

newsletter

RECHTSANWALT MAG. FRANZ GALLA | www.rechtlich.at | TEL 01/585 65 11

02 | 2005

EDITORIAL



Sehr geehrte Klientinnen und Klienten,

Ich hoffe, Sie haben erholsame Sommermonate verbracht!

Zurück aus dem Urlaub, weiß man aber auch die eigenen vier Wände wieder so richtig zu schätzen. Daher haben wir uns mit dem Thema Wohnen auseinander gesetzt und berichten auf den ersten beiden Seiten über Eigentümerversammlungen und Erhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit alten Wasserrohren.

Weitere interessante Themen finden Sie ebenfalls in dieser neuen Ausgabe unseres Newsletters.

Gerne beantworten mein Team und ich auch persönlich Fragen. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen!

Ihr Franz Galla

INHALT DIESER AUSGABE

Wer muss für das Bleirohr „blechen“?	2
Pensionsmonate nachkaufen – nicht immer ein Geschäft	3
Internet-Provider müssen nicht Jus studieren	3
Die Hauptversammlung online am Bildschirm	3
Schutz für jene, die durch die Finger schauen	3
Die Kanzlei	4

EIGENTUM & GRUNDBUCH

Die Eigentümerversammlung, die Keimzelle des Hausfriedens

Beschlüsse auf Hausversammlungen sind eine sensible Sache. Von ihnen hängt das Schicksal des Hauses ab.

Weil eine Einladung in den Postkasten geflattert war, versammelten sich einige der Wohnungseigentümer eines Hauses in Floridsdorf. Und wählten, obwohl nicht alle einverstanden waren, eine neue Hausverwaltung. Nämlich jene, die der Mehrheitseigentümer ausgewählt hatte. Alles ungültig, meinte der OGH, und brachte die Bestellung zu Fall. Warum? Weil die Einladung von der neuen Hausverwaltung ausgegangen war, obwohl zur Versammlung nur der aktuelle Verwalter oder jeder einzelne Eigentümer einladen darf.

Anderen Personen ist die Einberufung untersagt. Gleich, ob sie an der Übernahme der Hausverwaltung oder Erhaltungsarbeiten interessiert sind. Damit war auch die Einberufung der vom Mehrheitseigentümer designierten Verwaltung unzulässig.

Diese Vorschriften sollen gewährleisten, dass alle Miteigentümer an den Entscheidungen mitwirken können. Der OGH argumentierte, dass die Eigentümer in diesem Fall keine Veranlassung hatten, sich an der Willensbildung einer hausfremden Person zu beteiligen. Anders wäre zu urteilen, wenn alle Eigentümer an der Versammlung teilgenommen und sich der Abstimmung nicht widersetzt hätten.

BEACHTEN SIE: Lädt eine hausfremde Person zur Eigentümerversammlung ein, gefährdet das die Gültigkeit ihrer Beschlüsse.

IMMOBILIEN

Wohnrecht: Wer muss für das Bleirohr „blechen“?

Die Wohnrechtsänderung dehnt die Verantwortung des Vermieters aus: Erhaltungsarbeiten werden verpflichtend, wenn es sich um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung handelt.

Was nützt den Wienern das beste Wasser, das über die Wiener Hochquell-Wasserleitungen aus der Steiermark kommt, wenn in den Rohrwegen mancher Wohnhäuser das Leitungswasser erst recht mit dem Schwermetall Blei angereichert wird? Und vor allem, wer muss für den Austausch der Rohre mit ihren gesundheitsschädlichen Auswirkungen aufkommen? Der Mieter oder der Vermieter?

In seiner Wiener Mietwohnung hatte ein Architekt festgestellt, dass sowohl im Bad als auch in der Küche nur mit Blei kontaminiertes Wasser aus dem Hahn kommt. Von einem Sachverständigen ließ er sich den Fund bestätigen. Der Experte stellte aber zusätzlich auch fest, dass nach einer Vorlaufzeit von einer Minute, die Messwerte des Leitungswassers unter dem Grenzwert der Trinkwasser-Verordnung, die die Qualitätskriterien festhält, liegen. Nichtsdestoweniger verlangte der Architekt vom Vermieter den Austausch der Blei absondernden Rohrleitungen.

Austausch der Leitungen nicht zwingend

Der OGH stellte in diesem Zusammenhang die Frage, ob Bleileitungen, die zwar nicht die Substanz des Hauses, möglicherweise aber die Gesundheit des Mieters gefährden, ein ernster Schaden des Hauses seien und somit in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen. Nein, meinte das Höchstgericht, denn der Mangel den das Trinkwasser wegen der Bleileitungen aufweise, könne durch einen geringfügigen Aufwand behoben werden. Man müsse nur das Wasser eine Minute laufen lassen. Zudem sei die Gefährdung der persönlichen Sicherheit bzw. die Gesundheit des Mieters für die Frage der Zuordnung der Erhaltungspflicht nicht maßgeblich. Solange kein Baugebrechen an einem allgemeinen Teil des Hauses bestehe, sei ein Austausch der Wasserleitungen als Erhaltungsmaßnahme auch nicht notwendig.



