

NEWSLETTER

3/2008



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER!

WIR DÜRFEN IHNEN MIT UNSEREM NEWSLETTER
03/2008 WIEDER INTERESSANTE UND WICHTIGE
NEUIGKEITEN AUS DEM RECHTS- UND
WIRTSCHAFTSBEREICH VORSTELLEN:

DIE NEUE RECHTSLAGE BEIM KONKURS DES BAUTRÄGERS

In den vergangenen Jahren ist eine Tendenz zu erkennen, dass in der Baubranche insbesondere auch Bauträger nicht vor der Insolvenz gefeit sind. Davon können neben Wohnungskäufern etwa auch die Erwerber von Reihenhäusern betroffen sein. Der Gesetzgeber hat auf diese Gefahr für den Erwerber hin mit einer Novelle zum Bauträgervertragsgesetz, die mit 1. Juli 2008 in Kraft getreten ist, reagiert.

Im Detail hat ein Bauträger nun bei der Zahlung nach dem gesetzlich vorgesehenen Ratenplan „A“ (§ 10 Abs. 2 Z 1 Bauträgervertragsgesetz) grundsätzlich eine zusätzliche

Garantie oder Versicherung eines im Bauträgervertragsgesetz genannten Rechtsträgers beizubringen, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Diese Zusatzsicherheit muss dann alle vermögenswerten Nachteile sichern, die dem Erwerber aus der Verzögerung oder der Einstellung des Bauvorhabens aufgrund der Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder aufgrund der Abweisung eines Antrags auf Eröffnung eines Konkursverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens erwachsen. Ihre Höhe muss dabei mindestens 10 vom Hundert des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

Abgesehen von dieser zusätzlichen Sicherheit im Falle der Insolvenz des Bauträgers, hat mit der aktuellen Novelle der Bauträger nun auch bei einem Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe einen Hafnrücklass im Ausmaß von zumindest zwei Prozent des Preises einzuräumen oder eine entsprechende Garantie oder Versicherung beizubringen.

Jedoch fällt auch nach der aktuellen Novelle nicht jeder Bauträgervertrag von vornherein unter die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetz. Anwendung findet dieses Gesetz nämlich nur auf solche Bauträgerverträge, bei

denen der Erwerber vor der Fertigstellung (vereinbarungsgemäß) Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss.

TIPP: Beim Bauträgervertrag sollte der Erwerber auf den Abschluss eines entsprechenden Ratenplanes im Sinne des Bauträgervertragsgesetz bestehen, um in den Genuss der Sicherheiten und Garantien zu gelangen. Aber auch beim Erwerb von Immobilien, auf die das Bauträgervertragsgesetz keine Anwendung findet, sollte ein detaillierter Ratenplan mit Zahlungen entsprechend dem jeweils erfolgten Baufortschritt vertraglich vereinbart werden, um unangenehme Folgen bei der Insolvenz des Bauträgers von vornherein vermeiden zu können.

GRUNDSÄTZE DER PRODUKTHAFTUNG

Neben der Gewährleistung und dem allgemeinen zivilrechtlichen Schadenersatz wird allzu oft vergessen, dass bei Produktmängel unter bestimmten Voraussetzungen auch Ansprüche auf Grundlage des Produkthaftungsgesetzes (PHG) geltend gemacht werden können. Demnach hat der Hersteller eines Produktes für die durch das Produkt entstandene Schäden einzustehen. Ersetzt werden dabei sowohl Personen- als auch Sachschäden, die durch Fehler verursacht werden, die das Produkt beim Inverkehrbringen durch den Haftpflichtigen aufgewiesen hat.

Der Personenschaden unterliegt dabei den allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen und weist daher bezüglich des PHG keine weiteren Besonderheiten auf. Der Sachschaden wird nach dem PHG nur insoweit ersetzt, als Schäden an vom Produkt verschiedenen körperlichen Sachen eintreten. Beim Sachschaden werden lediglich die Wiederherstellungskosten (samt anfallenden Nebenkosten) oder der Wert der zerstörten Sachen ersetzt. Hingegen ist der Schaden, der als Folge des Produktfehlers am Produkt selbst entstanden ist, nicht nach dem PHG zu ersetzen. Auch ist bei Sachschäden eine Selbstbeteiligung des Geschädigten in der Höhe von € 500 vorgesehen.

Primär haftet gemäß § 1 PHG lediglich der Unternehmer, der das Produkt hergestellt und in Verkehr gebracht hat.

