

Baubewilligung Zustimmungsfiktion allein reicht nicht; der Vermieter muss der Baubehörde eine Zustimmung des Eigentümers vorlegen

Wenn der Mieter umbauen will ...

Verwaltungsgerichtshof: Reagiert der Vermieter nicht, muss der Mieter auf dem Rechtsweg die Zustimmungserklärung einholen.



Will der Mieter umbauen, muss eine Zustimmung des Vermieters vorliegen.

Wien. Will ein Mieter eine bauliche Veränderung am Mietgegenstand vornehmen, braucht er die Zustimmung des Vermieters. Antwortet der nicht auf die Anfrage des Mieters innerhalb von zwei Monaten, tritt nach § 9 Abs 1 MRG die Zustimmungsfiktion in Kraft: Die Sache gilt als genehmigt.

Aber so einfach ist das für den Mieter doch nicht, meint jetzt der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) in einer aktuellen Entscheidung (2011/05/0178): Der Mieter muss gegenüber der Baubehörde dennoch nachweisen, dass der Vermieter zustimmt, das heißt, im Zweifelsfall muss er den Gerichtsweg gegen den Vermieter beschreiten.

Magistrat Wien wies ab

Im konkreten Fall wies der Magistrat der Stadt Wien das Ansuchen einer Mieterin um baubehördliche Bewilligung zurück,

weil die Beschwerdeführerin trotz Aufforderung die Zustimmung der Eigentümer der Liegenschaft nicht vorgelegt hatte. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung und führte aus, es habe die Zustimmungsfiktion des § 9 Abs 1 MRG zu gelten, weil sie die wesentliche Verbesserung des Mietgegenstands dem Vermieter angezeigt und dieser nicht binnen zweier Monate nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung abgelehnt habe. Die Berufung wurde gemäß § 66 Abs 4 AVG als unbegründet abgewiesen, weil die Zustimmung des Eigentümers liquid vorliegen müsse. Sie könne zwar durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden, nicht jedoch durch das Unterbleiben eines Widerspruchs. Diese Bestimmung gewähre dem Mieter lediglich einen Anspruch gegen den Vermieter, eine entsprechende Erklärung abzugeben. Dieser Anspruch sei aber gerichtlich

durchzusetzen. Den Fall erläutert Jurist Christoph Kothbauer in seinem jüngsten Newsletter.

Zustimmung muss klar sein

Gegen oben erwähnten Bescheid wurde wiederum berufen, der VwGH entschied jetzt: Es darf nicht fraglich sein, ob die Zustimmung gegeben ist. Diese kann lediglich durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden. Verweigert der Vermieter die Willenserklärung, kann der Mieter also, gestützt auf die rechtlich als erteilt geltende Zustimmung (durch Fristablauf) des Vermieters, diesen zur Abgabe der erforderlichen Willenserklärungen gegenüber der Baubehörde verhalten. D.h. er kann den Rechtsweg einschlagen und seinen Anspruch auf Abgabe einer Zustimmungserklärung auf der Grundlage der nach § 9 Abs 1 MRG eingetretenen Zustimmungsfiktion geltend machen.

SHORT

Ermittlungen gegen LVMH-Vorstand

Paris. Belgische Staatsanwälte haben ein Verfahren gegen den Chef des Luxusgüter-Konzerns Louis Vuitton Moët Hennessy (LVMH) eingeleitet. Im Fokus der Ermittlungen gegen den Franzosen Bernard Arnault steht eine milliardenschwere Transaktion im Dezember 2011: eine Kapitalerhöhung von 2,9 Mrd. € beim belgischen Unternehmen Pilinvest. (ag)

Begas: Verfahren wurde ausgeweitet



Ex-Begas Chef Rudolf Simandl: Verfahren wird ausgeweitet.

Wien. Das Strafverfahren gegen Ex-Begas-Chef Rudolf Simandl wird ausgeweitet: „Es geht um einen weiteren Schaden von mehr als einer Million Euro“, bestätigt Erich Mayer, Sprecher der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (WKStA). Simandls Verteidiger weist die Vorwürfe zurück. Der Schaden soll mittlerweile 4 Mio. € ausmachen. (APA)

Urteil für Komplizen von Cyber-Panzerknackern

Düsseldorf. Zwei Komplizen internationaler Cyber-Panzerknacker sind in Düsseldorf zu jeweils vier Jahren und drei Monaten Haft verurteilt worden. Sie waren im Februar erwischt worden, als sie 170.000 € mit Kreditkarten-Doubletten abhoben. Weltweit wurden in dieser Nacht in wenigen Stunden in 23 Ländern insgesamt 34 Mio. € von Bankautomaten abgehoben. (ag)

RLB NÖ-Wien Schadensersatz gegen Kreditraten gerechnet, Bank kündigt Kredit – nicht rechtens, meint das OLG

