

Newsletter

01 2026



Mieten & Wohnen:

Einfacher wird's nicht!

„Ein Optimist ist ein Mensch, der die Dinge nicht so tragisch nimmt, wie sie sind.“
Karl Valentin (1882 – 1948)

INHALT

- 01 Mieten & Wohnen: Einfacher wird's nicht!
- 02 Seit 1.1.2026: Neuerungen im Mietrecht
- 02 Immobilienrecht: Herausgabe der Mietzinse
- 02 Vertragswidrige Zurückstellung des Objekts: Haftung des Bestandnehmers
- 03 Neue Rechtslage: Mieten-Wertsicherungs-gesetz (MieWeG) & Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG)
- 03 Verbraucherschutz: Eigentümergeinschaft
- 03 Verbraucherschutz: Probefahrt schließt Anwendung des FAGG nicht aus!
- 04 Internationales Zivilverfahrensrecht: Gerichtsstandsvereinbarung
- 04 Zivilprozessrecht: Wahlmöglichkeit des Klägers bei Spaltung des Beklagten
- 04 Firmenbuch: „Sprungeintragen“
- 05 Netz- und Informationssystemssicherheitsgesetz 2026
- 05 Der knifflige Fall
- 05 Literaturempfehlungen: Publikationen unserer Juristen
- 06 Patronatserklärung: Haftung des Patrons
- 06 GmbH: Konkludente Bestellung des Alleingesellschafters zum Geschäftsführer
- 06 Was sagt der „Trend“? Spitzennennungen für HLMK!
- 07 GmbH: Einsichts- und Informationsrechte
- 07 Einstweilige Verfügung: Abberufung eines Gesellschafters-Geschäftsführers in der Familien-GmbH
- 08 Ärztliche Aufklärungspflicht: Trotz Pflichtverletzung ausnahmsweise kein Schadenersatz!
- 08 Lösung kniffliger Fall
- 09 Arbeitsrecht: Erschwerung des Kündigungsrechts
- 09 Änderungen beim Preisauszeichnungsgesetz
- 09 Verbraucherschutz: Gröbliche Benachteiligung
- 09 Grundverkehr: Negativbescheinigung
- 10 Markenrecht: Keine Eintragungsfähigkeit der Farbkombination „Blau-Grün“
- 10 Gewerberecht: Unzuverlässige Personen
- 10 Liegenschaftsrecht: Wiederkaufrisrechte
- 10 Liegenschaftsrecht: Fruchtgenussrechte
- 11 HLMK intern: Neu im Juristenteam von HLMK!
- 11 Das Letzte

Wieder hat sich einiges seit dem Erscheinen des letzten HLMK-Newsletters getan. Insbesondere auf dem **Gebiet des Mietrechts** gibt es seit Jahresbeginn einschneidende Änderungen.

Auch wenn dabei erfreulicherweise so manche strittige Rechtsfrage geklärt wurde – zur Frage der **richtigen Formulierung von Wertsicherungsvereinbarungen** waren sich ja offenbar nicht einmal die einzelnen Senate des OGH einig – war der Gesetzgeber in einigen Bereichen, insbesondere aber was die Möglichkeiten künftiger Mietzinsanpassungen anbelangt, doch von einem vorgeblichen „Gerechtigkeitsgedanken“ beseelt, der dazu geführt hat, dass die Neuregelung alles andere als die immer wieder geforderte Vereinfachung des Mietrechts gebracht hat, sondern, ganz im Gegenteil, eine **weitere Verkomplizierung einer ohnehin bereits sehr komplexen Materie**.

Dieses Ergebnis eines längeren Zeit geführten Rechts- und Politstreits – ein typisch österreichischer Kompromiss, der auf den ersten Blick grundsätzlich überzeugend wirkt, im Detail jedoch neue Fragen und

Rechtsprobleme aufwirft – wollen wir mit diesem Newsletter im Überblick darlegen.

Mit dem **Miet- und Wohnrecht** als Schwerpunktthema dieses Newsletters dürfen wir schließlich auch **jüngste Jurisdikate** zu verschiedensten Aspekten des **Bestands- und Liegenschaftsrechts** sowie des damit verbundenen **Verbraucherschutzrechts** erörtern.

Aber auch aktuelle Rechtsprechung zum **Gesellschafts-, Arbeits- und Gewerberecht** haben wir für Sie aufbereitet; des Weiteren ausgewählte Themen des Zivilprozessrechts sowie des Markenrechts.

Auch unser „knifflige Fall“ hat eine für die gesellschaftsrechtliche Praxis ebenso bedeutsame wie schwierige Frage zum Gegenstand.

Wir hoffen, der eine oder andere Beitrag stößt auf Ihr Interesse! Über Feedback würden wir uns sehr freuen.

Gerhard Hochedlinger
Wolfgang Luschin
Johannes Marenzi
Ingo Kapsch
Paul Höntsch
Monika Ploier



IMMOBILIENRECHT:

Anspruch des Käufers auf Herausgabe der Mietzinse verjährt erst nach 30 Jahren!

Gemäß § 1050 iVm § 1064 ABGB stehen **ab dem vereinbarten Übergabezeitpunkt** „die Nutzungen des Kaufobjekts“ dem Käufer zu, dies unabhängig von der tatsächlichen Übergabe und dem Eigentumsübergang. Ist der Kaufgegenstand ein Zinshaus, zählen zu besagten Nutzungen auch die Mietzinse.

Der Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf **Herausgabe von Mietzinsen** als Nutzungen **verjährt** gemäß §§ 1478 ff ABGB erst **nach 30 Jahren**. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 1480 ABGB ist nicht anwendbar, weil der Herausgabeanspruch nicht von vornherein und seiner Natur nach auf wiederkehrende Leistungen gerichtet ist.

OGH 25.9.2025, 7 Ob 134/25v

VERTRAGSWIDRIGE ZURÜCKSTELLUNG DES OBJEKTS:

Haftung des Bestandnehmers auch für Verdienstentgang des Bestandgebers!

Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG kann der Bestandnehmer vertraglich rechtswirksam verpflichtet werden, das Bestandsobjekt brauchbar zu machen, es zu erhalten und es auch in diesem Zustand zurückzustellen.

Wenn daher zB ein Pächter das **Bestandsobjekt nicht in dem** nach § 1109 ABGB **geschuldeten** – oder in einem darüber hinaus vereinbarten – **Zustand zurückstellt**, steht dem Bestandgeber gemäß § 1111 ABGB ein **Anspruch auf Schadenersatz** zu. Dieser Schadenersatzanspruch umfasst auch den Verdienstentgang des Bestandgebers. Dass den Bestandnehmer im Einzelfall kein Verschulden trifft, hat dieser gemäß § 1298 ABGB zu beweisen.

OGH 9.9.2025, 1 Ob 90/25d

SEIT 1.1.2026:

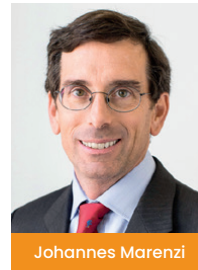
Neuerungen im Mietrecht

Bereits bisher war das Mietrecht von zahlreichen Differenzierungen, Ausnahmeregelungen sowie Übergangsbestimmungen geprägt. Abgesehen vom neuen – hoch komplexen – **Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)**, welches das **5. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (5. MILG)** mit sich brachte (vgl dazu den Beitrag auf Seite 3), gelten seit Jahresbeginn weitere, für die Praxis wichtige Neuerungen.

Allgemein gesprochen, muss alleine im Hinblick auf Immobilien regelmäßig zwischen Miete und Pacht unterschieden werden, im Mietrecht des Weiteren mitunter dahingehend, ob der Mietgegenstand eine Wohnung, eine Geschäftsräumlichkeit oder eine sonstige Fläche ist. Schließlich stellt sich die Frage, ob das Mietobjekt dem **Mietrechtsgesetz (MRG)** unterliegt oder nicht.