Kommt mit Blei kontaminiertes Trinkwasser aus der Wasserleitung, muss der Vermieter die Rohre nicht zwingend austauschen.

RAA MAG. BARBARA HERGET

Eingriff in den bestehenden Mietvertrag möglich?

Was passiert aber, wenn die Grenzwerte während der Laufzeit des Mietvertrages nach oben oder unten gesetzt werden und deshalb auch mit Hilfe von „laufendem Wasser“ nicht mehr unterschritten werden können? Eine heikle Frage, zumal es auch darum geht, ob und in welcher Weise in den Mietvertrag, ein Dauerschuldverhältnis, eingegriffen werden darf.

Den Vermieter trifft die Erhaltungspflicht nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten im jeweils ortsüblichen Standard. Der Oberste Gerichtshof geht von einem flexiblen, elastischen und dynamischen Erhaltungsbegriff aus. Daher besteht für die OGH-Richter kein Zweifel, dass die Änderung öffentlich-rechtlicher Rahmenbedingungen, wie etwa eine Änderung der Trinkwasser-Verordnung, den Vermieter zu Anpassungen an die geänderten Rahmenbestimmungen verpflichtet. Schon bei Ent-

scheidungen im Zusammenhang mit Wärme- und Schallschutzfenstern hatte der OGH in dieser Weise entschieden. Auch die Rücksichtnahme auf die Entwicklung der Bauweise und Technik sowie eine zeitgemäße Wohnkultur bestimmen die Pflichten des Vermieters, sprach der OGH in einem ähnlichen Urteil aus.

Welche Änderungen bringt die Wohnrechts-Novelle?

Die noch in diesem Jahr geplante Änderung des Wohnrechts, die in einem Ministerialentwurf vorliegt, sieht explizit vor, dass Arbeiten zur Erhaltung der Mietgegenstände von den Pflichten des Vermieters erfasst sein sollen, wenn es sich um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Die neue Regelung stärkt also die Position des Mieter u. a. in Fällen einer bleibelasteten Trinkwasserversorgung. Dann nämlich wäre der Vermieter verpflichtet, die Leitung auszutauschen.

Werden in Zukunft allerdings in den Wohnungen erhöhte Bleiwerte im Leitungswasser registriert, führe das aber nicht automatisch zum Austausch der Rohrleitungen, geben die Experten dennoch zu bedenken. Die Ursache für erhöhte Bleiwerte im Trinkwasser könne ja auch außerhalb des Wohnhauses, nämlich im öffentlichen Leitungsnetz der Gemeinden liegen. In diesen Fällen stünden dem Mieter gegen den Vermieter nur die Mietzinsminderung und das außerordentliche Kündigungsrecht zu.

Sollten Sie zu diesem Thema noch Informationen benötigen, zögern Sie nicht, RAA Mag. Barbara Herget unter der Telefonnummer 01/585 65 11-16 zu kontaktieren!

SOZIALRECHT

Pensionsmonate nachkaufen – nicht immer ein Geschäft

Der Nachkauf von Versicherungsmonaten ist umso lohnender, je höher die Bemessungsgrundlage ist.

2 75,88 € kostet der Nachkauf eines Schulmonats, 551,76 € der Nachkauf eines Studienmonats. Ob sich der Nachkauf lohnt, muss im Einzelfall berechnet werden.

Generell gilt: Der Nachkauf amortisiert sich vor allem für jene Versicherten relativ rasch, die dadurch früher in Pension gehen können. Der Antrag auf Nachkauf (Formular unter www.sva.or.at) kann bei jedem Versicherungsträger, bei dem mindestens ein Versicherungsmonat erworben wurde, gestellt werden.

Die nachgekauften Zeiten werden als freiwillige Versicherungsmonate angerechnet und wirken sich für die Pensionshöhe auf die Steigerungspunkte, nicht aber auf die Bemessungsgrundlage aus. Das bedeutet, dass der Nachkauf umso interessanter

wird, je höher die Bemessungsgrundlage ist. Um den Zinseffekt zu nutzen, empfiehlt es sich, den Nachkaufsbetrag in möglichst vielen Raten zu bezahlen. Das bietet die Möglichkeit, den Nachkauf einzustellen, falls die Pensionsplanung geändert wird. Durch die Verteilung auf mehrere Jahre können so auch Progressionsspitzen in der Einkommensteuer abgefangen werden.

