

IMMOBILIENRECHT 2016


*AKTUELLE JUDIKATUR

*GESETZESÄNDERUNGEN

Judikatur - Übersicht

- „Mietrecht I – Der bestimmte Endtermin“
OGH vom 13.04.2016, 10 Ob 18/16v
- „Mietrecht II – Das abzubrechende Mietobjekt“
OGH vom 22.03.2016, 5 Ob 35/16g
- „Mietrecht III – Der ordinäre Poolbenutzer“
OGH vom 14.07.2015, 5 Ob 76/15k
- „Bauträgervertragsrecht – Die wirtschaftliche Einheit“
OGH vom 21.04.2016, 9 Ob 12/16d
- „Maklerrecht I – Provision: Die Schriftform des Alleinvermittlers“
OGH vom 29.03.2016, 8 Ob 131/15w
- „Maklerrecht II – Provision: Der unklare Alleinvermittler“
OGH vom 30.07.2015, 38 Ob 66/15m
- „Maklerrecht III – Provision: Der rechtswirksame nichtfinanzierte Kaufvertrag“
OGH vom 25.06.2015, 8 Ob 65/15i
- „Maklerrecht IV – Provision: Die geteilte Provision“
OGH vom 21.04.2016, 6 Ob 12/16g
- „Maklerrecht V- Haftung: Das Schnäppchen“
OGH vom 24.11.2015, 1 Ob 192/15i
- „Maklerrecht VI - Haftung: Das übersehene Grünland“
OGH vom 25.02.2016, 9 Ob 84/15s

OGH vom 13.04.2016, 10 Ob 18/16y
Mietrecht I – Kündigung – „der bestimmte Endtermin“

- Mietvertrag vom 21.06.1982 –
- Mietbeginn: „Tag der ordnungsgemäßen Fertigstellung des Objektes und Übergabe“
- Befristung: 10 Jahre; Recht des Mieters zur Verlängerung um 5 Jahre - 2 x verlängert
- Vermieter begehrt Übergabe: Befristung abgelaufen; Mieter wendet ein:
 - „kein bestimmbarer Endtermin im Mietvertrag“,
 - Befristung ungültig  unbefristeter Vertrag
 - § 29 MRG: „Der Mietvertrag wird aufgelöst (...) durch Ablauf der Vertragsdauer, jedoch nur wenn im Haupt- oder Untermietvertrag **schriftlich** vereinbart wurde, dass er durch Zeitablauf erlischt.“

OGH vom 13.04.2016, 10 Ob 18/16y
Mietrecht I – Kündigung- „der bestimmte Endtermin“

- Erstgericht und Instanzgericht:
 - Befristung ausgelaufen, Endtermin war bestimmbar.
 - **OGH:**
 - Befristung durchsetzbar, „wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist“
 - Endtermin durch Angabe des Anfangszeitpunktes und die 10-jährige Vertragsdauer ausreichend bestimmt.
- Schriftlichkeitserfordernis gilt für Wohnungen und Geschäftsräume!

OGH vom 22.03.2016, 5 Ob 35/16g

„Mietrecht II – Kündigung – das abzubrechende Mietobjekt“

- Kläger kauft 2012 Liegenschaft – teils bereits bebaut und an Beklagten um € 400/Monat vermietet
- Mietobjekt ist ein ca 45 Jahre altes, teilunterkellertes Holzhaus, zu Wohnzwecken funktionstüchtig
- Aber – ohne Baubewilligung errichtet, Flächenwidmung: „Freifläche-Freihaltegebiet
- 20.01.2015: Behörde erlässt Abbruchbescheid (! innerhalb 1 Monats kann Bauansuchen eingereicht werden; wenn Baubewilligung, kein Abbruch!)
- 27.01.2015: Bauansuchen des Klägers
- 24.02.2015: Behörde teilt mit, dass Bauvorhaben flächenwidmungswidrig ist – Abbruchbescheid bestätigt!
- Kein Rechtsmittel des Klägers (wollte Umwidmung erreichen - aussichtslos)

OGH vom 22.03.2016, 5 Ob 35/16g
„Mietrecht II – Kündigung - das abubrechende Mietobjekt“

