mit RECHT

Oktober 2023 26. Jahrgang

Wann muss eine Fluglinie eine Ausgleichzahlung leisten?

Foto: Flickr/Robert Aehnel

Klientenzeitschrift der Rechtsanwaltskanzlei

URBANEK & RUDOLPH
RECHTSANWÄLTE

Partner von Eurojuris International,
EU-weite Kooperation von
Rechtsanwälten

Liebe Klientinnen und Klienten!

EDITORIAL. Gewährleistungsausschluss beim Wohnungskauf?

In den meisten Kaufverträgen über Liegenschaften findet sich eine Regelung, in welchem Ausmaß der Verkäufer für Mängel der Liegenschaft Gewähr zu leisten hat. Meistens wird die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen. Die Hoffnung des Verkäufers, durch einen solchen Gewährleistungssausschluss sicherzugehen, nicht für allfällige, doch vorhandene, vielleicht auch verborgene Baumängel in Anspruch genommen zu werden, ist allerdings eine trügerische.

Immer wieder hat sich der Oberste Gerichtshof in der Vergangenheit mit solchen Gewährleistungsausschlussvereinbarungen auseinandergesetzt. Grundsätzlich sind solche Klauseln nach der Absicht der Parteien auszulegen, im Zweifel sind sie aber immer einschränkend zu interpretieren.

In einer jüngst ergangenen Entscheidung (1 Ob 79/23h) wurde judiziert, dass der Verkäufer einer Wohnung für „geheime" Baumängel haftet, wenn zwar die Gewährleistung ausgeschlossen, im Vertrag aber darauf hingewiesen wurde, dass der Käufer die Wohnung besichtigt hat und deren Zustand kennt.

Die Kläger, Käufer einer neuwertigen Wohnung, machten gegen den Verkäufer Gewährleistungsansprüche wegen Baumängeln geltend, die bei der Besichtigung nicht erkennbar waren. Der Verkäufer stand auf dem Standpunkt, dass seine Haftung vertraglich ausgeschlossen sei und er daher für den verborgenen Mangel (Schimmel im Keller) nicht hafte.

Im Kaufvertrag über die Wohnung wurde Folgendes vereinbart:

„Die Käufer haben den Vertragsgegenstand vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt und kennen daher dessen Art, Lage und äußere Beschaffenheit. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt im bestehenden tatsächlichen Zustand desselben, ohne Haftung des Verkäufers für einen bestimmten Bau- oder Erhaltungszustand des Objektes oder eine sonstige bestimmte tatsächliche Eigenschaft oder Beschaffenheit der Liegenschaft."

Das Erstgericht wies die Klage aufgrund dieses Haftungsausschlusses ab.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass das Klagebegehren dem Grunde nach zu Recht bestehe. Es ging davon aus, dass sich ein umfassender Gewährleistungsverzicht zwar grundsätzlich auch auf „geheime" Mängel beziehe. Die Vertragsbestimmung sei aber dahin zu verstehen, dass für Mängel, die bei einer Besichtigung nicht erkennbar seien, gehaftet werde.

Der Oberste Gerichtshof bestätigte die zweitinstanzliche Entscheidung. Bereits in der bisherigen Rechtsprechung sind vergleichbare Vertragsbestimmungen dahin ausgelegt worden, dass nur die Gewährleistung für solche Mängel ausgeschlossen wird, die für den Käufer bei sorgfältiger Besichtigung erkennbar gewesen sind. Dies folgt daraus, dass der Haftungsausschluss mit dem Hinweis auf den dem Käufer bekannten Zustand des Objekts und der ihm eingeräumten Gelegenheit zur Besichtigung in Verbindung steht. Das war auch hier der Fall. Darauf, ob der vertragliche Hinweis auf die erfolgte Besichtigung mit dem Haftungsausschluss sprachlich „verbunden" wurde, kommt es nicht an.

Dr. Sigrid Urbanek

URBANEK & RUDOLPH
RECHTSANWÄLTE

3100 St. Pölten
Europaplatz 7
T: +43 (2742) 35 35 75
F: +43 (2742) 35 26 78

1010 Wien
Tuchlauben 8 / 6. OG
T: +43 (1) 99 72 850

3470 Kirchberg/W.
Marktplatz 8
T: +43 (2279) 27 385

Dr. Sigrid Urbanek
Dr. Andreas Rudolph

Mag. Katharina Kolland-Twaroch
Mag. Alexander Dazinger
Mag. Markus Sommerauer

office@wirtschaftundrecht.at
www.wirtschaftundrecht.at

WAS SIE WISSEN MÜSSEN

3 Rechts-Tipps aus Ihrer Kanzlei

1. Wer trägt die Kosten einer beruflichen Ausbildung?
Soll der Arbeitnehmer zum Rückersatz von Ausbildungskosten verpflichtet werden, muss darüber noch vor einer bestimmten Ausbildung eine schriftliche Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer geschlossen werden, aus der auch die konkrete Höhe der zu ersetzenden Ausbildungskosten hervorgeht. Nur dadurch ist gewährleistet, dass dem Arbeitnehmer nämlich vor Beginn deren Ausbildung ersichtlich ist, auf welche konkreten Verpflichtungen er sich künftig einlässt, weil er nur so die finanzielle Tragweite der Beendigung seines Arbeitsverhältnisses in jenem Zeitraum ermessen kann, für den eine Kostentragungspflicht vereinbart wurde.

