



jus alumni

M a g a z i n



03/2014



Vermietung der eigenen Wohnung
Land Grabbing und Menschenrechte
Gebäude von gestern für Immobilien von morgen?

Recht und Immobilien



**Grundsteuer und/oder
Vermögenssteuer?**
Em. Univ.-Prof. Dr. Werner Doralt



Im Gespräch:
Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl



Porträt:
Em. o. Univ.-Prof.
Dr. Dr. h.c. Hans Hoyer



Umsteigen und aufsteigen mit jurXpert.
Die Komplettlösung für Ihre Kanzlei.

Aktuelle Angebote unter:
jurXpert.lexisnexus.at



Der ideale Ratgeber rund ums Wohnungseigentum!

Die **häufigsten rechtlichen Probleme** und deren Lösungen, die im Zusammenhang mit Wohnungseigentum auftreten, stellt dieses nun schon in 5. Auflage erscheinende Standardwerk dar. Die Probleme werden anhand von zahlreichen **Praxisbeispielen** erörtert.

Das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012** wurde ebenso eingearbeitet wie die **Grundbuchsnovelle 2012**. Auch diverse Änderungen durch Umsetzung der **Verbraucherrechte-Richtlinie**, insbesondere im KSchG, wurden eingearbeitet und die Anpassungen durch das **Zahlungsverzugsgesetz 2013** berücksichtigt.

Der **Musterteil** wurde umfangreich **erweitert**. Der **Mustermietvertrag** für die Vermietung einer Eigentumswohnung wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der „Klauselentscheidungen des Obersten Gerichtshofes“ angepasst. Die aktuelle Literatur wurde ebenso eingearbeitet wie die umfangreiche Judikatur.

Die **Autoren**: Mag. Dr. Alexander Illredits und Mag. Dr. Karin Illredits-Lohr



5. Auflage | Preis € 90,-
Wien 2014 | ca. 700 Seiten
Best.-Nr. 87006005
ISBN 978-3-7007-5909-6



JETZT BESTELLEN!

E-Mail: bestellung@lexisnexus.at | Tel.: +43-1-534 52-5555
Versandkostenfreie Lieferung bei Bestellung unter shop.lexisnexus.at



JURISTENVERBAND

FASCHINGSSAMSTAG, 14. FEBER (VALENTIN!)
HOFBURG VIENNA

Post: 1016 Wien, Pf 35 (Österreich),

Büro: Wien 1., Weihburggasse 4/9

Tel.: +43 (0)1 5122600, FAX: DW 20; ZVR:899307027

www.juristenverband.at | office@juristenverband.at | www.juristenball.at

Inhalt

Mitglieder-Echo

- 4 Kontakte knüpfen mit jus-alumni

Im Gespräch

- 5 Porträt.
em. o.Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Hoyer

- 6 Interview
Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl:
Praxis des Grundbuchsrechts

Völkerrecht

- 8 Landwirtschaft.
Land Grabbing und Menschenrechte

Steuerrecht

- 9 Grundsteuer. Vermögenssteuer

Recht & Immobilien

- 10 Liegenschafts Kaufvertrag.
Kontaminierung einer Liegenschaft
- 11 AbfallrahmenRL. Gebäude von gestern
für Immobilien von morgen?
- 12 Grundrecht. Wohnen ist ein Grundrecht
- 13 Verkehrswertermittlung.
Immobilienbewertung
- 14 Strittig. Umfang des verbücherten
Wohnungseigentums
- 16 Mutig. Vermietung der eigenen
Wohnung während des Urlaubs
- 17 Immobilienmakler. Nutzen oder Last?
- 20 Großprojekte. Verfahrensbegleitende
Kommunikation
- 21 Verwaltungsverfahren. Änderungen im
Bauverfahren
- 22 Immobilienverwaltung.
Ein wenig von allem

Juridicum intern

- 18 News vom Juridicum.

jus-alumni Interna

- 19 Veranstaltungshinweise.
- 19 Nachlese. jus-alumni bei derStandard.

Liebe jus-alumni Mitglieder,
liebe Leserinnen,
liebe Leser!

Die vor Ihnen liegende Ausgabe „Recht und Immobilien“ greift aktuelle Fragestellungen in Bereichen wie Immobilienrecht, Baurecht oder Mietrecht sowie Steuern auf. Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl (S. 6 und 7) und Rechtsanwalt Dr. Alexander Illedits (S. 14 und 15) erörtern das viel besprochene Thema der Verbücherung von Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt: Während die Judikatur die Anführung des Zubehörs im B-Blatt des Grundbuchs verlangt, vertritt hingegen ein Teil der Lehre die Auffassung, dass dafür die Auffindbarkeit eines entsprechend klaren Hinweises in der Urkundensammlung ausreicht. Em. Univ.-Prof. Dr. Werner Doralt bespricht Für und Wider einer Reform der Grundsteuer und/oder der Einführung einer Vermögenssteuer auf Seite 9.

Für das Porträt auf Seite 5 interviewten wir den Grundbuchspezialisten und Experten für Rechtsvergleichung, em. o.Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Hoyer. Die Assoziierte Professorin für Völkerrecht und stellvertretende Leiterin des interdisziplinären Menschenrechtszentrums „Human Rights“, Prof. MMag. Dr. Christina Binder, E.MA, besprach „Land Grabbing“: ausländische Investitionen in landwirtschaftliche Nutzflächen, die in den letzten zehn Jahren vor allem in ärmeren Ländern in Afrika, Lateinamerika, Asien und Osteuropa stark zugenommen haben (S. 8).

Ab Seite 10 dieser Ausgabe finden Sie eine Reihe informativer Beiträge zu Fragestellungen wie der Kontaminierung einer Liegenschaft, der Verwendung von Baurestmassen, Immobilienbewertung sowie über die Vermietung der eigenen Wohnung während des Urlaubs. Neuigkeiten aus dem Juridicum und über Veranstaltungen erfahren Sie auf den Seiten 18 und 19.

Wir wünschen Ihnen schöne Feiertage und einen guten Jahreswechsel!

Herzlichst, Ihre



Mag. Manuela Taschlmar
Chefredaktion



Mag. Inge Tiefenbacher
Geschäftsführung jus-alumni

powered by



Impressum

Medieninhaber & Verleger: LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co. KG, Marxergasse 25, 1030 Wien, Tel: 01/534 52-0, Fax: 01/534 52-141, **Geschäftsführung:** Mag. Peter Davies, MBA, **Abonentenservice:** Tel: 01/534 52-555, Fax: 01/534 52-141, **Herausgeber:** jus-alumni Verein der Absolventinnen und Absolventen der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien, c/o Juridicum, Universität Wien, Schottenbastei 10 - 16, 1010 Wien, GF Mag. Inge Tiefenbacher, **Chefredaktion:** Mag. Manuela Taschlmar; manuela.taschlmar@lexisnexus.at; **Erscheinungsweise:** 3x jährlich, **Anzeigen:** Alexander Mayr, 01/53452-1116; anzeigen@lexisnexus.at, Anzeigenpreise lt. Mediadaten, einsehbar auf www.lexisnexus.at, **Layout & Gestaltung:** Robert Schlenz, **Druck:** Prime Rate GmbH, Budapest, Preis: Jahresabonnement 2014: € 24,- (inkl. USt, exkl. Versandkosten), Einzelheft: € 6,50 (inkl. USt, exkl. Versandkosten). **Offenlegung gem. § 25 Mediengesetz:** LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG: 100% Reed Elsevier. **Grundlegende Richtung:** das jus-alumni Magazin sieht sich als unabhängige und unparteiische Plattform für Juristinnen und Juristen, insbesondere für Absolventinnen und Absolventen der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien. Ziel ist es, den Leserinnen und Lesern der Zeitschrift unabhängige, aktuelle Informationen aus allen Bereichen, die für Juristinnen und Juristen in allen Berufen von Interesse sind, näherzubringen. Weiteres Ziel ist es, den Gedanken von jus-alumni zu verbreiten. **Autorinnen/ Autoren und Mitarbeiter/innen dieser Ausgabe:** Namentlich gekennzeichnete Beiträge müssen nicht unbedingt mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. **Titelfotos:** fotolia, Martina Draper, Manuela Taschlmar. **Fotos:** LexisNexis, fotolia

Kontakte knüpfen mit jus-alumni

Mitglieder sind am Wort

Ansprechpartnerin für Gäste aus aller Welt

Warum sind Sie Mitglied bei jus-alumni und was zeichnet für Sie das jus-alumni Magazin aus?

Kurz vor Beendigung meines Studiums wurde ich auf jus-alumni aufmerksam. Es war für mich eine klare Entscheidung, dem jus-alumni-club beizutreten, um den Kontakt zur Universität nicht zu verlieren und neue Kolleginnen und Kollegen auf informeller Ebene persönlich kennenzulernen. Das jus-alumni Magazin bietet mir die Möglichkeit über interessante aktuelle juristische Themengebiete einen schnellen Überblick zu erhalten, und rundet so für mich die umfangreichen Angebote des Clubs ab.

Wie ist Ihre berufliche Laufbahn nach dem Studienabschluss bisher verlaufen und welche Pläne haben Sie für die Zukunft?

Gegen Studienende begann ich meine Lei-

denschaft für Steuerrecht zu entdecken. Die Kombination aus Recht und Steuerpraxis wird daher in Zukunft ein Schwerpunkt meiner beruflichen Tätigkeit sein. Derzeit bereite ich mich auf die Vorstellung meines Dissertationsthemas vor und arbeite nebenbei bei VCA Vienna City Apartments an der Wiener Ringstraße.

Mit welchen Fragestellungen sind Sie beruflich hauptsächlich befasst?

VCA Vienna City Apartments ist eine High-class Location für Gäste, die einige Monate beruflich oder privat in Wien verweilen und daher den Luxus eines Apartments mit Hotel-service einem Hotelzimmer vorziehen. Neben der Innenausstattung der Apartments und der Organisation von Veranstaltungen bin ich Ansprechpartnerin für internationale Gäste

aus aller Welt, wobei mir meine Englisch- und Russischsprachkenntnisse sehr zugute kommen. Rechtsfragen aus den Gebieten Zivilrecht, Arbeitsrecht, Unternehmensrecht und Steuerrecht gehören zu meinem Arbeitsalltag.



Mag. Barbara Krammer-Punzet ist Juristin bei VCA Vienna City Apartments.
barbara.krammer@chello.at

Immobilientreuhänder, Mediator und Netzwerker

Warum sind Sie Mitglied bei jus-alumni und was zeichnet für Sie das jus-alumni Magazin aus?

Als Absolvent der Uni Wien (Promotion 1986) bin ich sehr an der Entwicklung der Universität Wien, insbesondere aber an der rechtswissenschaftlichen Fakultät interessiert. Der Erfahrungsaustausch mit Kolleginnen und Kollegen ist mir sehr wichtig.

Das jus-alumni Magazin bringt laufend informative Berichte – die Interviews mit arrivierten Juristinnen und Juristen sind die Highlights jeder Ausgabe!

Wie ist Ihre berufliche Laufbahn nach dem Studienabschluss bisher verlaufen und welche Pläne haben Sie für die Zukunft?

Nach dem Studienabschluss habe ich einige Stationen erlebt: Gerichtspraxis, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, Bankbeteiligungsmanagement, Immobilienprojektentwicklung und -projektmanagement,

Geschäftsführung von Bauträgergesellschaften für Projekte in Österreich sowie in den CEE/SEE-Staaten.

Seit 2006 bin ich selbstständig als Immobilientreuhänder mit Vermittlungen, vor allem im gewerblichen Bereich, Projektentwicklungen (Handel und Wohnen) und verschiedenen Dienstleistungen tätig. Seit 2007 engagiere ich mich auch als eingetragener Mediator (Wirtschaftsmediation/experts group der WKÖ). Jetzt habe ich zusätzlich bei der FH Wien der WKW die Studienleitung für den Bachelor-Studiengang Immobilienwirtschaft übernommen. Das Ziel ist, meine Berufserfahrung und das Netzwerk für die aktuellen Aufgaben zu nutzen und intensiv weiterzuentwickeln.

Mit welchen Fragestellungen sind Sie beruflich hauptsächlich befasst?

Wie ist die Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten so möglich, dass gemeinsame

Projektziele erreicht werden können? Wie können investorentaugliche Projekte – möglichst optimal – realisiert werden? Bei der Vermittlung von Objekten ist einerseits die präzise, korrekte Darstellung des Objekts wichtig, andererseits ist die Vertretung der Interessen beider Beteiligten erforderlich und die Anregung der Parteien, eine Einigung für einen Abschluss zu erzielen.



Dr. Klemens Braunsch, MRICS, ist Geschäftsführender Gesellschafter der real estate consulting & development gmbh, Mediator und Studiengangsleiter des Bachelor-Studiengangs Immobilienwirtschaft der FH Wien der WKW.
office@reescd.at

Grundbuchspezialist und Experte für Rechtsvergleichung

Em. o. Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Hoyer im Porträt

Zehn Jahre nach seiner Emeritierung verbringt Professor Hans Hoyer durchschnittlich bis zu drei Tage monatlich an seinem Schreibtisch in der Abteilung für Rechtsvergleichung, Einheitsrecht und IPR der Universität Wien. Öfter als geplant, denn er lässt „die Fakultät nicht im Stich“. Erst vor Kurzem wurde er gebeten, die Betreuung einer Dissertation zu übernehmen. Dabei geht es um vereinheitlichtes europäisches IPR. Hier sieht man noch die alte österreichische Geschichte, weil eine Reihe selbstständiger Königreiche unter Karl V. in einer Hand vereinigt wurden“, erklärt Hans Hoyer. „Und wehe, da hat jemand noch nicht in Spanischem Recht gearbeitet und müsste eine solche Dissertation betreuen. Das ist eine Horravorstellung.“

Darüber hinaus beteiligt sich Professor Hoyer am Wahlfachkorb Treuhandrecht, „weil ein Grundbuchspezialist im Moment nicht vorhanden ist“. Außerdem ist er noch im Beirat der Zeitschrift für Europarecht, Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung. „Da werke ich mit, lektoriere und kümmere mich darum, für interessante Themata im Ausland Autoren aufzutreiben. Da sind die Älteren gefragt, weil sie vielleicht einen größeren Bekanntenkreis haben“, zeigt er sich erfreut. Was ihm als „Intensivarbeit“ übrig geblieben ist, das ist das Herausbergremium der Notariatszeitung, wo er Grundbuch, Wohn-/Liegenschaftsrecht und Pfandrecht betreut. „Da schreibe ich auch immer wieder etwas.“ Er zeigt auf die vor ihm liegenden Fahnen zu einer neuen grundlegenden Entscheidung des Höchstgerichts zum Mobiliarpfand, die auf Korrektur warten.

