



Lichtblick im „Graubereich“ des Mietrechts?



Daniela Böckle
d.boeckle@bkp.at

Überblick. Immer wieder treffen sich Mieter und Vermieter vor Gericht, um die Frage der Kostentragung zu klären, wenn die Heizungstherme oder der Boiler ihren Dienst versagt haben. Wenn ausdrückliche Regelungen im Mietvertrag fehlen, besteht laut OGH keine Verpflichtung des Vermieters auf sofortigen Kostenersatz. Problemstellung. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), also typischerweise bei einer Altbauwohnung im Zinshaus und auch im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), also bei Genossenschaftswohnungen, ist es gemäß ständiger Rechtsprechung erlaubt, dem Mieter hinsichtlich des Inventars einer Wohnung, wozu auch Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen gehören, die Instandhaltungs-/Wartungspflicht zu überbinden. Dem Vermieter und den anderen Hausbewohnern sollen aus der Nutzung bzw dem Betrieb solcher Anlagen keine Nachteile/Schäden erwachsen. Den Vermieter hingegen trifft die gesetzliche Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht, soweit es sich um ernste Schäden am Haus handelt. Da es sich bei defekten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen aber regelmäßig nicht um ernste Schäden am Haus handelt und keine anderweitigen ausdrücklichen Regelungen existieren, wen die Instandhaltungspflicht für Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen trifft, besteht hinsichtlich dieser Frage ein „Graubereich“ (OGH 1 Ob183/12m vom 13.12.2012).

Sachverhalt. Im gegenständlichen Fall haben die Mieter Mitte 2009 eine in den Vollenwendungsbereich des MRG und des WGG fallende Wohnung bezogen. Nebst den üblichen Klauseln betreffend Überprüfungs- und Wartungsverpflichtungen der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen seitens des Mieters, fand sich im Mietvertrag die Bestimmung, dass die „gewöhnliche Abnutzung“ vom Vermieter zu tragen ist. Anfang des Jahres 2010 begann der Boiler zu tropfen. Der vom Vermieter zur Reparatur beauftragte Installateur stellte fest, dass der Boiler irreparabel war und getauscht werden musste. Die Mieter beauftragten den Installateur mit dem Austausch des Boilers auf Rechnung des Vermieters. Da der Vermieter die Begleichung der Rechnung verweigerte, wollte das Installati-

onsunternehmen von seinem Eigentumsvorbehalt am Boiler Gebrauch machen und diesen wieder abholen, woraufhin die Mieter den Rechnungsbetrag beglichen. In Folge beschlossen die Mieter, einen verminderten monatlichen Mietzins zu leisten, bis die Kosten für den Boiler abgedeckt waren. Der Vermieter forderte den aushaftenden Mietzins klagsweise ein.

Entscheidung. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren des Vermieters mit Teilurteil statt und vertrat in rechtlicher Hinsicht die Auffassung, dass den Vermieter – im Einklang mit der mittlerweile gefestigten Judikatur – keine gesetzliche Verpflichtung zur Erneuerung des Boilers treffe, da es sich nicht um einen ernsthaften Schaden am Gebäude handle. Weiters sei die vertragliche Überwälzung von Instandhaltungspflichten auf den Mieter, abweichend von der Regelung des § 1096 ABGB, grundsätzlich wirksam. Von dieser Verpflichtung zur Instandhaltung sei auch die Kostentragung für Reparaturarbeiten und der Ersatz eines Inventargegenstandes erfasst, auch wenn dieser seitens des Mieters schuldlos schadhafte wurde. Ein Mietzinsminderungsanspruch stehe jedenfalls nur für die Dauer der Mangelhaftigkeit bzw der Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes zu, keinesfalls kann ein Mietzinsminderungsanspruch aber nach (Wieder)Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes von Inventargegenständen geltend gemacht werden, auch wenn dies durch den Mieter selbst erfolgt. Der OGH bestätigte das Urteil des Erstgerichtes und führte weiter dazu aus, dass aus der Klausel, wonach die gewöhnliche Abnutzung zu Lasten des Vermieters gehe, weder ausreiche um eine Kostentragung des Vermieters noch einen sofortigen Ersatzanspruch des Mieters zu begründen. Eine solche Verpflichtung muss ausdrücklich durch eine vertragliche Regelung festgelegt werden.

Fazit. Die gegenständliche Entscheidung schafft Klarheit in einem seit Jahren bestehenden „Graubereich“. Solange der Gesetzgeber keine anderen Regelungen schafft, kann der Vermieter auch im Vollenwendungsbereich des MRG bzw WGG (klassische Altbauwohnung im Zinshaus und Genossenschaftswohnung) die Kosten eines Thermen-/Boilertausches auf den Mieter überwälzen.