2. Sind Kinder schadenersatzpflichtig?
Nach dem Gesetz sind Minderjährige grundsätzlich nicht verschuldensfähig und können daher auch nicht zum Schadenersatz herangezogen werden. Kann auch von den Obsorgeberechtigten kein Schadenersatz begehrt werden (weil diese kein Verschulden trifft) so kann ein Geschädigter trotzdem von einem Minderjährigen Schadenersatz bekommen, wenn dies unter Berücksichtigung des Vermögens des Minderjährigen angemessen ist. Insbesondere gilt dies dann, wenn für das schädigende Kind eine Haftpflichtversicherung besteht. In einem solchen Fall wäre es nicht zu billigen, dass der Geschädigte leer ausgeht, obwohl das Kind durch eine Schadenersatzzahlung in seinem Vermögen keinen Nachteil erleidet.

Aus- und Fortbildung wird immer wichtiger. Doch wer zahlt sie?
Foto: flickr/ ABC Bildungs- und Tagungs-

3. Was bedeutet der Grundsatz „Neu für Alt" bei Reparaturen?
Beschädigt jemand eine fremde Sache, so ist er zur Reparatur, allenfalls sogar zur Erneuerung verpflichtet. Dadurch wird die Sache (zum Beispiel eine acht Jahre alte Therme) in einen besseren Zustand versetzt, als sie vorher war oder erfährt durch die Reparatur eine verlängerte Lebensdauer. Eine solche Werterhöhung muss sich der Geschädigte anrechnen lassen und hat diesen Vorteil nach dem Grundsatz „Neu für Alt" von den geforderten Verbesserungskosten abzuziehen. Übersteigen die Reparaturkosten den Zeitwert der beschädigten Sache, dann erhält der Geschädigte überhaupt nur den Zeitwert ersetzt.

Inhalt

MIETRECHT. Mieter gegen Vermieter: Ein ewiger Kampf? Seite 4

BANKENRECHT. Bankenwarnliste: Ein Balanceakt Seite 4

FLUGGASTRECHTE. Ist der Tod eines Kopiloten ein außergewöhnlicher Umstand? Seite 6

MIETRECHT. Sind Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen ungültig? Seite 7

VERKEHRSRECHT. Keine Pflicht von Fußgängern, auf Geh- und Radwegen rechts zu gehen Seite 8

MIETRECHT. Mietzinsminderung während COVID-19 verpasst – OGH schafft Abhilfe Seite 9

BANKENRECHT. Verbraucherkredit für Immobilie – Bonitätsprüfung Seite 10

MIETRECHT. Trockenlegen statt wohnen? Seite 10

Wo gehen, wo fahren?
Foto: flickr/Photo Graf

Mieter gegen Vermieter: Ein ewiger Kampf?

MIETRECHT. Was darf ein Vermieter während eines aufrechten (Wohnungs-)Mietverhältnisses eigentlich, anders gefragt: Welche Eingriffe des Vermieters muss ein Mieter dulden?

Grundsätzlich darf ein Mieter seine Wohnung gebrauchen und benutzen und andere davon ausschließen, es gilt der geschlossene Mietvertrag. Dennoch darf der Vermieter gem § 8 MRG den Bestandgegenstand betreten, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser Eingriff muss für den Mieter jedoch zumutbar sein. Beispiele dafür wären etwa die Kontrolle des Mietgegenstands in angemessenen Zeitabständen, die Vorbereitung oder Durchführung von Bauarbeiten oder auch das bevorstehende Ende des Mietverhältnisses. Der Vermieter muss sich – außer bei Gefahr im Verzug – voranmelden und darf nur zu zumutbaren Tageszeiten kommen.

Der Kontrollmöglichkeit durch den Vermieter ist durch das Schikaneverbot eine Grenze gesetzt, wobei allerdings eine zumutbare Besichtigung des Objektes bei bevorstehendem Ende des Mietverhältnisses, oder aber die Vorbereitung und Durchführung von Arbeiten nicht dagegen verstoßen.

Ein Mieter hat auch die Pflicht, die vorübergehende Benutzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu dulden, damit der Vermieter bestimmte Arbeiten durchführen kann. Man unterscheidet dabei zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sowie Behebung ernster Schäden in Mietgegenständen oder einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes (§ 8 Abs 1 Z 1 MRG) und Arbeiten zu einer Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung sowie Veränderung (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand (§ 8 Abs 2 Z 2 MRG). Ausgeschlossen sind Arbeiten, die nur zur Verbesserung des Mietgegenstandes selbst dienen, zulässig wären dabei allerdings Arbeiten an allgemeinen Teilen, die den Mietgegenstand umgeben, wie zum Beispiel die Außen-, aber auch Innenfenster.