Spross einer Juristenfamilie

Neben seiner Tätigkeit als Eisenbahner studierte Hans Hoyer Rechtswissenschaften in Wien und promovierte 1958. Die Studienwahl fiel ihm leicht, da beide Elternteile ebenfalls Jus studiert hatten. Nach dem Studium war er zwei Jahre lang zunächst halbtags, dann ganztags bei Heinrich Demelius zuerst Hilfskraft, dann Assistent. Dann wechselte er einige Jahre lang in die Justiz, war 1962 bis September 1966 Richter an meh-

rerer Gerichten des OLG-Sprengels Wien. Fritz Schwind holte ihn wieder zurück an die Universität, wo er sich 1969/70 mit einer Arbeit über die Anerkennung ausländischer Ehescheidungen habilitierte. Als zweites Buch, das sogar in zweiter Auflage erschien, publizierte Hans Hoyer 1969/73 über die Simultanhypothek. „Dann bin ich nie wieder dazugekommen, ein umfangreicheres Buch zu schreiben, weil wir hier am Institut relativ viele Auslandsrechtsgutachten für die Gerichte gemacht haben“, erklärt Hans Hoyer. Ein Teil davon wurde später in Festschriftbeiträgen veröffentlicht. 1976 wurde Hoyer außerordentlicher Professor für Bürgerliches Recht, 1986 wurde er ordentlicher Professor für Zivilrecht, IPR und Rechtsvergleichung an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien. Je ein Semester lang war er Gastprofessor in Triest sowie in Genf.

1969 bis 1982, während der Präsidentschaften von Hans Schima und dann von Fritz Schwind, war Hans Hoyer Generalsekretär des Österreichischen Juristentags. Im Rahmen des Juristentages und der Österreichischen Gesellschaft für Rechtsvergleichung ergaben sich viele Bezugspunkte mit der Budapester Fakultät, die ihm 2005 das rechtswissenschaftliche Ehrendoktorat verlieh. Hans Hoyer betrachtet diese Ehrung als Dank der „Eötvös Loránd Tudományegyetem“ bei der Alma mater Rudolfina Vindobonensis dafür, dass die Nachkriegsgeneration an der Wiener Fakultät die von ihren Lehrern begründeten engen wissenschaftlichen Beziehungen und persönlichen Freundschaften zu den Budapester Kolleginnen und Kollegen ungeachtet aller politischen Probleme der Zwischenzeit aufrechterhalten und noch ausgebaut hatte. Professor Hoyer war es wiederum eine große Freude, der Budapester Fakultät einen Großteil seiner Bibliothek zu schenken, sodass „Löcher, die in der Systemzeit entstanden waren, gefüllt werden konnten“.

Große Familie

Hans Hoyer ist Vater von vier erwachsenen Kindern, und keines davon ergriff einen juristischen Beruf: Die älteste Tochter ist Psy-

chologin, die zweite Tochter ist Landwirtin, ein Sohn ist Kardiologe in Deutschland und der Jüngste wird bald gemeinsam mit einem Cousin ein Gasthaus in Maria Enzersdorf eröffnen. Neben seiner Freude an der klassischen Musik ist der vierfache Großvater seinem Hobby als Lokführer in der Freizeit treu geblieben: Sein Interesse gilt vor allem den Schmalspurbahnen.

Vor einigen Jahren übersiedelte Hans Hoyer von Perchtoldsdorf ins malerische Schneeddörfel nahe Reichenau an der Rax, jedoch „außerhalb der Nebelzone“. In der abgeschiedenen Gegend ist der Witwer dennoch nicht allein, denn nicht nur beim Einkaufen trifft Hans Hoyer ab und zu ehemalige Kollegen der Fakultät, deren Domizile ebenfalls in dem traumhaften Wandergebiet liegen. Für Mobilität sorgt ein zweisitziges Elektromobil, das er als Zweitfahrzeug angeschafft hat. Von Vorteil sei die günstige Mitversicherung bei der Haushaltsversicherung, die geringen Wartungskosten und vor allem, dass man es – statt zu tanken – daheim bequem an die Steckdose stecken kann, sagt Hans Hoyer.



em. o. Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Hoyer war von 1986 bis 2004 Professor für Zivilrecht, IPR und Rechtsvergleichung an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien.



Foto: fotolia

Praxis des Grundbuchsrechts

Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl im Gespräch
mit jus-alumni Magazin Chefredakteurin
Mag. Manuela Taschlmar über das Grundbuchsrecht

Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl hält in den Wahlfachkörben „Wohnrecht“ und „Liegenschafts- und Baurecht“ die Kurse „Grundbuchsrecht“, „Bausträgervertragsrecht und Teilzeitznutzungsrecht“ sowie „Grundzüge des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts“.

Herr Dr. Friedl, der Oberste Gerichtshof (OGH) hat in der Entscheidung 4 Ob 150/11d ausgesprochen, dass Zubehör des Wohnungseigentums, wie etwa Kfz-Abstellplätze, Kellerabteile und Gärten, im Grundbuch ausdrücklich eingetragen werden muss. Diese Entscheidung ist vom 22. November 2011 und wird nun, drei Jahre später, ausgedehnt erörtert. Warum?

Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl: Die Diskussion um die Notwendigkeit der Einverleibung des Zubehörs zum Wohnungseigentum, die in den Medien gerade breitgetreten wird, wird ein wenig überhitzt geführt und dem OGH vorgeworfen, er würde die Besonderheiten im Wohnungseigentumsgesetz nicht beachten.

Es ergibt sich schon aus der historischen Entwicklung, vom Wohnungseigentumsgesetz 1948, danach 1975, jetzt 2002, warum die Ansicht des OGH aus meiner Sicht richtig ist. Es geht zunächst um die Frage, ob das Zubehör-Wohnungseigentum im Wohnungseigentumsgesetz 1948 in dieser Form bereits bestanden hat. Im WEG 1948 waren Hausgärten, Keller und Magazine nach der Legaldefinition dem Wohnungseigentum direkt zugeordnet. Das

Wohnungseigentum konnte diese Teile der Liegenschaft erfassen. Dadurch war das dingliche Recht auch hinsichtlich dieser Objekte im Grundbuch einzutragen. Die Frage war, wie man das Zubehör-Wohnungseigentum ins Grundbuch einzutragen hat. Das WEG 1948 hat dies für das Wohnungseigentum selbst geregelt und der Gesetzgeber hat in den Materialien dazu lediglich darauf hingewiesen, dass im Übrigen die Vorschriften des Grundbuchsgesetzes zu beachten sind. Das Wohnungseigentumsgesetz 1975 kannte das Zubehör-Wohnungseigentum bereits als eigenen Begriff, jedoch noch nicht in der ausgefeilten Form wie das Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Rechtlich ist das Wohnungseigentum und damit auch das Zubehör-Wohnungseigentum nichts anderes als eine Dienstbarkeit, die eine Mischung zwischen Fruchtgenussrecht und Wohnungsrecht darstellt und zu der Sonderform Wohnungseigentum verbunden wurde. Aus grundbuchsrechtlicher Sicht wären daher die Vorschriften für Dienstbarkeiten, die der Ausübung nach auf räumliche Teile der Liegenschaft eingeschränkt sind, zu beachten und im Hauptbuch mit Verweis auf den speziellen Punkt in der Urkunde ins Grundbuch (§ 5 GGB) einzutragen. – Am besten wäre das mit Plänen zu bewerkstelligen, sodass man erkennen kann, an welchen physischen Teilen der Liegenschaft Eigentum – eigentlich das Sondernutzungsrecht – besteht. Aber das war nie im Gesetz vorgesehen. Es war auch in der Literatur vollkommen unbestritten, dass man vom Hauptbuch auf die

Urkundensammlung verweisen muss. Doch das wurde offenbar in der Grundbuchspraxis weitgehend missachtet.

Welche Fälle sind Ihnen bekannt?

Hauptsächlich kam dies offenbar bei großen Wohnungseigentumsanlagen von gemeinnützigen Bauträgern oder gewerblichen Bauträgern mit Wohnbauförderung vor, dass Kfz-Abstellplätze und Keller nicht verbüchert wurden. Die jetzt entstehende Diskussion ist marktschreierisch, denn man kann das Zubehör-Wohnungseigentum jederzeit nachträglich noch eintragen. Wenn sich nichts geändert hat, mit einem schlichten Grundbuchsantrag. Wenn sich gegenüber dem ursprünglichen Nutzwertgutachten etwas geändert hat, dann muss ein Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag verfasst und das Nutzwertgutachten angepasst werden. Nicht so leicht sanierbar ist die Situation bei Kfz-Abstellplätzen, die vor 2002 nicht verbüchert wurden. Das geht jetzt nicht mehr so leicht, weil der Kfz-Abstellplatz kein Zubehörstück mehr ist, sondern ein Wohnungseigentumsobjekt. Die nachträgliche Verbücherung als Zubehörobject scheidet daher aus. Aber auch hier würde eine bloße Anpassung des Nutzwertgutachtens samt einem entsprechenden Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag ausreichen, um die Situation zu klären.

Mit der Eintragung im Grundbuch hat man schließlich Eigentum erworben?

Das ist an sich zwar richtig, aber es erklärt sich aus dem Grundbuch noch nicht, in wel-

chem Umfang Eigentum an einer Liegenschaft erworben wird. Das sieht man im Grundbuch ja nicht, weil die Grundbuchsmappe Vermessungen aus dem Steuerkataster angeben, wenn die Liegenschaft noch nicht nach dem Vermessungsgesetz vermessen und die Grenzen im Grenzkataster eingetragen wurden. Die Grundbuchsmappe genießt keinen öffentlichen Glauben und die Mappengrenzen sind nicht verbindlich. Ich erwerbe Eigentum an der Liegenschaft nach Naturgrenzen. Das ist ein bisschen überraschend. Naturgrenzen sind Steine, Flüsse, Bäume, Zäune, Steinmännchen, was auch immer infrage kommt um eine Abgrenzung darzustellen. Auf die Flächenangaben, die im Grundbuch im A1-Blatt angegeben sind, kommt es überhaupt nicht an, wenn das entsprechende Grundstück nicht im Grenzkataster verzeichnet ist. Das wissen die meisten nicht. Nur wenn keine Grenzen in der Natur ersichtlich sind, kommt es ausnahmsweise nach dem OGH doch auf die Mappengrenzen an.

Was passiert in der Praxis bei Grenzstreitigkeiten? Gilt ein versetzter Grenzstein?

Ergeben sich Grenzstreitigkeiten, weil die Grenzzeichen zwischen den Grundstücken versetzt oder unkenntlich geworden sind, dann kann ein Außerstreitverfahren eingeleitet werden, das zur Grenzberichtigung führt. Zwischen den Parteien werden dann die Grenzen verbindlich festgelegt und zweckmäßigerweise sollte gleich eine Vermessung nach dem Vermessungsgesetz durchgeführt werden, bei der die Grenzen verbindlich festgelegt werden. Bei Grundstücken, die im Grenzkataster eingetragen sind, ist dann auch eine Ersitzung ausgeschlossen.

Das ist ein wichtiger Bereich unseres Lebens und nur wenige kümmern sich darum. Man denkt, man sei Eigentümer, wenn man im Grundbuch eingetragen ist. Es mag aber sein, dass der Nachbar an einem Grundstückstreifen, der mir zugeordnet wäre, Eigentum ersessen hat. Oder selbst glaubt, er hätte Eigentum schon ursprünglich erworben und einen Zaun gesetzt. Dann gibt es wieder eine Grenze in der Natur, die aber nicht richtig sein muss und es entsteht Streit darüber, wer Eigentümer ist.

Die Eintragungen im A1-Blatt des Grundbuchs gehören an sich zum Katasterrecht und der gute Glaube darauf ist nicht geschützt. Man kann sich nicht darauf verlassen, was dort steht. Es sei denn, die Grundstücke wären in den Grenzkataster eingetragen.

Was wäre, wenn jemand einen Zaun freiwillig zurücksetzt, um mehr Platz für die Zufahrt zu haben? Verliert er dann den Teil des Grundstücks?

Deshalb verliert er noch nicht Eigentum. Doch in Wahrheit ist das eine schwierige Frage. Da spielen Eintragungsgrundsatz, guter Glaube, Vermessung und Naturgrenzen zusammen. Wenn man nicht mehr feststellen kann, wer wo in welchem Rahmen Eigentum erworben hat, dann wird es zu einem Verfahren mit verbindlicher Festlegung der Grenzen kommen. Viele glauben, dass das Grundbuch das eigentlich schon erledigt hätte. Doch so ist es nicht.

Welche Fragen erörtern Sie hauptsächlich in Ihren Kursen?

In den Kursen behandle ich nicht nur die reine trockene Grundbuchmaterie, sondern auch die zivilrechtlichen Sidesteps. Es gibt jede Menge Implikationen aus dem Zivilrecht, etwa mit Vorkaufsrechten, die verbüchert sind, oder mit Vorkaufsrechten nur an einem Teil einer Liegenschaft. Ich erörtere mit den Studierenden dann auch, wie die zivilrechtlichen Lösungen zu suchen sind.

