

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

Wohnraumspende an Flüchtlinge

Was gilt es steuerlich zu beachten?

Mietvertrag oder Prekarium?

Das Prekarium vor dem Hintergrund humanitärer Krisen

Immobilien und Steuern

GrESt-Befreiung für öffentlich-rechtliche Körperschaften

Umgründungen: Umwandlung

Der aktuelle Fall

Doppelte Hauptwohnsitzbefreiung?

Immobilien und Recht

Der außerordentliche Zufall der „Seuche“ in Bestandverträgen

Kommentar: Bestellerprinzip im Maklergesetz

Annahme von Bestandzinszahlungen bei drohender Insolvenz

Neue Vergabekriterien für Immobilienfinanzierungen

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Zinshausmarktbericht: Begehrtes Gut

Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

lich, zu dem dem Geschädigten der maßgebliche Sachverhalt bei angemessener Erkundigung bekannt geworden wäre (RS0034327; RS0034335).

[12] Diese Erkundigungsobliegenheit darf nicht überspannt werden (RS0034327 [T6, T27, T31]; RS0034603 [T22]; RS0034524 [T48]). Es braucht deutliche Anhaltspunkte für einen Schadenseintritt im Sinn konkreter Verdachtsmomente, aus denen der Anspruchsberechtigte schließen kann, dass Verhaltenspflichten nicht eingehalten wurden (RS0034327 [T21, T42]). Wenn die Kenntnis des Kausalzusammenhangs und bei verschuldensabhängiger Haftung die Kenntnis der Umstände, die das Verschulden begründen, Fachwissen voraussetzt, beginnt die Verjährungsfrist regelmäßig erst dann zu laufen, wenn der Geschädigte durch ein Sachverständigengutachten Einblick in die Zusammenhänge erlangt hat (RS0034603 [T23]). Im Regelfall ist er aber nicht verpflichtet ein Privatgutachten einzuholen (RS0034327 [T47]). Im Einzelfall kann aber – wenn eine Verbesserung des Wissensstands nur so möglich und dem Geschädigten das Kostenrisiko zumutbar ist – auch die Einholung eines Privatgutachtens als Obliegenheit des Geschädigten angesehen werden (RS0113916 [T4]; RS0034327 [T10, T33]).

[13] Ausgehend von diesen Grundsätzen der Rechtsprechung hat das Berufungsgericht das Vorliegen eines solchen Ausnahmefalls und damit die Verpflichtung, schon zu einem früheren Zeitpunkt ein Privatgutachten einzuholen, verneint. Es hat sich dabei mit den damals bestehenden (angeblichen) Verdachtsmomenten ausführlich auseinandergesetzt. Die nach den Feststellungen auch für einen baulichen Laien sichtbaren Schäden hätten keine Erkundigungsobliegenheit der Wohnungseigentümer ausgelöst, weil es damals keine Anhaltspunkte gegeben habe, dass diese Schäden in einem Ursachenzusammenhang mit einer schon ursprünglich massiv fehlerhaften Herstellung der Fassade stehen. Eine von der Beklagten hervorgehobene Äußerung in einem der eingeholten Angebote für die Sanierung dieser Mängel sei nicht mehr als eine bloße Mutmaßung zu möglichen Schadensursachen gewesen. Auch die vergleichsweise geringfügigen Angebotsbeträge hätten nicht auf das Ausmaß der Schäden und deren in den zahlreichen Mängeln bei der Herstellung der Fassade gelegenen Ursache schließen lassen. Diese (abgelehnten) Sanierungsangebote seien daher noch keine ausreichend massiven Verdachtsmomente dafür gewesen, dass die Schadensursache die grob mangelhafte Herstellung der Fassade mit dem Erfordernis ihrer gänzlichen Sanierung gewesen sei und daher die Beklagte diese Schäden verschuldet habe. Die Wohnungseigentümer hätten daher keinen ausreichenden Anlass zur weitergehenden Überprüfung gehabt.

[14] Diese – zusammengefasst dargestellte – Beurteilung des Berufungsgerichts ist nicht kor-

rekturbedürftig. Das gilt, ungeachtet dessen, dass an einen Fachmann ein strengerer Maßstab anzulegen ist (vgl. RS0034327 [T41]), auch für den Schluss des Berufungsgerichts, unter den gegebenen Umständen gelte das Gesagte auch für jenen Wohnungseigentümer, der Geschäftsführer des Bauunternehmens ist, das eines der Sanierungsangebote gelegt hat und dabei nur allgemeine Mutmaßungen (vgl. RS0034603 [T26]; RS0034524 [T18]; RS0034547 [T6]) über mögliche Schadensursachen angestellt hat.

