

Mietrecht

Vertragspraxis beim Zinshaus-Kauf Erstes Urteil zu § 1104 ABGB

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Schlussabrechnung bei nachträglicher WE-Begründung und Überführung des EVB in die Rücklage

Immobilienbesteuerung

Steuerspartipps für Immobilienbesitzer zum Jahresende

Forum Immobilientreuhänder

Zum Austausch von Balkongeländern

Rückzahlung aller nicht verbrauchten EVB; die gleiche Diktion findet sich in § 14 d Abs 5. ME hat der Gesetzgeber sowohl bei § 14 d Abs 5 (ebenso wie vorher Abs 8 a) als auch § 39 Abs 33 „ungenau“ agiert; schließlich stellte schon § 14 d Abs 7 idF vor dem 3. WÄG auf eine Rückzahlungsverpflichtung von über § 14 Abs 1 Z 5 WGG (damalige Rückstellung) nicht gedeckte und nicht verwendete EVB ab, wobei sich aber auch bereits damals etwa die Speisung dieser zusätzlichen Rückstellung aus § 14 Abs 7 Z 3 idF vor dem 3. WÄG (wenngleich mit Fehlerweis auf Abs 2 statt Abs 1 Z 5) ergab. Insoweit hat daher Selbiges nicht nur für den Fall des § 14 d Abs 7 idF vor der WGG-Nov 2016 bzw nunmehr § 14 d Abs 4, sondern auch für § 14 d Abs 8 a idF vor der WGG-Nov 2016 bzw nunmehr § 14 d Abs 5 zu gelten; schließlich wird in beiden Fällen auf die Grundstufe übersteigenden Beträge abgestellt und basieren die Rückzahlungspflichten ja ausschließlich auf den durch § 14 d Abs 1 eingehobenen Beträgen. Gleichzeitig wird damit aber auch die

Ansicht untermauert, dass eine GBV zuerst die nach § 14 d eingehobenen, der Rückzahlung unterliegenden (Puhr, immolex 2018, 242 [vormals die Grundstufe übersteigenden: Prader, WGG/BTVG⁴ § 14 d Anm 6]) Beträge zur Deckung heranzuziehen hat, um eben später erforderlich werdende Anhebungen (im Verfahren gem § 14 Abs 2 sind diese dann entsprechend zu berücksichtigen: Puhr, immolex 2018, 242) weitgehend zu vermeiden. Schließlich geht es ja vordergründig um die widmungsgemäße Verwendung und Sicherung der anstehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Erfüllung der Aufgaben der GBV und nur sekundär um die „Bestrafung“ der GBV mit Rückzahlungspflichten bei nicht widmungsgemäßer Verwendung.

Mangelhaftes Agieren hat die GBV ja, wie der OGH in casu zutreffend erkannte, ohnedies selbst zu verantworten.

Christian Prader

Dr. Christian Prader ist RA in Innsbruck.

Verbücherung eines Bestandvertrags

Voraussetzung für die Verbücherung eines Bestandrechts ist, dass in der die Eintragungsgrundlage bildenden Vertragsurkunde die wesentlichen Vertragspunkte festgelegt sind und dass der Bestandgeber und Eigentümer eine Aufsandungserklärung abgegeben hat.

Ein Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit kann nicht einverleibt werden.

Aus der Begründung:

Im Grundbuch kann nach § 9 GBG ua das Bestandrecht (§ 1095 ABGB) eingetragen werden. Voraussetzung für die Verbücherung eines Bestandvertrags ist nicht nur die Zustimmung (also die Aufsandungserklärung) des Bestandgebers und Eigentümers, sondern auch, dass in der (die Eintragungsgrundlage bildenden) Vertragsurkunde die wesentlichen Vertragspunkte festgelegt sind (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht² § 19 GBG Rz 13, 14, 17 mwN).

Die Prüfung eines Gesuchs auf Eintragung eines Bestandvertrags erfolgt nach den Erfordernissen der §§ 26 ff GBG, das insb auch § 32 GBG genügen muss (5 Ob 157/07 k). § 26 Abs 2 GBG erfordert ua für den Erwerb eines Rechts, dass die Urkunde einen gültigen Rechtsgrund enthält.

Nach § 87 Abs 1 GBG sind Urkunden, aufgrund deren eine Eintragung erfolgen soll, im Original beizulegen. Diese Voraussetzung bezieht sich auf Grundbuchsurkunden, die in materieller und formeller Hinsicht die konstitutiven Voraussetzungen der vorzunehmenden Grundbuchshandlung enthalten (RS0061070). Ergeben sich die konstitutiven Voraussetzungen der vorzunehmenden Grundbuchshandlung aus mehreren Urkunden zusammen, dann sind alle einzelnen von ihnen Urkunden, aufgrund deren iSd § 87 Abs 1 GBG die betreffende Eintragung erfolgen soll (vgl RS0016072; RS0061050).