Bitte um ein weiteres Beispiel.

Hypothekenrecht: Wie ist das zu lösen, wenn ein Mitschuldner die Schuld zahlt? Geht die Höchstbetragshypothek auf den zahlenden Mitschuldner automatisch über und sichert nun seinen Anspruch gegen den Hauptschuldner? Die Antwort: Nein, sie geht nicht automatisch auf ihn über. Das wäre nur bei einer Festbetragshypothek so. Aber unter welchen Voraussetzungen kann nun der Zahler die hypothekarische Sicherheit für seinen Rückgriff in Anspruch nehmen? Die Rechtsprechung des Grundbuchssenats des OGH stimmt nicht ganz mit jener des Exekutionssenates überein. Der Mitschuldner zahlt ja hauptsächlich, weil der Hauptschuldner insolvent ist oder gegen ihn schon ein Titel besteht und sonst die Versteigerung drohen würde. Sonst zahlt man ja nicht freiwillig. Für den Mitschuldner ist es eine existenzielle Frage, ob seine Zahlung die Hypothek absichert oder ob ein dritter Gläubiger auf die Hypothek zugreift. Somit verliert er die Zahlungen oder zumindest die Sicherheit aus der Hypothek.

Hatten Sie einen solchen Fall schon in der Praxis?

Ja. Da war gleichzeitig die Liegenschaftsversteigerung anhängig. Der Mitschuldner zahlte. Die Urkunden wurden beglaubigt ausgefertigt. Doch das Grundbuchsgericht hat die Berichtigung der Hypothek auf den Mitschuldner verweigert, weil eine Dreiparteienvereinbarung

notwendig gewesen wäre. Diese ist aber selten möglich, weil der Hauptschuldner so gar kein Interesse daran hat. Die zweite Instanz fand dann auch noch einen Abweisungsgrund, der ebenfalls nicht stichhaltig war. Ich hätte dann im Grundbuchsverfahren einen Revisionsrekurs an den OGH erheben müssen. Doch zwischenzeitig legte ich im Exekutionsverfahren die Entscheidung des Exekutionssenates vor und brachte vor, dass die Höchstbetragshypothek auf den Mitschuldner übergegangen sei und meldete die Forderung in der Zwangsversteigerung an. Der Exekutionsrichter wies bei der Verteilungstagsatzung den dementsprechenden Betrag aus dem Meistbot zu. Deswegen war der Revisionsrekurs nicht mehr erforderlich. Dieser hätte jedoch erforderlich werden können, wenn ich auch im Exekutionsverfahren in die Instanz gehen hätte müssen. Der zahlende Mitschuldner hätte tatsächlich durch die Finger schauen können, wenn inzwischen die Verteilung erfolgt wäre und beim Gläubiger, der eine Zuweisung aus dem Meistbot erhalten hat, die dem Zahler zugestanden wäre, nichts zu holen gewesen wäre.

Das sind Fälle, die in der Praxis laufend vorkommen, jedoch im Regelstudium naturgemäß nicht behandelt werden können. Deshalb bringe ich sie den Studierenden in den Kursen näher. Zumindest muss man diese Probleme erkennen können und es lernt sich wesentlich leichter, wenn man einen konkreten Fall vor Augen hat.

Herzlichen Dank für das Gespräch!



Rechtsanwalt Dr. Harald Friedl war von 2001 bis 2007 Assistent am Institut für Zivilrecht bei Univ.-Prof. i.R. Dr. Georg Wilhelm und in dieser Zeit im Rahmen des Koope-

rationsprogramms mit der Universität von 11/2006–07/2007 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Obersten Gerichtshof. Seine Beschäftigung mit dem Baurecht begann er schon früh mit der Absolvierung der Schwerpunktausbildungen in den Wahlfachkörpern „Liegenschafts- und Baurecht“ sowie „Wohnrecht“ an der Universität Wien (beide mit Auszeichnung abgeschlossen). Er ist Lehrbeauftragter in diesen beiden Wahlfachkörpern.

jus-alumni Mitglied

Land Grabbing und Menschenrechte

Ausländische Investitionen in landwirtschaftliche Nutzflächen haben in den letzten zehn Jahren stark zugenommen.

Ausländische Investitionen in landwirtschaftliche Nutzflächen haben in den letzten zehn Jahren vor allem in ärmeren Ländern wie Afrika, Lateinamerika, Asien und Osteuropa stark zugenommen. Von „Land Grabbing“ wird dabei dann gesprochen, wenn private oder staatliche Investoren große Ländereien aufkaufen oder über lange Zeiträume pachten, die bisher von der lokalen Bevölkerung zur kleinbäuerlichen Nahrungsmittelerzeugung oder zum Jagen oder Sammeln genutzt wurden. Damit bergen diese Investitionen erhebliche Gefahren für lokale Bevölkerungen. Eine wichtige Dimension ist die Beeinträchtigung der Ernährungssicherheit. So werden bei „Land Grabbing“ traditionelle Formen der Landwirtschaft für lokale Bedürfnisse durch die Produktion von Nahrungsmitteln oder Agrarrohstoffen für den Weltmarkt verdrängt.

Generell niedriger Kaufpreis oder Pachtzins

Die – wenigen veröffentlichten – Verträge zu „Land Grabbing“ weisen einheitliche Charakteristika auf. Der Kaufpreis oder Pachtzins ist generell niedrig. Der Vertragsabschluss erfolgt aufseiten des Verpächters/Verkäufers generell durch staatliche Stellen; eine Einbindung der betroffenen lokalen Bevölkerung wird meist unterlassen. Zwar betrifft „Land Grabbing“ regelmäßig Gebiete, die von Letzterer schon durch Generationen hindurch bewirtschaftet und als Nahrungsquelle genutzt werden. Häufig fehlt für die lokale Nutzung allerdings die formalisierte Grundlage, also ein formeller (Eigentums-)Titel am betreffenden Gebiet, was die Praktik des „Land Grabbing“ ohne Einbindung der lokalen Bevölkerung vereinfacht. Weiters werden soziale und umweltbezogene Verpflichtungen des Investors nur in Ausnahmefällen vertraglich geregelt.

Dies erscheint insofern problematisch, als das Phänomen des „Land Grabbing“ grundlegende Menschenrechte der lokalen Bevölkerung bedroht. Zu denken ist insbesondere an das Recht auf einen angemessenen Lebensstandard (Artikel 11 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte), der auch das Recht auf angemessene Nahrung umfasst; das Recht auf Eigentum; die Rechte indigener Völker (ILO-Übereinkommen No 169, UN-Erklärung über die Rechte indigener Völker) oder das Diskriminierungsverbot.



Eine menschenrechtliche Perspektive ist insofern wesentlich, um das Phänomen des „Land Grabbing“ völkerrechtlich zu verorten und die Interessen der betroffenen Bevölkerung wirkungsvoll zu schützen. Der Menschenrechtsansatz (human rights based approach) erscheint als ideales Instrument. Er beruht auf einer Anerkennung der Betroffenen als Rechtsträger (rights holders). Relevant sind insbesondere die Prinzipien der Teilnahme (participation) und Inklusion (inclusion), was im Fall von ausländischen Investitionen in Agrarflächen eine Konsultation der betroffenen Bevölkerungsgruppen vor Vertragsschluss und ihre informierte Einbindung in den Entscheidungsprozess notwendig macht; bei indigenen Völkern kann dies bis zur Verhinderung des Vertragsabschlusses mittels Vetos gehen. Auch die Prinzipien der Gleichheit (equality) und Nichtdiskriminierung (non-discrimination) sind zentral. Sie verbieten, dass sich „Land Grabbing“ unverhältnismäßig stark auf „vulnerable groups“, Minderheiten oder indigene Völker auswirkt. Die Prinzipien der Verantwortlichkeit (accountability) und Rechtsstaatlichkeit (rule of law) erfordern wiederum die Schaffung von geeigneten Mechanismen, um die beteiligten (staatlichen) Akteure gegebenenfalls zur Verantwortlichkeit zu ziehen. Damit bietet der Menschenrechtsansatz einen umfassenden Regelungsrahmen, der zu einer Ermächtigung (empowerment) der betroffenen Bevölkerungsgruppen führt.

Informierte Einbindung der Bevölkerung

Auch für das Phänomen des „Land Grabbing“ einschlägige internationale Dokumente inkorporieren – positiverweise – Elemente des Menschenrechtsansatzes. Das bislang umfangreichste Regelwerk, die von den Vereinten Nationen 2012 angenommenen „Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of

Land, Fisheries and Forests in the Context of Food Security“ (Leitlinien), fordert etwa die informierte Einbindung der betroffenen Bevölkerungsgruppen und verlangt auch eine unabhängige Menschenrechts- und Umweltverträglichkeitsprüfung bei großen Transaktionen. Zwar sind die Leitlinien als soft law Instrument nicht völkerrechtlich verbindlich. „Unterfüttert“ und normativ gehärtet werden sie allerdings durch konkrete Menschenrechtspflichten der betroffenen Staaten. Eine menschenrechtliche Perspektive auf „Land Grabbing“ ist insofern nicht nur wünschenswert, sondern aus völkerrechtlicher Sicht auch erforderlich. Sie ist wesentlich, um den menschenrechtlichen Verpflichtungen der beteiligten Staaten gerecht zu werden und um die Rechte der betroffenen Bevölkerung wirkungsvoll zu schützen. Idealerweise könnte ein Menschenrechtsansatz auch das positive Potenzial ausländischer Investitionen in landwirtschaftliche Nutzflächen realisieren, durch Landinvestitionen und Technologietransfer zur Entwicklungschance für alle Betroffenen zu werden.



Prof. MMag. Dr. Christina Binder, E.MA, ist Assoziierte Professorin für Völkerrecht an der Universität Wien und stellvertretende Leiterin des interdisziplinären Menschenrechtszentrums „Human Rights“.

Grundsteuer und/oder Vermögenssteuer

Geht es um eine Reform der Grundsteuer, war es wohl das schwerste Versäumnis der vergangenen Jahrzehnte, sie nicht regelmäßig – etwa alle zwei Jahre – zu valorisieren.

Die Grundsteuer war auch 1973, als die Einheitswerte zum letzten Mal neu festgesetzt worden sind, eine Bagatelsteuer. Kein Wort würde man über die Grundsteuer verlieren, hätte man sie regelmäßig der Geldentwertung angepasst, und ihr Aufkommen wäre heute rund eine Milliarde höher, wenn nicht mehr. Spätestens 2008, nach der Aufhebung der Erbschaftssteuer lag diese oder eine ähnliche Maßnahme neuerlich auf der Hand, und wieder verschief die Regierung den Zeitpunkt.

Gegen die Reform – und maßvolle Erhöhung – der Grundsteuer wird regelmäßig eingewendet, dass bei Wohnungsmieten von einer Erhöhung der Grundsteuer nicht der Eigentümer, sondern der Mieter betroffen wäre. Das ist richtig und falsch zugleich.

Richtig ist, dass nach der bestehenden Rechtslage im Mietrechtsgesetz die Grundsteuer in den Betriebskosten auf die Mieter überwält werden kann. – Dennoch ist die Aussage im Ergebnis nicht richtig. Denn die Grundsteuer gehört längst aus den Betriebskosten gestrichen. Dass die Grundsteuer auf den Mieter überwält werden kann, stammt aus der Zeit des Friedensmietzinses, als der Hauseigentümer aus seinem Mietgebäude keinen Ertrag erwirtschaften konnte. Daher war es damals richtig und konsequent, dass der Mieter zumindest die Grundsteuer trägt. Heute gibt es aber praktisch keine ertraglosen Miethäuser mehr. – Es mag richtig sein, dass die Einnahmen aus den Mieten oft in das Haus reinvestiert werden, doch ist mit solchen Investitionen auch eine Werterhöhung des Gebäudes verbunden. Ertraglos sind daher auch solche Häuser nicht.

Grundsteuer ist reformbedürftig

Unabhängig von einer Reform der Grundsteuer wäre sie daher schon heute aus den Betriebskostenkatalog zu streichen, erst recht aber, um damit auch die Voraussetzungen für eine Reform der Grundsteuer zu schaffen. Bemer-

kenswerterweise steht hier allerdings ausgerechnet die Gemeinde Wien und mit ihr die SPÖ auf der Bremse. Als „größter Hauseigentümer Europas“ würde nämlich die Gemeinde Wien bei der Streichung der Grundsteuer aus den Betriebskosten bei ihren Gemeindewohnungen in der Summe erhebliche Einnahmen verlieren. Offenkundig deshalb war eine Reform der Grundsteuer nie ein Anliegen der SPÖ, obwohl unbestreitbar die Grundsteuer reformiert gehört, weil die Einheitswerte der einzelnen Grundstücke untereinander nicht mehr in einem realen Wertverhältnis stehen. Dass die Grundsteuer laut VfGH als Bagatelsteuer nicht verfassungswidrig ist, ändert an der Reformbedürftigkeit nichts.

Das ist aber zugleich auch der Einwand gegen die Vermögenssteuer; denn eine Vermögenssteuer zusätzlich zu einer reformierten Grundsteuer wird sich realpolitisch nicht vertreten lassen, wenn beide Steuern sich an den Verkehrswerten orientieren.

Für die Grundsteuerreform und gegen eine Vermögenssteuer spricht auch der Umstand, dass, wer im Ausland ansässig ist, in Österreich nicht der Vermögenssteuer unterliegen würde, sehr wohl unterliegt er aber mit seinem inländischen Grundvermögen der Grundsteuer. Bei einer Vermögenssteuer wäre daher der im Ausland ansässige Eigentümer eines im Inland gelegenen Grundstücks gegenüber dem Steuerpflichtigen im Inland begünstigt. – Ob das die richtige Lösung ist, mag zweifelhaft sein.

Eine ganz andere Frage wäre die inhaltliche Ausgestaltung einer neuen Grundsteuer, insbesondere ob der Hauptwohnsitz begünstigt sein soll oder ob etwa die Bemessungsgrundlage nur den Grund und Boden oder – wie bisher – den Wert des gesamten Grundstücks erfassen soll. – Einfacher wäre es, nur den Grund und Boden zu besteuern.



