

RechtsBlatt

SCHWERPUNKT-WOCHE

MedienEtat	MONTAG	LeseStoff
TechZone	DIENSTAG	BusinessDrive
Steuerblatt	MITTWOCH	JuniorBlatt
RechtsBlatt	DONNERSTAG	TravelTaste
IT-Business	FREITAG	KunstMarkt

RechtIndustriell

Praxis-Probleme der Emissions-Richtlinie

Vor rund zwei Jahren ist die EU-Industrieemissionsrichtlinie (IE-RL) erlassen worden, seit Sommer gelten ihre Vorgaben auch in Österreich und bringen für die heimischen Industrieunternehmen einige weitreichende Neuerungen mit sich: komplexere Genehmigungsverfahren, einen europaweit einheitlichen Standard für Emissionsgrenzwerte und einen „neuen“ Stand der Technik, der nun aber über EU-weite Dokumente über die besten verfügbaren Techniken (BVT) definiert wird. Werden solche BVT-Dokumente neu erlassen oder überarbeitet, löst dies wiederum die Verpflichtung aus, Industrieanlagen an diese BVT anzupassen – und zwar innerhalb von längstens vier Jahren ab Veröffentlichung.

Was viele Betriebe momentan am meisten beschäftigt, lässt sich auf eine an sich gute Idee zurückführen: Die IE-RL sieht auch vor, dass der Anlagenbetreiber den Zustand des Bodens und des Grundwassers vor Errichtung und Inbetriebnahme untersuchen (lassen) muss, damit bei Stilllegung einerseits die richtigen Maßnahmen gesetzt werden und andererseits sichergestellt wird, dass keine dauerhaften Schäden von Boden und Grundwasser für die Nachwelt verbleiben. Nur, wie ist damit bei bereits bestehenden Industriebetrieben umzugehen? Hier ist vorgesehen, dass bei wesentlichen Änderungen bzw. Erweiterungen Boden und Grundwasser untersucht werden müssen (Bohrungen, Schürfen). Abgesehen davon, dass dies mit nicht unbeträchtlichen Kosten verbunden ist, wird man in vielen Fällen vermutlich gar nicht so genau wissen, was dabei gefunden wird. Es könnte gut sein, dass einige „Altlasten“ zutage gefördert werden, die wiederum die Behörden auf den Plan rufen könnten: So sehen insbesondere das Wasser- und das Abfallrecht die Verpflichtung für den Verursacher und – so man diesen nicht mehr feststellen kann – den Liegenschaftseigentümer vor, Kontaminationen des Bodens und das Grundwasser gefährdende Anlagen und Einbauten zu entfernen – auf deren Kosten. Klar ist schon jetzt, was auf Betriebe und Behörden zukommen wird: eine Vielzahl von Verfahren. Inwieweit dies bei Behörden bewältigt werden kann, wird die Zukunft weisen. (Beitrag in voller Länge: www.rechtsblatt.at).

– Dr. Peter Sander, LL.M., MBA
(Niederhuber & Partner RAe, Wien)

RechtAktuell

OGH zur umstrittenen Stiftungsbeirats-Frage

In einer aktuellen Entscheidung nimmt der OGH erneut zu den Rechten eines überwiegend mit Begünstigten besetzten Stiftungsbeirats Stellung. Bereits in der Vergangenheit wurde diskutiert, ob die Unvereinbarkeitsbestimmung des § 23 Abs 2 zweiter Satz PSG (keine Mehrheit von Begünstigten im Aufsichtsrat) analog auf einen Beirat anzuwenden ist. Dies gipfelte in der viel diskutierten OGH-Entscheidung, in welcher 2009 die analoge Anwendung dieser Unvereinbarkeitsbestimmung auf aufsichtsratsähnliche Beiräte bejaht wurde. Die Reaktionen waren aufgrund der durch sie bedingten Rechtsunsicherheit kritisch. Eine Novelle des PSG 2011 brachte nur bedingt Rechtssicherheit. Vielmehr bestand das Risiko fort, dass die Judikatur in Beiräten mit bestimmten Befugnissen einen aufsichtsratsähnlichen Beirat sieht, auf welchen die Unvereinbarkeitsbestimmung anzuwenden ist.