Der Fachsenat hat daher mit Bezug auf Bestandverhältnisse bereits wiederholt ausgesprochen, dass dann, wenn eine Nachtragsurkunde Bezug auf die

Urkunde über das Titelgeschäft nimmt, auch die Urkunde über das Titelgeschäft (Mietvertrag) als Grundbuchsurkunde in einer Form vorgelegt werden muss, die eine Eintragung zulässt (RS0124536).

Aus dem Verbot der Einverleibung von Bestandverträgen auf unbestimmte Zeit (dazu RS0020445) folgt, dass sich aus der vorzulegenden Vertragsurkunde auch die vereinbarte Bestanddauer oder die entsprechenden Modifikationen des ordentlichen Kündigungsrechts ergeben müssen (Rassi, aaO § 19 GBG Rz 21). Es reicht dabei aus, dass der Inhalt eines verbücherbaren Vertrags insoweit für einen Bestandnehmer vorteilhaft ist, als dass das Vertragsverhältnis ohne seine Zustimmung erst nach der bedungenen Zeit erlischt (5 Ob 142/17 v [immolex 2018/33 (Streller)]). Dafür genügt, dass der Bestandgeber für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen verzichtet, die sonst bei einem unverbücherten Bestandrecht zur ordentlichen Aufkündigung des Bestandvertrags herangezogen werden könnten (RS0108658; RS0020428 [T 3, T 4], RS0020445 [T 3, T 4]). Das ist aber allein bei einem Verzicht auf die in § 1120 ABGB vorgesehenen Rechtswirkungen, die schon durch die Einverleibung des Bestandrechts in das Grundbuch beseitigt werden (RS0020428 [T 1, T 2]), nicht der Fall.

Anmerkung:

Abweichend von der (überwiegenden) älteren Rsp vertritt der OGH seit seiner richtungsweisenden E 5 Ob 90/06 f die Ansicht, dass die Verbücherung bei auf unbestimmte Zeit geschlossenen Bestandverträgen zulässig ist, sofern eine Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten des Bestandgebers vertraglich vorgesehen wurde (RIS-Justiz RS0020428). Der Ansicht der L folgend legt die jüngere Rsp § 1095 ABGB dahingehend aus, dass Rechtsgrund für die Zulässigkeit der Verbücherung der vollständige oder vorübergehende vertragliche Ausschluss des Rechts auf ordentliche Kündigung durch den Bestandgeber ist, welcher im Fall der Verbücherung

VERFAHRENSRECHT

§ 1095 ABGB;
§§ 9, 87 GBG

OGH
4. 5. 2020,
5 Ob 59/20 t

Grundbuchs-
urkunden;
Verbücherung
eines Bestand-
rechts

2020/113

auch den Erwerber des Bestandsobjekts bindet (RS0108658; RS0020445). Die Eintragung eines Bestandrechts ist nach gesicherter Rsp demnach schon dann zuzulassen, wenn der Bestandgeber für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Bestandliegenschaft für eine bestimmte Zeit auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen verzichtet, die sein Rechtsnachfolger bei einem unverbücherten Bestandrecht zur ordentlichen Aufkündigung des Bestandvertrags heranziehen könnte (5 Ob 194/15 p; 5 Ob 27/19 k; RS0108658). Ist das MRG nicht anwendbar, könnte etwa bereits die Vereinbarung einer längeren als der gesetzlichen Kündigungsfrist in einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag die Eintragung rechtfertigen, weil der Erwerber gem § 1120 an vereinbarte Kündigungstermine und -fristen nicht gebunden ist (Lovrek in Rummell/Lukas, ABGB⁴ § 1095).

Urkunden, aufgrund deren eine Eintragung erfolgen soll, sind gem § 87 GBG im Original beizulegen, wobei die Einverleibung aufgrund von Privaturkunden nur bewilligt werden kann, wenn der vorgelegten Urkunde ein gültiger Rechtsgrund für das einzutragende Recht in ausreichender Eindeutigkeit zu entnehmen ist (§ 26 Abs 2 GBG; vgl 5Ob25/16 m; RS0061070). Gem § 94 GBG hat das Grundbuchgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen, im Zuge welcher zu beurteilen ist, ob das Ansuchen formell und auch materiellrechtlich unbedenklich erscheint (RS0060878). Neben der Prüfung des Vorliegens der Erfordernisse der §§ 26ff GBG muss ein Gesuch auf Eintragung eines Bestandvertrags auch der Bestimmung des § 32 GBG, welche eine ausdrückliche Aufsandungserklärung vorschreibt, genügen. § 31