Ist letzteres der Fall, können Räumlichkeiten unter den sog. „Teilanwendungsbereich“ des MRG fallen (was bereits einen sehr ausgeprägten Kündigungsschutz für Mieter zur Folge hat) oder dem „Vollanwendungsbereich“ (der zudem va für Wohnungen eine vom Markt sehr stark abweichende Mietzinsdeckelung kennt). Stark vereinfacht gesprochen, unterliegen insbesondere Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständig vermietbaren Einheiten überhaupt nicht dem MRG, während für sonstige Gebäude regelmäßig der Vollenwendungsbereich gilt, wenn es sich dabei um sogenannte „Altbauten“ handelt; „Neubauten“ iSd MRG unterliegen dem Teilanwendungsbereich.

Für Wohnung ebenso wie für Geschäftsräumlichkeiten – und zwar auch im Teilanwendungsbereich des MRG – galt bislang, dass **befristete Haupt- ebenso wie Untermietverträge** nur dann zulässig sind, wenn sie schriftlich eingegangen wurden (was wiederum für Geschäftsräumlichkeiten, nicht aber auch für Wohnungen, gebührenrechtliche Folgen hat); für Wohnungen kam hinzu, dass die Befristung **mindestens 3 Jahre** dauern musste, wobei ungeachtet dessen der Mieter, nicht jedoch auch der Vermieter, den Mietvertrag vorzeitig, nämlich nach Ablauf eines Jahres – schriftlich (vgl OGH 28.3.2017, 8 Ob 102/16g; dazu HLMK-Newsletter 2017/02) – kündigen kann (§ 29 MRG).



Johannes Marenzi

Verlängerung der Mindestbefristung für Wohnungen

Besagte **Mindestbefristung beträgt nunmehr 5 Jahre**, es sei denn, der Vermieter kann beweisen, dass er die Wohnung nicht als Unternehmer, sondern als Privatperson (Verbraucher) vermietet. Für bestehende befristete

Mietverträge gilt noch die allfällig vereinbarte 3-jährige Mindestfrist; für den Fall einer befristeten Verlängerung des Vertrags ist jedoch die neue Frist von 5 Jahren einzuhalten.

Ab wann erfolgt die Vermietung von Wohnungen unternehmerisch?

Bedauerlicherweise nicht eindeutig geregelt ist die Abgrenzungsfrage, wann jemand in diesem Sinne **Verbraucher oder Unternehmer** ist. Lediglich als Anhaltspunkt kann nach den Gesetzesmaterialien als quantitative Orientierungslinie eine **Vermietung von mehr als 5 Mietobjekten** herangezogen werden.

Neuerungen für vermietende Fruchtniesser

Regelmäßig kommt es vor allem im Familienkreis vor, dass Eltern, die Eigentümer einer Wohnung sind, diese noch zu Lebzeiten ihren Kindern ins Eigentum übertragen, sich jedoch selbst noch zu Lebzeiten das Wohnrecht oder – va wenn sie die Wohnung nicht selbst nutzen – zur finanziellen Absicherung das Fruchtgenussrecht zurückbehalten, dh allfällige Mieterträge stehen diesfalls nicht dem Eigentümer, sondern dem Fruchtgenussberechtigten zu.

Vermietete ein solcher Fruchtniesser eine Eigentumswohnung, so wurde der Mietvertrag bislang, nachdem er seitens des Mieters nicht mit dem Eigentümer der Wohnung (sondern lediglich mit dem Fruchtgenussberechtigten) geschlossen wurde, als Untermietvertrag qualifiziert (vgl zB OGH 13.12.2018, 5 Ob 221/18p).

Um die Position eines solchen Mieters zu stärken, wurde für Vertragsabschlüsse ab dem 1.1.2026 die Bestimmung des **§ 2 Abs 1 MRG** derart geändert, dass **Verträge zwischen Fruchtgenussberechtigten und Mietern** rechtlich nicht länger als Untermietverträge, sondern als **Hauptmietverträge** einzuordnen sind.

NEUE RECHTSLAGE:

Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) & Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG)

Die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln – nicht nur in Bestandverträgen – hat in den vergangenen Jahren oftmals die Gerichte beschäftigt. Zum einen war der von der Judikatur regelmäßig herangezogene Prüfungsmaßstab sehr streng, insbesondere bei „standardisierten Verträgen“ (Vertragsformblättern) sowie bei Verträgen zwischen Unternehmern und Verbrauchern.

Die vom OGH verschärfte **Inhalts- und Transparenzkontrolle**, die eine geltungserhaltende Reduktion unwirksamer Bestimmungen verbietet, in Verbindung mit der vom Abschreckungsgedanken getragenen Rechtsprechung des EuGH, wonach Unternehmer, die mit Verbrauchern unwirksame Vertragsklauseln vereinbaren, sich sodann – gleichsam als Sanktion – auch nicht auf die von diesen Klauseln verdrängten Bestimmungen des dispositiven Rechts berufen dürfen (vgl dazu HLMK-Newsletter 2024/01), war dabei von besonderer Brisanz.

Bei langfristig geschlossenen oder schwer kündbaren Verträgen, etwa einem dem MRG unterliegenden Mietvertrag, hatte diese Judikatur im Falle einer nach Ansicht der Gerichte **unzureichend formulierten Wertsicherungsklausel** mitunter zur Folge, dass Mieter nun über Jahrzehnte den betraglich unveränderten Mietzins zu zahlen haben.

Diesem Problem aus Vermietersicht standen wiederum Mieterschutzverbände sowie Teile der Politik gegenüber, welche – im Falle richtig abgefasster Index-Klauseln – die angesichts der Inflation der letzten Jahre erfolgten Mietzinserhöhungen nicht akzeptieren wollten.

Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG)

Resultat dieser Diskussionen waren Eingriffe des Gesetzgebers. Neben dem **ZIAG**, welches – auch für „Altverträge“ und über das Mietrecht hinausgehend (vgl § 879a ABGB sowie § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) – rechtstechnische Klarstellungen zu Wertsicherungsklauseln enthält, wurde das **MieWeG** beschlossen.



Paul Höntsch

Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)

Mit dem MieWeG erfolgte zumindest für Wohnungsmieten eine erfreuliche Klarstellung, indem für den Fall unwirksamer Wertsicherungsklauseln, die vor dem 1.1.2026 vereinbart worden waren, **Rückforderungsansprüche**

von Mietern – mit Ausnahme allerdings für „missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen“ – auf Zahlungen beschränkt wurden, die **in den letzten fünf Jahren** zu Unrecht geleistet wurden.

Wie sieht aber nun das neue **Wertsicherungsmodell des MieWeG** aus?

Kernbestimmung der umfangreichen neuen Regelung (die hier nicht vollständig dargelegt werden kann) ist, dass der Mietzins für Wohnungen – auch im Teilanwendungsbereich des MRG, auch für Untermietverträge – künftig nur einmal jährlich, jeweils per 1. April, erhöht werden darf, **uzw lediglich in dem Maß, das der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im vorangegangenen Jahr entspricht**. Liegt die **Inflation in einem Jahr über 3%**, darf der über dieser Schwelle liegende Wert nur zur Hälfte für die Valorisierung herangezogen werden. Für Verträge im **Vollanwendungsbereich des MRG** wird die Inflationsanpassung für die nächsten beiden Jahre darüber hinaus stärker gedeckelt, und zwar mit 1% für 2026 und 2% im Jahr 2027. Um künftig Streitigkeiten über die rechtswirksame Formulierung von Indexierungsklauseln zu vermeiden, ist es nun bei Mietverträgen über Räumlichkeiten gestattet, einfach auf die entsprechende Gesetzesstelle (§ 1 Abs 2 MieWeG) zu verweisen.

