



Rechtsanwalt
MAG. WOLFGANG KLASNIC
Treuhandler Strafverteidiger Mediator
Gratweinerstr. 21
8111 Judendorf-Straßengel
Tel 03124 54140 Fax DW 34
office@klasnic.com www.klasnic.com

Newsletter 6.12.2011

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Jahr 2011 neigt sich seinem Ende zu und schon wirft das Jahr 2012 seine Schatten voraus. Kurz vor dem Übergang steht uns noch das Weihnachtsfest bevor, jahrhundertlang als spiritueller (Zweit)Höhepunkt des Jahres konzipiert und der Stille gewidmet, seit Jahrzehnten jedoch kommerziell dominiert durch Sollumsätze, die in manchen Branchen einen wesentlichen Teil des Jahresumsatzes erreichen. Zum kommerziellen Thema passend finden Sie in diesem **Newsletter** eine Entscheidung zur Frage des Verfalls von Geschenkgutscheinen. Der Jahreszeit angepasst haben wir ein weiteres Thema ausgewählt: thermische Sanierungen bei Wohnungseigentumsobjekten. Schließlich noch als Vorschau für das Jahr 2012 die beabsichtigte Novelle zum Vereinsgesetz.



RA Mag. Wolfgang Klasnic

Formell möchten wir Ihnen das rasche Lesen des **Newsletter** insofern erleichtern, als wir Ihnen am Ende des jeweiligen Themas **fett gedruckt** eine kurze Zusammenfassung samt Empfehlungen für die Praxis anbieten.



RAA Mag. Jutta Wirtz

Für dieses Jahr können wir damit den **Newsletter** abschließen und uns der stillen Zeit widmen. Wäre da nicht unter den Vorsätzen für das Jahr 2012 jener, Ihnen den **Newsletter** regelmäßig jeweils zu Monatsbeginn zu übermitteln.

Jedenfalls bedanken wir uns bei Ihnen für Ihre Treue und hoffen, auch im nächsten Jahr Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Mit besten Wünschen für die kommenden Festtage und viel Gesundheit, Glück und Erfolg für das kommende Jahr

*RA Mag. Wolfgang Klasnic RAA Mag. Jutta Wirtz
Sabine Riegler Jasmine Lamm*

Themen:

- **Vertragsrecht** – **Wie lange können Gutscheine eingelöst werden?**
- **Wohnungseigentum** - **Thermische Sanierung**
- **Vereinsrecht** – **Haftung von ehrenamtlichen Funktionären - Novelle**

Thema **Vertragsrecht** – **Wie lange können Gutscheine eingelöst werden?**

Gerade im Zusammenhang mit den anstehenden Weihnachtsgeschenken stellt sich die Frage, wie lange käuflich erworbene Geschenkgutscheine eingelöst werden können. Ist eine Befristung des Einlösungszeitraumes zulässig? Wenn ja, in welchem Ausmaß? Der OGH hatte sich mit Reisegutscheinen auseinandersetzen (OGH 12.10.2011, 7 Ob 75/11x), die eine insgesamt 5jährige Frist zur Einlösung vorsahen, und führte dazu aus:

Grundsätzlich endet das Recht, mit einem Gutschein aus dem Warensortiment des Ausstellers Waren zu beziehen innerhalb von 30 Jahren. Die Vereinbarung einer kürzeren als der gesetzlichen Verjährungsfrist wird in ständiger Rechtsprechung für zulässig erachtet. Uneingeschränkt zulässig soll aber die Fristverkürzung nur dann sein, wenn sie zwischen zumindest annähernd gleich starken Vertragspartnern individuell vereinbart wurde. Ist die Verkürzung einer Verjährungsfrist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten, so unterliegt sie der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB. Verfallsklauseln sind dann sittenwidrig, wenn sie die Geltendmachung von Ansprüchen ohne sachlichen Grund übermäßig erschweren. Je kürzer die Verfallsfrist sein soll, desto triftiger muss der Rechtfertigungsgrund sein. Jedenfalls ist eine umfassende Interessenabwägung erforderlich.