Offen bleibt freilich, ob eine Reform der Grundsteuer – wie immer sie aussehen wird – mit der Neufeststellung der Grundstückswerte sich innerhalb eines kurzen Zeitraumes überhaupt realisieren lässt.



Univ.-Prof. Dr. Werner Doralt, gründete 1979 die Kodexreihe und machte sie innerhalb weniger Jahre zur erfolgreichsten Gesetzessammlung. 1983 gründete er das „Recht der Wirtschaft“, die erste Zeitschrift zum Wirtschaftsrecht/Arbeitsrecht/Steuerrecht und bis heute eine der führenden Juristenzeitungen.

Sein 1989 begründeter Kommentar zur Einkommensteuer ist mit drei Bänden der umfangreichste und wohl auch erfolgreichste Steuerrechtskommentar, sein gemeinsam mit Prof. Ruppe 1979 erstmals erschienener Grundriss zum Österreichischen Steuerrecht gehört zur steuerlichen Standardliteratur. Ein kurz gefasstes „Steuerrecht“, jährlich in Neuauflage, bearbeitet Prof. Doralt nach wie vor selbst und wird von Praktikern und Studierenden gleichermaßen geschätzt. 2010 emeritierte Prof. Doralt, lehrt aber weiterhin an der Universität.

jus-alumni Mitglied

Liegenschafts Kaufvertrag

Wann ist eine Liegenschaft kontaminierungsfrei?

Gerade im Zusammenhang mit der Vertragsgestaltung betreffend die Zusicherung bestimmter Eigenschaften oder die Übernahme der Haftung für „jegliche Kontamination“ ist in Liegenschafts Kaufverträgen Vorsicht geboten.

In einer Entscheidung vom 22. Jänner 2014 musste sich der OGH mit der Frage beschäftigen, ob verschüttetes Baumaterial im Grundboden als Kontamination einer Liegenschaft anzusehen sei.

Zugrunde liegender Sachverhalt

Ausgangspunkt war ein Kaufvertrag über eine Liegenschaft zwischen einem privaten Verkäufer und einem erwerbenden Bauträger. Im Kaufvertrag selbst hatte der Verkäufer keinerlei Haftung für „eine bestimmte Beschaffenheit bzw. eine bestimmte Verwendbarkeit der Liegenschaft“ oder „einen bestimmten Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes“ übernommen. Weiters hieß es jedoch: „Der Verkäufer hat dafür einzustehen, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft bestandsfrei, frei von jeglichen Kontaminationen ...ist.“

Im Zuge von Aushubarbeiten nach Vertragsabschluss stellt sich heraus, dass der Untergrund eines Teiles der Liegenschaft mit Bauresten aufgeschüttet wurde, woraufhin die Käuferin Schadenersatz und Gewährleistung geltend machte.

Nach den Feststellungen kam es im Zuge der Vertragsverhandlungen selbst zumindest einmal zu einer Erörterung einer möglichen Kontamination – dies allerdings betreffend eines vergrabenen Öltanks.

Offenbar verstand der Verkäufer unter „Kontamination“ die Verunreinigung des Bodens mit schädlichen Stoffen. „Frei von Kontaminationen“ bezog sich daher seiner Meinung nach auch lediglich auf diesen Öltank, der jedoch zu keiner Verunreinigung geführt habe, weil auch keine schädlichen Stoffe in das Erdreich abgegeben worden seien. Den Bauschutt, hauptsächlich bestehend aus Ziegelbruch, habe er weder in die Liegenschaft

eingebraucht, noch Kenntnis davon gehabt.

Die Käuferin vertrat hingegen die Ansicht eines weiten Kontaminierungsbegriffes: alles, was nicht Erde oder Steine sei und somit nicht zum Boden gehöre, somit auch nicht auf natürlichem Weg hineingelagerte Baureste, seien davon erfasst. Dieses Verständnis sei in der Bauträgerbranche üblich.

Beurteilung und Begründung des Erst- und des Berufungsgerichts

Während das Erstgericht die Klage abwies, weil der Begriff „Kontamination“ bereits von seinem Wortsinn nach eine Verunreinigung mit giftigen Stoffen meine, stimmte das Berufungsgericht der weiten Auslegung der Käuferin zu. Es vertrat die Ansicht, dass unter „Kontamination“ grundsätzlich jede Vermengung mit unerwünschten Stoffen – insbesondere ein „Verschmutzen und Verunreinigen“ – zu verstehen sei. Auch die Baurestmassen seien davon erfasst, unabhängig davon, ob sie gesundheits- oder umweltschädlich sind.

Begriffsauslegung abhängig vom Vertragskontext

Wenig verwunderlich stellte der OGH zunächst fest, dass es bei der Auslegung eines Vertrages nicht darauf ankommt, was der Erklärende will und der Empfänger versteht, sondern auf das Verständnis, das ein redlicher Erklärungsempfänger unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände gewinnen darf. Mangels übereinstimmender abweichender Parteienabsicht kommt es auf den Wortlaut an.

Nur aus „Kontamination“ kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass damit auch Baurestmassen gemeint sind, die vom Berufungsgericht herangezogene Entscheidung ist hier nicht maßgeblich, da das Begriffsverständnis im konkreten Kontext herangezogen werden muss. Aus den Vertragsverhandlungen ergibt sich, dass der Verkäufer lediglich eine Garantie für einen nicht leckenden Öltank abgeben wollte. Von diesem Öltank ging auch keine Kontamination aus. Das



weite Verständnis der Käuferin kann mangels Aufklärung dem Verkäufer daher nicht zur Last gelegt werden. Der OGH stellt daher das Ersturteil wieder her.

Weiter Kontaminationsbegriff der Bauträgerbranche kann nicht verallgemeinert werden

Sowohl in Lexika und Wörterbüchern, als auch in der Judikatur wird unter Kontamination meist die Verunreinigung mit gefährlichen, insbesondere radioaktiven Giftstoffen verstanden. Nicht alles, was sich im Boden einer Liegenschaft von Erde und Steinen unterscheidet, soll daher vom Begriff der Kontamination erfasst sein. Auch eine andere – als in der Bauträgerbranche übliche – Definition des Kontaminationsbegriffs ist zulässig.

Vertragsparteien, aber auch Vertragsverfassern kann daher nur geraten werden, stets zu versuchen, den jeweiligen Kontext derartiger Vertragsbestimmungen abzuklären, damit ein Auseinanderfallen des Verständnisses vermieden werden kann.



Dr. Christian Winternitz, LL.M.
ist Partner der Kraft & Winternitz Rechtsanwälte GmbH. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind Unternehmensrecht, Kapitalmarkt- und Versicherungsrecht.

jus-alumni Mitglied

Gebäude von gestern für Immobilien von morgen?

Gemäß AbfallrahmenRL 2008/98/EG müssen 70% der anfallenden Baurestmassen bis 2020 recycelt und stofflich verwertet werden.

Recycling-BaustoffVO

In Österreich soll die Umsetzung durch die Erlassung der Recycling-BaustoffVO (derzeit im Entwurf) sowie über die ÖNORM 3151 über verwertungsorientierten Rückbau erfolgen.

In den nächsten Jahrzehnten wird sich der Anfall von Baurestmassen, insbesondere aus dem Hochbaubereich, weiter erhöhen. Dies aufgrund von verstärkten Abbrüchen in den 1940–1960er-Jahren errichteten Bauwerken. Die dabei anfallenden Baurestmassen bestehen gegenüber heute eingesetzten Bauprodukten aus einer überschaubaren Anzahl eingesetzter Materialien, weshalb sie mit verhältnismäßig geringem Aufwand einer Trennung und Sortierung zuzuführen sind.

Die Bestands- und Nutzungsdauer der ab dem letzten Quartal im vorherigen Jahrhundert errichteten Gebäude nimmt ab. Außerdem bestehen Hochbauten dieser Art schon aus einer breiten Palette an eingesetzten Materialien, zB aus verschiedenen Kunststoffen und Verbundmaterialien – unter Verwendung diverser Klebetechniken – welche die zukünftige Trennung, Wiederverwendung und Recyclierung erschweren.

Verstärkt wird diese Tendenz durch die zukünftige Entwicklung, die aktuell den Schwerpunkt bei der Neuerrichtung und Sanierung von Gebäuden im energetischen Bereich auf Forcierung von Energiesparmaßnahmen legt (ua Wärmedämmsysteme und Niedrigenergiehäuser), wofür als Dämm- und Isolierstoffe Verbundstoffe (wie zB XPS) verwendet werden. Am Ende der Nutzungsdauer, die bei den aktu-

ell errichteten Hochbauten generell abnimmt, bestehen noch keine wirtschaftlich tragfähigen Sammel- und Verwertungstechnologien sowie vertretbare Wiederverwendungsmöglichkeiten (zB von Wärmedämmplatten). Für diese Abfallströme ist daher aufgrund ihrer Inhomogenität und des Verschmutzungsgrads (zB Verschmutzung von Wärmedämmplatten durch Putz, Putzträger und Klebstoffen) und mit derzeitiger Technologie nur die Deponierung oder (bei ausreichendem Heizwert) eine thermische Verwertung vorstellbar. Für diesen Bereich werden verstärkt Forschungsprojekte heranzuziehen sein, um Wiederaufbereitungs- und Verwertungsmöglichkeiten aufzuzeigen und zu entwickeln. Insbesondere da zurzeit aufgrund der energetischen Fokussierung wenig Augenmerk auf die zukünftige Verwertung von Dämmstoffen gelegt wird. Unter Umständen werden bestimmte Materialverbote (zB der Einsatz von bromierten Flammschutzmitteln) bei Neubauvorhaben zu bewerten sein.

Methodik

Durch das Abfall-Ende von Recycling-Baustoffen soll es zu einem verstärkten Einsatz dieser im Bauvorhaben kommen.

Spannungsverhältnis

Haus – Gebäude – Stadt der Zukunft basieren auf energie- und klimaorientierten Maßnahmen. Die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen forciert nicht die simultane Entwicklung von Verwertungstechnologien.

Ergebnisse

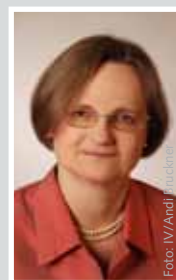
Bearbeitung und Aufzeigen der Diskrepanz der Schaffung von klima- und energieorientierter Gebäudeinfrastruktur zu Recyclings- und Verwertungstechnologien. Für Verbundmaterialien und gebrauchte Wärmedämmplatten liegen noch keine vertretbaren Verwertungstechnologien vor. Jedenfalls sind Abbruchma-

terialien und Baurestmassen der zukünftigen Gebäudeinfrastruktur komplizierteren Wiederverwendungsmodulen unterworfen als von Gründerzeithäusern.

Darstellung von rechtlichen (sowie faktischen) Lösungsansätzen

Aufgrund der verwendeten Materialvielfalt – insbesondere im Hochbau – müssen noch Trenn-, Wiederaufbereitungs- und Wiederverwertungstechnologien entwickelt und wirtschaftlich sinnvoll gemacht werden. Aufgrund fehlender bzw dissonanter Bestimmungen zu einem verwertungsorientierten Rückbau sind keine Anreize für eine schnelle und saubere Materialtrennung im Zuge eines Abbruchvorhabens gegeben, was die Chancen einer wirtschaftlichen Wiederverwertung erheblich herabsetzt. Daher ist eine Harmonisierung der Bauordnungen sowie Implementierung von Trennpflichten beim Rückbau unerlässlich. Zwecks Erreichung dieser Vorgaben ist eine entsprechende Kontrolle und Prüfung über die Einhaltung der Trennpflichten unerlässlich.

Zwecks Verbesserung der Wiederverwendung sind auch bestimmte Materialverbote, insbesondere im Bereich der Verbundmaterialien anzudenken.



Mag. Elisabeth Moser-Marzi ist Rechtsanwältin in Wien und Lektorin an der FH Pinkafeld. Zu ihren Tätigkeitsschwerpunkten zählen Allgemeines Wirtschaftsrecht, Abfall-, Energie-

und Umweltrecht sowie Zivil- und Gesellschaftsrecht.

jus-alumni Mitglied

Buch-Tipp

Em. o. Univ.-Prof. Dr. Werner Doralt

Kodex Abfallrecht

In der 35. Auflage mit dem Stand 1.4.2014 insbesondere berücksichtigt:

- AWG-Novelle Verpackung
- Novelle Altfahrzeugeverordnung
- EU-Verordnung Kupferschrott Abfall-Ende
- Änderung der Batterienrichtlinie



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei unter
shop.lexisnexis.at

Preis € 93,–
Wien 2014 | 1.536 Seiten
ISBN 978-3-7007-5753-5

Wohnen ist ein Grundrecht

Wohnen ist ein in der UN-Menschenrechtserklärung festgeschriebenes Grundrecht. Angst um Wohnungsverlust ist existenziell. Langfristig leistbarer Wohnraum gibt Wohnsicherheit. Daher ist es wichtig, weiterhin Gemeindebauten und geförderte Wohnungen zur Verfügung zu stellen.



Wohnen ist ein in der UN-Menschenrechtserklärung festgeschriebenes Grundrecht. Angst um den Verlust einer Wohnung ist eine existenzielle Angst. Wohnraum kann daher nicht nach Belieben und wie eine Ware gehandelt und ausschließlich den Gesetzen des Marktes überlassen werden. Langfristig leistbarer Wohnraum für alle Menschen gibt Wohnsicherheit. Daher ist es wichtig, weiterhin dafür zu sorgen, dass mittels Gemeindebauten und dem Angebot an geförderten Wohnungen moderner und zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung steht.