Parallelrechnung für Altverträge

Für **vor dem 1.1.2026 geschlossene Verträge** wird hingegen die **Berechnung von Indexanpassungen kompliziert**, nachdem diese Verträge idR andere Wertsicherungsregelungen als nun gesetzlich vorgesehen enthalten. Vereinfacht gesprochen, müssen hier sowohl die getroffene Wertsicherungsvereinbarung als auch die neue gesetzliche Deckelung beachtet werden. Es wird also jährlich eine **„Parallelrechnung“ zugunsten des Mieters** anzustellen sein.



VERBRAUCHERSCHUTZ:

Eigentümergeinschaft ist Verbraucher

Eine **Wohnungseigentümergeinschaft** hatte mit einem Energieversorgungsunternehmen einen **Rahmenvertrag für Wärmelieferungen** geschlossen, welchem die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Energieversorgerers zugrunde lagen. Zahlreiche Bestimmungen dieser AGB erachtete der OGH jedoch als unzulässig, insbesondere entsprachen einige Bestimmungen nicht dem **Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG**. Auch gegen die **Informationspflicht nach § 5a Abs 1 Z 3 KSchG** wurde verstoßen; schließlich lag eine **überlange Vertragsbindung iSd § 6 Abs 1 Z 1 KSchG** vor.

Das Energieversorgungsunternehmen hatte offensichtlich übersehen, dass **Eigentümergeinschaften** in der Regel als **Verbraucher** anzusehen sind, denn ob es sich bei den einzelnen Wohnungseigentümern vorwiegend um Unternehmer oder Verbraucher handelt, ist für diese Qualifikation nicht von Relevanz. Unternehmereigenschaft hat eine Eigentümergeinschaft ausnahmsweise lediglich dann, wenn sie selbst eine wirtschaftliche Tätigkeit betreibt (zB Vermietung von Allgemeinflächen) und dafür eine gewisse Organisation erforderlich ist.

OGH 16.12.2025, 4 Ob 75/25w

VERBRAUCHERSCHUTZ:

Probefahrt schließt Anwendung des FAGG nicht aus!

Ein persönlicher Kontakt zwischen dem Verbraucher und dem Unternehmer in der Phase der Vertragsanbahnung steht der Qualifikation eines Vertrags als **Fernabsatzgeschäft** nur dann entgegen, wenn es im Rahmen des persönlichen Kontakts zu Vertragsverhandlungen gekommen ist.

Wenn daher der Verbraucher **vor einem Online-Gebrauchtwagenkauf eine Probefahrt** durchführt und diese Probefahrt lediglich dazu dient, dass der interessierte Erwerber den Kaufgegenstand unmittelbar körperlich prüfen kann – wenn also dabei **keine Vertragsverhandlungen** geführt werden – dann behält der Käufer sein **Rücktrittsrecht nach § 11 FAGG**.

OGH 23.9.2025, 5 Ob 168/24b


ZIVILPROZESSRECHT:
Wahlmöglichkeit des Klägers bei Spaltung des Beklagten

Die umgründungsrechtliche Bestimmung des **§ 15 SpaltG** sieht zum Schutz der Gläubiger der spaltenden Gesellschaft vor, dass **alle an der Spaltung beteiligten Gesellschaften weiter haften**, somit zB die absplattende Gesellschaft auch dann, wenn der Streitgegenstand eines anhängigen Verfahrens lt Spaltungsplan der aufnehmenden Gesellschaft als (partiell) Gesamtrechtsnachfolger zuzuordnen ist.

Diese nach materiellem Recht bestehende Wahlmöglichkeit, welcher Schuldner in Anspruch genommen wird, zieht auch **verfahrensrechtlich eine entsprechende Wahlmöglichkeit** nach sich.

Der Kläger der spaltenden Gesellschaft hat daher die Wahl, ob er das Verfahren gegen die absplattende oder gegen die aufnehmende Gesellschaft (oder gegen beide) führt; dies unabhängig davon, ob die Spaltung vor oder nach Klagseinbringung im Firmenbuch eingetragen wird.

OGH 4.6.2025, 6 Ob 17/25f
OGH 15.12.2025, 17 Ob 15/25t

FIRMBUCH:
Unzulässigkeit von „Sprungeintragungen“

Anmeldungspflichtige Änderungen müssen im Interesse der **Vollständigkeit des Firmenbuchs** selbst dann eingetragen werden, wenn sie in der Zwischenzeit überholt sind.

Zur Erleichterung der Durchsetzung von Haftungen sind, wie der OGH – angesichts der bisherigen Rsp wenig überraschend – bestätigte, insbesondere „Sprungeintragungen“, bei denen nicht die vollständige **Kette der Gesellschafter einer GmbH** in der entsprechenden zeitlichen Abfolge abgebildet ist, nicht zulässig.

OGH 26.11.2025, 6 Ob 141/25s

INTERNATIONALES ZIVILVERFAHRENSRECHT:
Gerichtsstandsvereinbarung setzt nur „irgendeinen Auslandsbezug“ voraus

Die **Europäische Gerichtsstands- und Vollstreckungsverordnung (EuGVVO)** regelt insbesondere im Falle internationaler Zuständigkeitsstreitigkeiten die Frage, in welchem Mitgliedstaat der EU die Gerichte für einen Rechtsstreit (zB zwischen einer Person mit Wohnsitz in Österreich und einer Person mit Sitz in Frankreich) zuständig sind.

Vorrangig ist dabei nach **Art 25 EuGVVO** eine allfällige **Gerichtsstandsvereinbarung**, dh wenn die Parteien im Vertrag festgelegt haben, dass ein Gericht eines bestimmten Mitgliedstaats bei Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis entscheiden soll, dann ist eben dieses Gericht zuständig.

Auslandsbezug durch Gerichtsstandsvereinbarung

Nach langjähriger Rechtsprechung muss allerdings doch ein gewisser **Auslandsbezug** vorliegen, um überhaupt in den Anwendungsbereich der EuGVVO zu fallen. Dass diese Hürde des Auslandsbezugs überschaubar niedrig ist, hat der EuGH im Jahr 2024 judiziert: Alleine die **Gerichtsstandsvereinbarung als solche**, in welcher etwa zwei in der Slowakei ansässige Unternehmen für Rechtsstreitigkeiten die



Ingo Kapsch

Zuständigkeit der Gerichte eines anderen Mitgliedstaats (zB Tschechien) vereinbaren, weist nach Ansicht des EuGH einen hinreichenden Auslandsbezug auf.

EuGH 8.2.2024, C-566/22

So hilfreich diese Klarstellung des EuGH ist, so kompliziert können nun im Einzelfall kollisionsrecht-

liche Folgefragen im Hinblick auf das auf den Streit anzuwendende Recht sein.

Keineswegs bedeutet nämlich eine Gerichtsstandsvereinbarung, dass damit das angerufene Gericht den Streit automatisch nach dem am Sitz des Gerichts geltenden Rechts zu beurteilen hätte, und selbst dann, wenn nach der Judikatur des EuGH Parteien mit Sitz im gleichen Land die Zuständigkeit eines ausländischen Gerichts alleine aufgrund entsprechender Gerichtsstandsabrede vereinbaren können, bedeutet dies nicht, dass auch die **Vereinbarung eines anwendbaren ausländischen Rechts** mit der gleichen niedrigen Hürde möglich ist.

Gerichtsstandsvereinbarung zwischen Drittstaatsangehörigen.

Im letzten Jahr hatte schließlich der EuGH darüber hinaus entschieden, dass Gerichtsstandsvereinbarungen nach Art 25 EuGVVO gänzlich unabhängig vom Sitz der Parteien getroffen werden können. Insbesondere hängt die Anwendung besagter Zuständigkeitsregel nicht davon ab, ob die Parteien überhaupt ihren Sitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats der EU haben.

