

**Themen in dieser Ausgabe:****Unternehmensrecht**

Die wirtschaftsrechtlichen Facetten der Untreue (§ 153 StGB)

Die zivilrechtliche Haftung des gewerberechtigten Geschäftsführers gegenüber Dritten im Lichte der jüngsten höchstgerichtlichen Rechtsprechung

**Datenschutz**

Verarbeiten Sie Daten transparent genug?

**Immobilienrecht**

Das grundbücherliche Sicherungsmodell des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)

Vorstellung ImmoDienstag

**Vertragsrecht**

Absicherung von Pfandrechten für Wohnungseigentumserber im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung

**Mietrecht**

Die wesentlichen Auswirkungen eines Unternehmenskaufs auf Mietverträge des MRG (§ 12a MRG)

**Verwaltungsrecht**

Voraussetzungen einer Betriebsanlagengenehmigung unter besonderer Berücksichtigung der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung

**KAPP International**

GGI European Conference Berlin

GGI World Conference Buenos Aires

GGI German-Speaking Chapter Budapest

**Kanzlei Intern**

Kanzleiausflug

**Juristen ABC—Buchstabe A**

Ausgabe 25

Oktober 2018

**Unternehmensrecht****Die wirtschaftsrechtlichen Facetten der Untreue (§ 153 StGB)****Präambel**

Das strafrechtlich relevante Fehlverhalten von Vertretungsorganen zu Lasten von Kapitalgesellschaften ist eine der spannendsten und für die betroffenen Personen wohl kritischsten Bestimmungen des Wirtschaftsstrafrechtes.

An der Schnittstelle zwischen Gesellschafts-, Insolvenz- und Bankrecht gelegen, kombiniert mit der Möglichkeit straffausschließender Argumentation verleiht diesem Straftatbestand große Aufmerksamkeit.

**Zum Straftatbestand**

§ 153 StGB lautet wie folgt:

*“Wer seine Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht und dadurch den anderen am Vermögen schädigt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen. Seine Befugnis missbraucht, wer in unvertretbarer Weise gegen solche Regeln verstößt, die dem Vermögensschutz des wirtschaftlich Berechtigten dienen. Wer durch die Tat einen 5.000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren, wer einen 300.000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, mit Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren zu bestrafen.“*

**Organschaftliche Vertretungsmacht**

Untreue ist Missbrauch rechtlich eingeräumter Vertretungsmacht. Der Täter ist nach seiner Vertretungsmacht nach außen - nicht aber nach seinen Verpflichtungen im Innerverhältnis - zu einem Tun berechtigt. Genau in der Trennung zwischen Können im Außenverhältnis und Dürfen im Innerverhältnis liegt das Gefahrenpotential der Untreue.

Kurz gesagt:

Der Machthaber kann mehr als er darf. Dieses “Mehrkönnen“ erfordert einen besonders strafrechtlichen Schutz des Vermögens des Machtgebers.

Grundtypen des Täters sind vertretungsbefugte Geschäftsführer bzw. Vorstände einer GmbH oder AG. Darüber hinaus können aber auch andere nach außen hin tätige Organe (wie beispielsweise Aufsichtsrat) den Straftatbestand der Untreue erfüllen. Hervorzuheben ist auch, dass selbst ein kollektiv vertretungsbefugtes Organmitglied in Alleintäterschaft seine Befugnis missbrauchen kann. Die bloße Mitentscheidungsbefugnis oder das Erfordernis der Zustimmung eines weiteren übergeordneten Entscheidungsträgers hat keinen Einfluss auf die Verwirklichung des Tatbestandes als unmittelbarer Täter.

**Missbrauch**

Bei der Organuntreue bestimmt sich, was ein Organmitglied im Verhältnis zu seinem Machtgeber darf, nach dem Zivil- oder Gesellschaftsrecht. Im Grundsatz handelt derjenige missbräuchlich, der pflichtwidrig handelt. Gesetzliche Vorgaben finden sich in Gesetzesbestimmungen (GmbHG, AktG, GenG) oder in sonstigen Sondergesetzen (BWG). Aber auch der Verstoß gegen sonstige Regelungen (Statuten, Satzungen, Weisungen) kann Gegenstand pflichtwidrigen Handelns darstellen.



Damit muss auf außerstrafrechtliche Wertungen und Regelungen zurückgegriffen werden. Missbräuchlich handelt damit im Grundsatz derjenige, der pflichtwidrig handelt. Mangelt es an expliziten Regelungen zum Pflichtenmaßstab, so gilt der Grundsatz, dass der Machthaber die Interessen des Machtgebers bestmöglich zu wahren hat. Dabei wird auf das fiktiv gedachte Vergleichsverhalten eines ordentlichen Geschäftsführers zurückgegriffen.

**Der Autor:****RA Mag Mario Kapp**

ist seit 2006 Geschäftsführer der KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH und insbesondere auf Insolvenzrecht, Unternehmensanierungen sowie Restrukturierungen spezialisiert.

kapp@kapp.at



Unschärfen treten insbesondere dann auf, wenn keine eindeutigen und bindenden Verhaltensvorgaben des Machtgebers bestehen und Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Missbräuchlichkeit zu treffen sind.

**Business Judgement Rule**

Dabei handelt es sich um eine Regelung, dass bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ein sorgfaltsgemäßes Handeln vorliegt, selbst wenn sich die getroffene Entscheidung später als nachteilig erweist.

Die Eckpunkte dieser Regelung sind, dass

- ein Geschäftsleiter bei Vorliegen einer unternehmerischen Entscheidung
- sich nicht von sachfremden Motiven leiten lässt und
- dabei auf Grundlage angemessener Information annehmen darf, zum Wohle der Gesellschaft zu handeln,
- im Sinne des Tatbestandes der Untreue
- straffausschließend handelt.