Grundsätzlich wird auf die Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit und Zumutbarkeit der Arbeiten abgestellt. Es erfolgt eine Interessenabwägung, wobei die Duldungspflichten im Einzelnen komplex ausgebildet sind. Die Arbeiten sind unter möglichster Schonung des Mietrechtes des betroffenen Mieters durchzuführen, andernfalls drohen Ersatzansprüche. Ein Mieter muss Verbesserungsarbeiten in seinem Mietgegenstand (ausgenommen an allgemeinen Teilen – Fenster, Eingangstür) nicht dulden, die Durchführung derartiger nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietgegenstands bedürfen seiner Zustimmung.

Die Verbesserungsarbeiten sollen einen bestehenden Zustand in einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten Zustand machen, was grundsätzlich nur im Einzelfall beurteilt werden kann. Die Zweckmäßigkeit spielt dabei auch eine Rolle. Bei Überwiegen der Vorteile liegt eine Verbesserungsarbeit vor, die der Mieter, wenn sie an allgemeinen Teilen des Hauses vorgenommen werden soll, ohne weitere Interessenabwägung zu dulden hat. Das normierte Schonungsprinzip regelt nur die Durchführung der Arbeiten, nicht aber, welche Arbeiten der Mieter zu dulden hat.

„Bei Überwiegen der Vorteile liegt eine Verbesserungsarbeit vor, die der Mieter, wenn sie an allgemeinen Teilen des Hauses vorgenommen werden soll, ohne weitere Interessenabwägung zu dulden hat.“

Bankenwarnliste:

BANKENRECHT. Die Warnliste der österreichischen Banken („Bankenwarnliste“) ist eine Datenbank, in der Informationen über die Kreditwürdigkeit und Zuverlässigkeit von Kunden gespeichert werden (z.B. Pünktlichkeit der Zahlungen, Zahlungsausfälle). Banken nutzen diese Liste, um das Risiko bei der Vergabe von Krediten oder anderen Finanzdienstleistungen zu bewerten. Da der Eintrag in die Liste erhebliche Auswirkungen auf das Finanzleben der Betroffenen hat, stellt sich die Frage, wie und ob diese rechtlich gegen allfällige unrichtige Eintragungen vorgehen können.

Dreh- und Angelpunkt dafür ist die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie das Datenschutzgesetz (DSG), zumal die Führung der Liste die Verarbeitung (Erhebung, Speicherung etc.) personenbezogener Daten erfordert. Die DSGVO legt strenge Maßstäbe an die Speicherung personenbezogener Daten an, zumal sie die Zweckbindung, Datenminimierung und Speicherbegrenzung zwingend normiert (Art 5 Abs 1 DSGVO).

Was muss ein Mieter dulden, was nicht?
Foto: Flickr/Tim Reckmann

Ein Balanceakt

Der Verantwortliche hat die Daten zu löschen, sofern es der Erhebungszweck nicht mehr erfordert und die Aufbewahrung nicht gerechtfertigt ist. Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hatte erst kürzlich datenschutzrechtliche Fragstellungen in Zusammenhang mit der Bankenwarnliste zu entscheiden (Ro 2020/04/0037).

Ein Bankkunde beantragte die Löschung eines Eintrags aus der Liste, der sich auf die „teilweise Tilgung" einer Schuld im Jahr 2018 bezog, die er im Rahmen eines Schuldenregulierungsverfahrens (Privatkonkurses) bezahlt hatte. Die gerichtlich bestimmte Rückzahlungsquote von 70 Prozent seiner Verbindlichkeiten hatte er im März 2018 erfüllt. Der Kunde begehrte bei der Datenschutzbehörde (DSB) die Löschung unter Verweis auf die DSGVO, zumal er seines Erachtens bereits mit Rechtskraft der Bestätigung des Zahlungsplans durch das Insolvenzgericht im Jahr 2012 seine Verbindlichkeiten gegenüber der Bank erfüllt habe. Der Eintrag sei unrichtig und schade seiner Kreditwürdigkeit. Da weder die Datenschutzbehörde noch das Bundesverwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz seinem Antrag stattgaben, begehrte er auch noch vor dem VwGH die Löschung seiner Daten.

> **„Die über den Kunden gespeicherten Zahlungserfahrungsdaten sind keine direkte Beurteilung seiner Kreditwürdigkeit."**

In seiner Entscheidung wog der VwGH das Interesse des Bankkunden an der Löschung seiner Daten aus der Bankenwarnliste mit dem Interesse der Bank an Risikominimierung und Gläubigerschutz ab. Die Bankenwarnliste diene der Beurteilung des Kreditrisikos potenzieller Kunden und sei daher von großer Bedeutung für die Kreditwirtschaft. Die über den Kunden gespeicherten Zahlungserfahrungsdaten seien keine direkte Beurteilung seiner Kreditwürdigkeit, sondern nur eine von mehreren Datenquellen zur Vorbereitung einer allfälligen Beurteilung. Die Richtigkeit der Zahlungserfahrungsdaten des Kunden hänge daher nicht von einer zwischenzeitigen Änderung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse ab, sodass die Abweisung seiner Begehren auf Löschung bzw. Richtigstellung zu bestätigen sei.

Ist der Tod eines Kopiloten ein außergewöhnlicher Umstand?

FLUGGASTRECHTE. Mit dieser Frage hatte sich unlängst der EuGH (C-156/22-C-158/22, TAP Portugal) zu befassen, zumal die Leistung einer pauschalen Ausgleichszahlung gemäß EU-FluggastVO (EG 261/2004) davon abhängig war.