EuGH 9.10.2025, C-540/24

Dem zuletzt entschiedenen Rechtsstreit lag nämlich der insofern interessante Sachverhalt zugrunde, dass **zwei Unternehmen mit Sitz im Vereinigten Königreich** für Streitigkeiten aus einem bestimmten Vertrag die **Zuständigkeit des Handelsgerichtes Wien** vereinbart hatten. Zulässig, wie der EuGH befand: Auf die Frage, ob die Vereinbarung vor oder nach dem Brexit getroffen worden war, kommt es dabei überhaupt nicht an: Auch Personen, die ihren Sitz im gleichen Drittstaat haben, können für Rechtsstreitigkeiten die Zuständigkeit der Gerichte eines Mitgliedstaats der EU vereinbaren.



COMPLIANCE:

Netz- und Informationssystem-sicherheitsgesetz 2026

Cybersicherheit wird heute nicht länger als reine IT-Frage verstanden, sondern als volkswirtschaftliche, sicherheitspolitische und unternehmerische Kernaufgabe – und damit aus betriebswirtschaftlicher Sicht **Bestandteil ordnungsgemäßer Unternehmensführung**.

Die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben in Österreich basieren auf der NIS-1-Richtlinie (RL-EU 2016/1148), welche sich jedoch aus europäischer Sicht als unzureichend erwiesen hat. Aus diesem Grund wurde die NIS-2-Richtlinie (RL-EU 2022/2555) erlassen, welche am 16.1.2023 in Kraft getreten ist und von den EU-Mitgliedstaaten bis 17.1.2024 umgesetzt werden sollte. Mit Verspätung von über einem Jahr wurde hierzulande am 12.12.2025 das **Netz- und Informationssystem-sicherheitsgesetz 2026 (NISG 2026)** beschlossen, das ab **1.10.2026** stufenweise in Kraft tritt.

Als neue zentrale Behörde in diesem Bereich wird das **Bundesamt für Cybersicherheit** eingerichtet. Ziel der Neuregelungen ist es, die Sicherheit von Netz- und Informationssystemen in der EU zu erhöhen.

Unternehmen sind vor allem dann betroffen, wenn sie, vereinfacht gesprochen, in – gesetzlich definierten – **kritischen Sektoren** tätig sind oder mittels Bescheid von der Cybersicherheitsbehörde zu einer **„wesentlichen Einrichtung“** erklärt werden. Als in diesem Sinne kritische Sektoren werden insbesondere die Branchen Energie, Gesundheitswesen, Wasserversorgung, aber auch Abfallbewirtschaftung und Lebensmittelversorgung identifiziert.



Wolfgang Luschin

„Wesentliche“ und „wichtige“ Einrichtungen

Das Gesetz unterscheidet bei den betroffenen Unternehmen zwischen „wesentlichen Einrichtungen“ und „wichtigen Einrichtungen“, welche, in unterschiedlichen Intensitäten, ein angemessenes, **dokumentiertes**

Risikomanagement für Netz- und Informationssysteme einführen und laufend betreiben müssen. Dazu zählen insbesondere regelmäßige Risikoanalysen, technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen, Notfall- und Krisenpläne, Backup- und Wiederherstellungsverfahren, etc.

Neu und für die Praxis besonders relevant ist dabei die **Einbeziehung der Lieferkette**. Sicherheitsrisiken durch IT-Dienstleister, Cloud Anbieter oder Softwarelieferanten müssen aktiv berücksichtigt werden.

Schulungen und Förderung von Mitarbeiterkompetenz

Geschäftsführer – aber auch relevante Mitarbeiter – müssen künftig spezifische **Cybersicherheitsschulungen** absolvieren und deren Teilnahme dokumentieren.

Sanktionen

Das NISG 2026 sieht eine Reihe von Aufsichts- und Durchsetzungsmaßnahmen vor, um die Einhaltung der neuen gesetzlichen Pflichten zu überprüfen und durchzusetzen. Bei Nichterfüllung drohen empfindliche Strafen.



Der knifflige Fall

Die „Listig Privatstiftung“ und Herr Sorglos waren die beiden Gesellschafter einer GmbH. Die Stiftung hatte im Wesentlichen das gesamte wirtschaftliche Risiko der Unternehmensführung übernommen, indem sie Garantien für von der GmbH aufgenommene Kredite abgegeben hatte. Herr Sorglos sollte als Geschäftsführer der GmbH entsprechende Managementleistungen erbringen.

Zwischen den beiden Gesellschaftern bestand ein Syndikatsvertrag in Form eines Notariatsaktes, mit welchem **Sorglos der Stiftung eine Call Option auf seinen Geschäftsanteil** an der Gesellschaft anbot, **falls er als Geschäftsführer der Gesellschaft zurücktreten sollte**. Die Option galt für die Dauer der Gesellschafterstellung der beiden Gesellschafter. Nachdem Sorglos seinen Rücktritt als Geschäftsführer erklärt hatte, übte die Listig Privatstiftung die ihr eingeräumte Option aus und ließ sich im Firmenbuch als Alleingesellschafter eintragen.

Sorglos behauptete nun, die von ihm eingeräumte Option sei nichtig. Diese käme nämlich, so Sorglos, einer **unzulässigen „Hinauskündigungsklausel“** gleich, weswegen die Optionsausübung durch die Stiftung unzulässig gewesen sei.

Wie ist die Rechtslage? Lösung Seite 8!

LITERATUREMPFEHLUNGEN:

Publikationen unserer Juristen

Für die Jubiläumsausgabe der **Zeitschrift für Stiftungswesen** hat **Gerhard Hochedlinger** im September 2025 den Beitrag **„Die Bevollmächtigung in der stiftungsrechtlichen Praxis“** (ZFS 2025, 119) verfasst.

Bereits im März letzten Jahres hat Dr. Hochedlinger für **stiftung-nextgen** einen Newsletter-Beitrag zur **„Änderung der Stiftungserklärung durch den Stiftungsvorstand“** geschrieben.

Im August 2025 wurde im Fachmagazin **Recht der Wirtschaft** ein Aufsatz von **Ingo Kapsch** mit dem Titel **„Beendigung eines Rahmenvertrags für Finanztermingeschäfte infolge Liquidation einer Partei“** (RdW 2025/406, 527) veröffentlicht.

Seit mehr als 17 Jahren ist Gerhard Hochedlinger Mitherausgeber der Loseblattsammlung **„Haftungsminimierung für Geschäftsführer und Führungskräfte“**. An den in den letzten Monaten erschienenen Aktualisierungen und Ergänzungslieferungen haben **Paul Höntschi, Lucas Wallner** und **Gerhard Hochedlinger** mitgewirkt.





GMBH:

Konkludente Bestellung des Alleingeschäfters zum Geschäftsführer

Infolge von Differenzen zwischen dem geschäftsführenden Alleingeschäftler einer GmbH und Mitgliedern deren Aufsichtsrats erklärte ersterer im November 2020 seinen **Rücktritt als Geschäftsführer**, uzv mit Wirkung zum 15.12.2020, **unter der Bedingung, dass Geschäftsführung** und operative Tätigkeit bis spätestens dahin **von einer anderen, noch zu bestellenden Person übernommen** sind.

Nachdem sich kurzfristig keine andere Person für die Funktion des Geschäftsführers fand, übte der Alleingeschäftler seine Geschäftsführertätigkeit bis April 2021 faktisch weiter aus und ließ sich dafür auch weiterhin das Geschäftsführerentgelt bezahlen.