**Dokumentation**

Für Organe ist daher wesentlich, dass sie eine umfangreiche Dokumentation der Entscheidungsfindung allein aus Transparenzgründen und zur Nachvollziehbarkeit der Entscheidung aus Sicht eines verständigen Dritten (möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt durch Strafverfolgungsbehörden) erstellen. Die Kriterien der Entscheidungsfindung sind nachvollziehbar darzustellen. Insbesondere muss hervorgehen, dass keine sachfrem-

den Motive der Entscheidung zugrunde lagen. Es muss sich aus der Sicht des Organs ergeben, dass eine Vor- und Nachteilsanalyse ergibt, dass das Handeln zum damaligen Zeitpunkt zum Wohle des Machtgebers erfolgte.

**Tatbestandausschließendes Einverständnis**

Ein Missbrauch kann nach Neufassung der Untreuebestimmung nur dann vorliegen, wenn gegen Regeln verstoßen wird, die dem Vermögensschutz des wirtschaftlich Berechtigten dienen. Der Schutz von Interessen Dritter, wie etwa von Gläubigern oder der Öffentlichkeit, scheidet daher für die Begründung der Strafbarkeit gemäß § 153 StGB aus.

Vorsicht bleibt jedoch weiterhin geboten, selbst wenn der Machtgeber dem Verhalten des Organs im Vorhinein zustimmte. Nach der alten Rechtslage (sogenannte Libro-Entscheidung) stützte sich der OGH hinsichtlich des Missbrauches der Vertretungsorgane auf Kapitalerhaltungsvorschriften (so zumindest zahlreiche Literaturstimmen), unter Außerachtlassung des Schutzzweckes der Bestimmung des § 153 StGB (alte Fassung).

**Untreue durch Unterlassen**

Untreue kann auch durch Unterlassen begangen werden. Ein Unterlassen liegt dann vor, wenn ein gebotenes Tun pflichtwidrig nicht gesetzt wird und sich gerade durch diesen Nichteingriff der Straftatbestand verwirklicht.

**Vermögensschaden**

Untreue begeht, wer einen anderen am Vermögen schädigt. Vermögensschaden liegt vor, wenn ein Verlust an der

Vermögenssubstanz eingetreten ist und sohin das Vermögen des Machtgebers nach der missbräuchlichen Vertretungshandlung geringer ist als es vorher war.

Der Vermögensnachteil muss somit im Vermögen des Machtgebers und nicht im Vermögen eines Dritten eintreten.

**Paradebeispiele der Untreue**

Folgende Handlungen verwirklichen für das betroffene Organ den Tatbestand der Untreue:

- Kreditvergabe an insolvente Schuldner;
- Zahlungen nach Insolvenzreife einer Gesellschaft;
- Handlungen, welche gegen Kapitalerhaltungsvorschriften verstoßen (bspw. Verbot der Einlagenrückgewähr);
- Verstöße gegen Compliance-Bestimmungen;
- Übernahme von Geldstrafen der Geschäftsführer durch die Gesellschaft.

## Datenschutz NEU

### Verarbeiten Sie Daten transparent genug?

#### DSGVO

Kaum jemandem dürfte entgangen sein, dass seit dem 25.05.2018 die sogenannte Datenschutzgrundverordnung, DSGVO (VO[EU]679/2016 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG) EU-weit in Kraft getreten ist. Diese Verordnung ist unmittelbar anwendbares Recht und ersetzt die bisher geltende Europäische Datenschutzrichtlinie.

Nur wenige Bereiche bleiben nach der DSGVO den nationalen Gesetzgebern vorbehalten. In Österreich wurde parallel insb das "Datenschutz-Anpassungsgesetz 2018" bzw nachfolgend auch ein "Datenschutz-Deregulierungs-Gesetz 2018" erlassen (BGBl I 2017/120; BGBl I 24/2018), mit denen das bisherige österreichische Datenschutzgesetz (DSG 2000) durch ein neues Datenschutzgesetz ersetzt wurde. Der neue Titel lautet "Bundesgesetz zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (DSG)".

Zielsetzung der DSGVO ist die Stärkung der Rechte zum Schutz personenbezogener Daten (vor allem Geschäftskunden). Dazu sollen mit der DSGVO ein einheitlicher Rechtsschutz für alle betroffenen Personen in der EU und einheitliche Regeln für die Datenverarbeitung innerhalb der EU entstehen. Schließlich soll mit der Ver-

ordnung ein starker und einheitlicher Vollzug gewährleistet werden.

#### Anwendungsbereich

In den DSGVO-Anwendungsbereich fällt die Verarbeitung von personenbezogenen Daten natürlicher Personen (also nicht juristischer Personen). Dies auch nur dann, wenn die Verarbeitung im Rahmen einer beruflichen oder wirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt. Die Datenverarbeitung für den persönlichen/familiären Bereich ist vom Anwendungsbereich der DSGVO ausgenommen.

Der Begriff der Datenverarbeitung ist weit und umfasst von der Erhebung bis zur Löschung nahezu jeden Umgang mit personenbezogenen Daten, egal ob automatisiert oder nicht automatisiert bzw elektronisch oder nicht elektronisch.

Die Definition von personenbezogenen Daten ist in Artikel 4 DSGVO enthalten. Es handelt sich dabei um Angaben über Betroffene, deren Identität mittels dieser Daten bestimmt oder bestimmbar ist (zB Name, Adresse, Telefonnummer, Familienstand, etc).

Eine Untergruppe personenbezogener Daten sind sensible Daten. Das sind Daten natürlicher Personen über ihre rassische und ethnische Herkunft, politische Meinung, Gewerkschaftszugehörigkeit, religiöse oder philosophische Überzeugung, ihre Gesundheit oder ihr Sexualleben. Für die Verarbeitung sensibler Daten gelten noch strengere Regeln als für nicht sensible Daten.

#### Datenverantwortlicher

Die Datenschutzgrundverordnung richtet sich konkret an "Datenverantwortliche" (Artikel 4 Z 7 DSGVO). Das ist jede natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet.