Dieser zufolge hat die Airline bei einer Annullierung des Fluges pauschal eine Ausgleichszahlung von bis zu 600 Euro pro Passagier zu zahlen. Die Höhe des Pauschalbetrages ist von der Flugstrecke und Entfernung abhängig. Die Airline muss nicht bezahlen, sofern sie nachweisen kann, dass die Annullierung auf außergewöhnliche Umstände zurückgeht, die sich auch ereignet hätten, sofern alle zumutbaren Maßnahmen ergriffen worden wären.

Da die Airline im Anlassfall einen außergewöhnlichen Umstand behauptete, hatte der EuGH erstmals zu prüfen, ob der Tod eines Kopiloten als unverzichtbares Besatzungsmitglied zur Befreiung von der Ausgleichszahlung führt. Die Airline argumentierte insbesondere, dass der Kopilot die verpflichtenden regelmäßigen medizinischen Untersuchungen ohne Einschränkungen bestanden habe, sodass dessen Ableben unerwartet und damit ein außergewöhnlicher Umstand gemäß FluggastVO gewesen sei. Nach Ansicht des EuGH unterscheide sich der Tod eines unverzichtbaren Besatzungsmitglieds nicht von einer unerwarteten Krankheit. Luftfahrtunternehmen müssten auch kurz vor Abflug auf eine unerwartete Krankheit oder den Tod eines oder

Wann muss eine Fluglinie eine Ausgleichzahlung leisten?
Foto: Flickr/Robert Aehnel

mehrerer unverzichtbarer Besatzungsmitglieder vorbereitet sein. Relevant sei der Umgang mit diesen unerwarteten Vorfällen, zumal diese Teil der gewöhnlichen Ausübung der Tätigkeit eines Luftfahrtunternehmens seien. Die genaue medizinische Ursache der Abwesenheit eines Besatzungsmitgliedes sei irrelevant. Nach Ansicht des EuGH sei zu weiters zu prüfen, ob die Airline zur Vorbeugung unvorhergesehener Ereignisse, die zur Annullierung und Verspätungen von Flügen führen könnten, Maßnahmen bei der Festlegung des Personaleinsatzes getroffen habe.

Der EuGH war der Rechtsauffassung, dass eine unerwartete Erkrankung oder ein Todesfall selbst dann nicht außergewöhnlich sei, wenn der Betroffene bei regelmäßigen medizinischen Untersuchungen keine Auffälligkeiten gezeigt habe. Der Tod des Kopiloten sei daher kein außergewöhnlicher Umstand, der die Airline von der Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichszahlung befreie. Die Airline hätte Vorkehrungen treffen müssen, um den unerwarteten Ausfall zu kompensieren und die Annullierung des Fluges zu verhindern. Da diese Maßnahmen unterblieben seien, müsse die Fluglinie nunmehr an jeden Passagier die Ausgleichszahlung für den annullierten Flug bezahlen, darüberhinausgehenden Schadenersatz könne jeder Passagier individuell einfordern (zB Hotelstornokosten, Umbuchungskosten).

Sind Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen ungültig?

MIETRECHT. Aufgrund der hohen Inflation ist in den Medien das Thema „Mietzins“ allgegenwärtig. Die Forderungen von Interessensvertretung und Teilen der Politik nach einer „Mietzinsbremse“ oder einem „Mietpreisdeckel“ wurden bislang noch nicht umgesetzt. Bislang hat der Gesetzgeber diesbezüglich in die bestehenden gesetzlichen Regelungen nicht eingegriffen. Umso mehr sorgte daher eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t) für Aufsehen.

Die Bundesarbeiterkammer hat sich in diesem Verfahren gegen mehrere Klauseln gewandt, die ein unternehmerisch tätiger Vermieter bei Verbrauchern in seinen Vertragsformblättern verwendet. Die Immobilie fiel unter den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Eine der Klauseln lautete:

„Der Nettomietzins von EUR ... wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht“.

Der Oberste Gerichtshof führt dazu aus, dass aus dieser Klausel nicht hervorgeht, nach welchen Kriterien zu beurteilen ist, welcher Index dem Verbraucherpreisindex am meisten entspricht und wer dies zu beurteilen hat.

Die kundenfeindlichste Auslegung dieser Bestimmung führt nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes daher zu dem Ergebnis, dass der Vermieter einseitig festlegen kann, welcher von mehreren allenfalls in Betracht kommenden Indizes herangezogen wird. Bei Preisanpassungsklauseln (unter welche auch Wertsicherungsklauseln fallen) müssen die für die Veränderung maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sein. Darüber hinaus dürfen diese Klauseln nicht unklar und unverständlich sein. Diese Klausel erfüllt nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes diese Kriterien nicht.

„Das Gericht geht bei der Inhaltskontrolle der Vertragsklauseln von der kundenungünstigsten Auslegungsalternative aus.“

Von besonderer Brisanz ist jedoch der Beisatz des Obersten Gerichtshofes, dass die Klausel „im Übrigen“ auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, verstößt. Dieser regelt, dass Klauseln, die innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss zu einer Entgelterhöhungen führen, unwirksam sind, wenn sie nicht eigens im Einzelnen ausgehandelt worden sind. In der Regel werden einzelne Klauseln eines Mietvertrages zwischen den Parteien nicht einzeln besprochen. Aufgrund der Formulierung der Klausel könnte der Vermieter den vereinbarten Mietzins umgehend (innerhalb von zwei Monaten) erhöhen, wenn die Indexentwicklung dies zulassen würde.

