

Immobilien- und Mietrechtstag 2019

Laufende Fortbildung ist Voraussetzung für eine aktuelle und zuverlässige anwaltliche Beratungs- und Vertretungstätigkeit.

Beim diesjährigen Wiener Immobilien- und Mietrechtstag (Link: www.wimt.at, abgerufen am 21.9.2019) am 21.9.2019, der diesmal in der Hofburg in Wien stattfand, lag der Fokus insbesondere auf Immobilienbesteuerung, Wohn- und Mietrecht und Bauträgerrecht.

Das Programm überspannte sich über viele Bereiche. Neben der aktuellen Judikatur der Höchstgerichte standen auch praktische Hinweise für die vertragliche Gestaltung im Vordergrund.

Zum Thema **Immobilienvertragssteuer** (Immobilienvertragssteuer, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, etc.) wurden aktuelle Entscheidungen des Bundesfinanzgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs sowie die neuesten Verfügungserlässe des Finanzministeriums zu den Einkommensteuerrichtlinien thematisiert.

Im Bereich des Mietrechts und Wohnungseigentumsrechts stand unter anderem die Thematik der **Kurzzeitmietverträge** im Fokus.

Praktische Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Beurteilung,

- ob dem Vermieter gegebenenfalls ein vorzeitiges Auflösungsrecht zukommt,
- welche Widmungsmöglichkeiten sich aus dem Wohnungseigentumsvertragsunterlagen ergeben und insbesondere,
- ob eine kurzzeitige Untervermietung allenfalls einer gewerbeberechtigten Bewilligung bedarf.

Weiters standen die aktuellen Entwicklungen im **Bauträgervertragsrecht** im Fokus.

Interessant und praxisrelevant ist hier vor allem die Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu den Anforderungen bei der Abwicklung von Bauträgerprojekten, die Anforderungen an die Tätigkeit des Treuhänders und die Anforderungen nach dem Bauträgervertragsgesetz (Link: [BTVG](#), Stand vom 21.9.2019) zum Schutz der Erwerber.

Im ebenso interessanten letzten Teil des Programms wurden insbesondere die aktuellen Änderungen zur Modernisierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dargestellt.

Diese Änderungen haben auch auf einen allfälligen Wohnungskauf und die rechtmäßige Höhe des Hauptmietzinses im Fall einer nachfolgenden Vermietung erhebliche Auswirkungen.

Meine persönlichen Impressionen von diesem Expertentag zu wohn- und immobilienrechtlichen Fragen haben meine Erwartungen übertroffen.

Es ist erfreulich, dass die Themen Immobilienbesteuerung, Mietrecht, Wohnungseigentum und Bauträgerprojektentwicklung praxisnah und gut aufbereitet dargestellt wurden und auch auf ein hohes Interesse des Publikums (Anwälte, Steuerberater, Immobilienmakler, etc.) gestoßen sind.

Ich konnte für meine tägliche anwaltliche Praxis viel mitnehmen, vor allem werde ich mein aktualisiertes Wissen zu den neuen Immobilienrechtsentwicklungen in meine tägliche anwaltliche Beratungs- und Vertretungstätigkeit im Bereich des Immobilienrechts, insbesondere als Kaufvertragsverfasser- und Kaufvertragstreuhänder, einfließen lassen.

Ich freue mich bereits auf den Immobilienrechtstag im September 2020.

Die Eigenverantwortung der Almenbesucher - Welche Anforderungen der Gesetzgeber an die Landwirte stellt

(Die Autorin dieses Artikels ist meine juristische Mitarbeiterin, Sara Daveloose, derzeit Studentin an der juristischen Fakultät an der Universität Salzburg)

Das „Kuh-Urteil“

Das Landesgericht Innsbruck entschied erstinstanzlich im Frühjahr 2019, in einer heftig umstrittenen Entscheidung, dass ein Tiroler Landwirt EUR 490.000,00 an Schadenersatz, an die Angehörigen einer zu Tode getrampelten Urlauberin, zahlen müsse. Wie dieser Sachverhalt juristisch zu beurteilen ist und worauf eine allfällige Haftung basiert, wird in diesem Artikel näher beleuchtet.