Sämtliche Unternehmer, ob nun Einzelunternehmer, Personen-, oder Kapitalgesellschaften sind daher Normadressaten. Dies unabhängig von der Betriebsgröße. Die DSGVO betrifft daher sozusagen jeden im Geschäftsleben.

Begrifflich von Datenverantwortlichen zu unterscheiden sind sogenannte "Auftragsverarbeiter". Das sind natürliche oder juristische Personen, Behörden, Einrichtungen oder andere Stellen, die personenbezogene Daten nur im Auftrag eines Verantwortlichen verarbeiten (zB Lohnverrechnung, IT-Betreuung). Auch diese treffen aber einige (wenigere) Pflichten nach der DSGVO.

Sogar ein Insolvenzverwalter wird regelmäßig mit der Übernahme seiner Funktion "Datenverantwortlicher" (siehe "Datenschutzrechtliche Aspekte der Insolvenzverwaltung", ZIK 2018/113).

#### Grundsätze der DSGVO

Nach dem in der DSGVO festgelegten Grundsatz "Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben und Transparenz" dürfen personenbezogene Daten nur auf rechtmäßige Weise, nach Treu und Glauben und in einer die



### INFOBOX

#### Art 4 DSGVO

#### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung bezeichnet der Ausdruck:

**7. "Verantwortlicher"** die natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet; sind die Zwecke und Mittel dieser Verarbeitung durch das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten vorgegeben, so können der Verantwortliche beziehungsweise die bestimmten Kriterien seiner Benennung nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten vorgesehen werden;

**8. "Auftragsverarbeiter"** eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet.



betroffene Person nachvollziehbaren Weise verarbeitet werden.

Der Grundsatz der „Zweckbindung“ besagt, dass personenbezogene Daten nur für festgelegte, eindeutige bzw legitimierte Zwecke verarbeitet werden dürfen. Es bedarf daher immer einer Rechtsgrundlage (zB Auftragserfüllung, Zustimmung des Betroffenen ua; vgl Artikel 6 DSGVO).

Personenbezogene Daten dürfen nach dem Grundsatz der „Datenminimierung“ nur im notwendigen Ausmaß erhoben und verarbeitet werden. Die DSGVO fordert auch, dass Daten nur solange gespeichert werden dürfen, als dies unbedingt erforderlich ist.

Dem Grundsatz der „Richtigkeit“ folgend, müssen personenbezogene Daten sachlich richtig sein und sind angemessene Maßnahmen zu treffen, damit unrichtige personenbezogene Daten gelöscht oder berichtigt werden können.

Nach dem Grundsatz der „Integrität und Vertraulichkeit“ ist in jedem Unternehmen sicherzustellen, dass durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass Unbefugte keinen unberechtigten Zugang zu personenbezogenen Daten haben. Diese Pflicht versteht sich nicht als einmalig, sondern ist damit eine Pflicht zu regelmäßigen Datenschutz-Audits gemeint.

#### Rechenschaftspflichten und Auskunftspflichten

Wichtig nach der neuen Gesetzeslage ist, dass der Datenverantwortliche die Einhaltung seiner Pflichten der Behörde (auch ohne Anlass-

fall) nachweisen muss („Rechenschaftspflicht“). Daher empfehlen wir unseren Klienten, die ein Unternehmen betreiben, nicht nur in Zusammenarbeit mit IT-Betreuern bzw Software-Herstellern den obigen Pflichten zu entsprechen, sondern vor allem auch die Maßnahmen zur Umsetzung auch zu dokumentieren.

Die DSGVO (Artikel 15) legt nunmehr auch sehr genau fest, in welcher Art und Weise einer betroffenen Person vom Verantwortlichen Auskunft über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zu erteilen ist. Dem Auskunftsbegehren ist unverzüglich und jedenfalls innerhalb eines Monats Folge zu leisten.

#### Meldepflichten bei Data breach

Als *Data breach* ist ein Vorfall zu verstehen, durch den Unbefugten der Zugriff auf Daten möglich wird (zB Verlust eines Datenträgers, Hackerangriff usw). Dadurch kann den betroffenen Personen ein physischer, materieller oder immaterieller Schaden entstehen (zB Verlust der Kontrolle über personenbezogene Daten, Identitätsdiebstahl oder -betrug uä).

Die DSGVO normiert, dass die Meldung einer solchen Datenschutzverletzung an die Aufsichtsbehörde unverzüglich und möglichst binnen 72 Stunden nach Bekanntwerden erfolgen muss. Erfolgt die Meldung erst nach Ablauf von 72 Stunden, so ist diese Verzögerung zu begründen. Auch der Betroffene ist umgehend zu verständigen, wenn die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten voraussichtlich ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Frei-

heiten seiner Person zur Folge hat.

#### Einzelne Beispiele zur Umsetzung der DSGVO

Häufige Maßnahmen zur Umsetzung der DSGVO sind regelmäßig von Kunden bzw Vertragspartnern zu unterfertigende *Datenschutzklärungen*.

Auch ein *Datenverarbeitungsverzeichnis* bzw die regelmäßige Dokumentation der getroffenen technisch-organisatorischen Maßnahmen zur Umsetzung der DSGVO („TOM“) ist ein wichtiger Bestandteil für die Erfüllung der gesetzlichen Rechenschaftspflichten.

Überdies ist Bedacht bei *Werbung*, insbesondere elektronischer Werbung zu nehmen. Hier müssen sich die Adressaten unmissverständlich mit dem Erhalt einverstanden erklären („*opting in*“).

#### Zum Thema „sichere mobile Endgeräte“

Wenn es in Ihrem Unternehmen Diensthandys bzw andere dienstliche mobile Endgeräte gibt, auf denen auch Kundendaten gespeichert werden, sind nach der DSGVO datenschutzrechtliche Vorkehrungen zu treffen.

Mit Spannung bleibt abzuwarten, wie die Datenschutzbehörde in Bezug auf die Verwendung von Messengerdiensten wie WhatsApp bzw Facebook auf mobilen Endgeräten entscheidet, auf denen auch Kundendaten gespeichert sind.