Solche Wertanpassungsklauseln sind sehr häufig in Vertragsmustern enthalten und könnten daher zu einer Nichtigkeit der gesamten Wertanpassungsklausel führen. Ein Verbandsprozess (Kläger ist die Bundesarbeiterkammer) wird jedoch nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung – anders als im Individualverfahren – geführt. Das Gericht geht daher bei der Inhaltskontrolle der Vertragsklauseln von der kundenungünstigsten Auslegungsalternative aus. Es bleibt daher festzuhalten, dass diese Entscheidung nicht automatisch bedeutet, dass ähnliche Wertsicherungsklauseln im Individualprozess automatisch als nichtig qualifiziert werden. Sowohl Vermieter als auch Mieter sollten daher ihre Mietverträge individuell prüfen lassen, ob gegebenenfalls Anpassungen notwendig sind.

Keine Pflicht von Fußgängern, auf Geh- und Radwegen rechts zu gehen

VERKEHRSRECHT. Was die einen schon bei der Fahrradprüfung im Kindesalter lernen, erfahren die anderen spätestens zur Führerscheinprüfung: das Rechtsfahrgebot (§ 7 StVO) sowie die Pflicht des Fußgängers, beim Betreten der Fahrbahn auf den übrigen Verkehr achtzugeben und bei Fehlen eines Gehsteigs oder Gehwegs den äußersten Fahrbahnrand zu benützen (§ 76 StVO).

Doch wie habe ich mich als Radfahrer zu verhalten, wenn vor mir ein Fußgänger geht und ich diesen überholen möchte? Darf ich darauf vertrauen, dass er auf der rechten Fahrbahnhälfte bleibt? Diese alltagsrelevanten Fragen hatte der OGH in einer jüngst ergangenen Entscheidung (2 Ob 38/23m) zu erörtern.

Der Kläger und seine Gattin waren gemeinsam mit dem Fahrrad unterwegs, als sie vor sich die elfjährige Beklagte auf dem ebenen und gerade verlaufenden Weg auf der rechten Seite gehen sahen. Die vorausfahrende Gattin wollte das Kind, – ohne vorheriges Klingeln oder Zurufe – , links überholen, als es sich plötzlich nach links bewegte. Die Gattin konnte noch bremsen, das Fahrrad nach links auslenken und zum Stillstand bringen. Da der Kläger einen zu geringen Tiefenabstand zu seiner Gattin einhielt, prallte er mit seinem Fahrrad gegen deren Hinterrad und stürzte. Der Kläger begehrte von der Beklagten Schmerzengeld und Schadenersatz. Das Erstgericht wies die Klage wegen Alleinverschuldens des Klägers ab. Das Berufungsgericht gab der Berufung keine Folge. Da jedoch bislang keine Rechtsprechung des OGH ergangen war, ob die Seitwärtsbewegung eines zunächst in gleicher Richtung auf der Fahrbahn gehenden Fußgängers ein überraschendes Betreten der Fahrbahn (§ 76 StVO) gegenüber dem nachfolgenden Radfahrer begründet, ließ das Berufungsgericht die Revision an den OGH zu.

Dieser war der Rechtansicht, die Fahrbahn stehe dem gesamten Fahrzeugverkehr offen, ein Geh- und Radweg diene hingegen ausschließlich der gemeinsamen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und sei kein Teil der Fahrbahn. Um als Geh- und Radweg zu gelten, bedürfe es ei-

Hier ist es klar, wo ein Fußgänger gehen muss. Oder doch nicht?. Foto: Flickr/ Photo Graf

ner Kennzeichnung des Weges durch ein Gebotszeichen. Da diese nicht vorliege, sei bei einem Privatweg auf die Widmung des Eigentümers des Weges abzustellen. De Eigentümer gestattete die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer, sodass ein Geh- und Radweg vorliege.

Zu klären blieb, ob die StVO das überraschende Betreten der Fahrbahn auch am Geh- und Radweg verbietet. Der OGH war der Auffassung, das Verbot setze eine Fahrbahn im Sinne der StVO voraus. Eine analoge Anwendung des Verbots sei nicht möglich, zumal die Beklagte im Unfallzeit-punkt bereits am Weg gewesen sei und diesen nicht überraschend betreten habe. Das Verbot (§ 76 StVO) unterscheide grundlegend zwischen Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Da beim Privatweg keine Trennung angeordnet sei, sondern dieser von Radfahrern und Fußgängern gemeinsam genutzt werden dürfe, sei das Verbot unanwendbar. Das plötzliche Ausschwenken der Beklagten nach links sei daher kein verbotenes, überraschendes Betreten einer Fahrbahn. Vielmehr hätte die Klägerin als Radfahrer durch Klingeln (Warnzeichen) Kontakt mit dem Kind herstellen müssen (§ 22 StVO). Aufgrund des Vertrauensgrundsatzes (§ 3 StVO) im Straßenverkehr durfte das Kind mangels Warnzeichens der Klägerin darauf vertrauen, dass kein Radfahrer naht, den es durch einen Schritt nach links gefährden könnte.

