

NEWSLETTER

2/2010



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER!

*WIR DÜRFEN IHNEN MIT UNSEREM NEWSLETTER
02/2010 WIEDER INTERESSANTE UND WICHTIGE
NEUIGKEITEN AUS DEM RECHTS- UND
WIRTSCHAFTSBEREICH VORSTELLEN:*

OGH ZU UMLAUF- BESCHLÜSSEN VON EIGENTÜMER- GEMEINSCHAFTEN

Vor wichtigen Entscheidungen in einem Wohnungseigentumshaus sind die Eigentümer zumeist zuvor per Umlaufbeschluss zu befragen. Zu Problemen führt dabei die Zustellung der Verständigung zur Stimmabgabe an einen Eigentümer insbesondere dann, wenn bei diesem mehrere Adressen in Frage kommen.

Der OGH hat sich in seinem Urteil vom 12.5.2009, 5 Ob 57/09g, damit befasst, an welche Adresse des

Wohnungseigentümers die Zustellung der Verständigung zur Stimmabgabe bei einem Umlaufbeschluss vorzunehmen ist. Dieser Entscheidung lag zugrunde, dass der Entwurf des Umlaufbeschlusses an eine im Grundbuch und auch im Herold-Telefonbuch aufgeschriebene Adresse, nicht aber an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts übermittelt wurde.

Das Höchstgericht nahm dabei vorweg Bezug auf die Entscheidung des Erstgerichtes, wonach nach inzwischen bereits gefestigter Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 die Verständigung eines Wohnungseigentümers zur Stimmabgabe bei einem Umlaufbeschluss an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts vorzunehmen sei, sofern der Wohnungseigentümer nicht eine andere inländische Anschrift bekannt gegeben hat.

Der OGH widersprach in der Folge – unter Bezugnahme auf das Rekursgericht – der Ansicht der Antragsgegner, die davon ausgingen, dass nach einem älteren Urteil des OGH (5 Ob 249/03h) für eine ausreichende Verständigung von einer Beschlussfassung nicht unbedingt der Zugang beim Wohnungseigentümer erforderlich sei. Auch dieser Fall, so betonte der OGH in seinem aktuellen Urteil,

setzte die Übersendung der Verständigung an die gesetzlich vorgesehene Anschrift voraus.

Auch eine andere von den Antragsgegnern herangezogene Entscheidung (5 Ob 196/05t), in der die Verständigung des – schlichten – Miteigentümers unter Heranziehung einer Zentralmeldeamtsauskunft für sachgerecht erkannt wurde, wurde vom OGH bzw. dem Rekursgericht für die Beurteilung des aktuellen Sachverhaltes nicht herangezogen, weil der – schlichte – Miteigentümer, wie in besagter Entscheidung hervorgehoben wurde, gerade eben über kein „Wohnungseigentumsobjekt“ verfüge, an welches zugestellt werden könnte.

Die Antragsgegner zeigten im vorliegenden Fall daher insgesamt keine Gründe auf, die die unterbliebene Verständigung der Antragstellerin unter einer anderen Anschrift als jener ihres Wohnungseigentumsobjekts rechtfertigen könnten. Der Revisionsrekurs wurde daher vom OGH zurückgewiesen.

TIPP: Wie der OGH deutlich ausführte, ist die Verständigung zu einer Stimmabgabe bei einem Umlaufbeschluss in erster Linie an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts vorzunehmen, sofern der Wohnungseigentümer nicht eine andere inländische Anschrift bekannt gegeben hat. Die Heranziehung anderer Adressen des Eigentümers aus dem Zentralen Melderegister (ZMR) oder etwa auch aus dem Telefonbuch statt der Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts bzw. der bekannt gegebenen Adresse des Eigentümers ist hingegen nicht zulässig.

NEUES URTEIL ZU ZUSCHLÄGEN BEIM RICHTWERTMIETZINS

Die Höhe von Zuschlägen in Mietverträgen nach dem Richtwertmietzins ist häufig Ge-

genstand von Rechtsstreitigkeiten. Der OGH hatte sich aktuell mit der Frage auseinandersetzen, ob Wartungs- und Instandhaltungspflichten im Richtwertzinssystem zu berücksichtigen sind.

Unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 MRG darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist.

Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen. Welche Umstände für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen sind, legt § 16 Abs. 2 Z 1 bis 6 MRG fest.

Diese sind die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde, die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind, die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er über-

nommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag, die Lage (Wohnumgebung) des Hauses, der Erhaltungszustand des Hauses, die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

Gegenstand des Urteils des OGH vom 15.12.2009, 5 Ob 164/09t, war nunmehr die Frage, ob eine mietvertragliche Vereinbarung der Vertragsparteien über Wartungs- und Instandhaltungspflichten Ab- bzw. Zuschläge im Richtwertzinssystem rechtfertigt.