Die in weiterer Folge strittige Frage, ob der im November zurückgetretene Geschäftsführer über den 15.12.2020 hinaus noch Geschäftsführer der GmbH war, ist nach Rechtsansicht des OGH deswegen zu bejahen, weil die Anfertigung einer Niederschrift kein Wirksamkeitserfordernis eines Gesellschafterbeschlusses ist. Es genügt dazu der **Wille des Alleingeschäftlers**. Wenn dieser mit seiner Tätigkeit für die Gesellschaft (Unterzeichnung rechtsgeschäftlicher Erklärungen für die GmbH, Auftreten als Geschäftsführer, etc.) als Geschäftsführer agiert, dann hat er das Amt des Geschäftsführers schlüssig angenommen.

Auf die Frage, ob ein „bedingter Rücktritt“ als Geschäftsführer überhaupt möglich ist, ist der OGH leider nicht eingegangen.

OGH 4.6.2025, 6 Ob 111/24b

WAS SAGT DER „TREND“?

Wieder Spitzennennungen für HLMK!

Wie schon in den Jahren zuvor war **Ingo Kapsch** auch 2025 im größten **Anwalts-ranking** Österreichs, welches jährlich vom **Wochenmagazin „Trend“** präsentiert wird, ganz vorne dabei, und zwar in der Kategorie **Anlegeranwälte** („Anleger setzen auf das Know-how dieser Anwälte“).

Gerhard Hochedlinger wurde in der **Kategorie Stiftungsrecht** („Hier fühlen sich Stifter wohl“) zu den 10 besten Rechtsanwälten des Landes gezählt.

Außerdem wurde Gerhard Hochedlinger vom **deutschen Handelsblatt** („Österreichs beste Anwälte“) wiederholt in der **Kategorie Gesellschaftsrecht** empfohlen.

PATRONATSERKLÄRUNG:

Haftung des Patrons in der Insolvenz des Protegés

Der Begriff der Patronatserklärung ist im ABGB nicht definiert und wird in der Praxis als Sammelbezeichnung für eine Vielzahl von Erklärungen einer Person, dem Patron, verstanden, der einer dem Patron nahestehenden Person, dem Protegé, eine Zusage (in der Regel auf finanzielle Ausstattung) erteilt.

Der Zweck der Patronatserklärung liegt darin, die **Bonität des Protegés zu stärken**, damit ein Dritter dem Protegé zB Kredit gewährt oder mit diesem einen sonstigen Vertrag (zB Mietvertrag) abschließt. In der Praxis werden Patronatserklärungen regelmäßig von Konzernunternehmen als Mittel zur Unterstützung ihrer Tochtergesellschaften verwendet.

„Harte“ oder „weiche“ Patronatserklärung?

Die rechtliche Einordnung der Patronatserklärung hängt vom konkreten Inhalt der Erklärung ab. Während eine sogenannte „weiche“ Patronatserklärung im Wesentlichen nichts anderes als eine unverbindliche Absichtserklärung darstellt, werden **„harte Patronatserklärungen“** in der Regel



Gerhard Hochedlinger

als konkrete **Ausstattungsverpflichtungen** begriffen.

Im entscheidungsgegenständlichen Fall hatte sich ein Gesellschafter einer kreditnehmenden Gesellschaft verpflichtet, „für den Fall, dass die Gesellschaft fällige Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Kreditgeber nicht erfüllen sollte, die Gesell-

schaft mit mindestens € 40.000,00 Kapital auszustatten.“

OGH 31.7.2025, 1 Ob 45/25m

Anders als bei klassischen Personalsicherheiten, wie zB bei der Bürgschaft oder der Garantie der Fall, übernimmt der Patron nach dem Wortlaut der Erklärung keine direkte Einstandspflicht für fremde Schulden. Anders gewendet: Der Kreditgeber hat, auch als Empfänger der Patronatserklärung, **keinen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Patron**.

Dieser hat sich ja nicht zur Zahlung an den Kreditgeber für den Fall verpflichtet, dass der Kreditnehmer seiner Pflicht auf Rückzahlung des Kredits nicht nachkommt; die Verpflichtung des Patrons ist einzig darauf gerichtet, den Kreditnehmer mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten.

§ 18 IO: Solidarhaftung des Patrons mit dem Protegé

In der **Insolvenz des Protegés** (Kreditnehmers) existiert jedoch ein auf Schadenersatz gerichteter **Direktanspruch** des Kreditgebers **gegen den Patron**. Dieser haftet dann „wegen des primär präventiven Charakters seiner Verpflichtung“ neben dem insolventen Kreditnehmer für dieselbe Forderung zur ungeteilten Hand. Gegenständlich belief sich die Haftung des Patrons gegenüber dem Kreditgeber auf den gesamten noch aushaftenden Kredit iHv mehr als € 50.000,00. Die vom Patron abgegebene Ausstattungsverpflichtung war schließlich nicht betraglich gedeckelt; vielmehr hatte sich dieser verpflichtet, die Kreditnehmerin „mit mindestens € 40.000,00 Kapital“ auszustatten.





GMBH:

Einsichts- und Informationsrechte von Gesellschaftern

Nach stRsp besteht für jeden Gesellschafter einer GmbH ein unbeschränkter, alle (rechtlichen und wirtschaftlichen) Angelegenheiten der Gesellschaft umfassender, auch außerhalb der Generalversammlung zustehender **Informationsanspruch** (vgl dazu HLMK-Newsletter 2020/01).

Das Informationsrecht der Gesellschafter ist nicht auf ein Einsichtsrecht reduziert oder darauf beschränkt, dass es primär durch eine Einsicht in die Bücher und Geschäftsunterlagen der Gesellschaft auszuüben wäre.

Rechtsmissbrauch und Schikane

Verweigert kann einem Gesellschafter sein Informationsrecht allerdings bei **Rechtsmissbrauch** werden. Als Fälle des Rechtsmissbrauchs werden etwa Ersuchen zu offensichtlich überflüssigen Fragen, **Belanglosigkeiten** und die dauernde Beschäftigung der Geschäftsführung mit „tröpfchenweise“ eingereichten Auskunftsersuchen durch einen lästigen Gesellschafter angesehen.

OGH 20.2.2020, 6 Ob 166/19h

Rechtsmissbrauch kann außerdem vorliegen, wenn der Einsicht begehrende Gesellschafter Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der GmbH für ein eigenes **Konkurrenzunternehmen** nutzen möchte. Allerdings darf selbst ein Gesellschafter,



Lucas Wallner

der mit der GmbH in Wettbewerb steht, nicht von vornherein gänzlich von jeder Information abgeschnitten werden. Die Gefahr einer gesellschaftsfremden Verwendung muss vielmehr für jede einzelne Information geprüft werden.

OGH 3.7.2025, 6 Ob 109/25k

Für die Verweigerung des Einsichtsrechts wegen zu erwartenden Missbrauchs muss eine **konkrete Gefährdung** vorliegen. Eine solche hatte die GmbH im Streitgegenständlichen Fall allerdings nicht dargetan. Die beklagte GmbH hatte im Prozess lediglich **unsubstantiiert die Gefahr des Abflusses von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen** auf die Gesellschaft des Einsicht begehrenden Gesellschafters behauptet.

Diese im Mehrheitseigentum des „neugierigen“ Gesellschafters stehende Gesellschaft war jedoch eine reine Holding, also kein Konkurrenzunternehmen, und auch an keiner Gesellschaft beteiligt, die im Geschäftsfeld der beklagten GmbH tätig war. Es konnte daher weder die **Wettbewerbsrelevanz** des begehrten Einsichtsrechts noch eine **drohende Schädigung der Gesellschaft** infolge Informationserteilung bescheinigt werden.

Ohne eine solche fehlt aber nach Ansicht des OGH jede Grundlage dafür, die Bucheinsicht zu verweigern (vgl auch OGH 12.5.2021, 6 Ob 82/21h; dazu HLMK-Newsletter 2022/01).