Hintergrund ist der, dass beispielsweise WhatsApp die Adressbücher der Mitarbeiterhandys inklusive E-Mail-Kontakte und Telefonnummern von Kollegen, Kunden oder Partnern ausliest und diese Daten an die Konzern-

#### Die Autorin:



#### RA Mag Eva Pany

ist seit 2002 Anwältin, seit 2014 Rechtsanwältin im Team der KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH und seit 2016 auch Partnerin. Sie ist nicht nur Insolvenzverwalterin, sondern auch auf Zivilrecht und Familienrecht spezialisiert.

pany@kapp.at

mutter Facebook weitergibt. Außerdem erfasst der Dienst Metadaten von Nutzern, die es erlauben, persönliche Benutzerprofile zu erstellen. Diese Datenverwendung hat keine Grundlage, insbesondere keine Zustimmung.

Mit einer (umgesetzten) dienstlichen Anweisung zur Löschung von WhatsApp auf Diensthandys wird man als Datenverantwortlicher sicher alles richtig machen. Ob dies auch in der Praxis erfolgt, ist eine andere Frage. Jedenfalls kann man in den Einstellungen von WhatsApp ein Verbot für einen Zugriff auf Kontakte festlegen. Am Markt gibt es auch Produkte, die den Zugriff auf Kundendaten technisch anders lösen ("Datensafe"), wobei hier kritisch zu hinterfragen ist, ob Daten sicherer sind, wenn sie vom Handy weg in eine "Cloud" verschoben werden. Überdies sind die Kosten dafür erheblich, sodass sich

die Frage stellt, ob nach Zumutbarkeitskriterien das bloße Zugriffsverbot laut WhatsApp-Einstellungen nicht ausreichend ist.

Jedenfalls muss, wenn Ihr mobiles Endgerät Kundendaten enthält, auch die Möglichkeit einer Fernlöschung sichergestellt sein (zB für den Fall, dass ein Diensthandy mit Kundendaten verloren geht). Der Fernzugriff zur Löschung soll getestet werden bzw der Test dokumentiert werden.

#### Geldstrafen

Die große mediale Aufmerksamkeit der DSGVO ist sicher durch die hohen Strafdrohungen bedingt. Verstöße gegen die Grundsätze und Regeln der DSGVO sind mit Geldbußen bis zu 20 Mio EUR oder von bis zu 4 % des gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes des vorangegangenen Geschäftsjahres bedroht (je nachdem was höher ist; vgl

Artikel 83 DSGVO).

Erfreulicherweise hat sich aber der Gesetzgeber mit der Regelung des Datenschutz-Deregulierungs-Gesetz 2018 doch noch dazu entschlossen, die Strafen insofern zu entschärfen, als die Datenschutzbehörde den Strafkatalog des Artikel 83 Abs 2 bis 6 DSGVO so zur Anwendung bringen wird, dass die Verhältnismäßigkeit gewahrt bleibt. Insbesondere bei erstmaligen Verstößen wird die Datenschutzbehörde im Einklang mit Art 58 DSGVO von ihren Abhilfebefugnissen, insbesondere durch Verwarnen, Gebrauch machen (vgl § 11 DSG idF BGBl I 24/2018).

**Wir beraten Sie gerne.**



## Immobilienrecht

### Das grundbücherliche Sicherungsmodell des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)

Bauträgerprojekte gewinnen in der Praxis eine immer größere Bedeutung: Der Bauträgervertrag ist ein Vertrag zwischen einem Bauträger und einem Erwerber, zB über den Kauf einer Wohnung, welche vom Bauträger und Verkäufer erst errichtet oder "durchgreifend erneuert" wird. Im Rahmen der Abwicklung des Bauträgerprojektes wird die "unbebaute Wiese" auf Basis der Projektunterlagen (Baubewilligung, Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen) gebaut und schrittweise zum Eigenheim.

Bereits vor der eigentlichen Fertigstellung und Übergabe der Wohnung sind Zahlungen der Käufer an die Bauträgerin zu leisten. Im "Worst-Case-Szenario" kommt es zur Insolvenz des Bauträgers noch vor vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens. Der Gesetzgeber versucht diesbezügliche Risiken – insbesondere durch die Regelungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) – hintanzuhalten. Das sogenannte "grundbücherliche Sicherungsmodell iVm Zahlung nach einem Ratenplan" steht

im Fokus des vorliegenden Beitrages.

#### BTVG und Anwendungsbereich

Das BTVG gilt für alle Verträge mit Bauträgern, bei denen der Erwerber vor Fertigstellung mindestens EUR 150,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche als Vorauszahlung leisten muss (§ 1 BTVG). In diesen Betrag einbezogen sind alle Zahlungen, die der Erwerber an den Bauträger oder Dritte leistet, daher auch für vom Bauträger angebotene Sonder- und Zusatzleistungen,

i

INFOBOX

**§ 1 Abs 1 BTVG**  
Geltungsbereich

Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bauträger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.

## Die Autorin:



## RA Mag Raffaella Lödl-Klein

ist seit 2013 im Team der KAPP & PARTNER Rechtsanwältinnen GmbH und seit Februar 2018 auch Partnerin. Zu ihren Spezialgebieten zählen das Immobilienrecht, insbesondere die Abwicklung von Liegenschafts- und Bauträgerprojekten sowie das Gesellschafts- und Insolvenzrecht.

loedl@kapp.at



Die KAPP & PARTNER Rechtsanwältinnen GmbH ist seit 2018 Teil der Veranstaltungsreihe ImmoDienstag.

Mag Raffaella Lödl-Klein leitet gemeinsam mit Mag Mario Kapp das ImmoDienstag Team Graz.

[www.immodienstag.at](http://www.immodienstag.at)

die von dritten Professionisten erbracht werden, aber auch Aufschließungskosten, Gebühren oder Steuern.