Tierhalterhaftung

Gesetzliche Grundlage jener Entscheidung ist die in § 1320 ABGB geregelte Tierhalterhaftung. Diese Haftung basiert auf dem Gedanken, dass Tiere aufgrund ihrer Instinkte eine ständige Gefahrenquelle darstellen. Da der Tierhalter die Tiere in eigenem Interesse hält, muss er dafür einstehen, wenn durch die tierischen Eigenschaften, ein Schaden entsteht.

Kritik

Viel Kritik erntete das Urteil aufgrund der Äußerung, dass der Unfall sich nicht ereignet hätte, wenn der Weg durch Tierhalter abgezäunt worden wäre.

Insbesondere Bauern fürchteten, dass sie, um eine Haftung zu verhindern, zahlreiche Wege auf den Almen abzäunen müssen. Dies hätte laut dem Rechtsvertreter des Landwirtes die weitreichende Konsequenz, dass es keine freien Weideflächen mehr gäbe, da jeder stärker frequentierte Weg abgezäunt werden müsste. Darüber hinaus würden Viehhalter ihre Weideflächen nicht mehr für Wanderer zur Verfügung stellen, was sich nachteilig auf den Tourismus auswirke.

Eigenverantwortung der Almen-Besucher

Daraufhin wurde durch die Regierung das „*Paket für sichere Almen*“ erlassen, welche den § 1320 ABGB ergänzte. Nunmehr ist bereits aus dem Wortlaut erkennbar, dass es bei der Frage nach der zumutbaren Verwahrung auf anerkannte Standards der Tierhalter ankommt. Darüber hinaus stellt die Norm explizit auf die „*Gefährlichkeit des Tieres*“ ab. Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Betonung der Eigenverantwortung von Almen-Besuchern.

Alte Rechtslage

Es stellt sich daher die Frage, ob die Neureglung, die auf den ersten Blick wie eine wesentliche Änderung der Rechtslage wirken könnte, tatsächlich so viel ändert. Um dies beurteilen zu können ist die vorherige Fassung des §1320 ABGB heranzuziehen.

Die Norm war bisher so konzipiert, dass der Tierhalter für jene Schäden einstehen musste, die aus der Gefährlichkeit seines Tieres entstanden sind. Diese Haftung kam nicht zur Anwendung, wenn

der Tierhalter beweisen konnte, dass er für die erforderliche Verwahrung oder Beaufsichtigung des Tieres gesorgt hatte.

Im oben erläuterten Verfahren des Landesgerichts Innsbruck, hätte der Landwirt daher beweisen müssen, dass er für ausreichende Verwahrung oder Beaufsichtigung seiner Kuh gesorgt hat. Gelingt ihm dies nicht, treffe ihn, nach dem Urteil des Landesgerichts, die Haftung nach §1320.

Nach der alten Rechtslage waren die Umstände des Einzelfalls relevant, weshalb insbesondere auf die Gattung des Tieres, die Verwendung und vor allem die Umgebung Rücksicht genommen werden musste.

Bei der Beurteilung, ob die getroffenen Maßnahmen ausreichend für die Verwahrung gewesen sind, kam darauf an was ortsüblich war und welcher Sorgfaltsmaßstab von Landwirten als ausreichend erachtet wird. Auch die Zumutbarkeit war bereits nach der alten Rechtslage zentraler Aspekt der Beurteilung der Haftung.

Auswirkungen der Reform

Es handelt sich bei der Neuregelung des § 1320 ABGB somit nicht um eine maßgebliche Veränderung der Rechtslage, sondern lediglich um eine Konkretisierung der bisherigen Judikatur. Die Kriterien, die nunmehr *expressis verbis* im Gesetz stehen, wurden bereits bisher von den Gerichten zur Auslegung von Haftungsfragen herangezogen.

