

## Klienteninformation 01/2023



## Klienteninformation 01/2023

**Sehr geehrte Damen und Herren!  
Geschätzte Klienten!**

*Nach einer längeren Zeit erlauben wir uns mit dieser neuesten Ausgabe unserer Klienteninformation über spannende Rechtsgebiete, wie das StVO-konforme Benutzen eines Schutzweges mit dem Rad, das Zustandekommen von Online-Kaufverträgen oder auch die Auskunftspflicht einer Bank im Verlassenschaftsverfahren, zu informieren.*

*Wir wünschen Ihnen - wie immer - erkenntnisreiches Lesen und stehen Ihnen gerne zur Vertretung und Beratung zur Verfügung.*

*Ihre  
Anwaltsocietät  
Sattlegger, Dorninger, Steiner &  
Partner*

- 1. Radfahren und Schutzweg**
- 2. Zum Zustandekommen von Online-Kaufverträgen**
- 3. Zur Auskunftspflicht einer Bank betreffend Sparbüchern im Verlassenschaftsverfahren**
- 4. Steuerbefreiung beim „Anschreiben“ von Ehegatten**
- 5. Ein mietrechtlicher Abschluss zum Thema Corona**
- 6. In eigener Sache – Neuerungen aus der Kanzlei**

### **1. Radfahren und Schutzweg**

Auf der Suche nach Einsparungspotential aufgrund der wirtschaftlichen Lage (Stichwort Inflation), aber auch aus dem Bestreben heraus, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, ist eine deutlich steigende Tendenz zur Benützung des Fahrrades gerade im urbanen Bereich zu erkennen.

Dabei ist im Straßenverkehr vermehrt zu beobachten, dass Radfahrer auch Schutzwege fahrend übersetzen. Dies ist ein durchaus risikoreiches und haftungsgeneigtes, vor allem aber auch rechtswidriges, Unterfangen.

Laut den einschlägigen Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung ist das Befahren von Schutzwegen („Zebra-streifen“) in Gehrichtung der Fußgänger verboten.

Der Schutzzweck eines Schutzweges kommt nur Fußgängern, nicht auch querenden (fahrenden) Radfahrern zugute, sodass gegenüber Letzteren, auch nicht § 9 Abs. 2 StVO zu beachten ist. Demzufolge hat der Lenker eines Fahrzeuges einem sich einem Schutzweg nähernden Radfahrer auch nicht das unbehinderte und ungefährdete Überqueren der Fahrbahn auf dem Schutzweg zu ermöglichen. Vereinfacht gesagt ist ein auf dem Schutzweg fahrender Radfahrer „schutzlos“. Er kann auch gegebenenfalls schadenersatzpflichtig werden. Beim Schieben des Rades kommt dem Radfahrer wieder voller Schutz wie einem Fußgänger zu.

Das Befahren von Schutzwegen mit Fahrrädern ist ausnahmsweise dann erlaubt, wenn links und rechts des Schutzweges entsprechende Quermarkierungen angebracht sind.

## **2. Zum Zustandekommen von Online-Kaufverträgen – Kommt (m)ein Kaufvertrag mit der Zusendung einer Bestellbestätigung zustande?**

Laut einer aktuellen Publikation nimmt der Einkauf über das Internet in allen europäischen Ländern ständig – nicht zuletzt aufgrund der COVID19-Pandemie – zu.

Oftmals ist dabei vor allem bei Konsumenten unklar, ob und wann ein Vertrag rechtswirksam geschlossen ist. Grundsätzlich setzt ein Vertragsschluss den übereinstimmenden Willen beider Vertragsparteien voraus. Dieser kann, ausdrücklich oder stillschweigend (zB durch tatsächliches Entsprechen) erklärt werden.

Willenserklärungen sind nach der ständigen Judikatur des Höchstgerichtes – entsprechend der Vertrauens Theorie – aus dem Empfängerhorizont eines objektiv redlichen Erklärungsempfängers unter Berücksichtigung aller Umstände – namentlich auch des Geschäftszweckes und der Interessenlagen – auszulegen (RIS-Justiz RS0014160). Ein Erklärungsempfänger ist somit in seinem Vertrauen nur dann geschützt, wenn er die Erklärung so verstanden hat, wie sie ein redlicher, verständiger Erklärungsempfänger unter Berücksichtigung des Geschäftszweckes und der gegebenen Umstände verstehen durfte; dies gilt auch für die Frage, ob überhaupt eine Willenserklärung vorliegt.