Dieses Risiko hat sich nun in der Entscheidung des OGH zu 6 Ob 139/13d verwirklicht. Der OGH bestätigte eine Entscheidung des OLG Linz, in welcher ein Beirat als aufsichtsratsähnlich qualifiziert wurde. Die Rechte, die dem Beirat im Fall eingeräumt wurden, waren ua: ein Katalog zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte, die weitgehend den Aufgaben des Aufsichtsrats nach § 25 Abs 1 PSG iVm § 95 Abs 5 AktG gleichkommen und die Festlegung der Vorstandsvergütung durch den Beirat. Konsequenz dieser Entscheidung ist, dass Stiftungsurkunden erneut auf ihre Übereinstimmung mit der Judikatur überprüft werden müssen. Nur Beiräte, die nicht als aufsichtsratsähnlich zu qualifizieren sind, dürfen überwiegend mit Begünstigten besetzt sein. (Beitrag in voller Länge: rechtsblatt.at)

– DDr. Katharina Müller
(Willheim Müller RAe, Wien)

RECHTHILFREICH

Maklerprovision: Achtung Falle

Sei es der Kauf einer Betriebsliegenschaft oder einer Wohnung zur privaten Vermögensanlage: Makler spielen eine zentrale Rolle. Doch wie ist mit dem Fall umzugehen, wenn Makler nicht unabhängige Dienstleister, sondern selbst die eigentlichen Verkäufer oder offenbar bloß Handlanger der Anbieter sind? Der Leitfaden für Käufer, wann Maklern kein Salär zusteht.

Die wirtschaftliche Unsicherheit und die Flucht in Sachwerte haben in den letzten Jahren den Immobilienmarkt beflügelt. In den meisten Fällen erfolgt eine Vermittlung durch Immobilienmakler, welche hierfür grundsätzlich eine Provision erhalten.

Fragliche Provisionen. In der Praxis versuchen Anbieter allerdings immer wieder, auf allen Ebenen der Wertschöpfungskette zu partizipieren. Verkäufer und Makler sind zB untereinander beteiligt oder pflegen andere enge Beziehungen. Fraglich ist in diesen Fällen, ob und unter welchen Voraussetzungen der Makler Anspruch auf eine Provision hat.

Zwingende Bestimmung. Gemäß § 6 Abs 4 Maklergesetz steht dem Makler keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird oder – in der Praxis wichtiger – das mit dem Verkäufer geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem Verkäufer, das die Wahrung der Interessen des Käufers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann Anspruch auf Provision, wenn er den Käufer unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist. Diese Bestimmung ist zugunsten des Käufers einseitig zwingend und kann nicht abbedungen werden.¹

Eigengeschäft. Bei einem (wirtschaftlichen) Eigengeschäft gibt es überhaupt keinen Provisionsanspruch. Dies unabhängig davon, ob eine entsprechende Aufklärung erfolgte oder nicht. Die Rechtsprechung bejaht ein (wirtschaftliches) Eigengeschäft, wenn dem Makler gegenüber dem Verkäufer ein beherrschender Einfluss zusteht, wobei immer auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen ist.² Ein (wirtschaftliches) Eigengeschäft liegt etwa dann vor,

wenn die Muttergesellschaft ein Geschäft durch eine Tochtergesellschaft vermittelt.³

Naheverhältnis. Wenn kein (wirtschaftliches) Eigengeschäft vorliegt, ist zu prüfen, ob ein „sonstiges familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis“ zwischen dem Makler und dem Verkäufer besteht, das die Wahrung der Interessen des Käufers beeinträchtigen könnte. Aufgrund der Formulierung des Gesetzes ist eine eher weitere Interpretation anzunehmen. Dabei sind die Art und Intensität der wirtschaftlichen Verflechtungen und deren Beziehung

„
Eine Beteiligung des Maklers an der Verkäufer-Gesellschaft indiziert häufig ein wirtschaftliches Naheverhältnis

zueinander zu beachten.

Eine Beteiligung des Immobilienmaklers an der Verkäufer-Gesellschaft indiziert häufig ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Daneben können aber auch geschäftliche Abhängigkeiten aus einem Dienstverhältnis oder einer ständigen Zusammenarbeit zu einem wirtschaftlichen Naheverhältnis führen. Abzustellen ist auf das Ausmaß der Einflussmöglichkeiten und der wirtschaftlichen Eingebundenheit.⁴

Aufklärung. Über ein Naheverhältnis ist der Käufer vom Makler unverzüglich, das heißt noch vor Aufnahme der Maklertätigkeit, aufzuklären.⁵ Ist der Käufer ein Verbraucher (zB Privatanleger), hat die Aufklärung gem § 30b Abs 2 KSchG schriftlich zu erfolgen. Eine bloß mündliche Aufklärung reicht nicht aus. Gemäß OGH-Rechtsprechung entsteht bei Verletzung der schriftlichen Hinweis-

pflcht kein Provisionsanspruch.⁶ Die bloße Ankündigung in Inseraten kann den schriftlichen Hinweis im Sinne des § 30b KSchG nicht ersetzen.⁷

Vertragsformulare. Standardisierte Hinweise auf eine Nahebeziehung sind restriktiv zu beurteilen, da die gewünschte Warnfunktion nur dann erreicht wird, wenn diese grafisch hervorgehoben sind.⁸ Inwieweit das Naheverhältnis offengelegt werden muss, ist im Einzelfall zu beurteilen. Der OGH hat einen Hinweis auf eine „Schwester-gesellschaft“ als ausreichend erachtet.⁹ Gerade bei standardisierten Textbausteinen scheinen solche allgemeinen Formulierungen aber problematisch und können eine Verletzung des Bestimmtheitsgebotes gemäß § 6 Abs. 3 KSchG darstellen.