Zusammengefasst ist daher stets eine Betrachtung des konkreten Einzelfalls erforderlich, um beurteilen zu können, ob von Seiten des Landwirts oder der betreffenden Almgemeinschaft ausreichende Vorkehrungen für die Behütung der Tiere auf der Alm getroffen

wurden.

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie unter:

MMag. Simon Herzog

RECHTSANWALT

Strubergasse 9, 5700 Zell am See

Tel. 0699 / 17 10 76 38

office@rechtsanwalt-herzog.at

www.rechtsanwalt-herzog.at

Setzungsrisse an Bauwerken, abgerissene Erdkabel, etc. - Wofür haftet der Bauherr?

Ersatzansprüche von Bauherrn anlässlich von Bauvorhaben spielen in der Praxis eine große Rolle. In den meisten Fällen gelingt es, eine außergerichtliche Lösung zu finden, die für die Parteien wechselseitig akzeptabel ist.

Dennoch gibt es Fälle, in denen die Frage der Haftung des Bauherrn, etwa bei Abgrabungen von Grundstücken, Setzungsrissen von Häusern auf der Nachbarliegenschaft, oder wenn der Bagger Erdkabel abreißt, schwieriger erscheint.

Es gibt in diesem Zusammenhang mehrere Anspruchsgrundlagen. Einige davon sollen in diesem Artikel näher behandelt werden.

Abgrabungen von Grundstücken:

[§ 364b ABGB](#) wird in diesem Zusammenhang gerne als

Anspruchsgrundlage herangezogen.

Nach dieser Gesetzesbestimmung im allgemeinen bürgerlichen Recht darf ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass der Besitzer des Grundstückes für eine genügende anderweitige Befestigung Vorsorge getroffen hat.

Diese Norm geht von dem Grundgedanken aus, dass sich ein Nachbar so verhalten soll, dass er im Zuge der Bauführung keinen Schaden bei angrenzenden Nachbarn herbeiführt.

Ihn trifft daher eine Risikohaftung, jedoch mit der Möglichkeit, sich frei zu beweisen, wenn er für eine genügende anderweitige Befestigung (z.B. durch Beauftragung eines Professionisten) gesorgt hat.

Haftung für Vermögensschäden:

Die Haftung für Vermögensschäden des Nachbarn ist nach der Rechtsprechung tendenziell streng, da die Ersatzpflicht kein Verschulden voraussetzen soll.

Das bewirkt in der Praxis, dass viele Bauherren, ohne es zu wissen, ein hohes Haftungsrisiko eingehen, etwa wenn es zu Setzungsrisen

am Gebäude des Nachbargrundstückes kommt.

In der Rechtsprechung wird in diesen Fällen auch ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch des an seinem Vermögen geschädigten Nachbarn angenommen.

Davon ausgehend hat sich bei Bauvorhaben die Praxis etabliert, dass vorsorglich ein Beweissicherungsbefund erstellt wird, um den Zustand eines Nachbargebäudes vor dem Bauvorhaben zu dokumentieren.

Haftung des Auftraggebers:

Eine eventuelle Anspruchsgrundlage bildet in diesem Zusammenhang auch [§ 1014 ABGB](#), der zwei Formen von Schadenersatzansprüchen kennt: Einen verschuldensabhängigen und einen verschuldensunabhängigen.

Kommt es bei der Erfüllung eines Auftrages zu einem Schaden einer dritten Person, etwa weil ein beauftragter Baggerunternehmer ein Erdkabel abreißt, auf das ihn der Bauherr nicht hingewiesen hat, kann der Bauherr unter Umständen ersatzpflichtig werden.