Das Gesetz soll sicherstellen, dass die Kaufobjekte (zB Wohnung, KFZ Abstellplatz) auch tatsächlich vereinbarungsgemäß errichtet werden. Das BTVG ist seit 01.01.1997 in Kraft und bezweckt vor allem den Schutz der Erwerber vor dem Verlust der geleisteten Vorauszahlungen im Falle der Insolvenz des Bauträgers. Zum Schutz der Erwerber legt das BTVG die inhaltlichen Mindestanforderungen für Bauträgerverträge fest und stellt dem Bauträger verschiedene Sicherungsmodelle zu Verfügung.

## Sicherungsmodelle des BTVG

Das BTVG kennt im Wesentlichen drei Sicherungsmodelle, namentlich die

- die pfandrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG)
- schuldrechtliche Sicherung (§ 7 BTVG) sowie die
- grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit einer Zahlung nach Ratenplan (§ 9 iVm § 10 BTVG)

Sowohl das pfandrechtliche, als auch das schuldrechtliche Sicherungsmodell sichern den Rückforderungsanspruch der Erwerber, dh der Kaufpreis wird zB mittels Bankgarantie besichert. Im Falle des Vertragsrücktritts kann der Erwerber die Bankgarantie ziehen und erhält den Kaufpreis von der Bank vollständig zurückerstattet.

Das "grundbücherliche Sicherungsmodell iVm der Ratenplanzahlung" hat in der

Praxis jedoch die größte Bedeutung. Dieses Modell ist nicht auf Sicherung des Rückforderungsanspruches, sondern auf Sicherung des vertraglichen Erfüllungsanspruches gerichtet; Ziel ist demnach die Sicherung der tatsächlichen Fertigstellung der Kaufobjekte. Die zwei zentralen Elemente dieses Sicherungsmodells sind:

1. Die Anmerkung des Erwerbers gem § 40 Abs 2 WEG 2002 (dazu näher unten);
2. Etappenweise Zahlungen, und zwar erst nach erfolgter Anmerkung im Grundbuch und nur nach Maßgabe eines Ratenplans, der dem Bauträger die Vorfinanzierung der jeweiligen Bauabschnitte auferlegt. Der Wert der Baubsubstanz (des Anteils des Erwerbers) stellt einen Gegenwert bzw eine "wirtschaftliche Absicherung" für die Erwerberzahlungen dar.

## Die "Eckpfeiler" des grundbücherlichen Sicherungsmodells

Die Eckpfeiler des "grundbücherlichen Sicherungsmodells" stellen sich wie folgt dar:

- *Zwingende Bestellung eines Treuhänders (§ 12 BTVG)*
- *Zahlung nach Ratenplan A oder B (§ 10 BTVG)*
- *Vorliegen einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen*
- *Vorliegen einer einverleibungsfähigen Titellurkunde: Nach hA bedarf die korrekte Sicherstellung*

einer "einverleibungsfähigen Titellurkunde" (OGH 5 Ob 151/06a, 1 Ob 190/12s), dh einer Urkunde samt Aufsandungserklärung.

- Beim Erwerb von Wohnungseigentum ist eine zur Einverleibung auf dem schlichten Miteigentumsanteil taugliche Erklärung als ausreichend zu erachten: Dem (gem § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkten) schlichten Miteigentümer kommen bereits alle Rechte eines Wohnungseigentümers zu (§ 37 Abs 5 WEG 2002).
- *Sicherung der Lastenfreistellung (§ 9 Abs 3 BTVG):* Der Treuhänder hat sicherzustellen, dass sich die Bauträgerfinanzierungsbank zur gänzlichen Lastenfreistellung der jeweiligen Miteigentumsanteile der Erwerber verpflichtet. Ausgenommen werden dürfen hiervon lediglich Beträge, die trotz Fälligkeit vom Käufer nicht entrichtet wurden. Nach Ansicht des OGH muss die Freistellungsverpflichtung tauglich, durchsetzbar sowie grundbuchs-fähig sein und darf nicht etwa an weitere Bedingungen geknüpft werden (OGH 8 Ob 57/15p und 3 Ob 113/16p). Die Auszahlung der ersten Rate an den Bauträger darf daher erst nach Erhalt einer geeigneten - dh grundbuchs-fähigen Löschungsquittung erfolgen.
- *Grundbücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG im Grundbuch:* Die "§ 40 Abs 2 WEG 2002-Anmerkung" zeigt an, dass einem bestimmten WEB

die Begründung von Wohnungseigentum an bestimmten (bestehenden oder erst zu errichtenden) Objekten zugesagt wurde. Sie sichert den Rang für die spätere Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts ("Anwartschaftsrecht") und gewährt einen Anspruch auf Löschung aller nachrangigen Eintragungen. Zahlungen der Erwerber werden erst nach der Anmerkung im Grundbuch fällig. Die (ergänzende) "Treuhandrangordnung gem  42 WEG 2002" ist eine zeitlich unbefristete "Platzkarte" für später hinzukommende Erwerber.

Gem  9 Abs 2 BTVG stellt die " 40 Abs 2 WEG 2002-Anmerkung" beim Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum eine ausreichende bücherliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

Die Anmerkung allein bildet jedoch nur das "Fundament" des Sicherungsmodells. Erst bei Zusammenwirken aller "Eckpfeiler" ist eine ausreichende Erwerbersicherung möglich.

#### Rolle des Treuhänders

Der im Rahmen des grundbücherlichen Sicherungsmodells zwingend zu bestellende Treuhänder (§ 12 BTVG) hat für die Belehrung der Erwerber (Bauvorhaben, BTVG, Abwicklungsmodalitaten), die Überwachung des Bauträgers und die ordnungsgemäße Verwirklichung des Sicherungsmodells zu sorgen. Ansprüche des Bauträgers werden erst dann fällig, wenn und soweit die im BTVG vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen (§ 7 Abs 4 BTVG). Davor darf der Treuhänder keine Zahlungen an den Bauträger weiterleiten, widrigenfalls bereits geleistete Zah-

lungen (hoch verzinst) zurückverlangt werden können (§ 14 BTVG).