In einem jüngst zu Gunsten unseres Mandanten entschiedenen Gerichtsverfahren wurde vom Bezirksgericht Traun ausgesprochen, dass ein geradezu klassischer Anwendungsfall der sogenannten Willensbetätigung die Warenbestellung im Online-Versandhandel ist, wobei die Bewerbung und Auspreisung von Waren im Internet regelmäßig als bloße Einladung zur Stellung eines Angebotes („invitatio ad offerendum“) zu qualifizieren ist.

Im gegenständlichen Fall wurde festgehalten, dass die Bewerbung einer bestimmten Ware samt dem ausgezeichneten - irrtümlich wesentlich zu geringen und daher falschen - Preis auf der Homepage des Händlers, eine bloße Aufforderung zur Stellung eines Angebotes und kein annahmefähiges „Angebot“ ist. Die hierauf bezugnehmende „Bestellung“ des Klägers war ein Anbot im rechtlichen Sinn, welches vom Händler erst anzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der Usancen des (Online-)Versandhandels stellte die promptly nach der Bestellung regelmäßig automatisiert erzeugte Bestellbestätigung sowohl in der auf der Homepage der beklagten Partei als auch der an den Kläger versandten Form aus der maßgeblichen Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers mangels Rechtsfolgewillens keinerlei Willenserklärung dar, sondern bestätigte - als bloße Wissensklärung in Entsprechung des Gebotes nach § 10(2) ECG (E-Commerce-Gesetz) - lediglich den Eingang der elektronisch erfolgten Bestellung des Kunden.

Zumal die bestellte Ware nicht versendet wurde und vom Händler keine Annahmeerklärung bzw. Auftragsbestätigung an den Kläger übermittelt wurde, ging das Gericht zu Recht von keinem wirksamen Vertragsschluss aus.

Ein Onlineshop-Betreiber kann, insbesondere wenn zum Zeitpunkt der Bestellung ein falscher Preis für die Ware angezeigt war (Preisfehler) oder die Ware gar nicht verfügbar ist, die Bestellung ohne Grund nicht annehmen bzw. stornieren und nicht ausliefern.

### **3. Zur Auskunftspflicht einer Bank betreffend Sparbücher im Verlassenschaftsverfahren**

In der Entscheidung 2 Ob 101/20x des Obersten Gerichtshof vom 25.03.2021 hat das Höchstgericht - soweit überblickbar - erstmals zum Thema Auskunftspflicht und Bankgeheimnis bei Kleinbetragssparbüchern Stellung genommen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle Sparguthaben in die Verlassenschaft fallen und daher zu inventarisieren sind; dass ein betreffendes Sparbuch im Todeszeitpunkt im Besitz des Erblassers steht, ist dafür nicht Voraussetzung. Sparbücher, die auf den Namen des Erblassers lauten, sind unabhängig davon, wo sich das Sparbuch im Zeitpunkt des Todes des Erblassers befindet, grundsätzlich in das Inventar aufzunehmen.

Zu Großbetragssparbüchern hat der 2. Senat des Obersten Gerichtshofes bereits mehrfach festgehalten, dass die Identifizierung des Erblassers beim Kreditinstitut als ebenso starkes Indiz für seine Berechtigung in Bezug auf eine Spareinlage zu werten ist, wie in sonstigen Fällen sein Besitz.

Sparbücher deren Guthabenstand weniger als € 15.000,00 beträgt, die nicht auf einen Namen lauten und mit einem Lösungswort versehen sind (Kleinbetragssparbücher) sind Inhaberpapiere.

Auch bei der Eröffnung eines solchen Sparbuches hat sich der Einleger jedoch zu identifizieren. Derartige Kleinbetragssparbücher werden grundsätzlich durch Übergabe und Mitteilung des Lösungswortes ins Eigentum des Übernehmers übertragen.

Der Oberste Gerichtshof hat schon zu früheren anonymen Sparbüchern festgehalten, dass ein dem Erblasser abhandengekommene Überbringer-Sparbuch in die Abhandlung einbezogen werden müsse, solange nicht ersichtlich ist, dass es ein Dritter vor dem Tod gutgläubig erworben hat.

Solange eine Bank keinen entsprechenden gegenteiligen Nachweis vorliegen hat, darf sie auch bei Kleinbetragssparbüchern, bei denen der Erblasser als Einleger identifiziert ist, keineswegs zweifelsfrei davon ausgehen, dass die Sparbücher nicht dem Nachlass zuzuordnen sind. Daher besteht auch betreffend solchen Spareinlagen eine Auskunftspflicht der Bank gegenüber dem Gerichtskommissär und dem Verlassenschaftsgericht, ohne dass es auf dem Besitz der Sparurkunde ankommt.