In diesen Fällen sollte vorsorglich vertraglich vereinbart werden, wer das Schadensrisiko zu tragen hat. In späteren

Gerichtsverfahren wird es sich allenfalls empfehlen, bei Regressansprüchen den Streit zu verkünden.

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie unter:

MMag. Simon Herzog

Rechtsanwalt

Strubergasse 9, 5700 Zell am See

Tel. 0699 / 17 10 76 38

office@rechtsanwalt-herzog.at

www.rechtsanwalt-herzog.at

**Allgemeine
Geschäftsbedingungen auf
dem Prüfstand - Wie**

Gerichte mit AGBs umgehen

Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz "AGBs") werden im Geschäftsverkehr mitunter leichtfertig verwendet.

Sich in einem Prozess darauf zu berufen, ist manchmal ein Schlag ins Wasser.

Es ist denkbar - in einem Verfahren vor dem Bezirksgericht für Handelssachen Wien, in dem ich die klagende Partei vertreten habe, war das tatsächlich so - dass ein Unternehmen zwar umfangreiche AGBs hat, es aber im Prozess trotzdem dazu kommt, dass deren konkreter Inhalt nicht festgestellt werden kann.

Das ist möglich, wenn **Zeugen im Prozess** den Inhalt der AGBs nicht wiedergeben können oder sogar deren Inhalt in Frage stellen, obwohl es die AGBs des Unternehmens sind, in dem der Zeuge beschäftigt ist.

Möglich ist das auch in Konstellationen, wo es unterschiedliche Versionen von AGBs gibt. Hier kann strittig sein, welche **Version in Geltung** war, als sich der anspruchsbegründende Sachverhalt ereignete. Das wird meistens der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sein.

Ist also zum Beispiel fraglich, ob bzw. in welcher Höhe ein Haftungsausschluss vereinbart worden ist, und weiß der Zeuge, zum Beispiel ein Verkaufsmitarbeiter des Unternehmens, das sich auf die AGBs berufen will, nicht oder nicht genau, ob die gegenständlichen AGBs damals - etwa im Zeitpunkt des Verkaufsgespräches - gültig waren, kann das den Verfahrensverlust bedeuten.

In diesem Fall kann das Gericht zu der Feststellung gelangen, dass der Inhalt der AGBs zum damaligen Zeitpunkt nicht feststeht.

Eine solche Nichtfeststellung bedeutet dann praktisch, dass die allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätze gelten und nicht die betreffenden AGBs. Greift dann folglich **keine Haftungsbeschränkung**, sind die AGBs der Gegenseite sozusagen ausgehebelt.

Das kann heißen, dass das Unternehmen, trotz einschlägiger AGBs mit Haftungsbegrenzungen, den Schaden zur Gänze zu tragen hat, da auf den Inhalt der AGBs, der nicht feststeht, nicht Rücksicht zu nehmen ist.

Mein Mandant hat in diesem Fall Recht bekommen und hat das Verfahren wegen der nicht festgestellten Haftungsbeschränkungen in den AGBs der Gegenseite für sich entschieden.

Mehr Informationen zum Thema AGB finden Sie unter:

MMAG. SIMON HERZOG

Rechtsanwalt

Strubergasse 9

5700 Zell am See

office@rechtsanwalt-herzog.at

www.rechtsanwalt-herzog.at

Aufrechnung gegen den Entgeltanspruch des Arbeitnehmers - Hat der Arbeitgeber dazu das Recht?

Hat der Arbeitgeber das Recht, gegenüber dem Arbeitnehmer bestehende Gegenforderungen durch Abzug vom Arbeitslohn zu tilgen?

In diesem Beitrag wird erörtert, was die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind, die ein Arbeitgeber konkret zu beachten

hat, wenn er nach Beendigung des Dienstverhältnisses noch Forderungen gegen den Ex-Mitarbeiter hat.

