilligung zu dulden ist.

Wichtig und für die beschädigten Anrainer bedeutsam ist, dass es bei derartigen Schäden auf ein Verschulden des Bau-trägers im konkreten Fall nicht ankommt.

4. Zum Geltungsbereich der allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Abrufbarkeit im Internet

In der Entscheidung 4 Ob 161/14a hat der Oberste Gerichtshof am 21.10.2014 eine umfangreiche Stellungnahme zur Geltung von allgemeinen Geschäftsbedingungen abgegeben, welche ständig im Internet leicht abfragbar sind.

Das Höchstgericht hat ausgeführt, dass nach der Rechtssprechung des

Europäischen Gerichtshofes und auch des OGH die Wahl des in einer Gerichtsstandsklausel vereinbarten Gerichtes nur anhand von Erwägungen geprüft werden kann, die im Zusammenhang mit den Erfordernissen des Artikel 23 EuGVVO stehen. Die in Artikel 23 EuGVVO aufgestellten Voraussetzungen für die Wirksamkeit von Gerichtsstandsklausel sind wie der EuGH wiederholt betont hat, angesichts der möglichen Folgen einer solchen Vereinbarung für die Stellung der Parteien im Prozess auszulegen. Nach der Zielsetzung der genannten Bestimmungen soll vor allem gewährleistet sein, dass Zuständigkeitsvereinbarungen nicht unbemerkt Inhalt eines Vertrages werden.

Unter anderem ist auch das Schriftformerfordernis einer Gerichtsstandsvereinbarung statuiert, wobei diesem Erfordernis dann nach der Rechtsprechung genüge getan ist, wenn die Parteien im Text ihres Vertrages auf ein Angebot Bezug genommen haben, dass seinerseits ausdrücklich auf die – eine Gerichtsstandsklausel enthaltenden – AGB hingewiesen hatte. Diese Beurteilung gilt jedoch nur für den Fall eines deutlichen Hinweises, dem eine Partei bei Anwendung der normalen Sorgfalt nachgehen kann und nur, wenn feststeht, dass mit dem Angebot auf das Bezug genommen worden ist, die die Gerichtsstandsklausel enthaltenden AGB der anderen Partei tatsächlich zugegangen sind.

Der Oberste Gerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass zum Zustandekommen einer Gerichtsstandsvereinbarung nach den genannten Bestimmungen, die eine Gerichtsstandsklausel enthaltenden allgemeinen Geschäftsbedingungen spätestens im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses den Vertragspartnern vorliegen müssen.

Die leichte Abfragbarkeit der AGB im Internet ändert an dieser Beurteilung nichts, wenn – wie im entschiedenen Fall – das sich auf seine AGB berufende Unternehmen nicht davon ausgehen durfte, dass der Vertragspartner die AGB durch Interneteinsicht noch vor Zustandekommen des Vertrages zur Kenntnis genommen hat, weil es unter diesen Umständen keinesfalls von einer tatsächlichen Zustimmung des Vertragspartners zur Gerichtsstandsklausel ausgehen durfte. Eine bloße Hinweisklausel ohne Beifügung und Übersendung der AGB reicht nach der Auffassung für eine wirksame Vereinbarung sohin nicht aus, da für den anderen Vertragspartner ja keine Pflicht besteht, sich die allgemeinen Geschäftsbedingungen zu verschaffen.

Der erkennende Senat des Höchstgerichts hält im Interesse der Rechtssicherheit und zur Gewährleistung des Einverständnisses der Parteien an der strengen Auffassung fest, dass keine wirksame Vereinbarung der AGB und der darin enthaltenen Gerichtsstandsklausel vorliegt, auch wenn sich der andere Vertragsteil den Text der allgemeinen Geschäftsbedingungen durch Rückfragen unschwer und (aus dem Internet) prompt verschaffen könnte, sondern eben nur dann eine wirksame Gerichtsstandsvereinbarung vorliegt, wenn die AGB tatsächlich vor Vertragsabschluss vorgelegen haben.