- Kläger bringt Aufkündigung ein - § 30 Abs 1 MRG (Generalklausel)
- Beklagter: hätte Rechtsmittel ergreifen + Umwidmung beantragen müssen
- Erstgericht weist Klage ab. (Abbruchbescheid ist kein den Kündigungstatbeständen gleichzusetzender gewichtiger Grund)
- Instanzgericht gab Berufung Folge (Ausschöpfung der Rechtsmittel aussichtslos)
- **OGH:**
- Bei widmungswidrigem Gebrauch keine Berechtigung zur Aufkündigung, sofern dem Mieter der vereinbarte Gebrauch der Mietsache ermöglicht werden kann.
- Vermieter muss nachweisen, dass er alle Mittel ausgeschöpft hat.
- Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG bei Existanzgefährdung des Vermieters bejaht.
- Vom Vermieter wurde Berufung und Umwidmungsantrag verlangt.
- Abweisung der Räumungsklage

OGH vom 14.07.2015, 5 Ob 76/15k
„Mietrecht III – Kündigung – der ordinäre Poolbenutzer“

- § 30 MRG: Kündigungsmöglichkeit wegen „unleidigem Verhalten“
- Mieter legt ungehaltenes und ordinäres Verhalten, das durch verbale Aggression gegenüber anderem Mieter geprägt ist an den Tag (am Dachterrassenpool)
- Mieter stört auch andere Bewohner durch seine ordinäre und beleidigende, mitunter auch rassistische Ausdrucksweise, die sich vom sonstigem gepflegten Umgangston im Haus unterscheidet
- Setzt eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus – längere Zeit oder häufige Wiederholungen
- Entscheidend ist das Gesamtverhalten des Mieters in den im Haus gewohnten Umgangsformen bzw den örtlichen und persönlichen Verhältnissen – Vermieter kann bei Streit auswählen, wen er kündigt!
- Auch Verhaltensänderung nach Kündigung keine Rechtfertigung
- Kündigung rechtens

OGH vom 21.04.2016, 9 Ob 12/16d
„Bauträger – die wirtschaftliche Einheit“

- Beklage verkauft über Makler unbebaute Grundstücke
- Dem Kläger wurde ein Doppelhausprojekt angeboten
- Kläger unterzeichnet
 - Werkvertrag mit Firma A (€ 172.000 laut Ratenplan) und
 - Kaufvertrag mit der Beklagten (€ 45.000)
- Nach Zahlung der 1. Teilrate - Konkurs des Werkunternehmers
- Kläger klagt Liegenschaftsverkäufer, weil er meint:
 - a. eine wirtschaftliche Einheit sei vorliegend und
 - b. der Verkäufer gelte als Bauträger und hafte solidarisch
- ✓ Erstgericht weist die Klage mangels Bauträgereigenschaft der Beklagten ab

OGH vom 21.04.2016, 9 Ob 12/16d „Bauträger – die wirtschaftliche Einheit“

- Instanzgericht und OGH bestätigen:
- § 2 Abs 4 BTVG: *„Ein Bauträgervertrag liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung der Wohnung eine wirtschaftliche Einheit bildet“.*
- Wirtschaftliche Einheit bedarf laut Rsp vertragliche, jedenfalls aber organisatorische enge Verflechtung, die den Eindruck der wechselseitigen Bedingtheit hervorruft.
- Zweck des BTVG: „Erwerber vor Verlust von Vorauszahlungen zu schützen.“
- Rückforderungsansprüche gegen den Bauträger (§ 15 BTVG)
- Wortlaut, Systematik und Wille des Gesetzgebers für Trennung Bauträger vs Dritter
- Unabhängig davon, ob wirtschaftliche Einheit vorliegt daher
➤ kein Regress gg. Verkäufer der Liegenschaft!

Maklerrecht - Gesetzesüberblick



- § 31 KSchG:

„Folgende Vereinbarungen sind nur wirksam, wenn sie ausdrücklich und schriftlich erfolgen:

1. (...Aufwandsersatz...)
2. Abschluß und Verlängerung von Alleinvermittlerverträgen (§ 14 MaklerG)
3. besondere Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolges (§ 15 MaklerG)

- § 14 MaklerG:

(1) Verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen, so liegt ein Alleinvermittlungsauftrag vor. Bei diesem muß sich der Makler nach Kräften um die Vermittlung bemühen.