Im vorliegenden – entschiedenen – Fall hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass sich die Bank gegenüber dem Gerichtskommissär und dem Abhandlungsgericht nicht auf das Bankgeheimnis berufen kann und sie daher zur Auskunftserteilung auch bei einem Kleinbetragssparbuch mit einem Einlagestand unter € 15.000,00 verpflichtet ist.

Für weitere Informationen auch zu diesem Thema stehen wir natürlich jederzeit gerne zur Verfügung

#### **4. Steuerbefreiung beim „Anschreiben“ von Ehegatten – zur Zuwendung der hälftigen Ehe- wohnung**

Prinzipiell löst auch eine unentgeltliche Übertragung von Liegenschaftsanteilen eine Steuerpflicht in Form von Grunderwerbsteuer aus. Allerdings gewährt der Gesetzgeber hier Ausnahmen. Eine in der Praxis besonders wesentliche Ausnahme ist das sogenannte „Ehegattenanschreiben“.

Nach § 3 Abs.1 Z 7 GrEStG ist der Erwerb eines Grundstückes unter Lebenden durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner unmittelbar zum Zwecke der gleichzeitigen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partner von der Besteuerung ausgenommen, wenn die Steuer nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG zu berechnen ist. Die Steuerbefreiung tritt außer Kraft, wenn diese Wohnstätte nicht unter der Aufgabe der Rechte an der bisherigen Ehe- oder der gemeinsamen Wohnung der eingetragenen Partner innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses bezogen und ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse weitere fünf Jahre benützt wird.

Diese Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG wurde durch das SchenkMG 2008 eingefügt und ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31.07.2008 entsteht oder entstehen würde.

Voraussetzung der Steuerbefreiung ist zunächst, dass als Ergebnis eines Rechtsgeschäftes beide Ehegatten oder Partner Hälfteeigentümer der Lie-

genschaft bzw. des Mindestanteils im Sinn des WEG werden und die Wohnnutzfläche der Wohnstätte 150m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Für die Befreiung ist weiter erforderlich, dass diese Wohnstätte dem dringenden Wohnbedürfnis dient. Es darf daher den Ehegatten oder Partnern somit keine andere geeignete Wohnung zur Verfügung stehen. Aus Satz 2 der Gesetzesstelle ist laut Judikatur des Bundesfinanzgericht vom 15.02.2016 ersichtlich, dass bei Bezug der gegenständlichen Wohnstätte Miet- oder Eigentumsrechte an einer allfälligen früheren Ehe- oder gemeinsamen Wohnung der Partner innerhalb von drei Monaten aufgegeben werden müssen.

In der zitierten Judikatur ist festgehalten, dass das dringende Wohnbedürfnis an jener Wohnstätte befriedigt wird, die den Mittelpunkt der Lebensinteressen der Ehegatten oder Partner darstellt. Im entschiedenen Fall wurde mit einem Übergabsvertrag die Hälfte jener dem Übergeber zur Gänze gehörigen Liegenschaft übertragen, die schon Jahre vor der Übertragung des halben Anteiles als Ehe- oder gemeinsame Wohnung genutzt wurde. Festgehalten wurde, dass davon auszugehen ist, es sich bei dieser Wohnstätte um den Lebensmittelpunkt der Ehegatten handelt, an dem auch das beiderseitige, dringende Wohnbedürfnis befriedigt wird. Eine Aufgabe von Rechten an einer bisherigen Ehe- oder gemeinsamen Wohnung innerhalb der gesetzlichen Frist, war bei dem entschiedenen Sachverhalt hinfällig, da zuvor keine andere Ehe- oder gemeinsame Wohnung bestanden hat.

Mit dieser angeführten Entscheidung bestätigt das Bundesfinanzgericht die Judikatur des Unabhängigen Finanzsenat aus Innsbruck vom 2.03.2012, UFSI RV/0120-I/11, wonach bei Begründung von Wohnungseigentum von Ehegatten, die dort bereits einen ge-

meinsamen Hauptwohnsitz hatten - falls keine andere gemeinsame Ehe- wohnung zuvor vorhanden war - eine Steuerbefreiung vorliegt.