#### Fazit

Die Komplexität des Bauträgervertragsgesetzes und die laufenden Änderungen in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung erfordern eine optimale Begleitung und Überwachung des Projektes durch Vertragserrichter und Treuhänder. Entsprechende Kenntnisse im Zivil-, insbesondere Vertrags-, Grundbuchs- und Insolvenzrecht sind dabei unerlässlich.

Die Beratung und Vertragserrichtung samt Treuhandabwicklung, grundbücherlicher Durchführung – und zwar vom Ankauf der Liegenschaft bis hin zur Begründung von Wohnungseigentum – gehören mitunter zu den Kernkompetenzen unserer Kanzlei.

**Gerne stehen wir Ihnen für eine Beratung oder künftige Zusammenarbeit zur Verfügung. Join us!**



## Immobilienrecht Vorstellung ImmoDienstag

Im Jahr 2014 haben die Kooperationspartner Hasberger\_Seitz & Partner Rechtsanwälte GmbH, Anton-Schindler (www.allesgefunden.at), und die Architektin Regina Lettner (baukult ZT GmbH) die Veranstaltungsreihe ImmoDienstag in Wien ins Leben gerufen. Die Info-Veranstaltungen behandeln aktuelle immobilienrechtliche Themen und sollen verschiedene Personen aus dem Immobilienbereich (insbesondere aus dem rechtlichen, steuerlichen, technischen und finanziellen

Bereich) zusammenführen und bestehende Verbindungen intensivieren bzw neue Verbindungen schaffen. Die KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH ist seit 2018 Grazer Kooperationspartner der Veranstaltungsreihe ImmoDienstag, die nunmehr auch in der Steiermark Fuß fassen soll. Mag Mario Kapp und Mag Raffaella Lödl-Klein leiten das ImmoDienstag-Graz-Team. Am 18.09.2018 hat die erste Veranstaltung in Graz in der Kanzlei KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH stattgefunden und sich dem Thema

"Immobilienentwicklung in der Steiermark" gewidmet.

Wir freuen uns darüber, dass sich unsere Kanzlei durch den ImmoDienstag noch stärker im Immobilienbereich positionieren kann. Näheres entnehmen Sie bitte der Homepage [www.immodienstag.at](http://www.immodienstag.at).



Die Autorin:



### MMag Adelheid Stromberger

ist seit 2016 Mitarbeiterin im Team der KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH. Sie arbeitet insbesondere in den Bereichen Grundbuchsrecht, Exekutionsrecht und Bau-recht.

grundbuch@kapp.at

## Vertragsrecht

# Absicherung von Pfandrechten für Wohnungseigentumserber im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung

### Ausgangslage

Erwirbt ein Bauträger zur Realisierung eines neuen Wohnbauprojektes im Sinne des BTVG und WEG 2002 eine Liegenschaft, so bleibt die Bauträgersgesellschaft in der Regel bis zum Abverkauf sämtlicher (bzw der meisten) Wohnungseigentumsobjekte bzw bis zur Begründung von Wohnungseigentum, Alleineigentümer der Projektliegenschaft. Die einzelnen Wohnungseigentumserber werden im Grundbuch mittels Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 abgesichert.

Werden Wohnungseigentumsobjekte fremdfinanziert, so besteht in dieser Phase keine Möglichkeit das Pfandrecht im Grundbuch direkt auf die einzelnen angemerkten Wohnungseigentumserber einzutragen. Für die Bankinstitute, die in der Regel an einer grundbücherlichen Absicherung ihrer Pfandrechte Interesse haben, bestehen jedoch folgende Varianten der Absicherung: sofortige Eintragung des Pfandrechtes auf der Gesamtliegenschaft vor Wohnungseigentumsbegründung oder Eintragung des Pfandrechts nach Wohnungseigentumsbegründung auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte.

### Absicherungsmodelle für das Käuferpfandrecht im Grundbuch

#### 1. Eintragung des Pfandrechtes auf der Gesamtliegenschaft

Die finanzierende Bank des Wohnungseigentumsberbers hat die Möglichkeit, das Pfandrecht zu ihren Gunsten bereits vor Begründung von Wohnungseigentum – im laufenden Rang – zu intabulieren. Voraussetzung dafür ist, dass das Pfandrecht auf der Gesamtliegenschaft eingetragen wird; daher hat auch die Bauträgersgesellschaft als Alleineigentümerin die Pfand(bestellungs-)urkunde beglaubigt zu unterfertigen.

Nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung wird das Pfandrecht mittels gesonderter Teillöschungserklärung auf das einzelne/die einzelnen Wohnungseigentumsobjekt(e) eingeschränkt.

#### 2. Eintragung des Pfandrechtes auf den einzelnen Wohnungseigentumsanteilen/Wohnungseigentumsobjekten

Wird die Pfand(bestellungs-)urkunde sofort auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte/Anteile ausgestellt, so ist eine Eintragung des Pfandrechtes erst nach erfolgter Begründung des Wohnungseigentums möglich. Die Urkunde wird direkt von den Wohnungseigentumsberber beglaubigt unterfertigt.

In diesem Fall wird das Pfandrecht erst im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung im Grundbuch intabuliert.

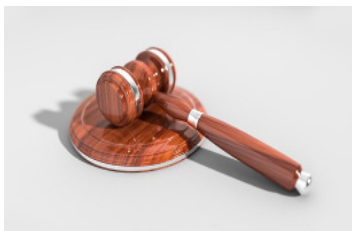
Da sich in der Praxis in den meisten Fällen im Zuge der endgültigen Parifizierung durch den Sachverständigen die Anteile der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte

ändern, ist es in diesem Fall jedoch notwendig, dass die Pfandurkunde eine entsprechende Änderung berücksichtigt. Das ist durch eine beglaubigt unterfertigte Änderungsvollmacht bzw beglaubigt unterfertigte Ergänzungsvollmacht für den Treuhänder gewährleistet.