EINSTWEILIGE VERFÜGUNG:

Abberufung eines Gesellschafter-Geschäftsführers in der Familien-GmbH

Zwei Ehegatten waren jeweils zur Hälfte an einer Hotel-GmbH beteiligt, beide waren selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführer der Gesellschaft. Wiederholt kam es in der Ehe zu massiven Konflikten, wobei der Ehemann seine Frau nicht nur beschimpfte, sondern auch handgreiflich wurde. Dies führte zu einem **Annäherungsverbot** per **einstweiliger Verfügung** und einer strafrechtlichen Verurteilung des Ehemanns.

Entzug der Geschäftsführungsbefugnis im Provisorialverfahren

Schließlich beantragte die Frau eine (weitere) einstweilige Verfügung, um ihrem Ehemann und Mitgesellschafter die **Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bei der GmbH zu entziehen**.

Geschäftsführer einer GmbH können zwar jederzeit mit Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit abberufen werden, ohne dass es dazu eines besonderen Grundes bedarf. Damit war der nur zu 50% an der Gesellschaft beteiligten Frau aber nicht geholfen.

Geschäftsführerabberufung durch das Gericht

Bei **Vorliegen eines wichtigen Grundes** kann ein Gesellschafter-Geschäftsführer nach **§ 16 Abs 2 GmbHG** nach entsprechender Abberufungsklage **vom Gericht abberufen** werden. Ein derart wichtiger Grund ist im Allgemeinen dann anzunehmen, wenn der Verbleib des Gesellschafters als Geschäftsführer im Einzelfall und unter Berücksichtigung der Interessen aller Gesellschafter unzumutbar ist, weil die Fortdauer der Tätigkeit die Belange der Gesellschaft erheblich gefährden würde.

Weil im konkreten Fall die schweren Beleidigungen und Tätlichkeiten des Ehemanns, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb des Hotels standen, als ein derartiger wichtiger Grund zu werten waren – das Vertrauen zwischen den beiden Gesellschafter-Geschäftsführern war unheilbar zerstört – entzog das Höchstgericht dem Mann (vorläufig) die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis mit **einstweiliger Verfügung**.

Sowohl der wichtige Grund des § 16 Abs 2 GmbHG als auch das Tatbestandsmerkmal der drohenden Gewalt im Sinne des **§ 381 Z 2 EO** lagen gegenständlich vor. Gemäß dieser Bestimmung der Exekutionsordnung können einstweilige Verfügungen erlassen werden, wenn sie „zur **Verhütung drohender Gewalt** oder zur Abwendung eines drohenden unwiederbringlichen Schadens nötig erscheinen.“

OGH 3.7.2025, 6 Ob 97/25w



Lösung kniffliger Fall

Die Frage der **Zulässigkeit von Hinauskündigungsklauseln** ist in der Tat besonders knifflig, und erst vor wenigen Monaten wurde die dazu im Schrifttum zum Teil mit Vehemenz geführte Diskussion, zumindest im Grundsätzlichen, vom OGH geklärt.

Unter „Hinauskündigung“ werden im gegebenen Zusammenhang alle Gestaltungen verstanden, die dazu führen, dass ein Gesellschafter einer Gesellschaft bloß aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses oder aufgrund einseitiger Willenserklärung eines Gesellschafters seine Gesellschafterstellung verliert.

Die Rsp des deutschen BGH sowie Teile der Lehre in Österreich gehen davon aus, dass eine solche Hinauskündigung über den Rahmen des § 1 GesAusG hinaus durch vertragliche Gestaltung nicht zulässig ist, sondern es für den **Gesellschafterausschluss stets eines zumindest sachlichen Grundes bedarf**.

Soweit ersichtlich, ist der OGH dieser Rechtsansicht nun zwar im Wesentlichen gefolgt; im gegenständlichen Zusammenhang konnte jedoch nach Ansicht des Höchstgerichts insofern nicht von einer unzulässigen Hinauskündigungsklausel gesprochen werden, weil die Privatstiftung die Bedingung für die Ausübung der Option („Rücktritt als Geschäftsführer“) nicht selbst herbeiführen konnte.

Die hier eingeräumte Option war auch nicht unsachlich, weil die Listig Privatstiftung für die GmbH das wirtschaftliche Risiko übernommen hatte und im Gegenzug dafür Herr Sorglos als Geschäftsführer fungieren sollte.

Im Übrigen führte der OGH aus, dass eine Option (zB auf Erwerb eines Geschäftsanteils) zu ihrer Gültigkeit **keine zeitliche Begrenzung** vorsehen muss. Das ändert allerdings nichts an einem **Verbot einer überlangen Bindung**, doch führt eine solche – jedenfalls wenn kein Verbrauchergeschäft vorliegt – nicht zum Wegfall der gesamten Option, sondern „zu einer geltungserhaltenden Reduktion.“

OGH 16.9.2025, 6 Ob 135/24g



ÄRZTLICHE AUFKLÄRUNGSPFLICHT:

Trotz Pflichtverletzung ausnahmsweise kein Schadenersatz!

Die Bestimmung des § 5 ÄsthOpG (Gesetz über die Durchführung von ästhetischen Behandlungen und Operationen) enthält **umfangreiche Aufklärungspflichten**, denen ein Arzt vor Durchführung einer ästhetischen Operation „klar und verständlich, umfassend, mündlich und schriftlich in einer für den medizinischen Laien verständlichen Sprache“ nachzukommen hat. Ein allfälliger Verzicht des Patienten auf diese ärztliche Aufklärung wäre rechtsunwirksam.

Umfassende Aufklärungspflichten

Dem vom OGH entschiedenen Fall lag der Sachverhalt einer kosmetischen **Nasenoperation** zugrunde, welche der beklagte Arzt **lege artis durchgeführt** hatte. Allerdings war die Patientin nicht darüber aufgeklärt worden, dass im Rahmen einer Rhinoplastik die passgenaue Modellierung von Knorpel- und Knochenstrukturen am Nasenrücken operationstechnisch nicht immer gewährleistet werden kann, weswegen die Möglichkeit besteht, dass trotz medizinisch korrekter Abtragung des Nasenhöckers der Nasenscheidewandknorpel zu wenig abgetragen wird und dieser dann von innen auf die Haut des Nasenrückens drücken kann, wodurch Schmerzen, insbesondere beim Tragen einer Brille, verursacht werden und eine solche Druckschmerzhaftigkeit nur im Rahmen einer Revisionsoperation beseitigt werden kann.



Monika Ploier

OGH 27.5.2025, 9 Ob 55/25s

Genau dieses Risiko hatte sich gegenständlich manifestiert, und **mangels diesbezüglicher Aufklärung** nach § 5 ÄsthOpG lag rechtlich eine **„eigenmächtige Behandlung“** des Arztes vor.

Dies hat grundsätzlich zur Folge, dass der Arzt für alle nachteiligen Folgen zu haften hat.

Einwand des rechtmäßigen Alternativverhaltens

Auch bei mangelnder Aufklärung, die dazu führt, dass eine ästhetische Operation als rechtswidriger Eingriff in die körperliche Integrität zu beurteilen ist, bleibt es aber dem behandelnden Arzt unbenommen, den Einwand des rechtmäßigen Alternativverhaltens zu erheben.

Im gegenständlichen Fall gelang dem Arzt der – in der Praxis regelmäßig schwierige – Beweis, dass die klagende Patientin die **Operation auch dann hätte durchführen lassen, wenn** sie über besagtes Risiko **vollständig aufgeklärt** worden wäre (vgl dazu auch HLMK-Newsletter 2021/02).

Die Patientin drang daher mit ihren Schadenersatzansprüchen nicht durch, weil es nach allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzrechts zu einer **Haftungsfreistellung** des rechtswidrig handelnden Täters kommt, wenn er denselben **Nachteil auch bei rechtskonformem Verhalten herbeigeführt** hätte.