Abs 1 GBG schreibt im Fall von Privaturkunden vor, dass die Unterschriften der Parteien auf den Urkunden gerichtlich oder notariell beglaubigt sein müssen (5 Ob27/19 k mwN). Ist ein vollständiges Bild über den Inhalt eines zu verbüchernden Vertrags nur aus mehreren Urkunden zusammen zu gewinnen, dann sind alle einzelnen von ihnen Urkunden iSd § 87 Abs 1 GBG, weshalb iwF alle einzelnen Urkunden im Original und in Entsprechung der Formerfordernisse vorzulegen sind. Sind etwa in einem Originalvertrag Urkunden erwähnt, welche lt Vertragsinhalt „integrierende Bestandteile“ der Urkunde sein sollen, ist nach stRsp immer auch die Vorlage dieser Vorurkunden im Original erforderlich. Nur wenn alle wesentlichen Eintragungsgrundlagen für einen bestimmten Verbücherungsakt in einer einzigen Urkunde enthalten sind, die auch keine Bedenken gegen ihre Vollständigkeit erweckt, so bedarf es nur der Vorlage dieser Urkunde im Original (5 Ob 110/06 x).

Auf Basis des festgestellten Sachverhalts stimmt die rechtliche Beurteilung, wonach die vorgelegte Urkunde allein nicht ausreichend für die Eintragung des Bestandrechts ist, sondern vielmehr auch die Vorurkunden vorzulegen gewesen seien, mit der bisherigen Rsp überein. Der Verweis auf die mangelnde Rechtsschutzwirkung allein bei einem Verzicht auf die in § 1120 ABGB vorgesehenen Rechtswirkungen ohne eine darüber hinausgehende vertragliche Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten ist unter Berücksichtigung der bisherigen Erwägungen (5 Ob 90/06 f) schlüssig.

Nadja Holzer

Mag. Nadja Holzer ist RA in Wien.

MAKLERRECHT

§ 1302 ABGB;
§ 3 MaklerG

OGH
16. 9. 2020,
6 Ob 164/20 s

Immobilienmakler;
Pflichten des Maklers;
Doppelmakler;
kumulative Kausalität

2020/114

Pflichten des Doppelmaklers

Der Doppelmakler muss, selbst bei einem Naheverhältnis zu einer Seite, die Interessen beider Auftraggeber redlich und sorgfältig wahren; gefordert wird eine strenge Unparteilichkeit. Bei einer wenn auch nur fahrlässigen Verletzung dieser Pflicht haftet der Makler, und zwar auch für reine Vermögensschäden seines Auftraggebers wie dessen Kosten für Rechtsverfolgungs- oder Rechtsverteidigungshandlungen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach § 3 Abs 3 MaklerG sind Makler und Auftraggeber verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben. Dies betrifft etwa auch die Nutzungsmöglichkeiten des Objekts (vgl RS0109995; RS0109996), das Bestehen oder Fehlen der erforderlichen Bau- und Benützungsbewilligungen oder allenfalls bestehende Unklarheiten (4 Ob 8/02 h [immolex 2003/30]). Bei Verbrauchern sind diese Nachrichten gem § 30 b Abs 2 KSchG schriftlich zu erteilen. Der Immobilienmakler hat den Auftraggeber jedenfalls über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind; der Immobilienmakler verletzt seine Pflichten nicht nur dann, wenn er den Auftraggeber nicht aufklärt, sondern auch dann, wenn seine Angaben nicht

richtig oder aufgrund ihrer Unvollständigkeit missverständlich sind (RS0109995 [T 1]) oder wenn sie erheblich verspätet oder unvollständig geliefert werden (Limberg in GeKo WohnR § 3 MaklerG Rz 43). Auch wenn der Makler als Doppelmakler tätig wird, bleibt die Pflicht zur Erteilung aller grundsätzlichen Informationen unberührt (RS0123712 [T 1]).

§ 3 Abs 4 MaklerG bestimmt zwar, dass bei Verletzung der in § 3 Abs 1–3 MaklerG festgelegten Pflichten Schadenersatz verlangt werden kann; diese Pflicht verweist somit auf allgemeines Schadenersatzrecht (RS0116638). Für die Haftung genügt schon Fahrlässigkeit (RS0116638 [T 1]). Die Beurteilung der Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RS0109995 [T 4]).

Im Fall der Doppeltätigkeit ist der Makler zur Wahrung der Interessen der Auftraggeber lediglich im Rahmen des zu erwirkenden Interessenausgleichs verpflichtet (RS0123712). Es ist eine redliche und sorgfältige Interessenwahrung gegenüber beiden Auftraggebern gefordert, wobei sich der Makler allerdings auf einen neutralen Standpunkt zurückziehen muss; dies ist als Appell an die Unparteilichkeit des Doppelmaklers zu verstehen (ErlRV 2 BlgNR 20. GP 16; Noss, Maklerrecht⁴