BEACHTEN SIE: Es empfiehlt sich, Versicherungszeiten in Raten nachzukaufen. Das ist günstiger und ermöglicht, auf Änderungen in der Pensionsplanung zu reagieren.

SOZIALRECHT

Internet-Provider müssen nicht Jus studieren

Eingeschränkte Haftung für Fehler der Vertragspartner

Der OGH lässt Internet-Provider nur begrenzt für fremde Fehler einstehen und beschränkt die Haftung auf Rechtsverletzungen, die auch juristischen Laien auffallen müssen (z. B. Kinderpornographie, terroristische Inhalte). Das soll Provider schützen, die in der Praxis häufig wegen urheber- oder wettbewerbsrechtlicher Übertretungen ihrer Vertragspartner (etwa Betreiber einer Homepage, die vom Provider gehostet wird) als Gehilfen in Anspruch genommen werden.

OGH-Entscheidung vom 6. 7. 2004, 4 Ob 66/04s

VERGABERECHT

Schutz für jene, die durch die Finger schauen

Nachprüfungsverfahren hemmt Verjährung

Das Bundesvergabegesetz, das die Verfahren zur Beschaffung von Leistungen (u. a. Lieferungen, Bauaufträge, Baukonzessionsverträge, Wettbewerbe) regelt, kennt keine Regeln über die Verjährung von Schadenersatzansprüchen. Wird gegen das Vergabegesetz verstoßen, etwa durch einen rechtswidrigen Zuschlag, so beginnen die Fristen mit dem Zuschlag zu laufen. Um den Geschädigten nun zu schützen, wird die Verjährung für die Dauer des Nachprüfungsverfahrens gehemmt.

BVerG 2002

GESELLSCHAFTSRECHT

Die Hauptversammlung online am Bildschirm

Zeit und Kosten sparen durch Online-Übertragung der Hauptversammlung

„**W**illkommen im virtuellen Zeitalter“, möchte man sagen, so sehen die Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften zukünftig aus: Die Versammlung wird live via Internet übertragen, das Stimmrecht via Stimmrechtsvertreter per E-Mail ausgeübt. Bei einigen österreichischen Großunternehmen ist das längst Praxis. Vor dem Hintergrund zunehmender wirtschaftlicher Verflechtung und internationaler Streuung des Aktienbesitzes nicht nur für Aktionäre aus dem Ausland ein Weg, Kosten und Zeit zu sparen.

Die Hauptversammlung wird am satzungsmäßig bestimmten Ort abgehalten. Wer nicht persönlich anwesend ist, kann die Versammlung im Internet-Stream verfolgen und über einen in der Versammlung anwesenden Vertreter sein Stimmrecht ausüben. Die direkte Mitbestimmung via E-Mail ohne Vertreter ist – noch – nicht

möglich. Konnte der Vertreter früher nur vorab instruiert werden, kann der Aktionär jetzt in das Geschehen eingreifen. Um die Internet-Übertragung zum verlässlichen Instrument zu machen, empfiehlt es sich, das Streaming, das nach herrschender Meinung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann, in der Satzung zu verankern.

UNSER TIPP: Soll die Internet-Übertragung ein verlässliches Instrument sein, empfiehlt es sich, die Möglichkeit, in der Satzung zu verankern.