Nach Rechtsprechung und Lehre ist generell darauf abzustellen, ob die Verkürzung zu einer weitgehenden Verhinderung oder erheblichen Behinderung der Durchsetzung berechtigter Ansprüche führt, was immer dann der Fall ist, wenn die Zeit zur Prüfung der Sach- und Rechtslage unangemessen verkürzt wird oder wenn die verbleibende Frist die Zeit nicht abdeckt, in der Mängel gewöhnlicherweise auftreten. Zu berücksichtigen ist, welche Zeit üblicherweise erforderlich ist, um bestimmte Ansprüche geltend machen zu können. Benachteiligungen eines Vertragspartners können durch ein besonderes Interesse der Verwenderseite an einer Verkürzung aufgewogen werden, etwa wenn die Zeit zur Entdeckung der Mängel beim entsprechenden Vertragstyp generell nicht erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall beträgt die Geltungsdauer der von der Beklagten ausgestellten Reise Gutscheine (zunächst) ein Jahr ab Ausstellungsdatum. Ab Ablauf der Gültigkeit ist innerhalb von drei Jahren ein Umtausch oder eine Erstattung des Geldbetrags möglich. Erfolgt ein Umtausch in einen neuen Gutschein, was einmalig möglich ist, so ist dieser ein weiteres Jahr gültig. Das bedeutet, dass für die Abrufung der Leistung der Beklagten eine Frist von insgesamt fünf Jahren zur Verfügung steht (ein Jahr Einlösungsfrist für den Gutschein, Lösen eines neuen Gutscheins innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der Geltungsdauer und Umtausch in einem neuen Gutschein, der wieder ein Jahr Gültigkeit hat). Die Erstattung des Geldbetrags kann innerhalb der an die Laufzeit des Gutscheins anschließenden dreijährigen Frist erfolgen.

Der Beklagten ist zuzugestehen, dass sie als Massenverkehrsunternehmen ein Interesse daran hat, innerhalb eines überblickbaren Zeitraums Klarheit über die von ihr zu erbringenden Leistungen zu erlangen. Weiters dient bei einem Massenverkehrsunternehmen die Verkürzung der Frist auch der Vorbeugung von Beweisnotständen und der Abwehr der zweifellos bestehenden Fälschungsgefahr.

Der Gutscheininhaber ist nach der Klausel nicht gehalten, den Gutschein bei sonstigem Verfall einzulösen, er kann sich auch den Bargeldbetrag auszahlen lassen. Der Verbraucher ist daher, um seine Rechte zu wahren, nicht ausschließlich darauf angewiesen, die Leistungen der Beklagten in Anspruch zu nehmen. Im Hinblick darauf, dass das gesamte Beförderungsprogramm der Beklagten (nicht nur ein beschränktes, etwa saisonabhängiges Sortiment) für die Dauer von fünf Jahren zur Verfügung steht, ist davon auszugehen, dass es dem Verbraucher selbst bei unvorhergesehenen Hindernissen möglich sein muss, die Leistung dem Gutschein entsprechend innerhalb dieses Zeitrahmens abzurufen oder eine Rückerstattung zu fordern. Er ist über die Fristen ausreichend informiert. Auch wenn man dem Verbraucher ein Interesse daran zubilligt, die Leistungen der Beklagten aufgrund des Gutscheins erst nach einem möglichst langen Zeitraum in Anspruch nehmen zu können, so ist es ihm bei gebotener Interessenabwägung unter den gegebenen Umständen doch zumutbar, seine Ansprüche innerhalb der vereinbarten, verkürzten Verjährungsfrist geltend zu machen. Da die Klausel nicht gröblich benachteiligend ist, ist der Revision der Erfolg zu versagen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Ansprüche aus käuflich erworbenen Gutscheine ohne Ablaufdatum nach 30 Jahren verfallen. Wird ein Ablaufdatum festgelegt, dann ist dies dann rechtswirksam, wenn es nicht den guten Sitten widerspricht. Nachdem der OGH in der Vergangenheit Verfallsfristen in der Dauer von 3 ½ Monaten als sittenwidrig erachtet hat, wird die Grenze der Sittenwidrigkeit abhängig von der Branche und von der Möglichkeiten des Kunden wohl irgendwo zwischen 6 Monaten und 3 Jahren liegen.

