

Verweigerung der Behebung von Mängeln

MÄNGEL. Ein Mieter der aufgrund baulicher Mängel, welche die Nutzung der Wohnung beeinträchtigen, den Mietzins mindert, muss Mängelbehebungen durchführen lassen. Verweigert er den Handwerkern den Zutritt, besteht kein Anspruch auf Mietzinsminderung. Terminliche Probleme des Mieters sind zu berücksichtigen, dürfen aber nicht auf eine Verweigerung der Arbeiten durchführen zu lassen hinauslaufen.



Verteidiger auch für erste Einvernahmen

„Beschuldigte haben das Recht, einen Verteidiger auch für die ersten polizeilichen Einvernahmen beizuziehen. Im Rahmen eines Bereitschaftsdienstes steht seit Jahresbeginn ein Verteidigernotruf zur Verfügung, welcher über die Hotline 0800 376 386 erreichbar und täglich 24 Stunden besetzt ist.“
Dr. Ingo Breuß,
Vorarlberger Rechtsanwaltskammer

Schimmel – Besteht Beseitigungspflicht?

SCHIMMEL. Schimmel in der Wohnung, häufig verursacht durch Mauerfeuchtigkeit, ist oft Thema mietrechtlicher Auseinandersetzungen. Ob der Vermieter den Schimmel beseitigen muss, hängt nicht unwesentlich davon ab, ob das Mietrechtsgesetz anwendbar ist. Der Vermieter ist bei Anwendbarkeit des MRG nicht verpflichtet, eine umfassende Sanierung vorzunehmen. Es reicht den Schimmelbefall

für einen überschaubaren Zeitraum (nicht nur kurzfristig) zu beseitigen. Eine nur kosmetische Sanierung reicht nicht aus. Ist das MRG nicht anzuwenden, wird nach der Erhaltungspflicht des ABGB geurteilt. Diese kann jedoch im Mietvertrag bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit abbedungen werden. Die Errichtung von Mietverträgen gehört daher in die Hände juristischer Fachleute.

Ein Service der
Vorarlberger Nachrichten
und der



VORARLBERGER
RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwälte informieren

Gleichbehandlung am Arbeitsplatz

GLEICHBEHANDLUNG. Vielen Arbeitgebern und Arbeitnehmern ist das Gleichbehandlungsgebot am Arbeitsplatz nicht bekannt. Das Gleichbehandlungsgesetz fordert, dass im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis niemand aufgrund seiner ethnischen Zugehörigkeit, Religion oder Weltanschauung, des Alters oder der sexuellen Orientierung unmittelbar oder mittelbar diskriminiert werden darf. Dies sowohl im Zusammenhang mit der Einstellung eines Mitarbeiters, bei der Festsetzung des Entgelts, der Aus- und Weiterbildung, beim beruflichen Aufstieg, ganz generell bei den Arbeitsbedingungen und besonders bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Rechtferdigung mit der Begründung, er sei dafür zu alt, zu versagen, verstößt bereits gegen das Gleichbehandlungsgesetz. Das kann zum Beispiel Schadenersatzansprüche des Abgewiesenen begründen.

Selbst Stellenausschreibungen unterliegen den Bestimmungen des Gleichbehandlungsgesetzes. Sie müssen jedenfalls geschlechtsneutral erfolgen und zusätzlich das kollektivvertraglich geregelte Mindestentgelt aufweisen. Verstöße werden mit Geldstrafen geahndet und können Schadenersatzansprüche begründen.

• Nächster Erscheinungstermin der Sonderseite „VN Recht“ ist am 27. Mai 2017. Anzeigenberatung: Georg Flatz, Tel. 05572 501-114, E-Mail: georg.flatz@russmedia.com, www.rechtsanwaelte-vorarlberg.at

ABC des Rechts

Dienstbarkeitsverjährung: Ein möglicher Endigungsgrund von Dienstbarkeiten, z. B. Geh- und Fahrrecht, Wasserbezugsrecht liegt in der Verjährung. Hier sind zwei Fälle zu unterscheiden. Einerseits die Verjährung durch bloßen Nichtgebrauch und andererseits die Verjährung infolge eines Widerstands des Verpflichteten gegen die Rechtsausübung. Im ersten Fall beträgt die Verjährungsfrist 30 Jahre, im zweiten Fall verjährt das Recht an einer Dienstbarkeit, wenn der Berechtigte 3 Jahre lang sein Recht nicht geltend macht.

Dienstwohnung: Der Dienstgeber stellt dem Dienstnehmer eine Wohnung zur Verfügung. Bei Beendigung des Dienstverhältnisses erlischt das Recht auf die Wohnung ohne mietrechtlichen Kündigungsschutz. Die Vereinbarung unterliegt nicht dem MRG.

Der Rechtsanwalt beim Immobilienkauf

Verträge sind wie Versicherungen. Erst im Krisenfall zeigt sich, was sie wert sind.

KAUFVERTRAG. Natürlich können Grundstücke, ein Haus oder eine Eigentumswohnung per Handschlag und mit einem Formular aus dem Internet gekauft werden. Der Gang zum Rechtsanwalt mag zwar teurer erscheinen, hierdurch ist aber für alle Vertragsparteien die bestmögliche Sicherheit gewährleistet.