Die Kanzlei

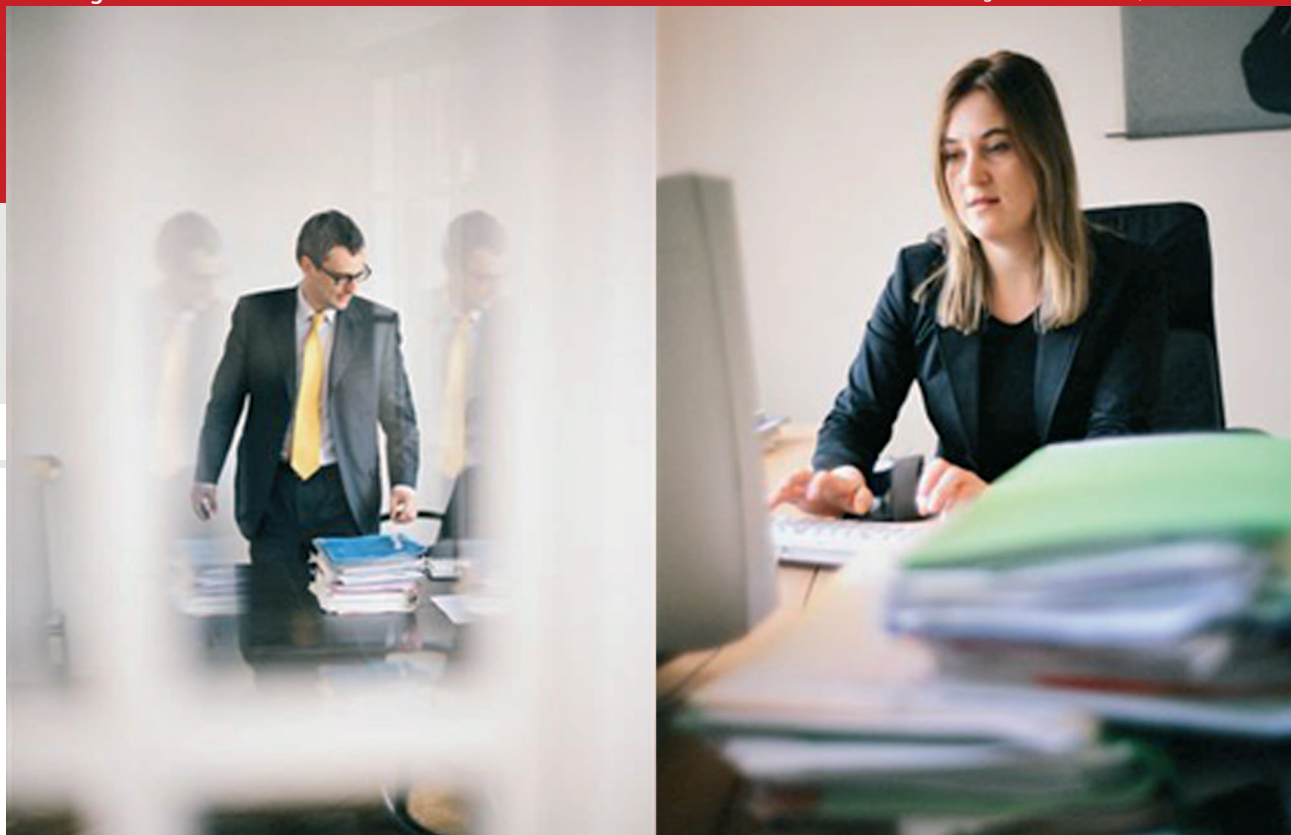
Der Weg zu Ihrem Recht

Rechtsanwalt Mag. Franz Galla

Margaretenstrasse 22, 1040 Wien

Tel.: 01/585 65 11, Fax: DW 20

galla@rechtlich.at; www.rechtlich.at



Die Schwerpunkte:

Wir vertreten Sie gerne in Angelegenheiten des Miet-, Arbeits-, Familien-, Verkehrs- oder Wettbewerbsrecht, errichten Liegenschafts Kaufverträge oder übernehmen Umgründungen. Weiters sind wir in vergaberechtlichen Angelegenheiten für die Auftraggeberseite tätig und beraten Unternehmen aus den neuen EU-Mitgliedstaaten bei der Entfaltung ihrer Tätigkeiten in Österreich.

Aufgrund meiner diesbezüglichen wissenschaftlichen Tätigkeit liegt einer meiner Schwerpunkte im EDV-Recht, wobei hier die Beratungstätigkeit vor allem im Vertragsbereich erfolgt. Neben der Vertretung der Interessen von Wirtschaftsunternehmen werden auch Privatpersonen auf ihrem Weg zum Recht begleitet.

Das Team:

RA Mag. Franz Galla EDV-Recht, Wirtschaftsrecht, Wettbewerbsrecht, Scheidungen;
RAA Mag. Barbara Herget Wohnrecht, Schadenersatzrecht, Medienrecht, Gewererecht;

RAA Mag. Barbara Kirchner Arbeits- und Sozialrecht, Zivilrecht.

Kanzlezeiten:

Montag bis Freitag 09:00 bis 18:00
 Wochenende bzw. Feiertage nach Vereinbarung

Die Philosophie:

Eine Anwaltskanzlei ist in hohem Maße ein Dienstleistungsbetrieb. Der Anwalt bietet rechtliche Hilfe und Unterstützung an. Die Interessen der Klienten sind zu schützen, deren Ansprüche sind durchzusetzen, der Serviceaspekt steht dabei im Vordergrund. Das Entgelt ist im Rahmen der wirtschaftlichen und standesrechtlichen Möglichkeiten der Leistungsfähigkeit des Klienten anzupassen. Eine hohe Identifikation mit der Causa ist mir wesentlich, weshalb eine sorgfältige Überprüfung der übernommenen Fälle erfolgt. Die Beratung erfolgt lösungsorientiert. Ein Rechtsstreit ist erst dann als notwendig zu betrachten, wenn außergerichtliche Bemühungen, eine Einigung herbeizuführen, erfolglos blieben.