Als Unternehmer sollte man jedoch im Falle einer Fristversäumung seitens eines Kunden überlegen, ob eine kundenfreundliche Vorgangsweise langfristig nicht gewinnbringender sein könnte. Dazu wäre ein Leitfaden für Mitarbeiter zu empfehlen, der diesen die Möglichkeit einräumt, dem hilfeschenden Kunden trotz gegenteiliger Vereinbarung entgegenzukommen.

Thema Wohnungseigentum – Thermische Sanierung

Von Hausverwaltungen oder einzelnen Wohnungseigentümern vorgeschlagene thermische Sanierungen von Wohnanlagen führen des Öfteren zu Konfliktstoff innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft, insbesondere da die damit verbundenen Kosten manchmal in keinem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zur geplanten Maßnahme stehen. In diesem Fall stellt sich die Frage, ob sich der ablehnende Minderheitswohnungseigentümer gegen den Mehrheitsbeschluss wehren kann. Der OGH hatte kürzlich einen Fall zu beurteilen (OGH 25.8.2011, 5 Ob 210/10 h), bei der eine Mehrheit von ca. 60% der Wohnungseigentümer Erhaltungsarbeiten in Höhe von ca. EUR 500.000,-, darin enthalten die thermische Sanierung mit Kosten in Höhe von ca. EUR 176.000,-, bei einer Rücklage in Höhe von EUR 101.000,- und einem Energieeinsparungspotential durch die thermische Sanierung in Höhe von EUR 207.000,- beschlossen haben. Eine Minderheitswohnungseigentümerin, die nicht der Bonus öffentlicher Förderungen genoss, bekämpfte diesen Beschluss. Der OGH führte rechtlich u.a. aus wie folgt:

Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs sind also nicht jedenfalls, sondern nur bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise, wofür auch der Erhaltungszustand des Hauses, also das Erfordernis anderer anstehender Erhaltungsarbeiten zu prüfen ist, Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG. Auch dürfen sich keine besonderen Finanzierungsprobleme stellen.

Selbst der ordentlichen Verwaltung zuzurechnende Erhaltungsarbeiten sind aber, wenn sie mit außergewöhnlichen Bedingungen oder Maßnahmen verbunden sind, der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen.

In Anbetracht der sonstigen durchzuführenden Arbeiten, die im Beschluss beinhaltet sind, und der Tatsache, dass neben laufenden Erhaltungsarbeiten die Reparaturreserve nicht nur aufgebraucht wird, sondern darüber hinaus erhebliche Beträge (400.000 EUR) aufzubringen sind, ist die hier in Frage stehende Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vom Erstgericht zutreffenderweise als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme qualifiziert worden. Der Antragstellerin kommt daher das Recht zu, nach § 29 Abs 1 WEG die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses zu beantragen.

Das Gericht hat einen Mehrheitsbeschluss über Antrag jedes Überstimmten aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung - unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten - nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten.

...

Die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Kostenbelastung, die bei ihr zum Unterschied von den Antragsgegnern durch öffentliche Förderungsmaßnahmen nicht abgedeckt wird, ist aber entgegen der Ansicht der Vorinstanzen unter dem Aspekt des in § 29 Abs 3 geforderten „eindeutigen Vorteils“ beachtlich. § 29 Abs 3 WEG lautet: Eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus dem Grund des Abs 2 Z 2 [mangelnde Deckung in der Rücklage] hat nicht stattzufinden, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

Damit ist zunächst klargestellt, dass es sich um eine ausschließlich für Verbesserungsarbeiten - und nicht für sonstige, in § 29 Abs 1 WEG genannte Änderungen oder Maßnahmen - angeordnete Rechtsfolge handelt.