Drohung mit Kreditkündigung geht so nicht

Wien. Eine Bank darf einem Kunden nicht einen Kredit fällig stellen, nur weil dieser Schadensersatzforderungen gegen Kreditforderungen aufrechnete. Das geht aus einem aktuellen Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Wien hervor. Die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien (RLB NÖ-Wien) hatte den Kunden auf Rückzahlung des Kredits geklagt, ist damit aber in 2. Instanz abgeblitzt. Das Urteil ist formal nicht rechtskräftig, aber die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Kündigung nicht rechtens

Der Kläger sah sich 2011 mit einem Kündigungsschreiben seiner Bank konfrontiert. „Der Bankkunde



Lukas Aigner von Kraft & Winternitz war gegen RLB-NÖ-Wien erfolgreich.

hatte bei der RLB NÖ-Wien um eine weitere Finanzierung angefragt, jedoch in diesem Zusammenhang diverse Falschankünfte erhalten“, so sein Anwalt Lukas Aigner von der Kanzlei Kraft & Winternitz. Daraus sei dem Kunden ein Schaden entstanden, den er auch geltend gemacht und gegen die Kreditforderungen aufgerechnet habe.

Das berechnete die Bank nicht zur Kündigung, stellte das OLG fest. Damit sei klargestellt, „dass sich geschädigte Kreditkunden mitschwingende Drohungen, der Kredit werde bei nicht ‚Wohlverhalten‘ fällig gestellt, nicht gefallen lassen müssen“, sagt Aigner, der nach Eigenangaben zahlreiche Kunden gegen die RLB NÖ-Wien vertritt. (APA/ks)

Alpine-Pleite Banken wollen 151,4 Mio. Euro einklagen

Sieben Banken klagen Republik

Wals. In den Nachwehen der Alpine-Pleite klagen nun sieben Banken die Republik Österreich auf Zahlung von 151,4 Mio. €. Die Finanzprokuratur des Bundes verweigert aber offenbar die Auszahlung. Kläger sind die Bawag, Erste Bank, ÖVAG, Raiffeisen International, Raiffeisen Oberösterreich, UniCredit Bank Austria und die spanische Bankia S.A.

180 Mio. Euro Bundeshaftung

Die Alpine Bau hatte 2009 und 2010 im Rahmen des Unternehmensliquiditätsstärkungsgesetzes (ULSG) in Summe 360 Mio. € von den klagenden Banken erhalten, für 180 Mio. davon haftete die Republik. Mit der Insolvenz der Alpine waren noch 151,4 Mio. € davon ausständig. Die Finanzprokuratur als Anwalt des Bundes will jedoch nicht zahlen. Nun brachten die Banken zwei Klagschriften am Handelsgericht Wien ein.

Finanzprokuratur lehnt ab

Der Präsident der Finanzprokuratur, Wolfgang Peschorn, be-

gründet laut *profil* die Weigerung der Republik wie folgt: „Grundlage für die Haftungsübernahme gemäß ULSG war, dass ein Unternehmen wirtschaftlich auf gesunden Beinen steht. Wir haben Grund zu der Annahme, dass die Situation der Alpine in den Verhandlungen 2009 und 2010 sehr viel besser dargestellt wurde, als sie tatsächlich war. Im Interesse der Steuerzahler wird zu klären sein, wie viel die Banken wussten.“ (APA)



Die Alpine-Pleite hat Nachwehen: Banken wollen Geld wegen Bundeshaftung.

Hypothekengeschäfte 4,5 Mrd. Dollar für Investoren

JP Morgan zahlt Entschädigung

New York. JP Morgan entschädigt Investoren mit 4,5 Mrd. USD (3,35 Mrd. €) für Verluste aus umstrittenen Hypothekengeschäften. Wie die Großbank vergangene Woche mitteilte, haben 21 Investoren der Verständigung zugestimmt.

Zu ihnen gehören auch der Vermögensverwalter Black Rock und der US-Versicherer Metlife sowie die Allianz-Tochter Pimco und die Bayern LB.

23 Mrd. Dollar rückgestellt

Die Großinvestoren hatten die Wertpapiere vor Ausbruch der Finanzkrise von der größten US-Bank gekauft und damit kurz danach große Verluste gemacht. Viele Anleger hatten JP Morgan daraufhin vorgeworfen, die tatsächlichen Risiken verschleierte zu haben. Die Bank sprach von einem weiteren wichtigen Schritt, um die Rechtsstreitigkeiten aus der Welt zu schaffen. Die gebildeten Reserven sollten ausreichen.

23 Mrd. USD hat das Institut insgesamt schon für juristische Vergleiche, Strafen und Gerichtsprozesse zurückgelegt. Die hohen

Sonderlasten hatten die Bank im dritten Quartal erstmals seit fast zehn Jahren in die Verlustzone gedrückt.

JP Morgan werden Gesetzesverstöße beim Verkauf von Wertpapieren und Immobilienkrediten im Zeitraum 2005 bis 2007 zur Last gelegt. Nach dem Platzen der Preisblase am US-Immobilienmarkt wurden die meisten mit Hypotheken besicherten Wertpapiere weitgehend wertlos. (APA)



JP Morgan muss mit weiteren Schadensersatzzahlungen rechnen.