Ferner haftet aber ebenso der Importeur, wenn er das Produkt zum Vertrieb in den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) eingeführt und in den Verkehr gebracht hat.

Von zentraler Bedeutung für die Produkthaftung ist freilich zudem die Definition des Fehlers, weil jede Ersatzpflicht natürlich zuvor ein fehlerhaftes Produkt voraussetzt. Nach § 5 PHG ist ein Produkt immer dann fehlerhaft, wenn es nicht die Sicherheit bietet, die man unter Berücksichtigung aller Umstände zu erwarten berechtigt ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist dabei jener des Inverkehrbringens. Ein fehlerfrei in Verkehr gebrachtes Produkt bleibt ungeachtet späterer Entwicklungen daher im Sinne des PHG dennoch fehlerfrei.

Im Detail werden vorliegende Fehler dann auch in mehrere Untergruppen eingeteilt: So wird bei den Produktfehlern grundsätzlich zwischen Konstruktionsfehlern, Produktionsfehlern und Instruktionsfehlern unterschieden. Wie der Name schon sagt, handelt es sich bei dem Konstruktionsfehler um einen Fehler in der Konstruktion an sich. Dagegen entspricht beim Produktionsfehler zwar das Konzept und die danach hergestellten idealen Produkten den Erwartungen, nicht aber einzelne Stücke, weil der Produktionsprozess nicht normgerecht war. Beim Instruktionsfehler ist hingegen die unzureichende Darbietung das Produkt fehlerhaft.

Demgemäß treffen den Hersteller etwa auch diverse Instruktionspflichten: Zu diesen gehört unter anderem auch der Hinweis bzw. die Warnung vor gefährlichen Eigenschaften des Produktes. Die Warnpflichten bestehen grundsätzlich dann, wenn ein Schutzbedürfnis des Verbrauchers vor gefährlichen Eigenschaften des Produktes besteht. Ein solches ist immer dann gegeben, wenn der Hersteller damit rechnen muss, dass sein Produkt in die Hände von Personen gerät, die mit den Produktgefahren nicht vertraut sind. Der anzuwendende Beurteilungsmaßstab ist dabei immer der so genannte „Idealtypus“ des durchschnittlichen Produktbenutzers. Inhalt und Umfang sind dabei jedoch immer nach der am wenigsten informierten und damit gefährdetsten Benutzergruppe auszurichten.

TIPP: Bei Schäden, die durch ein bereits beim Inverkehrbringen fehlerhaftes Produkt verursacht worden sind, sollte neben Gewährleistung und Schadenersatz nicht auch auf die Produkthaftung vergessen werden.

DIE GELTEND- MACHUNG DER MIETZINSMINDERUNG

Nicht nur beim Kauf, sondern auch beim Mietverhältnis können Leistungsstörungen auftreten. Unter bestimmten Umständen können dann Mängel des Bestandgegenstandes den Mieter zu einer Mietzinsminderung berechtigen. Nicht selten versucht der Mieter während des aufrechten Mietvertrages, vor allem wenn dieser befristet ist, einer offenen Konfrontation mit dem Vermieter vorerst aus dem Weg zu gehen und fordert dann erst zum Ende des Mietverhältnisses die Zinsminderung ein. Ein derartiges Zuwarten kann für den Mieter jedoch ganz erhebliche Rechtsfolgen nach sich ziehen.

Mietverhältnisse können – vereinfacht dargestellt – entweder den allgemeinen Bestimmungen des ABGB oder den spezielleren Bestimmungen des MRG unterliegen. Bei den dem ABGB unterliegenden Mietverhältnissen ist der Bestandnehmer gemäß § 1096 ABGB bei einem Bestandgegenstand, der derart mangelhaft ist, dass er zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt, für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses grundsätzlich befreit. Innerhalb eines welchen Zeitraumes die Zinsminderung dann jedoch geltend gemacht werden muss, sieht die Bestimmung nicht ausdrücklich vor. Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass der Mieter mit der Geltendmachung seines Anspruches beliebig zuwarten kann: Die Judikatur geht in diesem Zusammenhang nämlich dann davon aus, dass das Zuwarten auch als konkludenter Verzicht auf die Geltendmachung der Zinsminderung gewertet werden kann. Konkret hat die Judikatur einen konkludenten Verzicht angenommen, wenn der Bestandnehmer in Kenntnis der Mängel vorbehaltlos den Vertrag abschließt, das Bestandobjekt übernimmt bzw. trotz Kenntnis der Befreiungsgründe vorbehaltlos einen bestimmten Mietzins vereinbart und bezahlt (OGH 17.3.1998 10 Ob 204/97s) oder auch nur vorbehaltlos trotz Kenntnis der Mängel den vollen Mietzins weiterzahlt (OGH 22. 4. 1994, 5 Ob 555/93). Grundsätzlich ist § 1096 ABGB auch im Vollanwendungsbereich des MRG anwendbar, soweit nicht bestimmte Erhaltungsarbeiten nach dem MRG betroffen sind.