(2) Der Alleinvermittlungsauftrag kann nur befristet auf angemessene Dauer abgeschlossen werden. Gleiches gilt für jede Verlängerung.

- § 15 MaklerG

Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, daß (...)

- das Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustandekommt
- Das Geschäft während aufrechtem AV auf andere Art als durch Vermittlung des Maklers zustandekommt



OGH vom 29.03.2016, 8Ob 131/15w „Provision I – Die Schriftform des Alleinvermittlers“

- Im Dezember 2013 kontaktiert kl Maklerin über Internetportal Inserenten
- zwei Liegenschaften zu vermitteln (Lebensgefährtin und Beklagter)
- Aufschiebende Bedingung - zuerst Verkauf des Hauses der Lebensgefährtin
- 2 Alleinvermittlerverträge inkl. § 15-Klausel abgeschlossen
(Zusatz: „gilt ab Verkauf Haus LG“)
- Maklerin inseriert 2. Haus trotzdem sofort - mehrere Anfragen -
Besichtigungstermine am 15.+22.1.2014 - Einigung mit Interessenten
- 13.02.2014 Verkauf an Dritten (Anfrage an Maklerin, nicht weitergeleitet)!

OGH vom 29.03.2016, 8Ob 131/15w „Provision I – Die Schriftform des Alleinvermittlers“

- Klägerin begehrt beide Provisionen.
 - Von der Bedingung sei mündlich, spätestens aber mit dem Selbstverkauf faktisch abgegangen worden,
 - der Verkauf wurde kausal vermittelt (Verdienstlichkeit) bzw
 - erfolgte ansonsten wider Treu und Glauben (15 MaklerG).
- Beklagter begehrt Klagsabweisung;
 - AV war erst nach Verkauf des Haus 1 gewünscht, Bedingung nicht eingetreten
 - Im Vermittlervertrag ist keine (gültige) Befristung, deswegen ist dieser nur schlicht;
 - für Verkauf nicht adäquat kausal tätig
- Erstgericht gibt Klage statt:
 - AV nicht unwirksam, weil Bedingung schriftlich festgehalten - mündlich/Faktisch wieder abgegangen; § 31 KSchG gilt nicht für Zusatzvereinbarungen
- Instanzgericht weist Klage ab:
 - Auch das Abgehen von einer aufschiebenden Bedingung muss schriftlich erfolgen! Durch mündliche Abrede jedoch schlichter MV geschlossen. Vermittlungserfolg fehlt jedoch!

OGH vom 29.03.2016, 8Ob 131/15w „Provision I – Die Schriftform des Alleinvermittlers“

- **OGH**: weist Klage auf Provisionszahlung ab:
 - § 31 Abs 1 Z 2 u 3 KSchG: Abschluss, Verlängerung von AV und Vereinbarungen für fehlenden Vermittlungserfolg bedürfen der Schriftform
 - Aufschiebende Bedingung nicht eingetreten.
 - Verhalten des Beklagten als Zustimmung zur Aufhebung der Bedingung zu verstehen.
 - Aber die Vereinbarung des Wegfalles der Bedingung betrifft zeitlichen Rahmen des Vertrages  Schriftform erforderlich
 - Auch bei schlichtem Vertrag: Nachweis der Kaufgelegenheit ausreichend (Namhaftmachung)
 - Auftraggeber muss von kausaler Tätigkeit Kenntnis haben.
 - Wenn aber Interessent verschweigt  trägt Makler die Gefahr!

OGH vom 30.07.2015, 8 Ob 66/15m
„Provision II – Der unklare Alleinvermittler“

- Beklagte erteilt klagender Maklerin AV, befristet bis 3.11.2011
- ✓ *„Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes wird auch für den Fall vereinbart, dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt“*
- ✓ *Zusatz: „Provision nicht bei Privatvermittlung, ausschließlich bei Vermittlung durch Klägerin“*
- ✓ *Email: „können Privatverkauf aus AV nehmen“*
- 3 Kaufanbot wegen zu niedrigem KP abgelehnt
- 28.10.2011: Anbot über Wunschkaufpreis - wegen Ortabwesenheit erst am 7.11.2011 Kenntnis der Beklagten über Offert
- Am selben Tag Verkauf an Dritte (Abwicklung mit Barzahlung wg Geldnot)

OGH vom 30.07.2015, 8 Ob 66/15m
„Provision II – Der unklare Alleinvermittler“



Klägerin begehrt Provision gemäß § 15 MaklerG

Beklagter begehrt Klagsabweisung:

- keine schriftliche Vereinbarung;
- Geldnot war wichtiger Grund

Erstgericht gibt Klage statt!