Mietzinsminderung während COVID-19 verpasst – OGH schafft Abhilfe

MIETRECHT. Die COVID-19-Pandemie hat nicht nur unseren Alltag auf den Kopf gestellt und dem Gesundheitswesen Kopfzerbrechen bereitet, sondern auch viele bislang ungeklärte Rechtsfragen aufgeworfen. Omnipräsent waren neben den rege diskutierten grundrechtlichen Themenbereichen (Beschränkung der Freizügigkeitsrechte aufgrund von Betretungsverboten etc) insbesondere auch zivilrechtliche Fragestellungen, so auch im Mietrecht. So hat der OGH zB die strittige Frage entschieden, dass Mieter von Geschäftsräumlichkeiten während eines behördlich/ gesetzlich für das Mietobjekt angeordneten Betretungsverbots keinen Mietzins bezahlen, sofern das Objekt währenddessen für den vereinbarten Geschäftszweck gänzlich unbenützbar war. Die COVID-19-Pandemie sei als „Seuche" zu qualifizieren, die von Gesetzes wegen von der Mietzinszahlung befreie (§ 1104 ABGB; 3 Ob 78/21y; 3 Ob 36/22y; 1 Ob 178/22s); – wir haben dazu bereits in den Vorausgaben berichtet.

In einer erst kürzlich veröffentlichten Leitentscheidung hatte der OGH einen bislang noch ungeklärten Sachverhalt zu beurteilen, der Geschäftsraummietern ein weiteres Fenster zur Bewältigung allfälliger wirtschaftlicher Corona-Nachwehen öffnet (3 Ob 73/23s). Der Mieter eines Gastronomielokals hatte im Anlassfall während des ersten Lockdowns für die Monate März bis Mai 2020 den vollen Mietzins bezahlt, obwohl sein Geschäftslokal gänzlich unbenützbar war. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch keine Leitentscheidung des OGH zur allfälligen Mietzinsbefreiung während eines Lockdowns. Im Anlassfall aus 2022 forderte er den bezahlten Mietzins unter Verweis auf die seit damals ergangene Rechtsprechung zurück. Der Vermieter bestritt den Rückforderungsanspruch, zumal der Mieter die Zahlungen vorbehaltslos geleistet und so auf seine allfällige Zinsbefreiung verzichtet habe. Die Rechtsprechung schließe die Rückforderung aus, sofern der Mietzins ohne den geltend gemachten Vorbehalt einer allfälligen Rückforderung gänzlich bezahlt werde. In der Regel ist die Bezahlung des vollen Mietzinses unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Rückforderung insbesondere bei Mängeln des Bestandobjekts relevant, weil der Mieter bei bloßer Teilzahlung des Mietzinses eine Vertragskündigung aufgrund Zahlungsverzugs riskiert und dann im Räumungsverfahren darlegen muss, ob der gesamte Mietzins zu bezahlen war.

„Für die Zurückforderung von vorbehaltlos bezahltem Mietzins während eines „Lockdowns" gilt es für Mieter nur noch eine allfällige Verjährung ihres Rückforderungsanspruchs zu beachten."

Der OGH zeigte sich im Anlassfall betont mieterfreundlich. Anfang 2020 wäre die (miet-) rechtliche Einordnung der behördlichen Maßnahmen zur Eindämmung von COVID-19 noch ungeklärt gewesen. Der Mieter habe damals nicht wissen können, dass er aufgrund gesetzlicher Anordnung (§ 1104 ABGB) von der Verpflichtung zur Mietzinszahlung befreit ist. Die vorbehaltslose Mietzinszahlung sei nur dann als (schlüssiger) Verzicht auf die Rückforderung zu werten, wenn der Mieter in Kenntnis oder begründeter Annahme eines Zinsminderungsanspruchs vorbehaltslos bezahlt habe. Dies treffe aufgrund der damals herrschenden „völligen Unklarheit" (so der OGH) hinsichtlich der Auswirkungen von COVID-19-Maßnahmen auf Mietverhältnisse gerade nicht zu, sodass der Mieter auch bei vorbehaltsloser Bezahlung zur Zurückforderung des Mietzinses für den Zeitraum von März bis Mai 2020 berechtigt sei.

Für die Zurückforderung von vorbehaltlos bezahltem Mietzins während eines „Lockdowns" gilt es für Mieter nur noch eine allfällige Verjährung ihres Rückforderungsanspruchs zu beachten: Die Verjährung tritt binnen drei Jahren ab Zahlung ein.

Verbraucherkredit für Immobilie – Bonitätsprüfung

BANKENRECHT. Um den Traum vom Eigenheim zu finanzieren, wird in den allermeisten Fällen ein Kreditvertrag mit einem Bankinstitut abgeschlossen. Vor Abschluss eines solchen Kreditvertrages hat die Bank eine genaue Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers vorzunehmen.