[15] 6. Die außerordentliche Revision war daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Anmerkung

Die vorliegende Entscheidung fasst alle wesentlichen Grundsätze zusammen, die für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen aus individuellen Verträgen gegen den Bauträger zur Sanierung bestehender Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses zu beachten sind. Näher beleuchtet wird im gegebenen Kontext der Beginn der dreijährigen Verjährungsfrist des § 1489 ABGB, der ebenfalls individuell zu beurteilen ist. Dies kann – anders als das hier gewonnene Ergebnis – im Einzelfall dazu führen, dass betreffend einen oder einzelne Wohnungseigentümer die Ansprüche auf aliquote Teilbeträge bereits verjährt sind. Die schwierige rechtliche Gemengelage bei Gewährleistung im Wohnungseigentum wird auch dadurch deutlich, dass für die Frage einer Schikane bei Ausübung des auf bestehende Mängel gestützten Leistungsverweigerungsrechts durch den einzelnen Wohnungseigentümer wegen Mängeln an allgemeinen Teilen nicht die aliquoten, sondern die gesamten Behebungskosten heranzuziehen sind (so jüngst OGH 27. 1. 2022, 2 Ob 34/21w, immo aktuell 2022/6 [Höllwerth]).

Johann Höllwerth

§§ 2 Abs 3, 4 Abs 1, 10 Abs 1 GenRevG;
§ 270 Abs 3 UGB; § 9a WGG immo aktuell 2022/21

Enthebung eines bestellten Revisors

OGH 2. 2. 2022, 6 Ob 182/21i

§ 2 Abs 3 GenRevG ermöglicht nach dem Vorbild des § 270 Abs 3 UGB die Enthebung eines bestellten Revisors durch das Gericht, wenn dies aus einem in der Person des Revisors liegenden wichtigen Grund geboten erscheint. Zu den Voraussetzungen der Abberufung nach § 270 Abs 3 UGB hat der OGH bereits ausgesprochen, dass als „wichtiger Grund“ eine Verletzung gegen konkrete Bestimmungen des Berufsrechts in Betracht kommt, so auch die Verletzung einer Verschwiegenheitspflicht. Die Einschaltung des Gerichts soll auf der einen Seite nicht dazu dienen, sich von einem „unbequemen“ Prüfer trennen zu können; es soll auf der anderen Seite aber die Gefährdung der funktionsgerechten Erledigung der Prüfungsaufgabe

hintangehalten werden. Insoweit kann diese Rechtsprechung auch für die Auslegung des § 2 Abs 3 GenRevG herangezogen werden. Ob ein Ersetzungsgrund iSd § 2 Abs 3 GenRevG vorliegt, hängt von einer Abwägung der konkreten Umstände des Einzelfalls ab.

Die genossenschaftsrechtliche Pflichtrevision geht über die Abschlussprüfung bei den Kapitalgesellschaften hinaus. Im Gegensatz zum Jahresabschlussprüfer einer Kapitalgesellschaft könnten Prüfungsmaßnahmen auch gegen den Willen der gesetzlichen Vertreter des geprüften Unternehmens vorgenommen werden. Der Revisor bedarf nicht der Zustimmung des Vorstands. Gem § 4 Abs 1 GenRevG hat der Revisor ua das Recht, in Einzelfällen von Mitgliedern, Gläubigern oder Schuldner Auskünfte mündlich oder schriftlich einzuholen.

Sachverhalt: Aus dem dargestellten Sachverhalt lässt sich etwa durch den mehrfach verwendeten Terminus „Genossenschaftswohnung“ erschließen, dass es sich bei der Antragstellerin um eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) handelt. Den Rahmen bildet sohin der Verkauf mehrerer Wohnungen durch eine GBV an Mieter, die gleichzeitig Organwalter der betreffenden GBV sind, sowie an deren nahe Angehörige gem § 9a Abs 4 WGG. Zu diesen Geschäftsfällen nahm der durch die Antragsgegnerin bestellte Revisor Erhebungen vor. Der resultierende Bericht enthielt ua Bemängelungen hinsichtlich dieser Transaktionen. Die GBV lehnte es ab, an der Bearbeitung der Sachlage dahingehend mitzuwirken, bei Wohnungsmietern – unter Beilegung einer Angebotskopie, die keine nicht ohnehin bekannten Informationen enthielt – anzufragen, ob sie Kaufangebote für ihre Wohnungen durch die GBV erhalten hätten. Den Hintergrund für diese Fragestellung bildeten diesbezüglich widersprüchliche Informationen. Folglich fragte der Revisor ohne Zustimmung des Vorstands der GBV an, wodurch offenbar wurde, dass nicht alle Mieter ein entsprechendes Angebot erhalten hatten. Seitens der GBV wurde die begehrte Abberufung des Revisors damit begründet, dass dieser durch die gegenständliche Vorgangsweise seine Verschwiegenheitspflicht verletzt habe, was einen wichtigen Grund für seine Ersetzung gem § 2 Abs 3 GenRevG darstellen würde.

