

Strafe gegen Mutter muss „weh“ tun

Wenig Lohn ändert im Streit ums Kind nichts an Sanktion.

Wien. Verhindert ein Elternteil, dass der andere das Kind sehen kann, so ist das spürbar zu sanktionieren. Dies macht der Oberste Gerichtshof (OGH) zum Fall einer Mutter klar. Sie hatte beharrlich dafür gesorgt, dass der Vater den ihm zustehenden Kontakt zu seiner Tochter (9) nicht wahrnehmen kann.

Die Unterinstanz hatte deswegen eine 500-Euro-Straf verhängt. Vor dem OGH ging es vor allem um die Frage, ob diese Buße die Mutter zu hart trifft. Doch eine Geldstrafe könne „ihren Beugezweck nur erfüllen, wenn sie auch ‚weh‘ tut“, sagen die Höchststrichter. „Selbst wenn die Mutter kein Vermögen und nur ein geringes Einkommen haben sollte“, sei die Höhe der Buße daher angemessen, erklärte der OGH (6 Ob 196/21y). Zudem sei noch nicht einmal klar, ob die Mutter wirklich so wenig Geld habe. (aich)

Wieder blitzte FP-Mandatar ab

Gemeinderat mit Maßnahmebeschwerde erfolglos.

Wien. Robert Stania, jener FPÖ-Gemeinderat von Wr. Neudorf, der einen Teilerfolg mit einer Aufsichtsbeschwerde gegen Bürgermeister Herbert Janschka erzielte, musste zugleich eine Niederlage mit einer Maßnahmebeschwerde einstecken. Anlass des Konflikts war, dass der Umgepfte, aber PCR-Getestete nicht ohne FFP2-Maske ans Rednerpult durfte. Die Maßnahmebeschwerde beim Landesverwaltungsgericht war mangels Zwangsandrohung unzulässig. Die BH Mödling freilich gab der Aufsichtsbeschwerde punkto Maske statt, sah aber keinen Grund, Gemeinderatsbeschlüsse zu kippen. (red.)

VON HEINZ TEMPL

Wien. Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 hat der Gesetzgeber eine historisch einmalige Möglichkeit geschaffen, zu hoch bewertete Geschäftslokale herabzusetzen zu lassen. Damit können Eigentümer von Geschäftslokalen im Wohnungseigentum schwere finanzielle Belastungen erheblich senken.

Mit Superlativen soll man bekanntlich sorgsam umgehen. Dennoch hat es eine in den Übergangsbestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2022 fast schon versteckte Regelung für Geschäftslokale auch historisch gesehen wahrlich in sich.

Ab den späten 1950er-Jahren des letzten Jahrhunderts hat es sich in wirtschaftlich boomenden Nachkriegszeiten eingebürgert, Geschäftslokale bei der Festsetzung der Nutzwerte, die damals noch Jahresmietwerte genannt wurden, deutlich über den Wohnungen auf der Liegenschaft einzustufen. Das hat dazu geführt, dass – je nach Lage – die Betriebsstätten im Erdgeschoß meist mit mehr als dem Dreifachen im Vergleich zu einer Wohnung bewertet wurden.

Überproportional belastet

Die Eigentümer von solchen Einheiten sind auch anteilig an der Liegenschaft höher beteiligt. So kommt es vor, dass jemand, der ein oder zwei Geschäftslokale in einer Wohnhausanlage mit 50 Wohnungen besitzt, grundbücherlich zehn Prozent an der ganzen Anlage hält. Der so entstandene ungleiche Schlüssel kommt naturgemäß auch bei der Aufteilung der Betriebskosten und der Tragung der Sanierungskosten für die Liegenschaft zur Anwendung, sodass es zu einer überdurchschnittlichen Belastung für die Betroffenen kommt.

Was zur damaligen Zeit im Lichte der wirtschaftlichen Umstände noch gerechtfertigt schien, ist heutzutage kaum noch tragbar. Die Entwicklungen der letzten beiden Dekaden hin zu einer großteils digitalisierten Wirtschaft, die vielfach teure Geschäftslokale überflüssig macht, haben eine Schiefelage geschaffen.

Mit herkömmlichen Mitteln im Wohnungseigentumsrecht – also einer gemeinsamen Willensbildung der Wohnungseigentümer – war der Lage nicht beizukommen.

Geschäfte können Kostenanteil verringern lassen

Wohnungseigentum. Zu hoch bewertete Geschäftslokale können kleinere Nutzwerte auch ohne Zustimmung der anderen durchsetzen. Ein Gastbeitrag.

Derartige Mehrheiten zur Entlastung Einzelner auf Kosten der anderen kommen auch in einer noch so harmonischen Eigentümerstruktur niemals zustande. Das Wohnungseigentumsgesetz fordert für solche Beschlüsse sogar Einstimmigkeit. Nachdem die Rufe der Eigentümer von Lokalen lang verhallten, sah sich nun aber auch der Gesetzgeber genötigt, einzugreifen.

So gibt es im § 58 g Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) jetzt die Möglichkeit für Betroffene, die Nutzwerte bzw. die Jahresmietwer-

te auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer herabsetzen zu lassen.

Doppelt statt dreifach

Dort, wo ein Geschäftslokal mit mehr als dem Dreifachen von durchschnittlichen Wohnungen auf der Liegenschaft bewertet ist, kann schon ein Eigentümer allein gerichtlich die Herabsetzung auf maximal das Doppelte durchsetzen. Das entspricht den heutigen Bewertungsmaßstäben. In größeren Städten, wie etwa Wien oder

Graz, ist vor dem Gericht noch die Schlichtungsstelle für Wohnungsangelegenheiten anzurufen. Im Rahmen solcher Verfahren können auch die anderen betroffenen Lokaleigentümer auf der Liegenschaft die Herabsetzung verlangen, selbst wenn sie keinen Antrag gestellt haben.