Dabei muss seitens des Kreditnehmers insbesondere das laufende monatliche Einkommen nachgewiesen und Angaben über sonstige Verpflichtungen gemacht werden. Den Kreditgeber trifft dabei eine aktive Ermittlungspflicht (§ 9 HIKrG), deren konkretes Ausmaß von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig ist. Die Ermittlungspflicht darf insbesondere nicht losgelöst von der Mitwirkungspflicht des Kreditnehmers beurteilt werden. Der Kreditnehmer muss korrekte und vollständige Angaben machen. In einer jüngst ergangenen Entscheidung (2 Ob 8/23z) hat sich der Oberste Gerichtshof (OGH) mit genau jener Mitwirkungspflicht des Kreditnehmers beschäftigt. In gegenständlichem Fall hatte der klagende Verbraucher, der auch Einkünfte

Trockenlegen statt wohnen?

MIETRECHT. Nachdem in einer neu errichteten Reihenhauswohnung bereits kurz nach Übergabe immer wieder Schimmel aufgetreten war, forderte der Vermieter die Mieterin und ihre Familie wiederholt auf, ihr „falsches Nutzerverhalten“ einzustellen; schließlich kündigte er die Wohnung nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstands auf.

Nachdem die Vorinstanzen der Aufkündigung stattgegeben hatten, hob der Oberste Gerichtshof diese auf (4 Ob 2/23g) und wies das Räumungsbegehren des Vermieters ab.

Nach ständiger Rechtsprechung liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG dann vor, wenn eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgt oder droht.Der Auflösungsgrund liegt daher dann nicht vor, wenn der Mieter vom Bestandgegenstand nur den nach dem Verwendungszweck üblichen Gebrauch macht

Atmen, von Stoßlüften nicht unterbrochenes nächtliches mehrstündiges Durchschlafen, Duschen und Baden, Kochen, Waschen, Trocknen der Wäsche der Wohnungsbewohner, das Verwenden von Vorhängen, das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, Sofas oder Sitzgarnituren, Einbaumöbeln oder sonstigen Möbeln an dem Mieter genehmen Stellen, einschließlich Außenwänden: All dies gehört grundsätzlich zur bedungenen Nutzung einer Wohnung, die eben zu Wohnzwecken (und nicht zu Zwecken der Trockenlegung fremder Bausubstanz) vermietet ist.

> **„Eine Verpflichtung zum Querlüften alle drei bis vier Stunden für fünf bis zehn Minuten besteht nicht.“**

Bei der üblicherweise anzunehmenden, durchschnittlichen Brauchbarkeit einer Mietwohnung kann man erwarten, mit einem durchschnittlichen Lüften das Auslangen zu finden; eine grundsätzliche mietrechtliche Verpflichtung zum Querlüften alle drei bis vier Stunden für fünf bis zehn Minuten, also zu sechs- bis achtmaligem Lüften pro Tag, besteht nicht (könnte aber vertraglich vereinbart werden, was aber hier nicht der Fall war). Auch eine tägliche Präsenz des Mieters zwecks Stoßlüftens ist nicht geboten, sodass auch das fallweise gänzliche Unterbleiben des Lüftens den Kündigungsgrund grundsätzlich nicht verwirklicht.