Die zitierten Urteile des OGH lassen jedoch breiten Raum für Kritik, übersehen sie doch insbesondere, dass eine schlüssige Willenserklärung nur dann anzunehmen ist, wenn mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, am Verzicht zu zweifeln, übrigbleibt. Gerade ein solcher Zweifel kann beim bloßen Zuwarten mit der Geltendmachung der Zinsminderung aber kaum jemals ausgeschlossen werden, zumal die Gründe dafür – man denke nur an die vom Vermieter abhängige Verlängerung des befristet abgeschlossenen Mietvertrages – durchaus vielfältig sein können. Aus diesem Grund muss anhand des jeweiligen objektiven Erklärungswertes des Verhaltens des Bestandnehmers und der Begleitumstände in jedem Einzelfall exakt geprüft werden, ob hier tatsächlich kein vernünftiger Grund vorliegt, am Verzicht auf die Zinsminderung zu zweifeln. Im Übrigen kann auf diese Befreiung bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus auch nicht verzichtet werden (§ 1096 ABGB).

Immerhin sieht der OGH aber bei der Auslegung des Verhaltens des Mieters auch einen Irrtum des Mieters im Hinblick auf seine Zahlungspflicht als relevant an. Mitunter tendiert die Rechtsprechung sogar dazu, neben einem Tatsachenirrtum auch ein Rechtsirrtum anzuerkennen (OGH 7.5.2003, 7 Ob 99/03i). Ein solcher Rechtsirrtum wird im Übrigen aufgrund der Komplexität des Mietrechtes gar nicht einmal selten anzunehmen sein, ist es für den Mieter doch oftmals nicht einmal nachvollziehbar, ob sein Mietvertrag nun dem Anwendungsbereich des MRG oder des ABGB unterliegt.

In diesem Zusammenhang darf jedoch auch nicht vergessen werden, dass den Bestandnehmer bei besonderes schwerwiegenden und gefährlichen Mängeln sogar eine Pflicht zur Anzeige dieser Mängel an den Vermieter trifft und eine Verletzung dieser Pflicht schwerwiegende Rechtsfolgen – insbesondere Schadenersatzansprüche gegen den Bestandnehmer – nach sich ziehen kann.

TIPP: Angesichts der Rechtsprechung des OGH ist dem Bestandnehmer zu einer umgehenden Geltendmachung der Zinsminderungen gegenüber dem Vermieter zu raten.

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

Gerne beraten und betreuen wir Sie in folgenden Rechtsgebieten:

* Arbeitsrecht * Baurecht * Erbrecht & Stiftungen * Gesellschaftsrecht * Immobilienrecht * Insolvenzrecht * Internetrecht * Mergers & Acquisitions * Miet- und Wohnungseigentumsrecht * Schadenersatz & Unfälle * Versicherungsrecht * Verträge, Rechtsgutachten & Treuhandschaften * Wirtschaftsrecht *

Impressum/Kontakt

Hersteller, Herausgeber, Verleger, Redaktion und Medieninhaber:

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

FN: 266907k Handelsgericht Wien
DVR: 0856304
UID: 61957859

Unternehmensgegenstand: Gegenstand des Unternehmens sind die Ausübung der Rechtsanwaltschaft im Rahmen der Unter-

nehmenstätigkeit der Auteried & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 266907k Handelsgericht Wien, sowie sämtliche Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen

Blattlinie: Der Newsletter und die Website www.auteried.at sind vornehmlich an Klienten gerichtet und sollen diesen Neuigkeiten und Wissenswertes zu aktuellen rechtlichen Fragestellungen näher bringen.

Erscheinungsort: Wien

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dr. Georg Ch. Auteried, Dr. Rainer W. Böhm

Zuständige Kammer: Rechtsanwaltskammer Wien, Österreich

Berufsrechtliche Vorschriften finden sie unter <http://www.oerak.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.