Brauneis • Klauer • Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien · Bauernmarkt 2 · Tel.: +43 1 532 12 10-0 · Fax: +43 1 532 12 10-20

viennalaw@bkp.at · www.bkp.at · UID ATU62022625 · DVR 0821381 · Handelsgericht Wien · FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.



Die „GmbH light“ – nun endlich auch für Österreich?



Felix Prändl
f.praendl@bkp.at



Dominik Stibi
d.stibi@bkp.at

Überblick. Die Vorlage des Gesetzesentwurfs von Justizministerin Beatrix Karl und Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner vom 22.03.2013 lässt künftige Unternehmer des Landes jubeln und Notare zittern - die Gründungskosten für Gesellschaften mit beschränkter Haftung könnten bereits ab 1. Juli dramatisch sinken.

Die Neuheiten auf einen Blick. Insgesamt sieht die Gesetzesvorlage der beiden Minister vier große Neuerungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung vor: Grundpfeiler ist die Absenkung des Mindeststammkapitals von derzeit EUR 35.000 auf EUR 10.000, dadurch müssten fortan lediglich EUR 5.000 in bar eingezahlt werden. Die Absenkung des Mindestkapitals würde zugleich eine Reduktion der Mindestkörperschaftssteuer von EUR 1.750 auf EUR 500 im Jahr bedingen. Dadurch entstünden im Zeitraum von 2014 bis 2017 kumulierte Budgetausfälle in der Höhe von rund EUR 180 Millionen. Auch die Gründungskosten sollen sinken, wobei diese in der Praxis ohnehin schon lange Verhandlungssache sind. Schließlich wird wohl die recht unbeliebte Veröffentlichungspflicht in der Wiener Zeitung fallen, deren Kosten sich auf durchschnittlich EUR 70 belaufen.

Neubelebung der GmbH? Seit dem Jahr 2006 sank die Zahl der GmbH-Neugründungen konstant von knapp 4.000 auf derzeit 2.900 jährlich, während die Zahl der haftungsgefährdeten Einzelunternehmer im selben Zeitraum zwischen 22.000 und 25.000 schwankte. Parallel hierzu stieg die Zahl englischer Limited Gesellschaften mit Sitz in Österreich stetig an. Diesen unerwünschten Trends soll die angepeilte GmbH Reform Abhilfe schaffen und überdies das unternehmerische Risiko der Neugründer deutlich verringern. Hierzu soll die Attraktivität der GmbH gesteigert und insbesondere das Mindestkapital dem europäischen Schnitt von EUR 8.000 angenähert werden. Die Grün-

dung soll vereinfacht werden und Gründer nicht mehr durch hohes Startkapital und administrativen Aufwand abgeschreckt werden.

Vielleicht auf Kosten der Gläubiger? Kreditschützer und Stimmen aus der juristischen Lehre halten allerdings dagegen, sie befürchten, dass der neuerliche Aufschwung der GmbH auf dem Rücken der Gläubiger erkaufte werde. Die Absenkung des Mindeststammkapitals werde der heimischen GmbH eine Art Diskontstempel aufdrücken. Die Bedenken sind möglicherweise nicht so gravierend, zumal die Banken schon heute für eine Kreditgewährung zumeist eine persönliche Haftung der Gesellschafter verlangen. Außerdem sind anderweitige Maßnahmen zum Schutz der Gläubiger geplant, etwa sollen die Insolvenzantragspflicht auf die Gesellschafter ausgedehnt werden, wenn die Geschäftsführer zurückgetreten sind, sowie die Kostenvorschusspflicht im Insolvenzverfahren auf die Gesellschafter ausgeweitet werden.

Reform ja, aber mit welchem Inhalt? Während die beiden ÖVP Minister ihren Gesetzesvorschlag bewerben, hält der SPÖ Wirtschaftssprecher Christoph Matznetter mit einem der deutschen Mini-GmbH („Unternehmensgesellschaft“ – „UG“) angenäherten Modell entgegen, wobei dort jährlich 25 % der Gewinne zurückgelegt werden sollen, bis das Mindeststammkapital von EUR 25.000 erreicht wird. Dies könnte dann nicht nur die Zahl der Neugründungen erhöhen, sondern auch die Insolvenzrate deutlich drücken.

Fazit. Die Herabsenkung des Mindeststammkapitals sowie die entsprechende Senkung der Mindestkörperschaftssteuer und der Gründungs- und laufenden Kosten sind überfällig. Soll die österreichische GmbH konkurrenzfähig bleiben, ist die Reform rasch umzusetzen.

Brauneis • Klauer • Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien · Bauernmarkt 2 · Tel.: +43 1 532 12 10-0 · Fax: +43 1 532 12 10-20

viennalaw@bkp.at · www.bkp.at · UID ATU62022625 · DVR 0821381 · Handelsgericht Wien · FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.