Zukunft des Wohnens

Die demografische Entwicklung in Wien zeigt, dass die Stadt aufgrund des Zuzugs und des Geburtenüberschusses zwar jüngstes Bundesland, aber gleichzeitig an absoluten Zahlen immer älter wird. Die Wohnformen müssen sich an die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beispielsweise der Zunahme der Singlewohnungen, Patchworkfamilien, ältere und aktivere Menschen, die möglichst lange in der Wohnung bleiben wollen, orientieren. Eine Möglichkeit bietet bereits in der Planungsphase mitbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen.

Gemeinsam bestimmt wohnen und leben

Von Gemeindewohnungen über geförderte Neubauprojekte bis hin zu Projekten aus der Wohnbauinitiative oder des SMART Wohnbauprogramms – 60 Prozent aller WienerInnen nennen eine Wohnung aus dem sozialen Wohnbau ihr Zuhause. Erste Anlaufstelle für die Wohnungssuche ist die Wohnberatung von Wohnservice Wien. Interessenten können sich hier über das aktuelle Wohnungsangebot informieren und sich für eine Wohnung anmelden.

Jedes geförderte Neubauprojekt erfüllt hohe Qualitätsansprüche in den vier Bereichen Archi-

tektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit. Ein Drittel dieser Wohnungen werden gemäß den förderungsrechtlichen Bestimmungen (Wiener Wohnbauförderungsgesetz) über Wohnservice Wien vergeben. Mitbestimmung der MieterInnen spielt vor allem in der sozialen Nachhaltigkeit eine große Rolle – ob bei Grundrissen, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen oder der Selbstorganisation. Ziel ist es, ein funktionales Nachbarschaftsnetz aufzubauen und Alltagskonflikte so schon von vornherein zu minimieren.

Sonnwendviertel solidarisch

Unter dem Motto „so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch“ werden im Sonnwendviertel auf Bauplatz C.02.04 insbesondere junge Menschen in Ausbildung, Singles und PensionistInnen ebenso wie Jungfamilien und Alleinerziehende angesprochen. Die BewohnerInnen konnten schon bei der Planung mitbestimmen, aber auch in der späteren Nutzung wird viel selbst organisiert werden. Denn „auf-einander-zu-bauen“ steht konsequent im Mittelpunkt des neuen Wohnprojekts.

Baugruppen im Aufwind

Ein bemerkenswerter Trend geht in Richtung von Baugruppen: Familien bzw. Personen schließen sich zusammen und können so selbstbestimmt Wohnraum nach ihren eigenen Vorstellungen und Wohnideen schaffen. Die Mitglieder der Baugruppe treten gemeinsam als Bauherren auf. Dabei sind verschiedene Rechtsformen möglich – vom Verein über die Genossenschaft bis zur GmbH als MieterInnen- oder EigentümerInnengemeinschaft. Im Vordergrund stehen hier gemeinsame Interessen oder bestimmte Themen, wie Umweltschutz, Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft oder mit besonderen Bedürfnissen, bis hin zu ähnlichen Lebenssituationen wie AlleinerziehenderInnen oder SeniorInnen.

Wien wächst

Die erste geförderte Baugruppe in der Ernst-Melchior-Gasse am Nordbahnhofgelände ist das Wohnprojekt Wien. Im Zentrum des Wohnheims steht eine selbstverwaltete Gemeinschaft sowie nachhaltiges Leben in der Stadt. Partizipative Wohnungsplanung, ressourcenschonendes Baumaterial bis hin zu Vehicle-Sharing mit Elektrofahrzeugen – Nachhaltigkeit hat hier schon beim Bau der Anlage begonnen und setzt sich im Alltag des Wohnlebens fort. Dafür wurde das Wohnprojekt mit dem Umweltpreis 2012 der Stadt Wien ausgezeichnet.

Auch im größten Stadtentwicklungsgebiet – in der Seestadt aspern – realisieren Baugruppen ihre Ideen von gemeinsamen Bauen und Wohnen. Mit unterschiedlichen Konzepten, Rechtsformen und Weltanschauungen engagieren sie sich, um ihre Vorstellungen von Lebensqualität, Toleranz und Solidarität umzusetzen. Das neueste Baugruppen-Verfahren wird derzeit am Hauptbahnhofgelände geplant.



Mag. Isabella Jandl hat Rechtswissenschaften an der Universität Wien studiert und ist allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien-

bewertungen. Seit Juni 2013 ist die gebürtige Kärntnerin als Prokuristin und Bereichsleiterin für Wohnservice Wien tätig.

jus-alumni Mitglied

Immobilienbewertung

Kann ein Belastungs- und Veräußerungsverbot bewertet werden?

Ein Immobiliensachverständiger muss bei der Verkehrswertermittlung einer Liegenschaft unterschiedliche Rechte und Lasten bewerten, soweit diese einen werterhöhenden bzw. wertvermindernden Einfluss haben. Problematisch ist eine Bewertung dann, wenn auf der zu bewertenden Liegenschaft ein Belastungs- und Veräußerungsverbot (BVV) lastet, weil eine solche Liegenschaft am Immobilienmarkt eigentlich nicht verwertet werden kann. Weil die wirtschaftlichen Auswirkungen eines BVV für den Berechtigten bzw. die belastete Liegenschaft unterschiedlich sind, müssen diese getrennt beurteilt werden.

Auswirkungen des BVV für den Berechtigten

Weil das BVV für einen Berechtigten ein höchstpersönliches und nicht verwertbares, ein z.B. nicht vererb- und verkaufbares Recht darstellt, das mit dem Ableben erlischt, stellt dieses Recht für ihn auch kein Vermögensojekt dar. Grundsätzlich ist daher das BVV nur darauf gerichtet, Belastungen der Liegenschaft (hauptsächlich hypothekarische Belastungen und Verpfändungen) oder einen Verkauf zu unterbinden. Vielfach steht ein BVV im Zusammenhang mit einem Wohnungsgebrauchsrecht, das durch solche Verbote zusätzlich abgesichert werden soll.

Grundsätzlich stellt also ein BVV keinen Nachteil für einen Berechtigten dar, sondern bietet für ihn den Vorteil, dass ohne seinen Willen keine Nachteile für die Liegenschaft aufgrund einer Belastung/Veräußerung entstehen können.

Auswirkungen des BVV für den Belasteten

Konkrete Auswirkung des BVV ist, dass der Liegenschaftseigentümer keinen Kredit aufnehmen und zu dessen Besicherung die Liegenschaft auch nicht heranziehen kann. Ebenso wird für

den Belasteten durch das Veräußerungsverbot die Verfügbarkeit über die Liegenschaft sehr eingeschränkt. Er kann auf die voraussichtliche fernere Lebenserwartung des Berechtigten die Liegenschaft nicht verkaufen bzw. mit dem Verkaufserlös eine andere Liegenschaft erwerben oder eine Investition in ein völlig anderes Wirtschaftsgut vornehmen. Der Belastete kann aber die Liegenschaft vermieten und Erträge erzielen. Insofern relativiert sich der vermögenswerte Nachteil, falls eine Vermietung möglich wäre.

Bewertung des Belastungs- und Veräußerungsverbot

Wenn der Sachverständige zur Auffassung gelangt, dass das BVV einen vermögenswerten Nachteil darstellt, dann besteht dieser während des Bestandes des Verbotes und endet mit dem Ableben des Berechtigten. Daher wird für den Ansatz der Laufzeit des BVV die fernere Lebenserwartung des Berechtigten auf Basis der Sterbetafel 2010/2012 herangezogen. Aus diesem Grund wird der Wert des BVV ausgehend von dem Wert der Liegenschaft ohne dieses Verbot berechnet und dieser Wert auf den Bewertungsstichtag übertragen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten stellt den vermögenswerten Nachteil aufgrund des Bestandes des Veräußerungsverbot dar. Wurde daher der Verkehrswert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag ermittelt, wird dieser Wert unter Berücksichtigung der Dauer des Bestehens des BVV auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Wesentlich für die Bewertung des Abzinsungsfaktors ist der Ansatz eines angemessenen Zinssatzes, der sich nach meiner Auffassung an den Kapitalmarktzinsen zu orientieren hat, weil ja ein konkreter Geldbetrag (= Verkehrswert) nicht zur Verfügung steht. Allenfalls ist dieser Zinssatz aber

noch durch Zu- oder Abschläge an die konkrete Bewertungssituation, wie z.B. zur Berücksichtigung von bestehenden Risiken, der Situation am Immobilienmarkt oder Entwicklungspotenziale anzupassen.

Der Abzinsungsfaktor lässt sich nach folgender Formel berechnen:

i ... Zinssatz
n ... Dauer des Bestehens des BVV

$$\frac{1}{(1+i)^n} = \text{Abzinsungsfaktor}$$

Berechnungsbeispiel:

Der ermittelte Verkehrswert ohne das BVV beträgt € 500.000,- Die fernere Lebenserwartung des Berechtigten beträgt 20 Jahre. Als Zinssatz werden 1,5% gewählt.

Berechnung: $1 / (1+1,5\%)^{20} = 0,74$
€ 500.000,00 x 0,74 = € 370.000,00



Dr. Hans Hauswurz ist Immobilienrentierhändler, gerichtlich beeideter Sachverständiger in der Fachgruppe Immobilien, Univ.-Lektor an der Leopold Fran-

zens Universität Innsbruck, Mitautor des Buches „Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens“.

Buch-Tipp

RA Dr. Christian Prader/MMag. Dr. Hans Hauswurz

Liegenschaftsbewertungsgutachten

Die Bewertung einer Liegenschaft hängt von mehr Faktoren ab, als vielfach gemeint wird. In der bisherigen Praxis werden dabei vielfach wesentliche Faktoren nicht wirklich wahrgenommen. „Das Liegenschaftsbewertungsgutachten“ stellt den Aufbau eines Sachverständigengutachtens an Hand der Ertragswertberechnung samt der dafür maßgeblichen wohnrechtlichen Grundlagen in überschaubarer Form dar. Überdies wird aber auch den bislang nach Meinung der Autoren zu wenig bedachten Parametern Aufmerksamkeit geschenkt und Lösungsvorschläge für deren Berücksichtigung aufgezeigt.



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei unter
shop.lexisnexis.at

Preis € 59,-
Wien 2014 | 256 Seiten
ISBN 978-3-7007-5858-7

Strittiger Umfang des verbücherten Wohnungseigentums

Wird ein Raum oder eine Fläche als Zubehör zu einem WE-Objekt nicht ausdrücklich im Grundbuch (GB) erwähnt, wird es sachenrechtlich nicht existent.

Erst jüngst hat sich Univ.-Prof. Dr. Vonkilch im Rechtspanorama der Tageszeitung Die Presse vom 11. 8. 2014 mit der diesbezüglichen Problematik beschäftigt: Nach aktueller Judikatur des OGH erfolgt die sachenrechtliche Zuordnung eines Raumes oder einer Fläche als Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt durch die Einverleibung des Wohnungseigentums und des Umfangs des Zubehörs im Grundbuch. Ist die Fläche oder der Raum weder als Zubehör zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt noch als eigenes wohnungseigentumsstaugliches Objekt im Grundbuch eingetragen, handelt es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft. Die Judikatur verlangt nun in stRsp, dass als Modus, der für das sachenrechtliche Entstehen von Zubehör nötig ist, die Anführung des Zubehörs im B-Blatt des Grundbuches erforderlich ist, während ein Teil der Lehre die Auffassung vertritt, dass dafür die Auffindbarkeit eines entsprechend klaren Hinweises in der Urkundensammlung genügt. Fehlt aber entweder der

Titel (die Widmung durch die Wohnungseigentümer) oder ein Nutzwertgutachten oder gar beides, wird Zubehör rechtlich nicht existent.

Sehr oft ist es in der Vergangenheit geschehen, dass Zubehörobjekte zwar im Nutzwertgutachten als solche ausgewiesen waren, dass die exakte Anführung des Zubehörs im Grundbuch jedoch unterblieben ist, sei es, dass der zuständige Rechtspfleger bei der Eintragung aus eigenem eine „Verkürzung des Eintragungstextes“ vorgenommen hat, sei es, dass der Antrag des antragstellenden Notars oder Anwalts nur darauf lautete, zB Wohnungseigentum an W 1 zu begründen, ohne die Zubehörobjekte zu W 1 – wie beispielsweise einen Eigengarten ausdrücklich zu erwähnen.

Wird das Zubehör nun nicht ausdrücklich im Grundbuch erwähnt, wird es sachenrechtlich nicht existent und bedeutet dies, dass sich die im Nutzwertgutachten als Zubehörfäche ausgewiesene Gartenfläche zu W 1 sachenrechtlich im Allgemeingut aller Miteigentümer der Liegenschaft befindet; dies so lange, bis entweder eine notwendige Korrektur im Grundbuch erfolgt oder die von Vonkilch erwähnte gesetzgeberische Korrektur erfolgt, die aus politischen Gründen trotz allseits erkannter Notwendigkeit bis heute nicht umgesetzt wurde.

Nun könnte man der Ansicht sein, dass es sich hier um ein juristisches „Insidergeplänkel“ handelt, weil praktisch trotz unterbliebener Eintragung im Grundbuch dem jeweiligen Wohnungseigentümer von W 1 der Eigengarten wohl nicht streitig gemacht werden wird. Vermutlich werden auch andere Wohnungseigentümer der Anlage über einen Eigengarten verfügen und diesbezüglich in einer ähnlich gelagerten Situation sein, und diejenigen Eigentümer, die von Anfang an über keinen Eigengarten verfügen, werden wohl kaum „kühn“ unter Hinweis auf die diesbezügliche Jud des OGH die allgemeine Zugänglichkeit dieser Eigengärten für alle Eigentümer fordern.

Das gegenständliche Problem zeigt aber dennoch praktische Auswirkungen:

Jeder Wohnungseigentümer ist nach § 16 WEG 2002 berechtigt, Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt vorzunehmen. Bewirkt die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen, so sind die anderen Eigentümer verpflichtet, der begehrten

Wie Nadel-im-Heuhaufen-Suchen. Nur ohne Heu.