Fehlende Kostendeckung in der Rücklage bedeutet, dass die Wohnungseigentümer unmittelbar - also ohne Möglichkeit der Ansparung wie bei der Rücklage - Geldbeträge zur Verfügung zu stellen haben. Die „Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung“ zielt also gerade darauf ab, ob trotz der Finanzierungsfragen (noch) ein Vorteil aller bejaht werden kann. Der Einwand der Antragstellerin, ihrer wirtschaftlichen Belastung durch die notwendige Kreditfinanzierung bei bestehenden hohen Verbindlichkeiten stehe kein entsprechender finanzieller Vorteil gegenüber, ist daher unter diesem Aspekt zu berücksichtigen. Die beschließende Mehrheit hat keine Bereitschaft erklärt, den nicht gedeckten Kostenanteil zu tragen.

...

Nach den maßgeblichen Feststellungen ist der von den Antragsgegnern als Eigentümern von Wohnungen zu leistende Kostenaufwand durch öffentliche Förderungen abgedeckt, während dagegen die Antragstellerin bei bereits bestehender hoher Kreditbelastung die aufzuwendenden Beträge auf dem freien Kapitalmarkt aufnehmen muss, was naturgemäß zu einer hohen Zinsenbelastung führt. Schon die Vorinstanzen haben erkannt, dass eine wirtschaftliche Betrachtungsweise jedenfalls keinen eindeutigen Vorteil der Antragstellerin aus der beabsichtigten thermischen Sanierung bejahen lässt.

Der Vollständigkeit halber ist noch anzumerken, dass ökologische Gesichtspunkte, mögen sie auch zum Vorteil der Allgemeinheit sein, beim hier zu untersuchenden eindeutigen Vorteil aller Wohnungseigentümer nicht zu veranschlagen sind.

Zutreffend verweist der Revisionsrekurs darauf, dass die vom Rekursgericht ohne entsprechende Feststellungsgrundlagen bejahten Vorteile der Antragstellerin keinesfalls offenkundig sind. Insbesondere steht keineswegs fest, dass das von der Antragstellerin aufzuwendende Kapital für die Wärmedämmung des Hauses den Verkehrswert des Geschäftslokals im selben Ausmaß steigern kann.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei Beschlüssen einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, die für den einzelnen Wohnungseigentümer erhebliche Kostenbelastungen nach sich ziehen

- 1. der überstimmte Minderheitswohnungseigentümer die Möglichkeit der Beschlussanfechtung auch gegen die Mehrheit der zustimmenden Wohnungseigentümer hat (Achtung: Fristen!),**
- 2. sich bei der Betrachtung ein eindeutiger wirtschaftlicher Vorteil aller Wohnungseigentümer ergeben muss und**
- 3. der Mehrheit durchaus Handlungsalternativen in Richtung einer win-win-Situation offenstehen.**

In diesem Sinne empfehle ich, im Vorfeld der Beschlussfassung die Wohnungseigentümer vollständig und richtig zu informieren und allfälligen Bedenken durch klare Darstellungen der Vorteile und Kosten, allenfalls unter Mitberücksichtigung von Maßnahmen des Vorteilsausgleichs zu begegnen.

Thema Vereinsrecht – Haftung von ehrenamtlichen Funktionären - Novelle

Nach der bisherigen Rechtslage haften Organwalter und Rechnungsprüfer eines Vereines dem Verein gegenüber im Schadensfall für Verletzung ihrer gesetzlichen oder statuarischen Pflichten bei schuldhafter Missachtung der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Organwalters. Beim Sorgfaltsmaßstab ist eine allfällige Unentgeltlichkeit der Tätigkeit zu berücksichtigen. Eine Haftung kann insbesondere dann eintreten, wenn Vereinsvorhaben ohne ausreichende finanzielle Sicherung in Angriff genommen werden. Erfolgt die den Schadenersatzanspruch auslösende Handlung oder Unterlassung aufgrund eines Beschlusses des zuständigen Entscheidungsorgans, tritt diese Haftung dann nicht ein, außer die Information des Entscheidungsorgans war irreführend.

Der Gesetzgeber beabsichtigt nunmehr – zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses **Newsletter** ist die Novelle gerade dem Nationalrat zur Entscheidung vorliegend, wobei diese Gesetzesnovelle am 1.1.2012 in Kraft treten

soll – die Verschuldensgrenzen für ehrenamtliche Organwalter und Rechnungsprüfer höher zu setzen und gleichzeitig das Procedere im Zusammenspiel geschädigter Dritter–Organwalter/Rechnungsprüfer–Verein näher zu regeln.