Die Senkung der Belastung um mindestens ein Drittel bei Betriebs- und Sanierungskosten wirkt sich angesichts der derzeitigen hohen Bau- und Allgemeinkosten in den meisten Fällen massiv aus.

Mehrkosten für die anderen

Die Neufestsetzung der Nutzwerte bzw. Jahresmietwerte hat natürlich Auswirkungen auf die Eigentümer von reinen Wohnungen oder Büros. Es darf zwar bei keiner Wohnung zu einer Erhöhung der Bewertung um mehr als 20 Prozent kommen, dennoch werden die von den Geschäftslokalen abgezogenen Werte den übrigen Wohnungseigentümern zugerechnet. Damit erhöht sich naturgemäß deren Anteil an den Betriebskosten und den Aufwendungen für die Liegenschaft.

Das Fenster für die Antragstellung wurde vom Gesetzgeber klein bemessen. Da es sich um eine gravierende Maßnahme handelt, die auch mit Unmut seitens vieler Eigentümer verbunden sein wird, wurde die Antragstellung bis lediglich Ende 2024 erlaubt. Ob das eigene Lokal betroffen ist, lässt sich entweder aus der Festsetzung der Jahresmietwerte ermitteln oder ist aus dem Nutzwertgutachten ersichtlich.

Bei älteren Liegenschaften verfügen oft nicht einmal die Hausverwaltungen über die entsprechenden Unterlagen, sodass auch ein Blick in die Archive der Gerichte oder der Schlichtungsstellen Klarheit schaffen kann. Indizien für das Vorliegen von zu hohen Bewertungen sind die überdurchschnittliche Belastung mit Betriebskosten oder ein (gemessen an der Größe des Lokals) hoher Liegenschaftsanteil.

Dem Vernehmen nach ist die Zahl der Verfahren bei den Schlichtungsstellen zur Herabsetzung noch äußerst gering. Das dürfte sich bald ändern, denn jeder Monat, den Betroffene früher handeln, ist bares Geld wert.

Mag. Heinz Tempel, LL.M. ist Rechtsanwalt in Wien.

LEGAL § PEOPLE

Branchen-News aus der Welt des Rechts

Einsteiger der Woche

Die Rechtsanwaltskanzlei DSC Doralt Seist Csoklich freut sich, Maximilian Wallergraber als neuen Rechtsanwaltsanwärter in der Kanzlei zu begrüßen. Neben unternehmens- und gesellschaftsrechtlichen Themen liegt sein Fokus vor allem auf Glücksspielrecht. Darüber hinaus beschäftigt er sich mit Zivil- und Zivilprozessrecht. Maximilian Wallergraber schloss das Diplomstudium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien ab und studierte im Rahmen eines Auslandssemesters an der Universität Leiden (Niederlande).



Maximilian Wallergraber verstärkt ab sofort das DSC Team. [Beigeteilt]



Katharina Bisset, Herausgeberin von „Kanzlei-Start-up“. [Beigeteilt]



C. Jauffer betreute mit seinem Team den TSF Insolvenzverfahren. [Beigeteilt]

Events der Woche

Mitte März organisierte die internationale Wirtschaftsrechtskanzlei Lansky, Ganzer, Goeth, Frankl + Partner (LGP) einen Runden Tisch zum Thema Wasserstoff mit hochkarätigen Experten aus Frankreich und Österreich. Neben Kanzleigründer Gabriel Lansky und LGP Senior Expert Klaus Wol-

fer sprachen unter anderem Michel Delpon, Präsident des neu gegründeten Think Tanks „Club vision hydrogène“, Michael Löwy, Leiter des Bereichs internationale Beziehungen und Märkte der Industriellenvereinigung, Philippe Brunel, Wirtschaftsrat der französischen Botschaft in Wien, Jean-Luc Soulé, Präsident von Mécénat & Entrepri- und Philippe Boucuy, Präsident

des französischen Branchenverbandes France Hydrogène.

Aktuell im Linde Verlag erschie- den ist der neue Ratgeber „Kanzlei-Start-up“, der einen informativen Überblick über alle relevanten Themenbereiche, mit denen man sich vor, während und nach der Kanzleigründung auseinandersetzen muss, vermittelt. Herausgeberin

und Autorin ist Katharina Bisset, auf IT-, IP- und Datenschutz spezialisierte selbständige Rechtsanwältin in Niederösterreich. Als Autoren mitgearbeitet haben unter anderem Rechtsanwältin Caroline Fischerlehner, Therese Frank, Partnerin der Anwaltskanzlei Thorstensen Frank-Rechtsanwältin, Jurist Martin Kastner sowie Patrick Kainz, Gründer der Rechtsanwaltskanzlei „Law and

Beyond“ und Rechtsanwalt Michael Lanzinger.

Deal der Woche

Das Traditionsunternehmen TSF hat mit Jauffer Rechtsanwälte und Partner Clemens Jauffer als Insolvenzverwalter im Verfahren das Sanierungsverfahren positiv abgeschlossen und somit den Fortbestand des Unternehmens abgesichert. Das Team von Jauffer Rechtsanwälte – unter der Federführung von Clemens Jauffer – setzte sich dabei aus Alexander Painsi, Sanierungsrecht und Restrukturierung, Markus Bachler, Insolvenzrecht, und Franziska Jauffer, Arbeitsrecht, zusammen.

LEGAL & PEOPLE

ist eine Verlagsreihe der „Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. & Co KG
Koordination: René Gruber
E-Mail: rene.gruber@diepresse.com
Telefon: +43/(0)1/514 14 263