**Maßgebliche Rechtsvorschriften:
Dienstnehmerhaftpflichtgesetz (DHG) und
Exekutionsordnung (EO)**

Ein Mitarbeiter verliert seine Schlüssel oder es fehlen Teile des Werkzeugs, die der Mitarbeiter nach Beendigung des Dienstverhältnisses dem Dienstgeber nicht mehr zurückgibt. Oft wird der Mitarbeiter nur fahrlässig gehandelt haben, sodass eine vorsätzliche oder absichtliche Schädigung des Arbeitgebers ausgeschlossen werden kann.

Es gibt Einschränkungen für die Aufrechnung nach dem DHG, einerseits, und nach den Bestimmungen über das Existenzminimum, in der EO, andererseits.

Für den Arbeitgeber, der die Aufrechnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses vornimmt, ist die 14-tägige Widerspruchsfrist für den Arbeitnehmer obsolet, da § 7 DHG ([Link](#)) nur für eine Aufrechnung während dem aufrechten Dienstverhältnis gilt.

Es gibt aber auch Einschränkungen nach der EO, konkret nach § 293 Abs. 3 EO ([Link](#)):

Aufrechnung gegen das Existenzminimum nur in bestimmten Fällen zulässig:

Demnach ist eine Aufrechnung gegen das Existenzminimum nur zulässig

- bei einer Rückverrechnung eines Vorschusses oder Dienstgeberdarlehens nach Ende des Dienstverhältnisses,
- bei der Gegenverrechnung von Forderungen, die in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem Arbeitsentgelt stehen,
- und bei der Gegenrechnung von Schadenersatzforderungen aus vorsätzlicher bzw. absichtlicher Schädigung.

Somit ist eine Gegenverrechnung bei Schadenersatz aus **bloß fahrlässiger Schädigung** nicht zulässig, wenn damit dem Arbeitnehmer das Existenzminimum nicht mehr verbleiben würde. Darauf hat der Arbeitgeber von sich aus zu achten, ohne dass der Arbeitnehmer einen Widerspruch erheben müsste.

Bei einer Aufrechnung gegen das Existenzminimum ist dem Arbeitgeber daher zu empfehlen, dem Ex-Mitarbeiter einen Erlagschein auszuhändigen, sodass er die Überweisung tätigen kann. Dadurch vermeidet der Arbeitgeber auch das Risiko, dass der Tatbestand des Lohndumpings erfüllt wird, wodurch hohe Verwaltungsstrafen drohen könnten.

Weitere Informationen finden Sie unter:

MMAG. SIMON HERZOG

Rechtsanwalt

Strubergasse 9

5700 Zell am See

office@rechtsanwalt-herzog.at

Tel.: 0699 / 1710 7638

No-deal-Brexit: Land transfer before Brexit becomes effective?

No-deal-Brexit: *Is it preferable to make a land transfer contract between close relatives before Brexit becomes effective?*

In the case of a real estate transaction in the country Salzburg, in principle, the authorisation of the land transfer authority is needed for the land registry entry, if the acquirer is a citizen of a third country. But there are exemptions.

One exemption is provided for the case, that the land is taken over from a relative, such as a child.

According to paragraph 11 subparagraph 2 of the law of the transfer of properties (Salzburger Grundverkehrsgesetz) a transaction of land between „*parents and their progeny, grandparents and their progeny*“ is **not subject to the permission of the land transfer authority**.

Thus, in view of the postponed Brexit, it seems to be, that land transfers between close relatives are exempt from the permission of the land transfer authority, as it is already applicable for foreigners from third countries, i.e. not-EU member states.

So, in view of the uncertainty with the Brexit, the law of the transfer of property provides no stricter rules in certain cases, e.g. the land transfer between close relatives. In these cases it might not be necessary to make a short term land transaction.

However, inheritance or gift tax could possibly be levied in the UK for foreign assets in Salzburg. This tax issue should be considered in time.

For further information and consultation do not hesitate to contact me (phone: 0043 699 1710 76 38 or mail: office@rechtsanwalt-herzog.at).