Rechtliche Beurteilung: [...] Im vorliegenden Fall richtete der vom Antragsgegner bestellte Revisor nach Ablehnung einer diesbezüglichen Mitwirkung durch die Antragstellerin an sechs Wohnungsmieter der Antragstellerin eine schriftliche Anfrage, ob diese das dem Schreiben (in Kopie) beiliegende Angebot der Antragstellerin zum Ankauf der gemieteten Genossenschaftswohnungen tatsächlich erhalten hatten. Den schriftlichen Unterlagen der Antragstellerin war dabei zu entnehmen, dass sie diese Kaufangebote an die Mieter bereits übermittelt hatte. Das Rekursgericht war der Auffassung, trotz der fehlenden Zustimmung des Vorstands begegne diese Vorgangsweise angesichts der dem Revisor zugekommenen widersprüchlichen Infor-

mationen über den Versand der Kaufangebote keinen Bedenken; die Frage, ob die Wohnungsmieter zulässige Adressaten einer Anfrage iSd § 4 Abs 1 GenRevG waren, gehe im Übrigen über eine bloße Meinungsverschiedenheit iSd § 2 Abs 4 GenRevG, die keinen Ersetzungsgrund bilde, nicht hinaus. Darin ist vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage keine aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken.

Das Rekursgericht ist ohnehin davon ausgegangen, dass der Revisor schon nach § 10 Abs 1 GenRevG zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. Es war aber der Ansicht, der Revisor habe nach den konkreten Umständen nachvollziehbare Gründe zur Annahme gehabt, dass es dem Willen der Antragstellerin nicht widersprechen würde, wenn der Inhalt des Kaufangebots der die Genossenschaftswohnung allein bewohnenden Tochter einer Mieterin und auch der Mieterin selbst, die das Angebot bis dahin nicht erhalten hatte, bekannt werde. Es ist auch nicht hervorgekommen, dass aus der an die Mieterin versendeten Angebotskopie Informationen hervorgingen, die dieser nicht ohnehin schon bekannt waren (vgl 6 Ob 112/03v). Vielmehr hatte die Obfrau der Antragstellerin der Tochter, an die auch eine Mietrechtsabtretung erfolgen sollte, bereits zuvor erklärt, das Angebot auch an die Mieterin ausgeschickt zu haben; diese müsse es verloren haben.

Die Beurteilung des Rekursgerichts, ein ins Gewicht fallender Grund für eine Enthebung des Revisors aufgrund einer Verschwiegenheitspflichtverletzung liege nicht vor, ist daher nicht korrekturbedürftig. [...]

Anmerkung

Im Rahmen des gegenständlichen Beschlusses werden wesentliche revisionsrechtliche Fragestellungen einer Klärung zugeführt. So sind bloße Meinungsverschiedenheiten iSd § 2 Abs 4 GenRevG nicht geeignet, die Ersetzung eines Revisors zu rechtfertigen. Nachforschungen des Revisors ohne Zustimmung der geprüften GBV sind im Einzelfall zulässig und sind jedenfalls kein wichtiger Grund für eine Ersetzung gem § 2 Abs 3 GenRevG, sofern es sich dabei um Mitglieder, Gläubiger oder Schuldner handelt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Verletzung der Verschwiegenheitspflicht gem § 10 Abs 1 GenRevG. Der OGH sieht Organgeschäfte kritisch und räumt in diesem Zusammenhang dem Revisor verhältnismäßig weitgehende Prüfungskompetenzen ein – eine Intention, die sich mit jener des Gesetzgebers deckt, wie insb § 9a WGG verdeutlicht. Diesbezüglich geht auch aus der Literatur hervor, dass § 9a WGG der „Wahrung öffentlicher Interessen“ dient (Sommer in Schwimann, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen [2001] § 9a WGG Rz 3).

Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

Mit dem
Jahresabo
immer
up to date!

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth
Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Florian Petrikovics | Katharina Pinter
Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg
Christian Zenz

Jetzt 22 % Rabatt auf Ihr Abo 2022!

Immobilien | Steuern | Recht

Der aktuelle Fall

Diskussion am Puls der Zeit

Immobilien- und Steuerrecht

Fundierte Fachinformation durch Top-Experten

Rechtsprechung

Judikatur des VfGH, VfGH, OGH aus erster Hand



immo aktuell - Jahresabonnement 2022

Bestellen unter:

- www.lindeverlag.at/immo-aktuell
- fachzeitschriften@lindeverlag.at



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-22 an.

Print & Digital: **€ 245,-** (statt € 314,-)

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.

Aktion gültig nur für Neuabonnements 2022.

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
www.lindeverlag.at/immo-aktuell