



Der nächste Sommer kommt bestimmt: Einbau von Klimageräten – auf Kosten des Vermieters?

DR. CHRISTIAN SPARLINEK, MBA



**Wenn im Sommer
Raumtemperaturen in
Büroräumen den Grenzwert
von 25 Grad Celsius
übersteigen, kann dies als
erhebliche
Gesundheitsgefährdung
qualifiziert werden.**

THEMEN IN DIESER AUSGABE

- Der nächste Sommer kommt bestimmt:
Einbau von Klimageräten – auf Kosten
des Vermieters?
- Scheingebote des Verkäufers bei
Internetauktionen
- Wieviel ist ein Tag ungerechtfertigt
erlittener Haft eigentlich wert?
- Recht amüsant

Der OGH hatte sich kürzlich mit folgendem Fall zu beschäftigen:

Der Arbeitgeber (Büroraummieter) beehrte, dem Vermieter aufzutragen, im Bestandsobjekt Klimageräte einzubauen bzw. für eine Klimatisierung zu sorgen, die eine Kühlung der Räume in der warmen Jahreszeit (Mai bis September) dergestalt ermöglicht, dass die Lufttemperatur im Bestandsobjekt 25 Grad Celsius nicht überschreite. Die überwiegend südseitig gelegenen Räume würden sich in den Monaten Mai bis September überdurchschnittlich aufheizen, sodass selbst an nicht heißen Tagen die Büroraumtemperatur auf über 30 Grad Celsius ansteigt.

Gem. Arbeitsstättenverordnung dürfe in der warmen Jahreszeit die Lufttemperatur 25 Grad Celsius nicht überschreiten, was das Arbeitsinspektorat bereits eingemahnt habe.

In § 3 MRG sind die Erhaltungspflichten des Vermieters zugunsten des Mieters geregelt.

Diese Bestimmung verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und insoweit auch des Mietgegenstandes, als entweder ein ernster Schade des Hauses zu beheben oder eine vom Mietgegenstand ausgehende erhebliche Gesundheitsgefährdung zu beseitigen ist.

Die **Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung** durch den Mietgegenstand fällt sohin grundsätzlich in die Erhaltungspflicht des Vermieters; dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung jedoch nur aufgetragen werden, wenn sich diese nicht durch andere, den „Bewohnern“ des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung besteht nicht nur bei extremen oder gar lebensbedrohlichen Gefahren, sondern bei jeder signifikanten Gefährdung der körperlichen Integrität. Die Überschreitung von zum Schutz der Gesundheit geschaffenen Grenzwerten stellt generell ein starkes Indiz für eine derartige Gefährdung dar.

Anmerkung:

Ob im konkreten Fall die hohen Raumtemperaturen tatsächlich eine erhebliche Gesundheitsgefährdung begründen, ist noch offen, ebenso, ob der Büroraummieter dagegen nicht selbst zumutbare Maßnahmen treffen kann. Das Verfahren wurde vom OGH an das Erstgericht zur Sachverhaltsergänzung und neuerlichen Entscheidung zurück verwiesen.

Scheingebote des Verkäufers bei Internetauktionen

MAG. ALEXANDER PIERMAYR

Wird bei Auktionen ein Höchstgebot nur durch Scheingebote des Verkäufers veranlasst, muss dieser den Kaufvertrag zum letzten reell zustande gekommenen Angebot abschließen.



Einem Verkäufer auf Internet-Handelsplattformen wie „Ebay“ kann wohl nichts Unangenehmeres passieren, als dass er den angebotenen Gegenstand mangels ausreichenden Interesses zu einem Bruchteil des tatsächlichen Wertes verkaufen muss.

Zahlreich sind daher die Bemühungen von Verkäufern, diese Konsequenz zu vermeiden, ohne die Verkaufschancen durch möglicherweise abschreckende Mindestgebote zu reduzieren.

Der deutsche Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich kürzlich mit einem Fall zu befassen, bei welchem der Verkäufer gleich selbst für die Befuerung der Angebote gesorgt hatte, indem er über ein anderes Benutzerkonto Eigengebote abgab.

Im Ergebnis wird diese zur deutschen Rechtslage ergangene Entscheidung auch auf Österreich umzulegen sein:

Der angesprochene Verkäufer bot einen PKW zum Startpreis von einem (1,00) Euro an. Das Bieterinteresse wollte jedoch zunächst nicht über € 1,50 steigen. Dem Verkäufer gelang es daraufhin mit dem einzigen Interessenten einen Bieterwettbewerb in Gang zu setzen, indem er selbst dessen Gebote immer wieder überbot, bis schließlich das Höchstgebot von € 17.000,00 zustande kam.

Man wird dabei zwar davon ausgehen müssen, dass der einzige Interessent das Fahrzeug tatsächlich um € 17.000,00 erwerben hatte wollen und der PKW in etwa auch diesen Wert gehabt haben wird. Demgemäß waren die Unterinstanzen auch noch der Ansicht, dass der Kaufvertrag zum Preis von € 17.000,00 tatsächlich wirksam zustande gekommen sei.