## **5. Ein mietrechtlicher Abschluss zum Thema Corona**

Wir haben in der Vergangenheit schon einmal über mietrechtliche Fragen im Zusammenhang mit Corona berichtet. Damals war noch vieles unklar. Mittlerweile gibt es einige OGH- Entscheidungen, die zu einer Klärung beigetragen haben. Auch wenn das Thema Corona oft schon ermüdend ist, so scheint es an der Zeit, einen Zwischenbericht zu geben bzw. den derzeitigen Stand darzustellen – dies auch in der Hoffnung, dass das Thema der mietrechtlichen „Coronaminderung“ erledigt ist. Da mittlerweile die ersten Minderungsansprüche zu verjähren beginnen, scheint dies auch zeitlich geboten.

Die §§ 1104 – 1106 ABGB regeln den Zinsminderungsanspruch bei außerordentlichen Zufällen. Mietzinsminderungsansprüche können 3 Jahre rückwirkend geltend gemacht werden. In der Vergangenheit war strittig, ob Corona überhaupt ein außerordentlicher Zufall ist und ob die vorbehaltene Zahlung Mietzinsminderungen verhindert. Mit all diesen Themen wollen wir uns nur kurz und überblicksmäßig auseinandersetzen. Seit dem Jahr 2020 sind einige höchstgerichtliche Entscheidungen zum Thema Corona und Bestandsrecht ergangen. Ohne auf alle Details eingehen zu wollen, soll es Ziel dieses Artikels sein, einen kurzen Überblick zu gewähren, damit Sie entscheiden können, ob Sie noch für die Vergangenheit etwas geltend machen möchten bzw. ob Sie Ihren Mietern etwas zurückzahlen.

Vollkommen gefestigte Judikatur ist, dass es sich bei Corona um eine Seuche im Sinne des § 1104 ABGB handelt und damit um einen außerordentlichen Zufall. Ein Mietzinsminderungsanspruch ist immer dann möglich, wenn dem Mieter der bedungene Gebrauch seines Mietobjektes nicht möglich ist. Der bedungene Gebrauch ergibt sich aus dem im Vertrag vereinbarten Zweck oder der tatsächlichen Übung. Auch behördliche Eingriffe in den bedungenen Gebrauch aufgrund einer Seuche stellen einen Eingriff dar, der den Mieter prinzipiell zu Mietzinsminderungsansprüchen berechtigt. Behördlich verordnete Betretungsverbote sind als solche Eingriffe in den bedungenen Gebrauch zu werten.

Zu unterscheiden ist, ob ein Mietobjekt zur Gänze oder nur teilweise unbenutzbar war. Nur bei gänzlicher Unbenutzbarkeit steht z. B. einem langjährigen Pächter ein Mietzinsminderungsrecht zu, dem Mieter steht auch bei teilweiser Benutzbarkeit nur ein anteilmäßiger Mietzinsminderungsrecht zu (§ 1105 ABGB).

Auch wenn ein Mietobjekt objektiv noch betretbar war, d.h. nicht selbst unbrauchbar wurde, stellt ein Betretungsverbot einen Eingriff in die Nutzung dar. Das reine Belassen von Möbeln oder sonstigen Fahrnissen im Mietgegenstand, die aufgrund von Betretungsverböten nicht genutzt werden können, stellt keinen Restnutzen im Sinne des § 1105 ABGB dar. Beispielhaft sei auf ein Geschäftslokal verwiesen, in dem noch Regale sind, jedoch keine Kunden kommen dürfen. Für diesen Fall besteht kein Restnutzen.

Im Zusammenhang des Restnutzens sind allerdings einige Entscheidungen des OGH ergangen, die als vermieterefreundlich anzusehen sind. Ein Mieter ist nämlich dazu verpflichtet, alternati-

ve Geschäftsmodelle zu entwickeln, wenn dies vertraglich und rechtlich zulässig war. Zu denken ist z.B. an einen Onlineversand bei einem Geschäft, an ein Take-Away bei einem Restaurant oder ähnliches. Auch eine Büronutzung stellt einen Restnutzen dar.

Die Grenze der Verpflichtung, ein alternatives Geschäftssystem anzubieten, stellt die Unwirtschaftlichkeit dar. Diese Einschränkung, die der OGH eingeführt hat, führt zu weiteren Fragen. Was konkret Unwirtschaftlichkeit ist, wird leider immer eine Einzelfrage bleiben. So war es z. B. für einen Bäckerei- und Kaffeehausbetrieb unwirtschaftlich, die Bäckerei allein weiter zu betreiben, da das Hauptgeschäft ein Kaffeehausbetrieb war, weil das Geschäft in einem coronabedingt verlassenen Geschäftsgebiet war und keine Kaffeekunden kamen.