### Gegenüberstellung

Der Vorteil der Intabulierung des Pfandrechtes auf der Gesamtliegenschaft besteht vor allem in gebührenrechtlicher Hinsicht. So entstehen auch bei der Eintragung des Pfandrechtes auf der Gesamtliegenschaft nur einmalig die 1,2% igen grundbücherlichen Eintragungsgebühren. Werden hingegen die Pfandrechte auf verschiedene Miteigentumsanteile derselben Liegenschaft eingetragen, so lösen diese Pfandrechte auch die mehrfachen Eintragungsgebühren aus; die Begünstigung des GGG für die Simultanhypothek greift in diesem Fall nicht ( v g l V w G H , G Z 2007/16/0228).

Ein weiterer Grund, der Eintragung des Pfandrechtes auf der Gesamtliegenschaft den Vorzug zu geben, ist der Umstand, dass dieses Pfandrecht sofort nach Treuhandübernahme – im laufenden Rang – grundbücherlich sichergestellt werden kann und nicht erst auf die Wohnungseigentumsbegründung abgestellt werden muss, welche manchmal erst nach Monaten oder Jahren erfolgen kann.





## Mietrecht

### Die wesentlichen Auswirkungen eines Unternehmenskaufs auf Mietverträge des MRG (§ 12a MRG)

Vor Durchführung jeder Unternehmenstransaktion (*Share- und Asset-Deal*) ist zu prüfen, ob die Gesellschaft, deren Anteile übertragen werden, Geschäftsräume mietet und dort ein Unternehmen betreibt. Liegen diese Voraussetzungen vor und fällt das Mietobjekt in den Vollanwendungsbereich des MRG, ist die gesamte Transaktion unter Berücksichtigung des § 12a MRG zu prüfen.

Im ersten Schritt ist somit zu eruieren, ob auf das Mietverhältnis das Mietrechtsgesetz (MRG) anwendbar ist. Sollte kein Anwendungsfall des MRG vorliegen und wird das Unternehmen im Wege eines *Share-Deals* erworben, bleibt das Mietverhältnis bei einem Wechsel der Gesellschafter unberührt.

#### Share- oder Asset-Deal

Beim Verkauf eines Unternehmens im Zuge eines *Asset-Deals* (Einzelrechtsnachfolge) veräußert der Eigentümer bestimmte Wirtschaftsgüter, die zusammen ein Unternehmen darstellen. Es wird somit das der Gesellschaft gehörende Vermögen erworben. Im Gegensatz dazu werden beim *Share-Deal* (Gesamtrechtsnachfolge) Gesellschaftsanteile veräußert. Welche Transaktionsform die bessere ist, hängt insbesondere von der jeweiligen unternehmerischen und steuerlichen Ausgangslage ab.

#### MRG (Vollanwendungsbereich) - Recht auf Mietzinsanhebung gem § 12a MRG

Die Bestimmung des § 12a MRG ist ausschließlich für Bestandsverträge relevant, welche in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen.

Im Sinne des § 12a MRG tritt der Erwerber des Unternehmens (*Share- und Asset-Deal*) des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, die Unternehmensveräußerung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann die Rechtsfolgen des durch die Unternehmensveräußerung herbeigeführten Eintritts des Erwerbers in das Hauptmietverhältnis ab dem der Unternehmensveräußerung folgenden Zinstermin geltend machen.

Der Vermieter hat somit weder ein Zustimmungsrecht noch kann er die Rechtsfolge des Mietrechtseintritts ablehnen. Der Unternehmenserwerber wird dem Vermieter somit als neuer Mieter aufgezungen. Als Ausgleich normiert § 12a Abs 2 MRG, dass der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag – jedoch unter Berücksichtigung der Art der Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit – verlangen kann.

Der Vermieter ist somit berechtigt, den Hauptmietzins bis zu dem gemäß § 16 Abs 1 MRG zulässigen Betrag (angemessener Mietzins) anzuheben.

Der Mietrechtsübergang nach § 12 Abs 3 MRG setzt voraus, dass der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit ein (lebendes) Unternehmen geführt hat und das Unternehmen zum Zwecke der Weiterführung durch den Erwerber veräußert. Maßgeblich ist die Unternehmensidentität, so dass Mietrechte nicht verdeckt übertragen werden. Eine Möglichkeit ist die Änderung der Unternehmenstätigkeit, was zur Folge hat, dass der Mietzins auf den vollen angemessenen Mietzins angehoben werden kann.

Besondere Vorsicht besteht bei einem *Share-Deal* dann, wenn sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf eine Personen- oder Kapitalgesellschaft durch den Gesellschafterwechsel entscheidend ändern. Der § 12a Abs 3 MRG erweitert den Grundtatbestand dahingehend, dass auch entscheidenden Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten der Mietergesellschaft das Recht zur Mietzinsanhebung auslösen. Diese Bestimmung soll Umgehungsmöglichkeiten des Mieters, die Mietzinsanhebung von vorn herein ausschließen, verhindern.

#### Der Autor:



#### RA Mag Christoph Kirchmeier, MSc

ist seit 2006 im Team der KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH und seit Februar 2018 auch Partner der Kanzlei. Neben Unternehmenssanierungen zählen das Insolvenz-, Vertrags- und Mietrecht zu seinen Spezialgebieten.

kirchmeier@kapp.at

### Mietvertrag außerhalb des Vollenwendungsbereichs – Anwendbarkeit des UGB

Im Falle eines Mietverhältnisses außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG gilt § 12a MRG nicht. Vielmehr ist § 38 des Unternehmensgesetzbuches (UGB) anwendbar. Nach dieser Bestimmung übernimmt der Erwerber zum Zeitpunkt des Unternehmensübergangs alle unternehmensbezogenen Rechtsverhältnisse des Unternehmensveräußerers (mit Ausnahme von höchstpersönlichen Rechtsverhältnissen). Das Mietverhältnis geht daher gemäß § 38 UGB auf den Erwerber des Unternehmens mit allen bis zum Unternehmensübergang entstandenen Rechte und Pflichten über, sofern die Parteien des Unternehmenskaufs nichts anderes vereinbart haben.