5. Zur Haftung eines Wechselbürgen

Eine aktuelle Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 29.09.2014 beschäftigt sich mit der Haftung eines Wechselbürgen. Zunächst hat das Höchstgericht festgehalten, dass die Bestimmungen des ABGB über die Bürgschaft grundsätzlich nicht auf die Wechselbürgschaft anwendbar sind und die Übernahme der Wechselbürg-

schaft nur dann eine Haftung nach bürgerlichem Recht begründet, wenn dies gesondert vereinbart wurde. Im konkreten entschiedenen Fall wurde eine derartige Vereinbarung nicht getroffen, sodass lediglich die Regelungen über die Wechselbürgschaft im Verfahren 8 Ob 86/14a zur Anwendung gelangt sind.

Festgehalten wurde, dass gem. § 1364 ABGB die Verbindlichkeit des Bürgen nicht erlischt, wenn der Gläubiger bei Fälligkeit der Schuld nicht sofort auf Erfüllung gedrungen hat. Ein untätiger Gläubiger ist dem Bürgen insoweit verantwortlich, als dieser wegen der Saumseligkeit des Gläubigers seinen eigenen Rückgriffsanspruch verloren hat. Aus dem genannten Normtext wird eine umfassende Sorgfaltspflicht des Gläubigers in Ansehung des Bürgen abgeleitet, die auch während der Dauer des Vertragsverhältnisses besteht. Dies laut Höchstgericht auch in einem sich aus dem Interzessionszweck ergebenden Kernbereich gegenüber dem reinen Wechselbürgen.

Sowohl ein Bürge und Zahler als auch ein Wechselbürge im Verhältnis zu seinem unmittelbaren Vertragspartner kann sich während des bestehenden Vertragsverhältnisses darauf berufen, dass der Gläubiger vertragliche Neben- und Sorgfaltspflichten zu seinen Lasten verletzt hat.

Einen Gläubiger trifft die Obliegenheit, seine Ansprüche gegen den Schuldner so geltend zu machen, dass eine Inanspruchnahme des Interzedenten möglichst unterbleiben kann und gegebenenfalls die Verfolgung seines Regressanspruches nicht erschwert wird.

Bei einer Kreditbürgschaft kann eine Sorgfaltsverletzung etwa dann vorliegen, wenn der Gläubiger ohne sachliche Rechtfertigung zu Lasten des Bür-

gen anderwertige Sicherheiten aufgegeben hat oder wenn er die Inanspruchnahme des Schuldners durch ungerechtfertigte Kreditverlängerung hinausgezögert hat. Nach herrschender Auffassung begründet eine verschuldete Sorgfaltsverletzung des Gläubigers eine selbstständig geltend zu machende Schadenersatzforderung des Bürgen.

Im entschiedenen Einzelfall hat das Höchstgericht allerdings festgehalten, dass die klagende Bank keine Sorgfaltspflichtverletzung im Sinn des § 1364 Satz 2 ABGB zu verantworten hatte.

6. Die Anrechnung im Pflichtteilsrecht

Nach dem geltenden Recht gibt es im Hinblick auf die Anrechnung im Pflichtteilsrecht unterschiedliche Konstellationen. Man unterscheidet insbesondere zwischen Vorempfängen, Vorschüssen und Schenkungen.

§ 788 ABGB regelt die Anrechnung im Falle, dass einem Pflichtteilsberechtigten ein Vorempfang in Form einer Heiratsausstattung bzw. Heiratsgut, einer Zuwendung anlässlich eines Berufsantritts gewährt wird oder Schulden von volljährigen Kindern bezahlt werden. In diesen Fällen herrscht Anrechnungspflicht.

§ 789 ABGB hingegen betrifft Vorschüsse, bei denen eine Anrechnung nur stattfindet, wenn sie vereinbart wird. Vorempfänge und Vorschüsse sind nach § 787 ABGB unbefristet in die Pflichtteilsbemessungsgrundlage einzubeziehen und auf den Pflichtteil des Zuwendungsempfängers anzurechnen. Trotz Verletzung des Pflichtteils anderer Noterben, können Vor-

empfänge und Vorschüsse nicht angefochten werden.