Instanzgericht weist Klage ab:

- elektronisch übermittelter Text wurde nie unterfertigt!
- Formulierung zudem unbestimmt.

OGH:

§ 31 Abs 1 Z 2 u 3 KSchG:

- ✓ Abschluss, Verlängerung von AV und Vereinbarungen für fehlenden Vermittlungserfolg bedürfen der Schriftform und Bestimmtheit
- ✓ Schon handschriftlicher Zusatz ist unbestimmt und widerspricht Treu und Glauben Klausel
- ✓ Ob Email Schriftlichkeit nach § 31 KSchG bedeutet muss daher nicht geklärt werden

OGH vom 25.06.2015, 8 Ob 65/15i

„Provision III – Der rechtswirksame nichtfinanzierte Kaufvertrag“

- Kläger möchte Badehaus kaufen (Superädifikat auf Pachtgrund), Anbot vorbehaltlich der Finanzierung.
- Beklagte Maklerin übermittelt Informationen, fordert aber Finanzierungsbestätigung ein
- Kläger übermittelt Bestätigung „vorbehaltlich Gremialzustimmung“
- Angebot wird von Verkäufern angenommen
- Bank finanziert nicht! Kläger tritt vom KV zurück
- Kläger fordert Provision zurück (Bedingung der Finanzierungszusage sei Vertraginhalt geworden)
- Beklagte bestreitet solche Vereinbarung!

OGH vom 25.06.2015, 8 Ob 65/15i
„Provision III –der rechtswirksame nichtfinanzierte Kaufvertrag“

- Erstgericht wies Klage ab. Finanzierung sei Klägersphäre
- Instanzgericht gab Klage statt. Scheitern an der von allen Beteiligten als gesichert angesehenen Finanzierung nicht vom Kläger zu vertreten.
- **OGH** wies Klage wieder ab:
- „gesicherte Finanzierung“ nicht vom Sachverhalt gedeckt.
- Finanzierungsvorbehalt von Beklagter ausdrücklich abgelehnt
- Provisionsanspruch kam mit Anbot/Annahme zu Stande
- Kaufvertrag war rechtswirksam und gültig, Kläger ist zurückgetreten
- Hindert nicht den Provisionsanspruch!


OGH vom 30.03.2016, 6 Ob 12/16g, Provision IV – „Die geteilte Provision“

- Streitparteien sind Immobilienmakler
- AG erteilt Klägerin am 29.11.2010 schlichten Vermittlungsauftrag zu KP 1,3 Mio
- AG erteilt Beklagter AV-Auftrag zu KP 865.000
- Am 4.4.2013 Besichtigung mit Interessenten der Beklagten
- Am 2.5.2013 Besichtigung mit denselben Interessenten durch die Klägerin
- Mit KV vom 18.12.2013 verkaufen AG an Interessenten um KP 810.000

- Kläger fordert anteilige Provision nach § 6 Abs 5 MaklerG
- Beklagte bestreitet!

- Erstgericht und Instanz weisen Begehren ab.
- **OGH:**
 - Provisionsberechtigt ist der Makler, dessen Verdienstlichkeit überwogen hat, sonst ist die Provision aufzuteilen.
 - gilt auch bei Zusammentreffen von schlichtem und Alleinvermittlungsauftrag
 - sofern Verdienstlichkeit gegeben ist

OGH vom 24.11.2015, 1 Ob 192/15i Haftung I - Das Schnäppchen

- Geschäftsführer der beklagten Maklerin kauft zu vermittelnde Liegenschaft selbst
 - KP € 400/m², zuvor um €470/m² angeboten
 - Kläger war Auftraggeber und begehrt Mehrerlös als Schadenersatz (abzüglich Provision)
 - Erstgericht weist Klage ab, Instanzgericht gibt Klage statt!
 - **OGH**  § 3 MaklerG:
 - (Abs 1) Interessen redlich und sorgfältig zu wahren (zudem Doppelmaklertätigkeit!);
 - (Abs 3) gegenseitig Informationen zu geben (umfassende Beratungspflicht des Maklers)
 - Makler ist Sachverständiger (§ 1299 ABGB)
 - hier offenkundig Eigeninteressen vordergründig
 - Wegen AV auch besondere Treuepflicht (§ 14 2.Satz: 2 muss sich nach Kräften um Vermittlung bemühen“)
- Schadenersatz zugesprochen!

