

NEWSLETTER

1/2007



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER!

WIR DÜRFEN IHNEN MIT UNSEREM NEWSLETTER
01/2007 INTERESSANTE UND WICHTIGE
NEUIGKEITEN AUS DEM RECHTS- UND
WIRTSCHAFTSBEREICH VORSTELLEN:

NEUES UNTERNEHMENS- RECHT - UGB ERSETZ HGB

Mit 1.1.2007 löst das neue Unternehmensgesetzbuch (UGB idF Handelsrechts-Änderungsgesetz – HaRÄG, BGBl I 2005/75) das alte Handelsgesetzbuch (HGB) ab, wodurch sich zahlreiche Neuerungen für Unternehmer ergeben.

Wichtigsten Neuerungen für Unternehmer auf einen Blick:

- Einheitlicher Unternehmerbegriff statt Kaufmannsbegriff
 - Unternehmer kraft Unternehmensbetrieb (§ 1 UGB)
 - Unternehmer kraft Rechtsform (§ 2 UGB)
 - Unternehmer kraft Eintragung (§ 3 UGB)
 - Auch Kleinunternehmer unterliegen teilweise dem UGB (§ 1 UGB)
- Firmenbuch (§§ 7 ff UGB)
 - Eintragung auch natürlicher Personen, wenn sie der Rechnungslegungspflicht unterliegen (§ 8 UGB)
 - Freiwillige Firmenbucheintragung möglich (§ 8 UGB)
 - Firmenname großteils frei wählbar, kein Zwang zur Namens- oder Sachfirma, jedoch muss der Firmenname insb zur Kennzeichnung des Unternehmens geeignet sein sowie Unterscheidungskraft besitzen und darf nicht irreführend sein (§ 18 UGB)

- o Rechtsform muss dem Firmennamen beigefügt werden zB „eingetragener Unternehmer“, „OHG“, „KG“ (§ 19 UGB)
- Geschäftspapiere, Bestellscheine und Webseiten von Unternehmern müssen insb die Rechtsform, den Sitz und die Firmenbuchnummer des Unternehmers, gegebenenfalls den Hinweis, dass sich der Unternehmer in Liquidation befindet, sowie das Firmenbuchgericht enthalten (§ 18 UGB); für Gesellschaften sind noch weitere Vorschriften beachtlich
- Reglementierung der Haftung des Veräußerers und des Erwerbers bei Unternehmensübergang (§§ 38 ff UGB)
- Weitgehende Änderungen und Neuerungen im Zusammenhang mit einzelnen Gesellschaftsformen (§§ 105 ff UGB)
- Regelung der Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses (§§ 193 ff UGB)
- Rechnungslegungspflicht wird unterschiedlich je nach Rechtsform und Umsatz angepasst (§§ 189 ff UGB)
- Zahlreiche weitere Änderungen durch das Handelsrechts-Änderungsgesetz – HaRÄG in anderen Gesetzen (zB im ABGB, AktG, GmbHG und FirmenbuchG)
- Die Änderungen durch das Handelsrechts-Änderungsgesetz – HaRÄG treten zum Teil nicht sofort vollständig in Kraft. Es wurden für bestimmte Bereich Übergangszeiträume gesetzlich festgelegt.

NEUE REGELN FÜR MIETER UND VERMIETER - DIE WOHNRECHTS- NOVELLE 2006

Für Vermieter wie auch Mieter ergeben sich durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124, seit 1.10.2006 zahlreiche Änderungen insbesondere im MRG und WEG, wobei die Änderungen vor allem im Hinblick auf die Erweiterung des Mieterschutzes von Relevanz sind.

Wichtige Änderungen im Mietrechtsgesetz (MRG):

- Erhaltungspflicht des Vermieters wurde ausgeweitet (§ 3 MRG)
- Grundsätzlicher Anspruch auf Investitionskostenersatzes für die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme bzw Warmwasserboilers (§ 10 MRG)
- Die Unbrauchbarkeit der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags ist für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur relevant, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat (§ 15a MRG)
- Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unver-

zichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen (§ 29 MRG)

- Mietverträge können vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden (§ 33 MRG)

Wichtige Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

- Ausweitung der Wohnungseigentumsbegründung bei KFZ-Stellplätzen (§ 2 WEG)
- Aussonderungsrecht bei Wohnungseigentumspartnern im Konkurs (§ 13 WEG)
- Umfassende Änderungen bei Tod des Wohnungseigentumspartners (§ 14 WEG)
- Jeder Wohnungseigentümer kann nun verlangen, dass die Übersendung von Beschlüssen an ihn nicht auf dem Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht (§ 24 WEG)
- Die Rücklage ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Ankerkonto fruchtbringend anzulegen (§ 31 WEG)

UNZULÄSSIGE KLAUSELN IN MIETVERTRÄGEN – NEUES OGH URTEIL SCHAFFT KLARHEIT

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat in seinem aktuellen Urteil vom 29.11.2006, 7 Ob 78/06 f, zahlreiche Klauseln in Mietverträgen auf ihre Zulässigkeit für Konsumenten als Mieter untersucht und größtenteils zu Gunsten des Mieters ausgelegt.

Wichtige Erkenntnisse aus dem OGH Urteil für Klauseln in Mietverträgen:

- Die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers (als Vermieter) darf vertraglich nicht ausgeschlossen werden (§ 10 Abs 3 Konsumentenschutzgesetz – KSchG)
- Wird dennoch vereinbart, dass nicht in den Mietvertrag aufgenommene Vereinbarungen des Vermieters (schriftliche oder mündliche) nicht gelten, so ist das ein Verstoß gegen das Konsumentenschutzgesetz
- Die Erhaltungspflicht des Vermieters ist Ausdruck seiner bestandrechtlichen Gewährleistungspflicht und damit einem Konsumenten gegenüber nicht generell (von vornherein) ausschließbar
- Gewährleistungsansprüche können vor Kenntnis des Mangels einem Konsumenten gegenüber nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden (§ 9 Abs 1 KSchG)
- Eine Klausel, die ein uneingeschränktes, grundloses Besichtigungsrecht dem Vermieter einräumt, ist gröblich benachteiligend

gend im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB; eine Anmeldung des allenfalls grundlosen Besuches macht ihn dadurch ebenfalls nicht rechtmäßig

- Die Vereinbarung im Mietvertrag, dass der Mieter zur Kenntnis nimmt, dass eine Hausordnung besteht und diese jederzeit den allgemeinen Bedürfnissen entsprechend (einseitig) angepasst werden kann, ist unzulässig
- Eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Mieters (für Schäden) im Mietvertrag ist gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB

PS: Wir stehen Ihnen bei konkreten Rechtsfragen und Rechtsproblemen gerne zur Verfügung und würden uns freuen, wenn Sie mit uns einen Termin vereinbaren. In Kürze können sie auch unseren Newsletter auf unserer Homepage www.auteried.at online abrufen oder ihn bestellen.

Kontakt:

AUTERIED & PARTNER RECHTSANWÄLTE GMBH

Altgasse 21, A-1130 Wien

T +43 1 876 47 98, F +43 1 876 47 98 21

office@auteried.at, www.auteried.at

Hinweis: Alle Informationen in dieser Klienten-Info dienen ausschließlich der Erstinformation des Klienten und ersetzen keinesfalls das Rechtsberatungsgespräch mit einem Rechtsanwalt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes dieses Klienten-Infos kann keinerlei Gewähr übernommen werden.