Wie hoch der Minderungsanspruch ist, ist ebenfalls einzelfallbezogen. Insbesondere bei Unterlassung einer wirtschaftlichen Alternativtätigkeit wird schwer zu beurteilen sein, wie hoch der Restnutzen gewesen wäre, Grundregel ist, dass die Minderung in jener Höhe zusteht, in der man beeinträchtigt war.

Einige Zeit offen und umstritten war auch das Thema der Anrechnung des Umsatzeratzes bzw. des Fixkostenzuschusses. Es war fraglich, ob ein gewährter Fixkostenzuschuss bzw. Umsatzeratz das Minderungsrecht beeinträchtigt oder einschränkt. In diesem Zusammenhang hat der OGH festgehalten, dass das Mietzinsminderungsrecht ein rein zivilrechtlicher, objektiver Anspruch des einzelnen Mieters ist, der nicht vor öffentlich rechtlichen Fragen beeinflusst wird. Selbst ein gewährter Fixkostenzuschuss oder Umsatzeratz, bei welchem der Mieter angegeben hat, dass er Miete zahlt,

auch wenn dies nicht der Fall ist, ändert nichts am objektiv bestehenden Mietzinsminderungsrechts. Dieses besteht weiter. Öffentlichrechtliche Folgen (etwa Rückforderung von gewährten Zuschüssen) oder ähnliches bleiben von dieser Entscheidung unbeeinflusst.

Zuletzt erging Ende Februar 2023 wieder eine Entscheidung, die Auslöser für diesen Artikel war.

Für Zeiten des Lockdowns war seit der Entscheidung vollkommen klar, dass eine Mietzinsminderung besteht. In der Judikatur noch nicht beantwortet war die Frage der Auswirkungen von Zutrittsbeschränkungen. Prinzipiell war ja der Bestandsgegenstand brauchbar, jedoch durften teilweise nur weniger Leute in ein Lokal oder in ein Geschäft. In der Fortführung seiner Judikatur hat der OGH in der Entscheidung 4 Ob 221/22m festgestellt, dass Zutrittsbeschränkungen auch behördliche Maßnahmen sind, die einen außerordentlichen Zustand darstellen und daher prinzipiell Mietzinsminderungen auslösen. Keine Mietzinsminderung wird zulässig sein – so führt der OGH aus – nur wegen der Maskenpflicht und bei einem Rückgang der Kauflust der Kunden. Diese fallen in das unternehmerische Risiko und werden keine Mietzinsminderungsansprüche auslösen. Dies ist zumindest die Meinung des 4. Senates.

Wie Sie sehen können, sind schon viele Fragen geklärt, Details im Einzelfall immer noch offen. Wenn Sie in Pandemiezeiten Miete bezahlt haben, sollte geprüft werden, ob diese nicht doch noch zurückgefordert werden kann. Die Verjährungsfrist für die Rückforderung beträgt 3 Jahre. Wer rechtsirrig Miete bezahlt hat, kann diese in vielen Fällen auch zurückfordern, auch wenn man keinen Vorbehalt gemacht hat.

Wir hoffen, dass die in diesem Artikel erörterten Fragen nur bei der Lösung von Problemen in der Vergangenheit notwendig sind und zukünftig keine Eingriffe mehr in Bestandsrechte aufgrund von Pandemie oder ähnlichen unerfreulichen Umständen notwendig sein werden.

ANWALTSSOCIETÄT  
SATTLEGGER | DORNINGER | STEINER &  
PARTNER

*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*

## **6. In eigener Sache - Neuerungen aus der Kanzlei**

Es freut uns sehr, dass sich Kollege Mag. Kevin Rechberger nach seiner Konzipientenzeit entschlossen hat, uns mit seiner fachlichen Expertise – nunmehr als geprüfter Rechtsanwalt – weiterhin zu unterstützen!

Herzlich willkommen im Kanzlei-Team!



**Mag. Kevin Rechberger**

Weiters freut es uns gleichfalls, dass unser Kollege Mag. Christoph Eckert im Frühjahr 2023 die Anwaltsprüfung erfolgreich abgeschlossen hat und nun wieder mit großem Einsatz für unsere Klienten tätig sein kann.



**Mag. Christoph Eckert**

## **Die Autoren**



**Mag. Klaus Renner**



**Mag. Roland Zimmerhansl**



**Mag. Florian Obermayr**