Fazit. Käufer können sich die Vermittlungsprovision ersparen, wenn ein (wirtschaftliches) Eigengeschäft vorliegt oder die Aufklärungspflicht hinsichtlich eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses verletzt wurde. Aus Sicht des Maklers ist daher eine umgehende, ausreichende und (bei Verbrauchern) schriftliche Aufklärung über ein Naheverhältnis erforderlich, um den Provisionsanspruch zu wahren. Schließlich können irrtümlich zu Unrecht bezahlte Vermittlungsprovisionen innerhalb von 30 Jahren zurückgefordert werden.



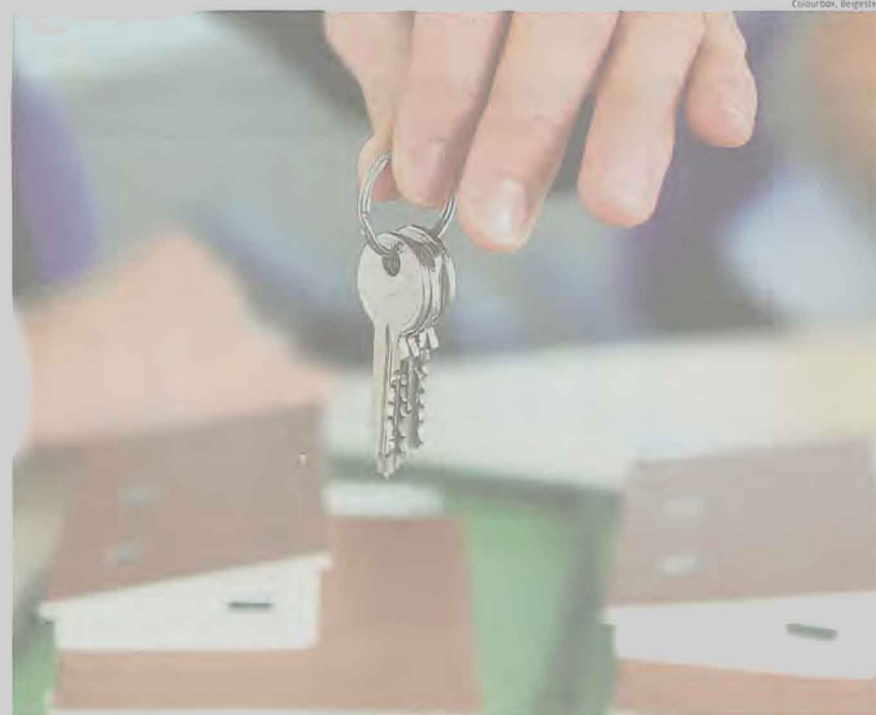
DR. FRANZ A. HÖFER, LL.M.

Der Autor ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Schubert Rechtsanwälte in Wien. Zitier-vorschlag: Höfer, „Maklerprovision: Achtung Falle“, RechtsBlatt 2.1.2014 (RDB: RechtsBlatt 2014/01/01)

FUSSNOTEN

- [1] OGH 30.6.2003, 7 Ob 127/03g; RIS-Justiz RS0114076. [2] Krieger, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung, 37, 113. [3] OGH 10.05.2011, 4 Ob 224/10k. [4] Krieger, aaO., 117. [5] Fromherz, MaklerG, §§ 6, 7, Rz 54: 1 Ob 201/07a; krit Kothbauer in immolex 2008/98. [6] RIS-Justiz RS0115498. [7] Prader/Markl, immolex 2011, 202. [8] Kolba in Kosesnik-Wehrle, KSchG³, § 30b Rz 19. [9] OGH 10.5.2011, 4Ob 224 /10k.

RECHTSGEBIETE, NORMEN UND LITERATUR
Immobilienrecht, Maklerrecht; § 6 Abs. 4 MaklerG; § 30b KSchG; Krieger, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung¹ (2007); Fromherz, Kommentar zum Maklergesetz¹ (1997); Kosesnik-Wehrle (Hrsg.), Konsumentenschutzgesetz³ (2010); Prader/Markl, Zum Provisionsanspruch des Bauträgermaklers, immolex 2011, 202 (205); Kothbauer, Familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis – Aufklärungspflicht des Maklers, immolex 2008/98 (220)



Provisionen von Immobilienmaklern: Bei Eigeninteresse kann Salär entfallen