Ohne Umweg zum passenden Job.

Der Job, der zu Ihrer Persönlichkeit passt. Die Persönlichkeit, die zu Ihrem Unternehmen passt. Im STANDARD findet zusammen, was zusammengehört. Rund um die Uhr auf derStandard.at/Karriere und jeden Samstag im STANDARD.

derStandard.at/Karriere





Foto: Fotolia

Änderung des betreffenden Wohnungseigentümers zuzustimmen. Stimmen die anderen Wohnungseigentümer der begehrten Änderung nicht zu, darf der Wohnungseigentümer die Änderung nicht eigenmächtig vornehmen, sondern er hat die fehlende Zustimmung anderer Wohnungseigentümer durch eine Gerichtsentscheidung im Außerstreitverfahren ersetzen zu lassen. In diesem Fall ersetzt der gerichtliche Sachbeschluss die fehlende Zustimmung der anderen Eigentümer, und erst dann ist der Wohnungseigentümer berechtigt, die begehrte Maßnahme umzusetzen. Das Gesetz differenziert hier zwischen den Maßnahmen, die nur Änderungen am eigenen Wohnungseigentumsobjekt betreffen (ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer), und solchen Maßnahmen, bei denen Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft einhergehen.

Der Umbau oder die Errichtung eines Gartenhauses in einem Garten, der sich im Zubehörowohnungseigentum eines Wohnungseigentümers befindet, unterliegt nur der Prüfung nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002, weil diesbezüglich Allgemeinflächen nicht in Anspruch genommen werden, sondern nur das eigene Wohnungseigentumsobjekt samt dem eigenen Zubehörobjekt (vgl 5 Ob 19/09v).

Handelt es sich aber um einen Eigengarten, der als Zubehör sachenrechtlich gar nicht existent wurde, weil sich im Grundbuchauszug nur die Eintragung Wohnungseigentum an W 1 findet, ohne dass der Eigengarten ausdrücklich erwähnt wird, hat dies zwingend zur Konsequenz, dass der Außerstreitrichter von einer anderen gesetzlichen Grundlage auszugehen hat. Er muss nun von einer geplanten Baumaßnahme auf einer Allgemeinfläche und nicht in einem Zubehörobjekt des Antragstellers ausgehen. Dementsprechend gibt es andere bzw. strengere Prüfungskriterien. Nach dem in diesem Fall anzuwendenden § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 muss die geplante Änderung überdies (d.h. zusätzlich zu den in § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 genannten Gründen – siehe oben) entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.

Verkehrsüblich

Was verkehrsüblich ist, bestimmt sich zunächst schon nach allgemeiner Lebenserfahrung und im Weiteren danach, ob die konkrete Änderung unter Berücksichtigung der bestimmten Beschaffenheit des betreffenden Hauses und seines Umfeldes als üblich anzusehen ist (5 Ob 236/11h). Je geringer die Inanspruchnahme allgemeiner Teile, umso geringere Anforderungen sind an die Wichtigkeit des Interesses zu stellen (5 Ob 183/12s). Mit all diesen Fragen muss sich der Wohnungseigentümer nicht beschäfti-

gen, der in seinem auch sachenrechtlich wirksam eingetragenen Eigengarten die geplante Baumaßnahme setzen will. Hier ergeben sich praktisch aus der aktuellen Judikatur des OGH negative Konsequenzen für diejenigen Wohnungseigentümer, die durch die strenge Judikatur, bezogen auf die unvollständige Verbücherung von Zubehörowohnungseigentum, belastet sind. Den Ausführungen der Lehre (vgl. die Ausführungen von Vonkilch im erwähnten Beitrag im Rechtspanorama der Tageszeitung Die Presse) kann nur aus der Sicht des Praktikers vollinhaltlich zugestimmt werden. Diese unbefriedigende Situation muss dringend geändert werden. Die Korrektur durch den Gesetzgeber wäre leicht und schnell erledigt!

Zu diesem Thema, aber auch zu vielen anderen aktuellen Rechtsproblemen des Wohnrechtes bietet der im LexisNexis Verlag bereits 2011 in 1. Auflage erschienene Wohnrechts-Kurzkomentar eine aktuelle Judikaturübersicht und kritische Ansätze der Lehre. Der gegenständliche Kommentar erschien im heurigen Herbst in 2. Auflage unter Berücksichtigung der aktuellen Judikatur und Literatur, wobei Fachautoren aus Richterschaft, Anwaltschaft, Lehre, aber auch aus der beruflichen Praxis Gewähr dafür leisten, dass die Judikatur praxisrelevant dargestellt und analysiert wird.



Dr. Alexander Illedits ist Rechtsanwalt in Wien und seit 1998 Partner der Winkler, Reich-Rohrwig, Illedits Rechtsanwälte Partnerschaft. Er ist Autor diverser Veröffentlichungen zum allgemeinen Zivilrecht mit Schwerpunkt Miet- und Wohnrecht sowie Nachbarrecht.

Buch-Tipp

RA Mag. Dr. Alexander Illedits und RA Dr. Otto Reich-Rohrwig

Wohnrecht Kurzkomentar

Der Kurzkomentar gewährleistet auch in 2. Auflage eine übersichtliche und zeitsparende Schnellinformation von ausgewiesenen Experten aus Praxis und Lehre über die aktuelle Judikatur und Literatur ohne Überfrachtung mit ausführlichen Lehrmeinungen zu den wichtigsten wohnrechtlichen Gesetzen:

- Mietrechtsgesetz und Richtwertgesetz,
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (vollständig),
- Wohnungseigentumsgesetz,
- Energieausweis-Vorlagegesetz und Heizkostenabrechnungsgesetz.



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei
unter

Preis € 168,-
2. Auflage
Wien 2014 | ca. 900 Seiten
ISBN 978-3-7007-5908-9

Die Vermietung der eigenen Wohnung während des Urlaubs

Ein neuer Trend für Mutige

In letzter Zeit ist ein neuer Trend hinsichtlich der Beschaffung von Urlaubsquartieren aufge-taucht. Es sind Internetplattformen entstanden, auf denen man während seines Urlaubs oder sonstiger Abwesenheit die eigene Wohnung gegen eine fremde Privatwohnung tauschen kann oder gegen Entgelt während des Urlaubs seine Wohnung zur Vermietung anbietet. Diese Form des Urlaubsquartiers ist nicht nur deshalb für Mutige, weil fremde Leute in die intime Privatsphäre der eigenen Wohnung eindringen und man nicht kontrollieren kann, was inzwischen geschieht, sondern auch rechtlich in vielerlei Hinsicht fragwürdig.



Foto: Fotolia

Bei einer Mietwohnung stellt sich die Frage, ob das Zurverfügungstellen der eigenen Wohnung während des Urlaubs unter den Begriff der Untervermietung zu subsumieren ist, beziehungsweise ob es sich dabei um eine gänzliche Weitergabe der Wohnung handelt. Kurz zusammengefasst drängt sich die Frage auf, ob die Weitergabe der Mietwohnung als Ferienwohnung während des eigenen Urlaubs einen Kündigungsgrund für den Vermieter darstellen kann. Wie die Judikatur das qualifizieren wird, bleibt abzuwarten.

Das System baut zumeist auf einem Wohnungstausch auf, daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnung unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Die Annahme eines Prekariums scheidet daher aus. Aus diesem Grund wird davon auszuge-

hen sein, dass Untervermietung vorliegt. Die Höhe der Gegenleistung ist die Nutzung der anderen Wohnung.

Umfangreiche Leistungsstörungen

Die bei einem derartigen Rechtsgeschäft denkbaren Leistungsstörungen sind sehr umfangreich. Um nur einige Beispiele zu nennen, könnte die getauschte Wohnung nicht zur Verfügung stehen, in sehr schlechtem Zustand sein, usw. Bei der Rückkehr in die eigene Wohnung könnte man diese nicht nur verschmutzt vorfinden, theoretisch wäre es sogar denkbar, dass der Kurzzeitmieter die

Wohnung nicht verlassen hat oder auch das gesamte Inventar verkauft hat. Die Tatsache, dass diese Vorgänge strafrechtlich relevant wären, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rechtsdurchsetzung unter Umständen sehr schwierig sein kann. Da die Wohnungen getauscht werden, ist es nicht leicht möglich, die Identität des Vertragspartners zu prüfen. Dementsprechend schwierig gestaltet sich dann die Rechtsdurchsetzung.

Wenn es sich bei der getauschten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt, stellt sich die Frage, ob die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich ist, dies vor dem Hintergrund der Judikatur zu Ferienwohnungen (5 Ob 59/14h, 3 Ob 158/11y; Umwidmung erforderlich, daher ist die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer oder die Ersetzung der Zustimmung durch das

Gericht notwendig). Es ist davon auszugehen, dass für eine derartig kurzfristige Zurverfügungstellung der Wohnung keine Umwidmung erforderlich ist, da der qualitative Unterschied nicht zu sehen ist, ob man jemanden ersucht während des Urlaubs auf die Wohnung zu sehen oder diese von anderen Personen bewohnt wird. Sollten jedoch Beeinträchtigungen der übrigen Miteigentümer auftreten (laute Partys, widmungswidrige Verwendung in allgemeinen Räumen usw.), könnten diese jedenfalls Unterlassung begehren.

Wer seine Wohnung einem Fremden überlässt, haftet für die Schäden, die anderen daraus entstehen. Der tatsächliche Nutzer ist dem Wohnungseigentümer zuzurechnen. Dieser könnte daher von den Miteigentümern nicht nur auf Unterlassung geklagt, sondern im Extremfall auch mit Ausschlussklage in Anspruch genommen werden.

Kurz zusammengefasst ist die Weitergabe der Wohnung im eigenen Urlaub ein rechtliches und tatsächliches Abenteuer.



Mag. Sigrid Räh ist Rechtsanwältin in Tulln. Sie ist seit Jahren auf Wohnungseigentumsrecht spezialisiert und Mitautorin des Handbuchs Gästezimmervermietung.

Buch-Tipp

Erwin Kaminek

Handbuch Gästezimmervermietung

Die Gästezimmervermietung ist ein wichtiges Segment der österreichischen Tourismuswirtschaft. Wie überall im Tourismus ist auch für die Gästezimmervermieter die Bettenauslastung ein wichtiger Teilbereich davon. Jedem Vermieter stellt sich eine Reihe von Fragen rund um die Errichtung und den Betrieb von Gästezimmern und Ferienwohnungen. Dieses Handbuch enthält neben den Grundlagen in den Bereichen Steuer und Recht auch einen praktischen Leitfaden mit Anleitungen und Tipps für die erfolgreiche Vermarktung und Vermietung.



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei unter
shop.lexisnexis.at

Preis € 25,-
Wien 2011 | 128 Seiten
ISBN 978-3-7007-4793-2

Immobilienmakler – Nutzen oder Last?

Wer auf Immobiliensuche geht, kommt an ihnen kaum vorbei: die Immobilienmakler. Vom Eigentümer mit einem auf den Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie gerichteten Maklervertrag (Vermittlungsauftrag) ausgestattet, begeben sie sich auf die Suche nach Kauf- oder Mietinteressenten.

Durch die bewusste Inanspruchnahme eines Maklers kommt im Regelfall auch auf der Interessentenseite ein Maklervertrag zustande, zumal es den Immobilienmaklern gestattet ist, als Doppelmakler tätig zu sein. Dies verdoppelt zwar ihre vertragliche Haftung, bringt aber natürlich im Erfolgsfall auch eine höhere Gesamtprovision ein. Ein Provisionsanspruch entsteht erst dann, wenn das zu vermittelnde Rechtsgeschäft aufgrund der vertraglichen Verdienstlichkeit des Maklers wirksam zustande gekommen ist, nachdem also die Tätigkeit des Maklers bereits einen konkreten Nutzen für den Kunden bewirkt hat.

Immobiliencard

Woran aber vermag man nun als potenzieller Auftraggeber einen seriösen Makler zu erkennen? Der Maklerstand hat ein ureigenes Interesse, sich von „Schwarzmaklern“, die ohne Gewerbeberechtigung tätig sind, klar abzugrenzen. Aus diesem Grund hat die WKO die „Immobiliencard“ entwickelt, mit welcher sich geprüfte Makler deklarieren können. Die Immobiliencard weist nicht nur die Befähigung des Maklers aus, sondern bestätigt auch seine laufende Weiterbildung. Der Berufsstand hat in den letzten Jahren sehr viel in Aus- und Fortbildungsstandards investiert, die die fachliche Qualifikation der Berufsangehörigen deutlich erhöht haben, was angesichts eines

sich immer rascher bewegenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Umfelds freilich eine absolute Notwendigkeit darstellt.

Ein formaler Qualitätsnachweis alleine macht noch niemanden glücklich: Der seriöse Makler bekennt sich zu seinen umfassenden Aufklärungspflichten und bringt diese auch aktiv in den Vermittlungsprozess ein (und informiert daher nicht erst auf Nachfrage). Verbraucherschutzrechtliche Vorgaben verpflichten den Makler, bereits vor Abschluss des Maklervertrags, also im Wesentlichen schon beim ersten Kontakt zwischen dem Kunden und dem Makler mittels E-Mail oder Telefon, ein ganzes Paket an Informationen über den Maklervertrag, aber auch über das zu vermittelnde Geschäft und die jeweiligen Kostenfolgen in Schriftform zu erteilen. Dies ist nach dem KSchG schon seit vielen Jahren so, hat aber mit dem im Wege der Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie in diesem Jahr in Kraft getretenen FAGG für Rechtsgeschäfte, die im Wege des Fernabsatzes bzw. außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, massiv an Bedeutung gewonnen: Wer als Makler nicht ausreichend vorvertraglich informiert, verlängert damit die Rücktrittsfrist des Kunden von 14 Tagen um ein ganzes Jahr und begibt sich daher in das Risiko eines – den Provisionsanspruch des Maklers vernichtenden – Vertragsrücktritts des Kunden zu einem Zeitpunkt, zu dem das zu vermittelnde Rechtsgeschäft schon längst abgeschlossen wurde, der Kunde also schon in den vollen Genuss der Leistungen des Maklers gekommen ist.