Das deutsche Höchstgericht verpflichtete jedoch den Verkäufer dazu, den PKW um den Preis von € 1,50 an den einzigen Fremdbieter herauszugeben.

Bei diesem Angebotspreis handle es sich um das reguläre Höchstgebot. Alle weiteren Gebote seien nur durch die Versuche des Verkäufers, den Auktionsverlauf in unlauterer Weise zu manipulieren, zustande gekommen und daher unbeachtlich. (BGH Rs VIII ZR 100/15)

Wieviel ist ein Tag ungerechtfertigt erlittener Haft eigentlich wert?

MAG. DORIS PROSSLINER

Im Bundesgesetz über den Ersatz von Schäden aufgrund einer strafgerichtlichen Anhaltung oder Verurteilung (Strafrechtliches Entschädigungsgesetz 2005 – StEG 2005) ist der Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für eine durch die Festnahme oder die Anhaltung, also den Entzug der persönlichen Freiheit, erlittene Haft geregelt, wenn sich diese aufgrund bestimmter Umstände als ungerechtfertigt erweist.

Vor Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2011 orientierten sich Gerichte im Streitfall am durchschnittlichen Schmerzensgeldsatz für einen Tag leichte Schmerzen (rund € 100,00). In § 5 Abs. 2 StEG wurde mit dem Budgetbegleitgesetz 2011 eine ziffernmäßige Höhe der Entschädigung eingeführt, die sich auf mindestens € 20,00, höchstens aber € 50,00 pro Tag des Freiheitsentzugs beläuft.

Kürzlich wurde der Verfassungsgerichtshof mit der Frage der Rechtmäßigkeit dieser betragsmäßigen Beschränkung befasst und kam zum Ergebnis, dass eine Verletzung des Gleichheitssatzes nicht vorliege.

In diesem Erkenntnis (VfGH 02.07.2016, G 235/2015) wird darauf hingewiesen, dass für die Frage gesetzwidriger bzw. ungerechtfertigter Haft ein Anspruch auf Ersatz materieller Schäden (z. B. konkreter Verdienstentgang) aufgrund der Inhaftierung unabhängig von den nun im Gesetz festgelegten Betragsgrenzen gebühre; so werden nach wie vor vermögensrechtliche Schäden in voller Höhe ersetzt.

Durch die Einführung von Betragsgrenzen für immaterielle Schäden sei aber eine Sachwidrigkeit nicht zu erblicken, zumal den in der Vergangenheit herangezogenen Richtsätzen für Schmerzensgeld eine anders geartete Sach- und Rechtslage zugrunde liege.

Zivilrechtliche Schadenersatzansprüche verlangen nämlich im Unterschied zum verschuldensunabhängigen Entschädigungsanspruch für letztlich zu Unrecht erlittenes Haftübel stets ein Verschulden des Ersatzpflichtigen.

Wie hoch die Entschädigung innerhalb der jetzt im Gesetz verankerten Grenzen jeweils angemessen ist, ist gemäß § 5 Abs. 2 letzter Satz StEG unter Berücksichtigung der Dauer der Anhaltung sowie der persönlichen Verhältnisse der geschädigten Person und deren Änderung durch die Festnahme oder Anhaltung auszumessen.



Festlegung einer betragsmäßigen Haftentschädigung für eine ungerechtfertigte Haft ist nicht verfassungswidrig.

Recht amüsant

Eine 80-jährige Frau steht wegen Ladendiebstahls vor Gericht. Der Richter fragt sie, was sie gestohlen hat. "Eine Dose Pfirsiche", lautet die schüchterne Antwort der Angeklagten.

Auf die Frage des Richters, warum sie die Dose gestohlen hat, antwortet die Frau, dass sie hungrig gewesen sei.

Anschließend will der Richter wissen, wie viele Pfirsiche in der Dose waren. Die Angeklagte antwortet: "Sechs Stück." "Gut", sagt der Richter, "dann werde ich Sie zu sechs Tagen Gefängnis verurteilen."

Bevor der Richter den Urteilspruch verkünden kann, meldet sich der Ehemann der Angeklagten mit der Frage zu Wort, ob er auch etwas sagen dürfte.

"Worum geht es?", fragt der Richter. "Sie hat auch eine große Dose Erbsen gestohlen!"

KSPP Rechtsanwälte

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 - 17.00

Freitag 8.00 - 14.00

Informieren Sie sich auch über unsere Website www.anwaelte-linz.at



Impressum:

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger:

**SPARLINEK PIERMAYR PROSSLINER
RECHTSANWÄLTE KG**

Stelzhamerstraße 12, 4020 Linz

Erscheinungsort: Linz

Die Angaben dieser Klienteninformation sind sorgfältig recherchiert, können jedoch eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Jede Gewährleistung und Haftung ist ausgeschlossen.