Rechte und Pflichten bei Krediten.
Foto: Flickr/ Tim Reckmann

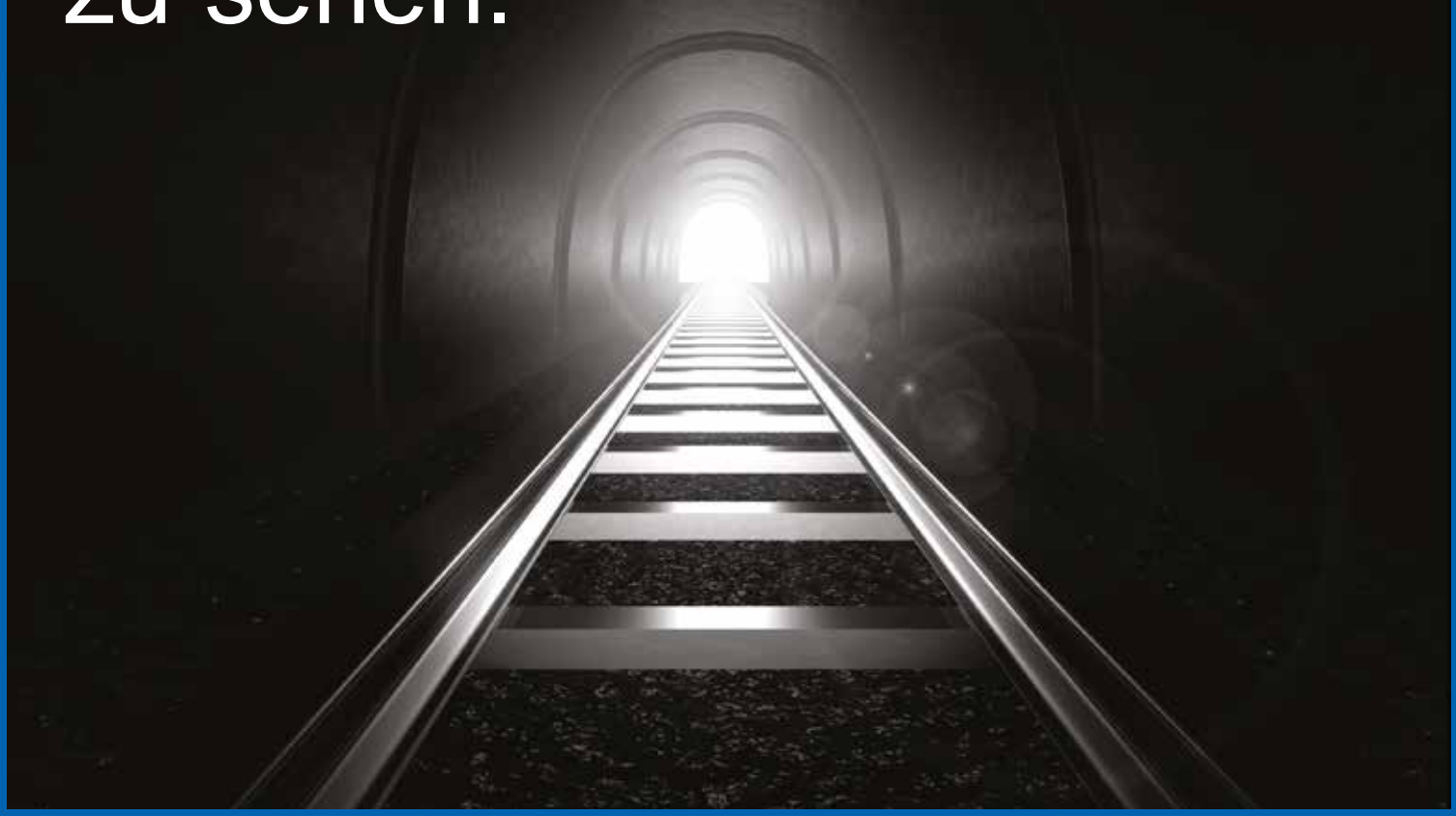
aus Vermietung und Verpachtung hatte, Abgabenschulden in Höhe von 22.000 Euro für die ihm eine Ratenzahlung bewilligt worden war. Obwohl er bei der Kreditwürdigkeitsprüfung für den Immobilienkredit durch das Bankinstitut allgemein nach Verbindlichkeiten gefragt wurde, gab er diese Abgabenschuld nicht an. Der Bankmitarbeiterin fiel aufgrund der vorgelegten Kontoauszüge zwar eine monatliche Zahlung an das Finanzamt in Höhe von 500 Euro auf, sie zog daraus aber nicht den Schluss einer Abgabenschuld.

Nach Erhalt der vorläufigen Finanzierungszusage seitens der beklagten Bank unterschrieb der Kläger den Liegenschaftskaufvertrag. Der Kaufvertrag sah für den Fall des Rücktritts eine Strafzahlung (Konventionalstrafe) vor. Als die Bank durch eine Pfändung von der Abgabenschuld des Klägers als Kreditnehmer erfuhr, widerrief sie ihre Finanzierungszusage. Der Kläger musste in der Folge den Kaufvertrag rückabwickeln und die vertraglich vereinbarte Konventionalstrafe in Höhe von 3 Prozent des Kaufpreises an den Verkäufer zahlen. Für diesen Schaden begehrte der Verbraucher von der Bank Ersatz und brachte dazu vor, dass die Bank die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht sorgfältig durchgeführt habe.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht ging hingegen von einer Pflichtverletzung der beklagten Bank aus und gab der Schadenersatzklage unter Anrechnung eines gleichteiligen Mitverschuldens statt. Der OGH stellte jedoch das abweisende Urteil des Erstgerichts wieder her. Zusammengefasst hielt der OGH fest, dass die Bonitätsprüfung nicht isoliert von den Mitwirkungspflichten des Kreditnehmers betrachtet werden darf. Der Bank sei kein Fehler bei der Bonitätsprüfung unterlaufen. Die monatlichen Zahlungen an das Finanzamt seien im Hinblick auf die selbstständige Nebentätigkeit des Klägers nicht ungewöhnlich und hätten keine Nachforschungspflicht ausgelöst. Vielmehr hat der Verbraucher bei der Beschaffung der vorvertraglichen Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung mitzuwirken. Demnach muss er korrekte und vollständige Angaben machen, sodass eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung möglich ist. Der Kläger hat hier jedoch gegen die Mitwirkungspflicht verstoßen, weil er Abgabenschulden verschwiegen hat. Für den unredlich handelnden Kläger bestand in diesem Zusammenhang zudem kein Anlass, auf die (als solche bezeichnete) „vorläufige Finanzierungszusage“ zu vertrauen. Die beklagte Bank musste den Schaden sohin nicht ersetzen.

„Der Kunde muss korrekte und vollständige Angaben machen, sodass eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung möglich ist .“

Wer rote Zahlen schreibt, braucht nicht gleich schwarz zu sehen.



In finanziell schwierigen Zeiten ist der Handlungsspielraum oft sehr begrenzt. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig mit der Situation zu konfrontieren und Übersicht über die noch verbleibenden Möglichkeiten zu erhalten.
Licht am Ende des Tunnels:
www.wirtschaftundrecht.at

URBANEK & RUDOLPH
RECHTSANWÄLTE