Recht gesprochen

Martin Kind, Univ.-Doz. für Öffentliches Recht, Uni Wien.

Mietrecht

Wer zahlt Betriebskosten für die Garage?

Kann sich der Mieter einer Garage weigern, die anfallenden Betriebskosten zu bezahlen, weil im Vertrag dazu nichts vereinbart wurde?

Ist über die Frage, wer die anteiligen Betriebskosten einer Garage zu tragen hat, im Mietvertrag nichts enthalten, kommt es darauf an, wie hoch der Mietzins ist. Dementsprechend ist der – nicht unter das Mietrechtsgesetz fallende – Vertrag zu ergänzen: Ist der Zins niedrig, wird angenommen, dass redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten, dass die auf die Garage entfallenden Betriebskosten von dem Mieter zu tragen sind.

Lärm

Streit um mangelnden Trittschallschutz

Wie kann ein Wohnungseigentümer zu einem ausreichenden Trittschallschutz verpflichtet werden?

Der Eigentümer einer Dachgeschoßwohnung hat seinen Mieter angewiesen, niemanden in die Wohnung zu lassen, damit der mangelhafte Trittschallschutz nicht saniert wird.
Kann er deshalb verpflichtet werden, Lärmimmissionen zu unterlassen, soweit der ortsübliche Grenzwert des Geräuschpegels überschritten wird?
Auch im Fall einer verkehrsüblichen oder bestimmungsgemäßen Nutzung gewährte der Oberste Gerichtshof einem Wohnungseigentümer eine Klage auf Unterlassung, wenn dieser durch Lärm wesentlich beeinträchtigt wurde. Und wenn der störende Wohnungseigentümer selbst nicht im erforderlichen Maß dafür gesorgt hat, dass der Trittschallschutz ausreicht, um zu starken Lärm in den Nachbarwohnungen zu verhindern.

Recht verständlich

Fahrtrichtungsanzeiger:
Warum einfach, wenn es auch kompliziert geht? Wenn der Gesetzgeber im Kraftfahrgesetz von einem Fahrtrichtungsanzeiger spricht, meint er damit einen Blinker.

Einverleibung:
Darunter ist eine Eintragungsform im Grundbuch zu verstehen, die nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder notariell beglaubigter Privaturkunden geschehen kann.

Heimfallsrecht:
Gibt es keine testamentarischen und gesetzlichen Erben oder andere Vermächtnisnehmer, erbt die Republik Österreich. Der Nachlass wird „heimfällig". **klie**

Wenn Banken keine Kredite geben, muss man aus Geldmangel nicht gleich die Flinte ins Korn werfen. BILD: SN/OLIVIER LE MOAL - FOTOLIA

Wie Jungunternehmer künftig leichter ihren Start finanzieren

Crowdinvesting ist für junge Unternehmen zu einer lukrativen Finanzierungsalternative geworden. Nun gibt es auch klare rechtliche Rahmenbedingungen dafür.

STEPHAN KLIEMSTEIN

Eine innovative Idee, ein neues Produkt, der Ausbau eines Onlineshops: Viele Geschäftsmodelle scheitern an der Finanzierung. Gerade für Start-ups und Jungunternehmer erweist sich die Unternehmensfinanzierung als schwieriges Unterfangen: Sie starten deshalb immer häufiger Crowdfunding-Aktionen, bei denen viele kleine Anleger ein Firmenprojekt realisieren.

Einheitliche rechtliche Standards für den Betrieb von Crowdfunding-Plattformen und den Geldaufbringungsmodus gab es bisher nicht, wie etwa eine umfassende Risikodarstellung, eine Aufstellung von Kosten und Veranlagungsprodukten oder die Aufklärung über Rücktrittsrechte und Kündigungsmodalitäten. Und das, obwohl sich Crowdinvesting mehr und mehr zum Anlagethema für die breite Masse entwickelt.

Zu Recht haben Konsumentenschützer in der Vergangenheit wiederholt rechtliche Rahmenbedingungen gefordert, die mehr Transparenz und Schutz für Anleger schaffen sollen. Diesem Wunsch ist der österreichische Gesetzgeber gefolgt und hat das Crowdfunding erstmals auf eine gesetzliche Basis gestellt: Das neue Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG), das seit Kurzem in Kraft ist, soll es Neugründern erleichtern, ihre innovativen Ideen umzusetzen. Als alternative Finanzinstrumente gelten unter anderem Aktien, Anleihen, Geschäftsanteile an Kapitalgesellschaften und stille Beteiligungen. In erster Linie wird durch die neue Regelung eine einfache und kostengünstige Unternehmensfinanzierung ermöglicht.