ARBEITSRECHT:

Unbillige Erschwerung des Kündigungsrechts

Der Beklagte war beim klagenden Unternehmen als Außendienstmitarbeiter mit einem sehr geringen Fixum sowie „leistungsabhängigen Provisionen“ beschäftigt. Hinsichtlich dieser variablen Gehaltsbestandteile waren **monatliche Akontozahlungen** vereinbart. Eine Abrechnung mit den tatsächlich ins Verdienen gebrachten Provisionen sollte erst **nach 61 Monaten Dienstzeit** erfolgen, wobei ein dann vorhandenes **Guthaben ausbezahlt** und ein allfälliger zu Lasten des Dienstnehmers bestehender **Negativsaldo ausgebucht** werden sollte. **Bei vorheriger Beendigung des Dienstverhältnisses** sollte allerdings ein etwaiger **Negativsaldo nicht ausgebucht**, sondern vom Dienstnehmer zurückbezahlt werden.

Als das Arbeitsverhältnis vor Ablauf von fünf Jahren endete, forderte das Unternehmen vom ehemaligen Dienstnehmer einen großen Teil der bezahlten Akonti zurück.

Unzulässige Vertragsklausel

Der OGH hielt dazu fest, dass eine Rückzahlungsverpflichtung hinsichtlich geleis-

teter Provisionsakonti grundsätzlich wirksam begründet werden kann. Damit ist aber noch keine Aussage darüber getroffen, ob dessen ungeachtet im Einzelfall eine konkrete Vertragsgestaltung über die Abrechnung und Rückzahlung von Akonti zu einer **unzulässigen Beschränkung der Kündigungsfreiheit** des Dienstnehmers führt.

Aus der Bestimmung des § 20 AngG wird schließlich der Grundsatz abgeleitet, dass das Kündigungsrecht bzw. die Kündigungsfreiheit eines Arbeitnehmers nicht durch Gestaltungen im Arbeitsvertrag unbillig erschwert werden darf.

Genau das war allerdings gegenständlich deswegen der Fall, weil nach den Feststellungen der Gerichte die dem Außendienstmitarbeiter **als Vorschuss ausbezahlten Provisionen „in Wahrheit“ in diesem Zeitraum gar nicht zu verdienen** waren. Der Zweck des Rückforderungsvorbehalts war demnach eigentlich die Bindung des Mitarbeiters.

OGH 26.8.2025, 9 ObA 4/25s

SEIT 1.1.2026:

Änderungen beim Preisauszeichnungsgesetz



Die Bepreisung von Waren muss nach dem Preisauszeichnungsgesetz „leicht lesbar“ sein. Diese Vorschrift wurde nun in **§ 4 Abs 1a PrAG** dahingehend präzisiert, dass eine solche **leichte Lesbarkeit in Regalen in Selbstbedienungsbetrieben** dann vermutet wird, wenn der Verkaufspreis einer Schriftgröße von 8 mm und der Grundpreis einer Schriftgröße von 4 mm entspricht. Ist die Schriftgröße des Verkaufspreises größer als 8 mm, hat die Schriftgröße des Grundpreises 50% der Schriftgröße des Verkaufspreises zu betragen. In denjenigen Fällen, in denen dem Unternehmer ein Wahlrecht hinsichtlich der Maßeinheit zukommt, auf die sich der Grundpreis bezieht, ist jetzt zwecks besserer Vergleichbarkeit der Preise in **§ 10a Abs 3 PrAG** vorgesehen, dass für die **Grundpreisauszeichnung** innerhalb einer Betriebsstätte einheitliche Bezugsgrößen pro Produktgruppe zu verwenden sind.



VERBRAUCHERSCHUTZ:

Gröbliche Benachteiligung trotz Beachtung der Grenze des § 6 Abs 1 Z 13 KSchG

Gemäß **§ 6 Abs 1 Z 13 KSchG** darf der vereinbarte **Verzugszinssatz** den für die vertragsgemäße Zahlung vereinbarten Zinssatz nicht um mehr als fünf Prozentpunkte übersteigen. Der Umkehrschluss, dass ein bei einem **Verbraucherkredit** vereinbarter Verzugszinssatz, der diese Grenze einhält, jedenfalls zulässig ist, lässt sich aus dieser Bestimmung allerdings lt OGH nicht ziehen. Auch ein in diesem Rahmen in **Allgemeinen Kreditbedingungen** vereinbarter Verzugszinssatz kann gemäß **§ 879 Abs 3 ABGB** wegen gröblicher Benachteiligung unwirksam sein.

OGH 11.11.2025, 1 Ob 177/24x

GRUNDVERKEHR:

Negativbescheinigung bedarf einer Rechtskraftbestätigung

Mit einer Grundverkehrs-Negativbescheinigung wird von der Grundverkehrsbehörde bestätigt, dass ein konkreter Erwerbsvorgang im Hinblick auf eine Liegenschaft genehmigungsfrei ist.

Eine solche für die Grundbucheintragung erforderliche Negativbestätigung bildet nur dann eine taugliche Eintragungsgrundlage, wenn der Bescheinigung eine Rechtskraftbestätigung der Behörde an- bzw. beigelegt ist (vgl OGH 14.6.2021, 5 Ob 65/21a).

Im gegenständlichen Fall war der **Antrag auf Verbücherung eines Kaufvertrags vom Käufer** gestellt worden; der wegen Fehlens der Rechtskraftbestätigung abweisende Beschluss des Grundbuchgerichts wurde **vom Verkäufer angefochten**. Wie der OGH ausführte, ging die Anfechtung aber bereits deswegen ins Leere, weil die **Abweisung der Eintragung des Käufers im Grundbuch kein bürgerliches Recht des Eigentümers verletzt**. Dem Verkäufer fehlte daher die Rechtsmittellegitimation.

OGH 20.11.2025, 5 Ob 171/25w



LIEGENSCHAFTSRECHT:

Wiederkaufsrechte zugunsten mehrerer sind nicht möglich

Bei einem Liegenschaftsverkauf können die Vertragsparteien vereinbaren, dass dem Verkäufer das Recht zukommt, die Sache später wieder zurückzukaufen. Ein solches **Wiederkaufsrecht** ist ein Gestaltungsrecht des Berechtigten, mit welchem dieser eine von ihm veräußerte Liegenschaft durch einseitige Erklärung zurückerwerben kann.

Gemäß § 1070 ABGB ist das Wiederkaufsrecht auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt, unübertragbar und nicht vererblich.

Nach der Judikatur kann zwar auch ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten eines Dritten vereinbart werden (vgl. OGH 10.2.2004, 5 Ob 271/03v); **nicht möglich** ist allerdings die **Vereinbarung konkurrierender Wiederkaufsrechte des Verkäufers und eines Dritten** (etwa des Liegenschaftsverkäufers und seiner Ehegattin).

OGH 21.10.2025, 8 Ob 101/25y

LIEGENSCHAFTSRECHT:

Verbücherung konkurrierender Fruchtgenussrechte nicht möglich

Nach stRsp des OGH steht ein bereits eingetragenes Fruchtgenussrecht (an einer gesamten Liegenschaft) der Verbücherung eines weiteren Fruchtgenussrechts entgegen. Auch ein dem Fruchtgenussrecht nachrangiges Wohnrecht ist nicht denkbar, nachdem das allumfassende Fruchtgenussrecht weiter als das Wohnrecht ist und dessen Nutzungen inkludiert (vgl. zB OGH 12.6.1996, 5 Ob 2121/96i).

Im gegenständlichen Fall meinten die Antragsteller, dass das zweite Fruchtgenussrecht zeitlich nach dem bisherigen, bereits eingetragenen Fruchtgenussrecht gelten soll. Hierzu hielt der OGH fest, dass aufschiebend bedingte oder durch Anfangstermin begrenzte (betagte) Rechte als bloße **Anwartschaften auf künftige Rechte** vor Eintritt der Bedingung oder des Termins im Grundbuch ebenfalls **nicht eingetragen werden können**.