Vertragserrichtung
Beim Kauf einer Immobilie ist der Rechtsanwalt nicht nur Vertragsverfasser, sondern wird auch als Treuhänder tätig. Der Treuhänder nimmt den vereinbarten Kaufpreis in Empfang und deponiert das Geld auf ein Sonderkonto. Erst wenn alle Bedingungen der Treuhandschaft eingetreten sind, wenn etwa das lastenfreie Eigentumsrecht im Grundbuch eingetragen ist, zahlt der Treuhänder an den Verkäufer aus. Der Rechtsanwalt gewährleistet so nicht



Eine eingehende Beratung vor Vertragsabschluss ist äußerst hilfreich.

nur, dass die Zahlung zu den vereinbarten Bedingungen erfolgt, sondern erledigt darüber hinaus folgende Aufgaben, die ein „privater Vertragserichter“ nicht bieten kann:

- eine eingehende und unabhängige Beratung zu sämtlichen rechtlichen Aspekten des Vertrages
- Prüfung allfälliger Rechte, die im Grundbuch eingetragen sind, wie etwa Fruchtgenuss-

rechte, Dienstbarkeitsrechte oder Wegerechte.

- Prüfung der Flächenwidmung, Gefährdungszonen oder, ob eine rechtlich gesicherte Zufahrt vorhanden ist.
- Einholung von Genehmigungen wie Grundverkehrsgenehmigungen, Zustimmungserklärungen für die Übernahme von Darlehen (z. B. Wohnbauförderung) oder Löschungserklärungen.

- Überprüfung nach der Geldwäscherichtlinie für die Geldtransaktion.
- Eintragung im Grundbuch (erfolgt nur noch digital über den elektronischen Rechtsverkehr).
- Berechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sowie der Immobilienertragssteuer samt Einhebung dieser Steuern und Gebühren sowie Weiterleitung an das Finanzamt.

Präzise Formulierungen

Bei der Immobilientransaktion gibt es vieles zu beachten. Die Errichtung der Vertragsurkunde ist nur ein kleiner Teil davon. Aufgrund seiner langjährigen Prozessenerfahrung weiß ein Rechtsanwalt, was einzelne missglückte Formulierungen letztendlich für Folgen haben können. Oft zeigt sich erst Jahre nach Vertragserrichtung, wie eben auch bei einer Versicherung, wie wichtig etwa bei einem Schadens- oder Gewährleistungsfall präzise Formulierungen im Vertrag sind.

„Mit Verträgen aus dem Internet kann man sich die Finger verbrennen.“

DR. STEFAN MÜLLER
RA IN BLUDENZ



IHRE SPEZIALISTEN IN SACHEN RECHT: VORARLBERGER RECHTSANWÄLTE STELLEN SICH VOR

RECHTSANWALTSKANZLEI DR. GOTTFRIED WAIBEL + DR. ANDREAS FUSSENEGGER, LL.M.

SEIT 1. 12. 2016
GEMEINSAM FÜR IHRE INTERESSEN!

Schulgasse 7
A-6850 Dornbirn
T 05572 21500

www.rawaiibel.at
www.rafussenegger.at

RECHTSANWÄLTE

DR. EVA SCHNEIDER
Mediation und Europarechtsexpertin

DR. CHRISTOPH SCHNEIDER
A-6700 Bludenz, Bahnhofstraße 8a
Tel. 05552 62091-0, Telefax 05552 62091-6
E-Mail: office@ra-schneider.at
Internet: www.ra-schneider.at

Dr. Edwin Gantner
Rechtsanwalt

- Ehe- und Familienrecht
- Exekutionsrecht, Inkassowesen
- Immobilien- und Liegenschaftsrecht
- Skirecht, Sportrecht
- Verkehrsrecht, Unfallschäden

Schrüns
Tel. 05556-76780 • Fax 05556-76780-6

Rechtsanwälte **PICCOLRUAZ & MÜLLER** **PM**

Dr. Roland Piccolruaz em.
Dr. Stefan Müller
Dr. Petra Piccolruaz
Mag. Patrick Piccolruaz

Wir vertreten Ihr Recht - kompetent und verlässlich
A-6700 Bludenz · Bahnhofstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0
Fax DW 18 · www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at

SIE HABEN EINE WOHNUNG GEKAUFT – UND AUCH DIE DAMIT VERBUNDENEN SCHULDEN?

Das kann passieren, wenn Sie auf Musterverträge aus dem Internet vertrauen.

Machen Sie es von Anfang an richtig. Lassen Sie sich beraten.

www.rechtsanwaelte.at



DIE VORARLBERGER RECHTSANWÄLTE
Wir sprechen für Ihr Recht

KANZLEI **Blum, Hagen & Partner**

DR. WOLFGANG BLUM
MAG. JOHANNES BLUM
MMAG. DR. MARKUS HAGEN
DR. MARCO FIEL

A-6800 Feldkirch
Liechtensteinerstraße 76
Tel. +43 / 5522 / 39573
Fax +43 / 5522 / 39576
office@kanzlei-bhp.at
www.kanzlei-bhp.at

RECHTSANWALTSKANZLEI MÄSER

RA MAG. ROBERT MÄSER
RA DR. HELMUTH MÄSER

INKASSO KAUFVERTRÄGE VERKEHRSUNFÄLLE

RECHTSANWALT | EUROPARECHTSEXPERTE | STRAFVERTEIDIGER

WIDAGASSE 11, A-6850 DORNBIERN
T +43 (0)5572 21 656-0, KANZLEI@RECHTSANWALTMAESER.AT
WWW.RECHTSANWALTMAESER.AT