Schriftliche vorvertragliche Informationen

Auch wenn es also für manche Interessenten, die zunächst ja nur möglichst rasch und unver-

bindlich eine Immobilie besichtigen wollen, „bürokratisch“ und lästig erscheinen mag: Mit den schriftlichen vorvertraglichen Informationen grenzt sich der Makler von Schwarzmaklern ab, die der Aufklärung der Kunden ungenügend bis gar nicht nachkommen, und schafft damit eine sichere Basis für einen reibungslosen Ablauf des Vermittlungsgeschäfts. Hält man sich die Beratungsleistungen der Makler vor Augen und berücksichtigt man, dass Makler in einem sehr hohen Ausmaß für die von ihnen erteilten Informationen haften, dann werden sie wohl schon weniger als notwendiges Übel denn als eine Art „Versicherung“ für den Erwerb der Immobilie empfunden werden. Freilich liegt es aber auch an den Maklern selbst, ihre wahre Leistung, die über ein „Vermitteln“ im engeren Sinne weit hinausgeht, gegenüber den Kunden klar zu kommunizieren.



FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist bei www.onlinehausverwaltung.at

Buch-Tipp

Prof. Mag. Thomas Malloth/Mag. Christoph Kothbauer

Mietrecht

Dieses Skriptum liefert einen aktuellen und kompakten Überblick über die wichtigsten mietrechtlichen Regelungen und kann als Lernunterlage für Studierende und Einsteiger, aber auch als Nachschlagewerk für Praktiker verwendet werden. Von den Anwendungsbereichen des MRG über die Mietzinsbestimmungen im Bereich des mietrechtlichen Preisschutzes, den Vorschriften zu Erhaltung und Wartung, den Regelungen über die Nutzungsrechte der Mieter bis hin zu Eintrittskonstellationen, Befristungsbestimmungen und zur Auflösung der Mietverhältnisse unter dem Aspekt des mietrechtlichen Kündigungsschutzes werden die wichtigsten mietrechtlichen Zusammenhänge anschaulich dargestellt und erklärt.



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei unter
shop.lexisnexis.at

Preis € 18,-
2. Auflage
Wien 2013 | 120 Seiten
ISBN 978-3-7007-5285-1

„Drei Fragen an ...“

Heinz Mayer, Professor emeritus des Instituts für Staats- und Verwaltungsrecht



Walter Rechberger und Heinz Mayer bei ihrer Emeritierungsfeier im Festsaal der Universität Wien.

Welchen Themen möchten Sie sich nach Ihrer Emeritierung widmen?

Ich widme mich keinen Themen, sondern ich bin als Of Counsel der Kanzlei Lansky, Ganzger + Partner tätig. Ich werde beigezogen, wenn die Kollegen meinen, dass ich zu einem Thema etwas zu sagen habe, und arbeite an den Schnittstellen zwischen Öffentlichem Recht und sonstigen Rechtsgebieten. Ferner bin ich dabei, zwei Bücher neu aufzulegen, nämlich

den Kommentar zum Bundesverfassungsrecht und den Grundriss des Verfassungsrechts. Den Rest der Zeit verbringe ich als freier Mensch, beispielsweise mit viel Sport: Laufen, Radfahren, im Sommer Segeln.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Rechtswissenschaften und der Fakultät während Ihrer Laufbahn?

Die Rechtswissenschaft hat einen großen Aufschwung genommen. Es gibt heute viel mehr Rechtswissenschaftler als in den Anfängen meiner Berufslaufbahn. Die Literaturproduktion ist ausufernd. Der Zugang zu den Entscheidungen der Gerichte und sonstigen Behörden ist relativ einfach geworden. Das hat die wissenschaftliche Beschäftigung sehr befeuert. Die Rechtsordnung wurde wesentlich komplizierter als sie früher war. Das hängt auch mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union zusammen sowie mit der Globalisierung und war ein maßgeblicher Indikator für die Internationalisierung des Rechts und damit auch für die Verkompli-

zierung der Rechtsordnung. Die Fakultät hat während meiner Zeit als Dekan etwa die Hälfte der Professoren gewechselt. Etwa 20 Kollegen sind ausgeschieden und durch junge Forscherinnen und Forscher, zum Teil aus dem Ausland, ersetzt worden. Dadurch hat die Fakultät an Offenheit gewonnen.

Was wünschen Sie der Fakultät?

Ich wünsche der Fakultät, dass sie sich so weiterentwickelt wie bisher.



Em. o. Univ.-Prof. DDr. Heinz Mayer ist Professor emeritus des Instituts für Staats- und Verwaltungsrecht der Universität Wien.
jus-alumni Mitglied

Walter H. Rechberger, Professor emeritus des Instituts für Zivilverfahrensrecht

Welchen Themen möchten Sie sich nach Ihrer Emeritierung widmen?

Einerseits werde ich mich im Rahmen des Forschungsinstituts für Rechtsentwicklung weiterhin mit der Entwicklung des Europäischen Zivilverfahrensrechts beschäftigen und andererseits – vor allem im Rahmen meiner Tätigkeit als Präsidiumsmitglied des Vienna International Arbitral Center (VIAC) – mit der Schiedsgerichtsbarkeit.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Rechtswissenschaften und der Fakultät während Ihrer Laufbahn?

Die Rechtswissenschaften und damit die Fakultät präsentieren sich heute wesentlich breiter gefächert als vor 40 Jahren. Das lässt sich bspw

an meinem Fach, dem Zivilverfahrensrecht, sehr schön zeigen: Galt es früher weitestgehend nur nationales Recht zu berücksichtigen, sind heute rund ein Dutzend Richtlinien und vor allem (unmittelbar anwendbare) Verordnungen der Europäischen Union hinzugekommen. Das macht die Sache spannender, aber für alle Beteiligten nicht leichter.

Was wünschen Sie der Fakultät?

Zwei Dinge: erstens, dass die bisher gut gelungene personelle Erneuerung in diesem Stil weitergeht und damit die Forschungs- und Lehrkapazität der Fakultät noch zunimmt; zweitens, dass der seit Jahren andauernde, vor allem institutionelle Reformdruck von oben nachlässt, damit sich die an der Fakultät Forschenden und

Lehrenden noch besser ihren eigentlichen Aufgaben widmen können.



Em. o. Univ.-Prof. DDr. h.c. Dr. Walter H. Rechberger ist Vorstand der Abteilung Rechtsvorsorge und Urkundenwesen im Forschungsinstitut für Rechtsentwicklung in Wien. Er ist Professor emeritus

des Instituts für Zivilverfahrensrecht der Universität Wien.
jus-alumni Mitglied

jus-alumni bei derStandard

Am **Dienstag 16. September 2014**, fand eine Sonderführung bei der Tageszeitung derStandard statt. Eric Frey, Chef vom Dienst, erläuterte das Arbeiten in hoher Reaktionsgeschwindigkeit sowie Struktur, Organisation, Druck und Vertrieb der Zeitung. Anschließend gab es spannende direkte Einblicke beim Rundgang durch die Redaktionen im „transparenten“ Gebäude in der Vorderen Zoll-

amtsstraße 13. Das Haus ist als ehemaliges Hauptquartier der Zentralsparkasse, später als Bank-Austria-Sitz bekannt. Beim Umbau des Gebäudes wurde Wert auf grüne Technologie und optimale Lichtverhältnisse an den Arbeitsplätzen gelegt. DerStandard hat das neue Verlagshaus vor knapp zwei Jahren bezogen.



Institut für Rechtsphilosophie, Religions- und Kulturrecht

Univ.-Prof. Dr. Clemens Jabloner, von 1993 bis 2013 Präsident des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH), hat mit September 2014 befristet auf fünf Jahre die „Hans Kelsen Professur“ am Institut für Rechtsphilosophie, Religions- und Kulturrecht der Universität Wien übernommen. Zugleich ist er stellvertretender Leiter des Instituts.

Seine Forschungsschwerpunkte sind die Rechtstheorie – insbesondere die Wiener Schule des kritischen Rechtspositivismus – juristische Methodenlehre sowie Verfassungs- und Verwaltungsrecht.

1988 habilitierte sich Clemens Jabloner an der Universität Wien. 1996 wurde er zum Univ.-Prof. für österreichisches Verfassungsrecht an der Universität Wien ernannt. Seit 1993 ist Jabloner Geschäftsführer des Hans Kelsen-Instituts. 1998 bis 2003 war er Vorsitzender der Historikerkommission der Republik Österreich, sowie 2008 Vorsitzender des Kunstrückgabebeirats. 2006 erhielt Clemens Jabloner das Ehrendoktorat der Universität Salzburg und ist seit 2009 Ehrenmitglied der historisch-philosophischen Klasse der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.



Univ.-Prof. Dr. Clemens Jabloner, seit 2009 Ehrenmitglied von jus-alumni, hat am 1. September 2014 die „Hans Kelsen Professur“ am Institut für Rechtsphilosophie, Religions- und Kulturrecht der Universität Wien übernommen. **jus-alumni Mitglied**

Veranstaltungshinweise



1. Dezember 2014 – jus-alumni Weihnachtsfeier

Die Akademie für Recht, Steuern und Wirtschaft lädt jus-alumni Mitglieder zum gemeinsamen vorweihnachtlichen Beisammensein ein. Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen einen ebenso unterhaltsamen wie besinnlichen Adventabend zu verbringen!

jus-alumni
members
only!

Termine im Frühjahr 2015

jus-alumni bietet laufend Veranstaltungen exklusiv für Mitglieder an. Ob abendliche Diskussionsrunden, jus-alumni Frühstück bei der Tageszeitung „derStandard“ mit Professorinnen und Professoren der Rechtswissenschaftlichen Fakultät oder Kunstführungen, es ist für jede und jeden etwas dabei.

jus-alumni
members
only!

Die Teilnahme an jus-alumni Veranstaltungen ist für Mitglieder gratis.

Ihre Einladungen erhalten Sie wie gewohnt jeweils per E-Mail.

Die Teilnahme an jus-alumni Veranstaltungen ist für Mitglieder gratis. Informationen über Veranstaltungen an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät sowie unserer Kooperationspartner finden Sie zusätzlich auf unserer Website. Einen Überblick können Sie sich unter www.jus-alumni.at unter Aktuelles verschaffen.

Wir freuen uns, Sie bei der einen oder anderen Veranstaltung begrüßen zu können!

Verfahrensbegleitende Kommunikation als neue Disziplin im Verwaltungsrecht?



Foto: fotolia

Bei Großprojekten sind aufwendige Genehmigungsverfahren erforderlich. Oft stehen die Interessen von Bürgerinitiativen, Anrainern, NGOs und unternehmerische Ziele gegenüber.

Städtebauvorhaben, Autobahnen, Kraftwerkprojekte, neue Skipisten, Erweiterung von Produktionsflächen und Ähnliches haben jedenfalls zweierlei gemeinsam: Zum einen ist ein zumeist komplexes und aufwendiges Genehmigungsverfahren erforderlich (oder auch mehrere). Zum anderen stehen sich bei solchen Großprojekten oftmals die Interessen von Bürgerinitiativen, Anrainern, NGOs und unternehmerische Ziele gegenüber. Wenn bei einer solchen Konstellation dann auch noch auf eine entsprechende Projektkommunikation vergessen wird, kann das mitunter trotz juristischer Genehmigungsfähigkeit und vorhandener Finanzierung das Aus für ein solches Projekt bedeuten. Die Projektkommunikation erfordert dabei aber nicht nur umfassende Kenntnis des Projekts und seiner Stakeholder. Zum Gelingen gehört auch eine enge Zusammenarbeit mit der juristischen Projektbetreuung, müssen die gewählten Schritte in der Öffentlichkeit doch zu den unterschiedlichen Verfahrensstadien passen, die sich einschließlich der Phase vor Einreichung zur Genehmigung auch über mehrere Jahre ziehen kann (im Folgenden anhand eines UVP-Verfahrens skizziert).

Das Genehmigungsverfahren

Zu Beginn eines Genehmigungsverfahrens steht immer ein entsprechender Antrag an die Behörde. Diesem Antrag sind in der Regel umfassende Arbeiten bei der technischen Entwicklung des Projektes vorangegangen, sind einem Genehmigungsantrag doch umfangreiche technische Beschreibungen, Pläne, Gutachten zu den Auswirkungen der zur Genehmigung beantragten Anlage auf Mensch und Umwelt, Messungen, Berechnungen usw. anzuschließen. Durch diese Unterlagen ist die Behörde im Lauf des Verfahrens erst in der Lage, durch ihre Amtssachverständigen zu beurteilen, ob das beantragte Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist. Ist ein bestimmtes Projekt genehmigungsfähig, dann hat der Antragsteller auch einen Rechtsanspruch darauf, dass ihm die Bewilligung erteilt wird.

Unmittelbar nach Antragstellung werden daher die Antragsunterlagen auf ihre Vollständigkeit hin geprüft. Ist der Antrag vollständig, wird er der inhaltlichen Prüfung auf Genehmigungsfähigkeit unterzogen, ist er nicht vollständig, kann der Antragsteller in aller Regel „nachbessern“.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Öffentlichkeit noch nicht „kraft Verfahrensrecht“ eingebunden. Dennoch können bereits jetzt viele Feh-

ler begangen worden sein, da eine frühzeitige Einbindung der Kommunikation in die Projekt-Gesamtplanung, also schon in der Phase der technischen Entwicklung, essenziell ist. Nur in diesem Stadium können inhaltliche Vorbereitung, Stimmungsabfragen und das Identifizieren der möglichen Gegenüber als Basis zielgerichteter wirksamer Projektkommunikation strukturiert vorgenommen werden.