OGH 30.10.2025, 5 Ob 123/25m

MARKENRECHT:

Keine Eintragungsfähigkeit der Farbkombination „Blau-Grün“

Ein großes österreichisches Mineralölunternehmen wollte sich die aus den Farben Blau und Grün bestehende **abstrakte Farbmarke**, insbesondere für Waren und Dienstleistungen der Klassen 1 (chemische Präparate zur Verbesserung der Verbrennung), 4 (Brennstoffe) und 40 (Erzeugung von Energie), eintragen lassen.

Die Gerichte verweigerten die Eintragung dieser abstrakten Farbmarke mit der Begründung, dass die **Kennzeichnungseignung** des beantragten Zeichens **gering** und daher das **Freihaltebedürfnis** für Dritte hoch sei.

Mit der Bescheinigung, dass 74% der beteiligten Verkehrskreise diese Farbkombination einem ganz bestimmten Anbieter

zuordnen, „wenn das Zeichen im Zusammenhang mit Tankstellen gesehen wird“, zeigte der Antragsteller nicht (hinreichend) auf, warum die bisherige strenge Judikatur gegenständlich nicht zur Anwendung gelangen sollte.

Die Markenmeldung des Unternehmens bezog sich schließlich bloß auf bestimmte Warenklassen und war naturgemäß nicht mit einem bestimmten Distributionskanal verknüpft, dh die vorgelegte Bescheinigung zur Verkehrsgeltung sagte nichts für den Fall aus, dass Waren und Dienstleistungen außerhalb von Tankstellen angeboten werden.

OGH 22.7.2025, 4 Ob 109/25w

GEWERBERECHT:

Entfernung unzuverlässiger Personen beim Gewerbetreibenden

Gemäß § 87 Abs 1 Z 1 GewO hat die Behörde eine Gewerbeberechtigung zu entziehen, wenn „auf den Gewerbetreibenden die **Ausschlussgründe** gemäß § 13 Abs 1 oder 2 GewO zutreffen und nach der Eigenart der strafbaren Handlung und nach der Persönlichkeit des Verurteilten die Begehung der gleichen oder einer ähnlichen Straftat bei Ausübung des Gewerbes zu befürchten ist (vgl. dazu HLMK-Newsletter 2025/01).“

Beziehen sich diese (oder andere) Entziehungsgründe bei einem Gewerbetreibenden, der eine juristische Person ist, „auf eine **natürliche Person, der ein maßgebender Einfluss auf den Betrieb der Geschäfte zusteht**“, so hat die Behörde gemäß § 91 Abs 2 GewO dem Gewerbetreibenden (zB der GmbH) eine Frist bekanntzugeben, innerhalb der der Gewerbetreibende **die betreffende unzuverlässige Person zu entfernen** hat. Geschieht dies nicht, so hat die Behörde dem Unternehmen die Gewerbeberechtigung zu entziehen.

Wenig überraschend hat der VwGH festgestellt, dass eine solche „natürliche Person mit maßgebendem Einfluss beim Gewerbetreibenden“ jedenfalls der allei-

nige handelsrechtliche Geschäftsführer einer GmbH ist. Darauf, dass die betreffende Person ihren Geschäftsanteil abgetreten hat und **nicht mehr Gesellschafter** der gewerbetreibenden GmbH ist, **kommt es nicht an**.

VwGH 7.4.2025, Ra 2023/04/0087



DAS LETZTE:

Verkehrssicherungspflichten bei jeder Art von Kundenverkehr?

Eigentümer ebenso wie auch Bestandnehmer, deren Geschäfts- oder Verkehrsflächen von Dritten genutzt werden, unterliegen sog. **Verkehrssicherungspflichten**, dh sie haben geeignete Maßnahmen zu setzen, um Gefahrenquellen für die Benutzer hinten zu halten (vgl etwa HLMK-Newsletter 2021/02 zur unzureichenden Beleuchtung eines Ganges zur Ordination eines Augenarztes).

Nach stRsp des OGH finden derartige Verkehrssicherungspflichten allerdings ihre Grenzen in der **Zumutbarkeit für den Verpflichteten** (vgl zB OGH 26.3.1987, 7 Ob 558/87).

Verkehrssicherungspflichten eines Parkhausbetreibers

Im Zusammenhang mit der Problematik des Umfangs von Verkehrssicherungspflichten hatte sich das LG Köln – die diesbezügliche Rechtslage in Deutschland ist im Übrigen im Wesentlichen mit der österreichischen vergleichbar – mit der Rechtsfrage auseinanderzusetzen, ob ein Parkhausbetreiber ununterbrochen die **Aufzeichnungen installierter Videokameras beobachten** und gegebenenfalls unverzüglich einschreiten muss.

Grund für den Rechtsstreit waren **Delien und Kratzer auf der Motorhaube** des Fahrzeugs des Klägers, wobei eine Überwachungskamera der Parkgarage den Grund für diese Beschädigungen rasch offenbarte: In einer lauen Sommernacht hatten zwei Personen das Parkhaus im

Umfeld des Kölner Hauptbahnhofs als gute Gelegenheit gesehen, sich auf der Motorhaube eines abgestellten Mercedes sexuell zu vergnügen. Danach verließen die beiden den Ort des Geschehens, ohne dass deren Identität festgestellt worden wäre.

„Kundenverkehr“ in der Garage!

Der klagende PKW-Eigentümer war der Auffassung, dass der Betreiber der Parkgarage – in Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflichten – verpflichtet gewesen wäre, „das Treiben“, wie es das Gericht formulierte, sofort zu unterbinden oder zumindest ohne Verzug die Polizei zu verständigen.

Weil aber der **Verkehr** auf der Motorhaube des klägerischen Fahrzeugs nach dem Video **lediglich neun Minuten dauerte**, sah das Gericht keine Pflichtverletzung des Parkhausbetreibers darin, eine mögliche Beschädigung durch Unbekannte in diesem „kurzen“ Zeitraum nicht erkannt und unterbunden zu haben. Außerdem sei „auch fraglich, wie das Personal der Beklagten die Täter ohne Eigengefährdung hätte stellen sollen oder ob die hypothetisch hinzugerufene Polizei schnell genug vor Ort gewesen wäre.“

Die Klage gegen den Parkhausbetreiber wegen behaupteter Verletzung von Verkehrssicherungspflichten wurde daher abgewiesen.

LG Köln 9.1.2023, 21 O 302/22



HLMK INTERN:

Neu im Juristenteam von HLMK!

Seit Kurzem verstärkt Herr **Christoph Nill, LL.M. (WU)** – nach Absolvierung des „Gerichtsjahres“ – als Rechtsanwaltsanwärter das Juristenteam von HLMK. Christoph Nill hat an der WU Wien **Wirtschaftsrecht** studiert und hat bereits während seines Studiums Praxis als juristischer Mitarbeiter einer Rechtsanwaltskanzlei gesammelt.

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!

Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Hochedlinger Luschin Marenzi Kapsch
Rechtsanwälte GmbH

www.hlmk.at

1010 Wien, Gonzagagasse 19

Fotos: Tina Herzl, shutterstock

Corporate Design: www.so-da.at

Sämtliche Beiträge wurden sorgfältig recherchiert und ausgearbeitet, können jedoch die im Einzelfall notwendige Beratung nicht ersetzen. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit.

Alle Rechte, auch nach § 44 Abs 1 u 2 UrhG, sind vorbehalten. Eine Übernahme von in diesem Newsletter abgedruckten Beiträgen ist nur nach schriftlicher Zustimmung von HLMK gestattet. Gerne sind wir aber auf Anfragen bereit, einzelne Beiträge zum Abdruck in anderen Medien, gegebenenfalls nach entsprechender Überarbeitung, freizugeben.