Das Rekursgericht vertrat dazu die Ansicht, dass wegen der dem Mieter auferlegten Wartungs- und Instandhaltungspflichten ein Abschlag von insgesamt 10 % vorzunehmen sei, denn angesichts der Tatsache, dass gegenwärtig die am Markt erzielbaren Mietzinse häufig de facto auf „freier“ Mietzinzbildung beruhen, müsse die fehlende Verpflichtung des Vermieters, dauerhaft während des Mietverhältnisses für die Erhaltung zu sorgen, bei Beurteilung der Richtwertmietzinzbildung einen Abschlag rechtfertigen.

Der OGH schloss sich der Rechtsansicht des Rekursgerichtes jedoch nicht an. Das Höchstgericht begründete dies damit, dass die in § 16 Abs. 2 Z 1 bis 6 MRG enthaltene Aufzählung jener Kriterien, die Zuschläge oder Abstriche zum bzw. vom Vorheriges Richtwert begründen, taxativ – und sohin abschließend – sei.

Diese Aufzählung betrifft neben der Zweckbestimmung der Wohnung – bis auf § 16 Abs. 2 Z 3 MRG – durchwegs die tatsächliche Beschaffenheit des Hauses und der Wohnung, nicht aber die im Mietvertrag enthaltene Verteilung (Übernahme) von Verpflichtungen, insbesondere betreffend Wartungs- und Instandhaltungspflichten. § 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 7 MRG bietet daher keine tragfähige Analogiegrundlage, um eine mietvertragliche Verteilung (Übernahme) von (einzelnen) Wartungs- und Instandhaltungspflichten durch Zuschläge oder

Abstriche im Richtwertzinssystem zu berücksichtigen.

TIPP: Bei der Festlegung von Zuschlägen in Mietverträgen nach dem Richtwertmietzins sind die in der Rechtsprechung festgelegten Maßstäbe zu beachten. Lassen Sie Ihren Mietvertrag von Ihrem Mietrechtsexperten dahingehend überprüfen, ob die Festlegung und Höhe der Zuschläge im konkreten Fall rechtskonform ausgestaltet wurden.

NOVELLE ZUM GLÜCKSSPIELGESETZ IM PARLAMENT

Zwei Regierungsvorlagen zur Novellierung des Glücksspielgesetzes wurden kürzlich dem Parlament zur Beratung und Beschlussfassung zugeleitet. Diese Novellierungen sehen weitreichende Änderung sowohl für Glücksspielunternehmen als auch für Spieler vor.

Konkret nehmen die beiden Regierungsvorlagen zur Glücksspielgesetz-Novelle 2008 und 2010 diverse, teilweise tiefgreifende Änderungen im allgemeinen Teil des Glücksspielgesetzes vor. Von besonderer Bedeutung ist vor allem die ausdrücklich Aufzählung von Glücksspielen, die vom Glücksspielgesetz erfasst werden. Glücksspiele sollen nach der Regierungsvorlage insbesondere die Spiele Roulette, Beobachtungsroutine, Poker, Black Jack, Two Aces, Bingo, Keno, Baccarat und Baccarat chemin de fer und deren Spielvarianten sein. Durch die explizite Einbeziehung von Poker sollen die unterschiedlichen Rechtsansichten zur Frage, ob Poker ein Glücksspiel ist bzw. die Veranstaltung von Pokerspielen dem Konzessionär im Sinne des Glücksspielgesetzes vorbehalten ist, durch den Gesetzgeber festgelegt und entschieden werden.

Auch die Landesausspielungen mit Glücksspielautomaten sollen erstmals im Glücksspielgesetz geregelt werden. Die Zielsetzung ist hierbei vor allem

die Kontrolle von in den Ländern aufgestellten Glücksspielautomaten. Dies soll vor allem durch eine verpflichtende Anbindung der Automaten an das Bundesrechenzentrum und die Einführung einer „Spielerkarte“ erfolgen.

Die Regierungsvorlage zur Glücksspielgesetz-Novelle 2010 unterscheidet auch im Bereich der Automaten zwischen „neuen“ Automatensalons und Einzelaufstellungen von Automaten und legt für beide Bereiche jeweils getrennte ordnungspolitische Anforderungen an Bewilligungswerber bzw. -inhaber fest. Demnach sollen auch bei Automatensalons und Einzelaufstellungen insbesondere auch abgestufte Warnsysteme zur Einhaltung des Spielerschutzes eingeführt werden. Gänzlich neu wäre auch der von der Regierungsvorlage vorgesehene Pokersalon und die Regelungen zu Ausspielungen mit Video-Lotterie-Terminals.

Bislang ist noch nicht bekannt, ob bzw. wann und in welcher konkreten Ausgestaltung die Novellierung des Glücksspielgesetzes beschlossen werden wird. Die nun vorgeschlagenen Regelungen würden aber vor allem für Aufsteller im Automatenbereich erhebliche Veränderungen bringen.

TIPP: Informieren Sie sich mit unserem Newsletter über aktuelle Entwicklungen zur Glücksspielgesetz-Novelle. Wir werden im Detail über die Änderungen berichten, sobald sie vom Gesetzgeber erlassen worden sind.

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 Unternehmenstätigkeit 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.