Ausstehende Erhaltungsarbeiten - was tun?

Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage:

In Wohnhausanlagen, die in die Jahre gekommen sind, stauen sich oft Erhaltungsarbeiten. Ist das Objekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vermietet, findet das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Anwendung. Dieses sieht vor, dass dringende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gegebenenfalls auch vom Gericht aufgetragen werden können.

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten:

Gemäß § 14c Abs. 1 WGG kann das Gericht angerufen werden, das der Bauvereinigung die durchzuführenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten *binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist*, aufzutragen hat.

Zur Antragstellung ist jeder **Mieter** berechtigt, wenn es um

durchzuführende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft geht.

Das können zum Beispiel Risse am Mauerwerk sein, eine nicht funktionierende Heizungsanlage, beschädigte Mauerabdeckungen oder morsche Holzgeländer auf dem Spielplatz.

Monatliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge („EVBTopf“):

Für die durchzuführenden Arbeiten haben die Mieter monatliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu bezahlen. Wird später Wohnungseigentum begründet, was nicht selten mit dem Kauf einer Mietwohnung einhergeht, gehen diese Beiträge nicht gänzlich verloren, sondern sind (teilweise) einer **Rücklage** laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zuzuführen.

Sofern Sie beabsichtigen, eine Wohnung zu erwerben, empfehle ich dringend den aktuellen *Stand der noch durchzuführenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten* in Erfahrung zu bringen.

Alle weiteren Schritte können von Fall zu Fall variieren.

Im Einzelfall sollten Sie rechtzeitig rechtliche Beratung zu dem Thema der Durchsetzung von Erhaltungs- und

Verbesserungsarbeiten einholen.

Ich berate Sie gerne, wenn Sie rechtliche Fragen zum Thema Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im WEG und WGG haben sollten.

Berufungsanmeldung im Strafverfahren - Drei Tage Bedenkzeit für den Angeklagten

Die Frist zur Anmeldung eines Rechtsmittels gegen ein Strafurteil beträgt **drei Tage**. Das heißt mit anderen Worten, der Angeklagte muss sich nicht gleich entscheiden, ob er ein Urteil bekämpfen will. Neben einer sofortigen Anmeldung des Rechtsmittels besteht also die Möglichkeit, binnen drei Tagen Berufung oder Nichtigkeitsbeschwerde (je nachdem, welches Gericht entschieden hat) anzumelden.

Somit hat zum Beispiel jemand, der wegen schwerer Körperverletzung (§ 84 Abs. 4 StGB) angeklagt ist, weshalb das Verfahren beim zuständigen Landesgericht vor einer Einzelrichterin oder einem Einzelrichter durchgeführt wird, drei Tage Bedenkzeit.

Der Tag der Urteilsverkündung wird nicht mitgezählt, sodass die Frist an einem Freitag endet, wenn die Urteilsverkündung in der gleichen Woche an einem Dienstag stattgefunden hat.

Die Anmeldefrist kann aber auch an einem Montag enden, das ist zum Beispiel der Fall, wenn die Hauptverhandlung an einem Mittwoch stattgefunden hat. In diesem Fall greift § 84 Abs. 1 Z 5 StPO. Nach dieser Spezialregelung gilt der nächste Werktag als letzter Tag der Frist, wenn das Fristende auf einen **Samstag, Sonntag, einen gesetzlichen Feiertag oder den Karfreitag** fällt.

Fällt der letzte Tag einer Berufungsanmeldefrist daher auf einen Samstag - was der Fall wäre, wenn die Hauptverhandlung samt mündlicher Urteilsverkündung an einem Mittwoch stattgefunden hat - so gilt gemäß 84 Abs. 1 Z 5 StPO, **dass die Anmeldung des Rechtsmittels auch noch am Montag (sprich fünf Tage nach der Urteilsverkündung, ohne den Tag der Urteilsverkündung mitzuzählen) fristwährend ist.**