Wie das funktioniert? Nach den Vorschriften des Kapitalmarktgesetzes (KMG) sind öffentliche Angebote in Österreich grundsätzlich nur dann erlaubt, wenn potenzielle Geldgeber bestimmte Informationen in Form eines Prospekts erhalten, was in der Regel mit beachtlichen Kosten verbunden ist. Diese Vorschriften wurden im AltFG etwas aufgelockert: Für Projekte bis zu einem Emissionsvolumen von 100.000 Euro gibt es keine gesetzlichen Voraussetzungen. Die Prospektpflichtschwelle des KMG wurde von 250.000 Euro auf 1,5 Mill. Euro erhöht, die volle Prospektpflicht mit umfassenden Informationen kommt erst ab fünf Mill. Euro zum Tragen. Auf diese Weise werden hohe Kosten und Haftungsrisiken vermieden, was insbesondere Start-ups bei der Umsetzung ihrer Projekte entgegenkommt.

Gleichzeitig enthalten die Bestimmungen des AltFG aber auch standardisierte Informations- und Veröffentlichungspflichten, die dem Anlegerschutz dienen und dem Missbrauch der Schwarmfinanzierung einen Riegel vorschieben sollen. Den Emittenten und Betreibern von Internetplattformen werden dabei bestimmte Pflichten zur Verhinderung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung auferlegt, wie beispielsweise die Pflicht zur Identifizierung von Anlegern. Auf diese Weise sollen kriminelle Machenschaften unterbunden werden.

Plattformbetreiber müssen darüber hinaus über die Auswahlkriterien für Projekte, über die eingehobenen Entgelte, die Risikostreuung und das Risiko eines Totalverlusts informieren, auch der Jahresabschluss muss veröffentlicht werden.

Wer eine solche Plattform betreibt, darf grundsätzlich nicht als Emittent agieren, es sei denn, es wird ausdrücklich darauf hingewiesen und es handelt sich um eine geringfügige Beteiligung, die ausschließlich dazu dient, den Informationsfluss zwischen Emittenten und Anlegern zu erleichtern. Da Anleger ihr eingesetztes Geld im schlimmsten Fall zur Gänze verlieren können, dürfen Unternehmer maximal 5000 Euro pro Investor einsammeln. Höhere Beträge sind nur ausnahmsweise zulässig, etwa wenn der Anleger erklärt, dass er höchstens das Doppelte seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens oder maximal zehn Prozent seines Finanzanlagevermögens investiert.

Da das Alternativfinanzierungsgesetz auch Strafbestimmungen enthält, ist beim Betrieb von Sammelplattformen Vorsicht geboten: Im Falle eines Verstoßes kann die Bezirksverwaltungsbehörde Verwaltungsstrafen von bis zu 30.000 Euro verhängen. Wer die gesetzlichen Vorgaben nicht beachtet, kann zudem von Mitbewerbern auf Unterlassung geklagt werden („Vorsprung durch Rechtsbruch").

Stephan Kliemstein ist Rechtsanwalt in Salzburg (Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte OG)

RECHT IN KÜRZE

Falschfahrer werden härter bestraft

Auch wenn die Zahl der Geisterfahrer nach den offiziellen Statistiken in Österreich rückläufig ist, verursachen Falschfahrer jedes Jahr Unfälle mit zahlreichen Verletzten.

In einem aktuellen Urteil hat der Verwaltungsgerichtshof den Begriff des Geisterfahrens erweitert und klargestellt: Auch das Zurücksetzen des Fahrzeugs auf der Autobahn verwirklicht diesen Straftatbestand.

Das heißt nun: Den Führerschein müssen daher nicht nur Fahrer für mindestens sechs Monate abgeben, die auf der Autobahn entgegen die Fahrtrichtung fahren, sondern auch jene, die das Auto im Retourgang zurücksetzen. Einige Meter reichen aus, um besonders gefährliche Verhältnisse herbeizuführen. In diesem Falle ist die Lenkberechtigung zwingend abzugeben.

Der Strafkatalog für Geisterfahrer und andere Falschfahrer auf der Autobahn wurde verschärft. BILD: SN/R.RATZER

Gemeinde kann Alkohol verbieten

Alkoholkranke pöbeln Passanten an, blockieren Sitzgelegenheiten und zerschlagen Flaschen auf dem Boden: Um diese und ähnliche örtlichen Missstände zu bekämpfen, hat der Innsbrucker Gemeinderat im Juni 2014 ein Alkoholverbot in Teilen der Innenstadt verhängt.

Aus Protest gegen die Verordnung tranken der grüne Stadtrat Gerhard Fritz und der Universitätsprofessor Roland Psenner in der Innenstadt ein Glas Wein und erstatteten Selbstanzeige, um beim Verfassungsgerichtshof Beschwerde einlegen zu können. Für die Verfassungsrichter bestehen jedoch keine Bedenken gegen das verhängte Alkoholverbot. Es handle sich dabei um eine „verhältnismäßige Maßnahme zur Eindämmung der mit dem Alkoholkonsum einhergehenden konkreten örtlichen Missstände".

Eine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte konnte der Verfassungsgerichtshof nicht feststellen. Er wies die Beschwerde ab. **Stephan Kliemstein**

Ein Gemeinderat kann auf bestimmten Plätzen den Alkoholkonsum verbieten. BILD: SN/APA/DPA