§ 785 ABGB behandelt die Anrechnung von Schenkungen. Bei Schenkungen handelt es sich um Zuwendungen, die kraft Gesetzes auf den Schenkungspflichtteil, nicht aber auf den Nachlasspflichtteil und auch nicht auf den gesetzlichen Erbteil anzurechnen ist. Schenkungen sind in die Pflichtteilsbemessungsgrundlage unbefristet einzubeziehen, wenn die Schenkung an eine pflichtteilsberechtigte Person des Geschenkgebers erfolgt ist und befristet, wenn die Schenkung innerhalb von zwei Jahren vor dem Tod des Geschenkgebers an eine nicht pflichtteilsberechtigte Person erfolgt ist. Wurden Noterben in ihrem Pflichtteil verletzt, besteht jedoch die Möglichkeit, die Schenkung anzufechten, sofern die Pflichtteilsergänzung nicht aus dem Nachlassvermögen erfüllt werden kann. Jüngere Schenkungen sind vor den weiter zurückliegenden Schenkungen anzufechten.

7. Auszug aus der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)

Die Wohnrechtsnovelle ist am 01.01.2015 in Kraft getreten. Es wurde einerseits die Erhaltungspflicht des Vermieters auf Heizthermen und Warmwasserboiler ausgedehnt, wobei die Regelung auch für bestehende Mietverhältnisse gilt. Andererseits entfällt im Wohnungseigentumsrecht – auch rückwirkend – die Notwendigkeit, Zubehörwohnungseigentum gesondert im Grundbuch eintragen zu lassen.

Auslöser für die WRN 2015 war ein wohnungseigentumsrechtliches Problem das Zubehör betreffend. Dabei geht es vor allem um zugeordnete Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze. Der OGH hat in

seiner Entscheidung 4 Ob 150/11d ausdrücklich ausgesprochen, dass eine Einverleibung des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch für die sachenrechtlich wirksame Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum erforderlich sei und setzte diese Argumentationsrichtlinie in weiteren Entscheidungen fort.

Die oben genannte Judikatur des OGH stand in deutlichem Widerspruch zu der allgemeinen Rechtspraxis, wonach eine Eintragung des Zubehörs im Grundbuch für dessen sachenrechtlich wirksame Zuordnung zum Hauptobjekt nicht vonnöten sei, sodass es in der Vergangenheit selten zu einer Eintragung von Zubehörobjekten gekommen ist.

Wohnungseigentümer, denen beim Erwerb das Zubehör kaufvertraglich zugesagt wurde und die für dieses Zubehör auch einen entsprechenden Preis bezahlt haben, haben dieses Zubehör nie wirksam erworben. Es kam daher zu einer Verunsicherung am Wohnungseigentumsmarkt.

Um diesen Widerspruch aufzulösen, entschied man sich zu einer „Rückkehrlösung“, welche darin besteht, durch eine gesetzliche Regelung zu dem früher in der Praxis gelebten Verständnis zurückzukehren, wonach die Begründung von Wohnungseigentum am „Hauptobjekt“ gleichsam automatisch auch das diesem Objekt aufgrund der Widmung, des Nutzwertgutachtens und des Wohnungseigentumsvertrags zugeordnete Zubehör miterfasse. Im September 2013 erstellte das BMJ einen Gesetzesentwurf für eine kleine WEG-Novelle und aufgrund des Wunsches, die mietrechtlichen Regelungswünsche miteinfließen zu lassen, diese nie versendet.

Die Lösung des oben beschriebenen Problems findet sich nunmehr im WEG, insbesondere in § 5 Abs 3 WEG. Dieser besagt, dass sich die Eintragung von Wohnungseigentum auch auf dessen Zubehör erstreckt. Es besteht daher keine Verbücherungsnotwendigkeit im B-Blatt mehr. Mit Hilfe des § 5 Abs 4 WEG ist es nunmehr möglich, Zubehör-Wohnungseigentum auch ohne die Zustimmung der nicht beteiligten Wohnungseigentümer zu übertragen. Der Wechsel muss natürlich im Grundbuch (in Gestalt einer Kaufvertragsurkunde) eindeutig dokumentiert sein.

§ 58 WEG sieht darüber hinaus noch ein Übergangsrecht vor, dass die Neuregelungen mit 01.03.2015 in Kraft treten sollen und sollen diese auch für Eintragungen und Übertragungen gelten, die vor dem 01.03.2015 vorgenommen wurden.