OGH vom 25.02.2016, 9 Ob 84/15s Haftung II - Das übersehene Grünland

- Kläger erwirbt über Vermittlung des beklagten Maklers Grundstück - 1959m²
- Grundbuch: Widmung „Baufläche (begrünt)“
- Tatsächlich ist ein Teil von 259m² aber als Grünland gewidmet
- Kaufvertrag: Gewährleistungsausschluss für „Flächenausmaß, Bauzustand, Kulturbeschaffenheit, Widmung oder sonstige Eigenschaft“
- Kläger begehrt Schadenersatz (wegen überhöhtem Kaufpreis), weil er entgegen § 3 MaklerG nicht über Grünlandwidmung informiert wurde.
- Beklagte bestritt, weil Grundstück als „Bauland“ angeboten wurde. Grünland liege außerhalb der Baufluchtlinie, sei daher ohnehin nicht bebaubar. Zudem hätte er zum Mindestverkaufspreis erworben
- Erstgericht weist Klage ab (Verkäufer hätte sonst nie verkauft)
- Instanzgericht gibt Berufung statt (Aufklärungspflicht wurde verletzt)

OGH vom 25.02.2016, 9 Ob 84/15s Haftung II - Das übersehene Grünland

OGH:

- Makler hat seine Fachkenntnisse, seine Marktkenntnis und sein Hintergrundwissen einzubringen (§ 3 MaklerG)
- Beklagter haftet für den Vertrauensschaden (Kläger so zu stellen, wie er ohne Pflichtverletzung stünde).
- Verkäufer wollte aber nicht zu einem niedrigem Kaufpreis verkaufen
- Vermögenslage des Klägers wäre bei ordentlicher Aufklärung gleich – kein Schaden
- (OGH verweist auf die Grenzen der Nachforschungspflicht)
- ❖ **Literatur zu Haftungsfragen: Dr. Simone Kriegner, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung, Manz Verlag**

Gesetzesänderungen

- Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz:
- Anlass: Umsetzung einer EU-Richtlinie
Inkrafttreten: auf Kreditverträge ab
21.03.2016
- Kredite für den Erwerb einer unbeweglichen Sache oder Besicherung durch Pfandrecht

Exkurs: Rücktrittsrechte bei Konsumenten

- Rücktrittsrechte gemäß §§ 11 ff FAGG
- Rücktritt vom Immobiliengeschäft gemäß § 30a KSchG
- Rücktritt bei Haustürgeschäften nach § 3 KSchG
- Rücktritt bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände nach § 3a KSchG
- Rücktritt beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

- Kein Rücktrittsrecht des Verbrauchers nach Vertragserfüllung!?
- Namhaftmachung bei Immobilienmakler ausreichend – Maklervertrag hierdurch (bedingt durch den Abschluss des Hauptgeschäftes) erfüllt!

ANGERER
HOCHFELLNER
PONTASCH



RECHTSANWÄLTE

PARTNER

DR. MANFRED ANGERER
MMAG. DR. WERNER HOCHFELLNER
MAG. MICHAEL PONTASCH-MÜLLER

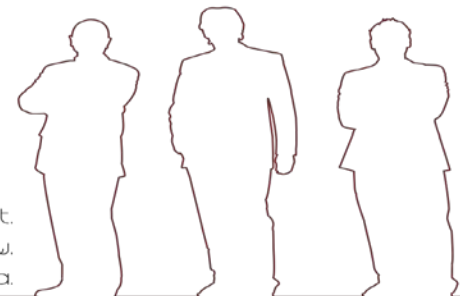
NEUER PLATZ 5/III
9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

T| +43 (0) 463 / 54 155
F| +43 (0) 463 / 54 155 44

M| office@a-h-p.at
W| www.a-h-p.at

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Vortragender
Michael Pontasch-Müller
pontasch@a-h-p.at



Ihre Partner im Wirtschaftsrecht.
Your partners in business law.
I Vostri partner in diritto dell'economia.