Insbesondere im UVP-Genehmigungsverfahren wird vor der inhaltlichen Behandlung des Antrages durch die Behörde und ihre Amtssachverständigen die sogenannte „betroffene Öffentlichkeit“ informiert:

- Antrag und ausgewählte Antragsunterlagen werden öffentlich zur Einsicht aufgelegt.
- In der Zeitung und im Internet werden Edikte geschaltet, die auf die aufgelegten Unterlagen und die Einsichtnahmemöglichkeit durch jedermann aufmerksam machen.

Solange die Antragsunterlagen aufliegen, hat die betroffene Öffentlichkeit – also jedermann – auch das Recht, Stellungnahmen oder Einwendungen abzugeben. In dieser Phase des Verfahrens besteht auch die Möglichkeit, dass sich Bürgerinitiativen konstituieren und NGOs ihre Teilnahme an dem UVP-Genehmigungs-

verfahren rechtsgültig bekannt geben können. Neben Bürgerinitiativen und NGOs sind freilich sämtliche betroffene Grundeigentümer oder Nachbarn, die Landesumweltanwälte, Gemeinden sowie teilweise weitere behördliche Organe wie beispielsweise das in jedem Bundesland existierende wasserwirtschaftliche Planungsorgan ebenfalls berechtigt, Stellungnahmen und Einwendungen abzugeben und in weiterer Folge auch als Parteien am Verfahren teilzunehmen. Nach der öffentlichen Auflage des Antrages und der Antragsunterlagen und nach Einlangen der Stellungnahmen und Einwendungen erfolgt die inhaltliche Prüfung des beantragten Projektes unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen und Einwendungen durch die Behörde und deren Amtssachverständige. Nach der inhaltlichen Prüfung und unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben insgesamt umweltverträglich und genehmigungsfähig ist, erfolgen mit der öffentlichen, mündlichen Verhandlung wie auch der Auflage des Bescheides noch vor der Verwaltungsbehörde zwei weitere Schritte, bei denen die Öffentlichkeit bereits auf Basis des UVP-Gesetzes einzubinden ist.

Einbindung der Öffentlichkeit

Ohne noch auf allfällige Rechtsmittelverfahren einzugehen, zeigt die kurze Skizzierung des üblichen Verfahrensablaufes bei der Genehmigung von Großprojekten, dass es an mehreren

Stellen des Verfahrens verpflichtend vorgesehen ist, die Öffentlichkeit entsprechend einzubinden. Diese Einbindung erfolgt jedenfalls in Form von Information über das Genehmigungsverfahren und das zu genehmigende Projekt, darüber hinaus aber auch unter gleichzeitiger Gewährung von Rechten insbesondere Stellungnahme- und Einspruchsrechte. Neben der juristisch beachtlichen Tatsache, dass die Öffentlichkeit eingebunden sein muss (sonst riskiert die Behörde einen Verfahrensfehler, der zur Aufhebung der Bewilligung führen könnte), ist aber mindestens genauso wesentlich, wie die Information und die Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt, da dies insbesondere bei Großprojekten in aller Regel mit dem Erfolg im Genehmigungsverfahren (aus Sicht des Antragstellers) in einem unmittelbaren Zusammenhang steht.

Der umfassenden und vor allem frühzeitigen Kommunikation im Rahmen eines Großprojekts kommt immense Bedeutung zu – sie kann sogar über Erfolg oder Scheitern mitentscheiden. Abgesehen vom rechtlichen und technischen Rahmen muss so ein Projekt auch gesellschaftliche und soziale Vorgaben erfüllen und letztlich akzeptiert werden. Akzeptanz kann man aber nur erreichen, wenn man so früh wie möglich transparent informiert und sich auf den Dialog mit den direkt Betroffenen einlässt.

Für Verwaltungsjuristen, die mit der Betreuung von Genehmigungsverfahren für solche Großprojekte zu tun haben, seien es Rechtsabteilungen in den Unternehmen, seien es die wenigen hochspezialisierten Anwälte, ist damit aber auch schon der Rahmen der jetzigen und künftigen Herausforderungen abgesteckt: Die Juristin oder der Jurist muss die wesentlichsten Aspekte der Kommunikation verstehen, der Kommunikationsprofi braucht in diesem Bereich ein juristisches Basiswissen. Und beide müssen wie mit allen anderen Experten auf der Projektantenseite ohne Reibungsverluste zusammenarbeiten können.



Dr. Peter Sander, LL. M./MBA, ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH. Er ist auf die Betreuung von Anlagengenehmigungsverfahren und UVP-Großprojekten spezialisiert.

jus-alumni Mitglied

Änderungen im Bauverfahren

In der Immobilienbranche ist bekannt, dass die Erlangung einer Baubewilligung viele Jahre in Anspruch nehmen kann. Ein Grund dafür liegt im zeitaufwendigen Instanzenzug des Verwaltungsverfahrens. Mit der Verwaltungsgerichtsbarkeitsnovelle sind Änderungen in dessen Ablauf eingetreten.

Die örtliche Baupolizei ist Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinden. Baubehörde erster Instanz ist in der Regel der Bürgermeister (in Statutarstädten der Magistrat). Gegen seinen Bescheid war bisher eine Berufung an den Gemeinderat (bzw. Gemeindevorstand) möglich. Dabei bleibt es weiterhin, wobei aber gem Art 118 Abs 4 B-VG der Instanzenzug landesgesetzlich ausgeschlossen werden kann. Dies ist beispielsweise in Tirol geschehen. In Wien wurde die Bauoberbehörde abgeschafft. Nach Ausschöpfung des ordentlichen Instanzenzuges gab es – außer in Wien – das Rechtsmittel der Vorstellung an die

Aufsichtsbehörde. Diese entschied nicht in der Sache, sondern konnte nur an die Gemeinde zurückverweisen. Mit Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit ist die Vorstellung entfallen. Stattdessen kann gegen die Entscheidung der Gemeinde eine Beschwerde an die neu eingeführten Landesverwaltungsgerichte (LVG) erhoben werden, die auch inhaltlich entscheiden können.

Gegen den Bescheid der Aufsichtsbehörde konnte Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof (VwGH) erhoben werden. Hingegen besteht nach neuer Rechtslage gegen die Entscheidung des LVG die Möglichkeit einer Revision an den VwGH. Deren Zulässigkeit ist – ähnlich der zivilprozessrechtlichen Revision – an das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung geknüpft. Aufgrund der Revision kann der VwGH inhaltlich entscheiden, also das Bauansuchen bewilligen oder abweisen.

Die Praxis wird zeigen, wie sich die Novelle auf die Verfahrensdauer und -qualität auswirken wird. Die Reform lässt tendenziell eine Beschleunigung erwarten – Stichwort eingeschränkter Zugang zum VwGH. Den neuen LVG wird zukünftig als zentraler Akteur im Verfahren eine große – auch rechtsstaatliche – Verantwortung zukommen.



Mag. Michael Bodmann ist Rechtsanwalt bei Willheim I Müller Rechtsanwälte. Er ist auf Bauvertragsrecht, Liegenschafts- und Immobilienrecht sowie Bauträgerprojekte spezialisiert.

Ein wenig von allem

Die Verwaltung von Immobilien, vor allem, wenn diese land- und forstwirtschaftliche Flächen miteinschließen, erfordern Grundkenntnisse in einer ganzen Reihe von Rechtsgebieten.

In unserem Betrieb gibt es nur meinen Vater, unsere Sekretärin und mich – umso kleiner der Betrieb, umso umfassender die Themengebiete, mit denen man sich selbst befassen muss. Ein einzelner Tag kann somit viele unterschiedliche Probleme mit sich bringen ...

8:00

Erster Besucher ist ein Vertreter des Waldverbandes, über den wir einen Großteil unserer Durchforstungen organisieren. Es geht um die schnellstmögliche Beseitigung einer Fichtengruppe, die vom Borkenkäfer befallen ist. Als Forstbesitzer ist man verpflichtet, eine „gefährliche Vermehrung“ der Schädlinge der Forstbehörde zu melden und geeignete Maßnahmen zu treffen, um deren Ausbreitung zu verhindern (§ 43 und § 44 ForstG). Solche Kalamitätsnutzungen bringen zum Ausgleich des Schadens einen günstigeren Einkommensteuersatz für daraus erlangte Einnahmen mit sich (§34b EStG; gilt auch für Sturmschäden), es muss jedoch alles zeitgerecht der Behörde gemeldet werden.

9:30

Es wird um eine Verlängerung der Einreichfrist für jene Dokumente ersucht, die für die (Neu-) Festlegung des Einheitswertes (§ 20c BewG) notwendig sind. Der damit einhergehende Verwaltungsaufwand ist erheblich und braucht viel Zeit und Nerven, da sich nicht viele Personen verlässlich damit auskennen, wie etwas zu bewerten ist.

10:00

Der potenzielle Mieter einer kleinen Wohnung holt den Entwurf des Mietvertrages ab. Diesen habe ich selbst überarbeitet; wir lassen zwar Mietverträge regelmäßig „generalüberholen“, eine fallspezifische Überprüfung durch einen

Anwalt oder gar einen Mietrechtsexperten ist aber meist unwirtschaftlich.

11:00

Besichtigung einer Baustelle – eines unserer Gebäude wird gerade mit dem Ziel renoviert, dort ein Gasthaus zu eröffnen (der Mieter ist auch ein studierter Jurist und will das Lokal „Die Kanzlei“ nennen). Eine ganze Liste von gewerberechtlichen Vorschriften ist einzuhalten, damit eine Betriebsanlagengenehmigung erlangt werden kann. Da geht es um alles: vom Einbau eines Fettabseiders über die Abgaswerte der Heizanlage und den Energieausweis (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012) bis zur Möglichkeit, ein behindertengerechtes WC einzubauen. Da dieses Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, fällt zumindest dieser behördliche Schritt weg.

13:30

Begehung eines Waldabschnittes, der durchforstet werden muss. Eine Rodung steht nicht zur Diskussion. Dafür benötigt man eine Bewilligung (§§ 17 ff ForstG) und eine eventuelle Aufforstung ist sehr kosten- und arbeitsintensiv (oft über mehrere Jahre). Auch ist bei den derzeitigen Wetterkapriolen ein Aufforstungserfolg schwer einzuschätzen.

15:30

Sturmwarnung für heute Nacht. Morgen müssen Dächer und Wälder auf Schäden überprüft werden.

16:00

Ein Telefonat mit unserem Anwalt bezüglich eines säumigen Mieters. Nach etlichen (verpass-ten) Fristsetzungen und erfolglosen Gesprächsversuchen (der Mieter geht nicht ans Telefon und ist auch in der Wohnung nicht anzutreffen) bleibt nur noch, die Kündigung auszusprechen und in Folge eine Räumungsklage einzureichen



Dieses Gebäude wird zum Gasthaus umgebaut. Der Mieter, ein Jurist, will das Lokal „Die Kanzlei“ nennen.

(§ 1118 ABGB). Hoffentlich müssen wir keine Zwangsräumung beantragen (uA § 349 EO).

16:30

Vorbereitung für ein baldiges Gespräch mit dem Denkmalamt, da bei einem der geschützten Gebäude das Dach zumindest ausgebessert (wenn nicht erneuert) werden muss. Das Denkmalamt müsste für solche Maßnahmen seine Zustimmung geben (§ 5 DenkmalschutzG). Denkmalgerechte Renovierungen sind meist sehr kostspielig – hier liegt unser Fokus eindeutig auf der Erhaltung historischer Werte, nicht auf schnellstmöglichem Maximalprofit.

Auf jeden Fall habe ich in meinen Jahren in der Gutsverwaltung vieles gelernt: Langfristiges Wirtschaften und Planen über Generationen ist auch in schnelllebigen Zeiten möglich, schneller Profit sollte nicht immer das Ziel sein – und die Langeweile am Land, die ist nur ein Gerücht.



Mag. Sophie Batthyány, M.A. (oxon.), arbeitete schon während ihres Studiums in der Gutsverwaltung ihres Vaters. Sie betreibt auch in Ungarn eine Landwirtschaft und arbeitet nebenbei an ihrem Doktorat.

jus-alumni Mitglied

Buch-Tipp

Ing. Mag. Dr. Günther Josef Silber, LL.M.

Die Einkommensbesteuerung in der Land- und Forstwirtschaft

In diesem Buch werden die spezifischen Problemsituationen und deren Zusammenhänge im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtungsweise aufgezeigt. Dabei wird auf das schwierige Feld der Wertvorstellung und Wertbestimmung eingegangen und das Umfeld land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeiten aus der Sicht internationaler und nationaler Gegebenheiten des Steuerrechts und der Rechnungslegung untersucht und dargestellt. Ein praxisorientierter Ratgeber, der den weiten Bereich der Einkommensbesteuerung und Rechnungslegung in der Land- und Forstwirtschaft greifbar macht.



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei unter
shop.lexisnexis.at

Preis € 39,-
2. Auflage
Wien 2008 | 192 Seiten
ISBN 978-3-7007-3890-9



Im Lichte Monets

24.10.14–8.2.15

belvedere

UNTERES BELVEDERE/ORANGERIE
Rennweg 6, 1030 Wien
Täglich 10–18 Uhr
Mittwoch 10–21 Uhr
www.belvedere.at

Sie wollen im Team der

Kanzlei^{des} Jahres Österreich

mitgestalten?

Ob als Rechtsanwalt/in, als Konzipient/in, als
Praktikant/in oder als Teilnehmer/in am Career
Mentorship Programme – wir freuen uns auf Sie!

juv 2013
AWARDS

Kanzlei des Jahres
Österreich



BAKER & MCKENZIE

Baker & McKenzie • Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte GmbH

Claudia Schweda-Mahrer, Schottenring 25, 1010 Wien, Telefon: +43 (0) 1 24 250 462
hallo@bakercareers.at, www.bakercareers.at

Diwok Hermann Petsche Rechtsanwälte GmbH ist ein Mitglied von
Baker & McKenzie International, einem Verein nach dem Recht der Schweiz.