Zur Erhaltung von Thermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte:

Thermen, Warmwasserboiler und Wärmebereitungsgeräte fallen im Vollanwendungsbereich des MRG und im Anwendungsbereich des WGG im Falle eines Defekts in einen gesetzlichen Graubereich. Dies führt zu einer äußerst unbefriedigenden Situation, insbesondere für den Mieter. Weder der Mieter, noch der Vermieter sind dazu verpflichtet, den aufgetretenen Mangel zu beseitigen. Für den Mieter besteht die einzige Möglichkeit darin, sich für die Dauer des Mangels mit einer Mietzinsminderung zu behelfen. Ist der Mangel jedoch beseitigt – wenn auch durch den Mieter selbst – fällt auch die Möglichkeit des Mieters, eine Mietzinsminderung zu begehren weg. Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Wohnungsmieter im Vollanwendungsbereich des MRG le-

diglich auf § 10 Abs 3 Z 1 gestützter Anspruch auf Investitionersatz unter Berücksichtigung einer jährlichen Zehntelabschreibung zu.

Auch dieses Problem wird durch die WRN 2015 beseitigt und wird dafür Sorge getragen, dass im Vollanwendungsbereich des MRG die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters in § 3 Abs 2 MRG durch Z 2a ergänzt wird. Diese besagt, dass der Vermieter künftig auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind, zu tragen hat. Auch die strenge Duldungspflicht des Mieters wird auf solche Arbeiten erstreckt. In § 16 Abs 2 MRG entfällt die Z3, welche bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses einen Zuschlag zum Richtwert vorsieht, wenn sich der Vermieter zur Erhaltung einer Etagenheizung verpflichtet.

Die Bestimmung des Investitionersatzanspruches (§ 10 MRG) wurde nicht verändert.

Es wurde entschieden, die Ersatzfähigkeit jener Aufwendungen, die für die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Wasserboilers, zu belassen. Dies insbesondere im Hinblick auf die von den Mietern vor Inkrafttreten der WRN 2015 vorgenommenen Reparaturen. Die erweiterte Erhaltungspflicht ist demnach auch in Verfahren zu berücksichtigen, die vor Jänner 2015 anhängig geworden und bis Jänner 2015 noch nicht abgeschlossen sind.

Im Teilanwendungsbereich des MRG gilt die erweiterte Erhaltungspflicht nur für Wohnungsmietverträge. Die legisti-

sche Ausgangslage ist im Teilanwendungsbereich insofern eine andere, als die Erhaltungspflicht in § 1096 ABGB geregelt ist. Es handelt sich um dispositives Gesetzesrecht und kann daher eine abweichende Vereinbarung getroffen werden. Um die Erhaltungspflicht im Teilanwendungsbereich des MRG sicherzustellen, muss die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB zwingend gestellt werden. Diese Regelung wurde weder im ABGB, noch im MRG, sondern vielmehr in einem eigenen Artikel der WRN 2015 als *lex fugitiva* getroffen. Die Erhaltungspflicht des Vermieters kann nicht durch eine vertragliche Vereinbarung nach § 1096 ABGB ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, soweit es sich um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, Wärmebereitungsgerät oder eines Warmwasserboilers geht.

Fazit: Der Vermieter ist seit 01.01.2015 dazu verpflichtet, die Kosten zur Erhaltung mitvermieteter Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstiger Wärmebereitungsgeräte zu tragen.

Zur wirksamen Begründung und Übertragung von Zubehör-Wohnungseigentum bedarf es keiner gesonderten Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung des Wohnungseigentums am Hauptobjekt erstreckt sich auch auf dessen Zubehörobjekte, sofern sich dies aus den Urkunden eindeutig ergibt.

A N W A L T S S O C I E T Ä T
S A T T L E G G E R | D O R N I N G E R | S T E I N E R &
P A R T N E R

Dr. Winfried Sattlegger | Dr. Klaus Dorninger
Dr. Klaus Steiner | Mag. Klaus Renner
Mag. Roland Zimmerhansl | Dr. Peter Huemer
Mag. Florian Obermayr | Mag. Gerlinde Füssel
Dr. Gernot Sattlegger | Mag. Manfred Arthofer
Mag. Dieter Wächter | Harrachstrasse 6, 4020 Linz

Die Entscheidungen und Themen wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Die enthaltenen Informationen in dieser Unterlage sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen Person oder juristischen Person ausgerichtet