Die voraussichtlichen Regelungen sehen unter anderem folgende Punkte vor:

- *Ist der Organwalter oder der Rechnungsprüfer unentgeltlich tätig, so haftet er nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, wenn nicht anderes vereinbart oder in den Statuten festgelegt ist;*
- *Ist ein unentgeltlich tätiger Organwalter oder Rechnungsprüfer einem Dritten zum Ersatz eines in Wahrnehmung seiner Pflichten verursachten Schadens verpflichtet, so kann er vom Verein die Befreiung von der Verbindlichkeit verlangen. Das gilt nicht, wenn er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat oder wenn anderes vereinbart oder in den Statuten festgelegt ist.*
- *Unterlässt es der Organwalter oder Rechnungsprüfer, dem Verein den Streit zu verkünden, so verliert er zwar nicht das Recht auf die Befreiung von der Verbindlichkeit gegen den Verein, doch kann ihm der Verein alle gegen den Dritten unausgeführt gebliebenen Einwendungen entgegensetzen und sich dadurch insoweit von seiner Verpflichtung befreien, als erkannt wird, dass diese Einwendungen eine andere Entscheidung gegen den Dritten veranlasst hätten, wenn von ihnen gehörig Gebrauch gemacht worden wäre.*
- *Eine von einem Verein abgeschlossene Haftpflichtversicherung hat auch Anspruch eines Organwalters oder Rechnungsprüfers gegen den Verein zu decken.*

Zusammenfassend ist sowohl Vereinen als auch deren Funktionären zu empfehlen, die jeweiligen derzeit geltenden Statuten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dies sowohl hinsichtlich der Verschuldensfrage als auch in Hinblick auf Ablaufregelungen im Schadensfall. Gerade ehrenamtliche Funktionäre, die ihre Zeit für Gottes Lohn dem Verein opfern, sollten nicht unangemessenen Haftungsrisiken ausgesetzt sein. Dies bedeutet freilich nicht, dass vorsätzlich oder grob fahrlässig schädigende Personen haftungsfrei gestellt werden sollen.

Dieser Newsletter wurde Ihnen von RA Mag. Wolfgang Klasnic per e-mail übermittelt. Wenn Sie als Empfänger keine weiteren Newsletter empfangen möchten, teilen Sie dies ohne Angabe von Gründen per e-mail an office@klasnic.com mit. Falls Sie den Newsletter an eine andere e-mail-Adresse gesendet haben möchten, wird um Bekanntgabe dieser Adresse ersucht.

RA Mag. Wolfgang Klasnic hat diesen Newsletter mit der höchstmöglichen Sorgfalt erstellt. Die darin enthaltenen Beispiele sind größtenteils nicht frei erfunden, sondern aus Entscheidungen von Gerichten oder Verwaltungsbehörden entnommen. Aus diesen Gründen weist er darauf hin, dass die im Newsletter enthaltenen rechtlichen Beurteilungen und Empfehlungen keine Grundlage für allfällige Entscheidungen des Empfängers oder des Lesers darstellen können. Vielmehr obliegt es einer Prüfung des Einzelfalls, welcher Sachverhalt verbunden mit welcher Beweissituation aller Wahrscheinlichkeit nach welche rechtliche Beurteilung nach sich zieht und mit welchen wirtschaftlichen Folgen dies verbunden sein kann. Rechtliche Ansichten sind niemals richtig oder falsch, sondern mehr oder weniger vertretbar. Recht ist seinem Wesen nach auch kein statisches Konstrukt, sondern ein dynamischer Prozess, an dem wir alle mitwirken und der des Öfteren vorhersehbar ist und manchmal auch Überraschungen in sich birgt. Unter diesen Prämissen wird jede Haftung des Verfassers für den Inhalt des Newsletters und für aus diesem Inhalt gezogene Schlussfolgerungen ausgeschlossen.