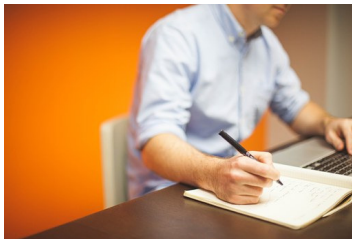
Im Sinne des § 38 UGB gehen somit beim *Asset-Deal* mit dem Unternehmen grundsätzlich auch die mit dem Unternehmen verbundenen Rechtsverhältnisse des Veräußerers auf den neuen Eigentümer kraft Gesetzes über. Der Vermieter kann nach § 38 Abs 2 UGB, jedoch binnen drei Monaten nach Mitteilung vom Unternehmensverkauf der Übertragung des Mietverhältnisses widersprechen.

Rechtsfolge des Widerspruchs ist, dass das Mietverhältnis mit dem Veräußerer des Unternehmens fortgesetzt wird. Dadurch kann ein sogenanntes gespaltenes Mietverhältnis entstehen. Der Verkäufer des Unternehmens bleibt Mieter, die Mietrechte übt jedoch der Erwerber aus, der im Mietgegenstand das gekaufte Unternehmen betreibt.

### Zusammenfassung

Bei einem Unternehmenskauf (*Share- oder Asset-Deal*) sind vorhandene Mietverträge genauestens zu prüfen und im Falle des Vollenwendungsbereichs des MRG das Anhebungsrecht des Vermieters gem § 12a MRG auf den angemessenen Mietzins nicht außer Acht zu lassen.

Im Falle der Unternehmensveräußerung tritt nach § 12a MRG der Erwerber somit Kraft zwingenden Rechts *ex lege* in den Vertrag ein. Dies kann auch durch den früheren Mieter nicht ausgeschlossen werden. Der Vermieter kann bei einer Unternehmensveräußerung die Anhebung des bisherigen Mietzinses rückwirkend ab dem auf die Veräußerung folgenden Zinstermin geltend machen. Ein formloses Begehren reicht hier aus.



## Verwaltungsrecht

### Voraussetzungen einer Betriebsanlagengenehmigung unter besonderer Berücksichtigung der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung

#### Betriebsanlage

Unter einer gewerblichen Betriebsanlage ist jede örtlich gebundene Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist (§ 74 Abs 1 GewO).

Für die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit ist – unter bestimmten Voraussetzungen – neben der entsprechenden Gewerbeberechtigung auch eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich. Jene Einrichtungen, die dem Zweck des Betriebes

eines Unternehmens gewidmet sind und in einem örtlichen Zusammenhang stehen, sind dabei als Einheit zu betrachten.

Eine Betriebsanlage ist die betriebliche Einheit aller Gebäude, Räume, Freiflächen, Einrichtungen, Maschinen und Anlagen, die einem Betriebsstandort oder der regelmäßigen Gewerbeausübung zur Verfügung stehen. Hier sind beispielsweise Werkstätten, Verkaufslokale, Gasthäuser oder Hotels zu nennen.

#### Genehmigungspflicht

Unter bestimmten Voraussetzungen unterliegen Betriebsanlagen einer Genehmigungspflicht. Diese besteht insbesondere, wenn:

- das Eigentum oder die Rechte von Nachbarn in Gefahr sind;
- Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht;
- Nachbarn mit nachteiligen Auswirkungen, wie zum Beispiel Geruch oder Lärm rechnen müssen;

Der Autor:



#### Mag Gregor Kaschowitz

ist seit Juni 2018 Rechtsanwaltsanwärter bei der KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH. Zu seinen Spezialgebieten zählen insbesondere das Insolvenz-, Gesellschafts- und Unternehmensrecht.

kaschowitz@kapp.at

- die Verkehrssicherheit gestört wird;
- Gefahr besteht, dass Gewässer verschmutzt werden;
- öffentliche Einrichtungen, wie Schulen oder Krankenhäuser gestört werden.

### Verfahren

Das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren ist ein Projektverfahren. Erst nach der erteilten Genehmigung darf mit der Errichtung und dem Betrieb der Anlage begonnen werden. Für das Genehmigungsverfahren ist die Bezirkshauptmannschaft zuständig.

Eine Betriebsanlagengenehmigung ist nicht notwendig, wenn von der Betriebsanlage keine nachteiligen Auswirkungen für die oben genannten Schutzinteressen ausgehen. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht bestehen auch für bestimmte Kleinanlagen, wie zB für Büros, von denen keine Belästigungen oder Gefährdungen zu erwarten sind.

Ist eine Betriebsanlagengenehmigung notwendig, muss ein Genehmigungsantrag mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Bezirksverwaltungsbehörde eingebracht werden. Die Behörde überprüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit und schreibt meist eine Augenscheinsverhandlung vor Ort aus. Dabei haben die betroffenen Nachbarn Parteilichkeit. Vor Errichtung der Anlage muss die rechtskräftige Genehmigungsentscheidung der Bezirkshauptmannschaft vorliegen.

Erforderliche Unterlagen für

das Genehmigungsverfahren sind die Betriebsbeschreibung mit einer Auflistung der verwendeten Maschinen und Geräte, Pläne und Skizzen, ein Abfallwirtschaftskonzept sowie Namen und Adressen der Nachbarn und des Grundstückseigentümers. Neben der Betriebsanlagengenehmigung können noch zusätzliche Bewilligungen notwendig sein. Dazu zählen zB wasser- oder naturschutzrechtliche Bewilligungen.

Jeder Betreiber einer Anlage ist verpflichtet, diese möglichst sorgfältig zu betreiben, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Neben der Genehmigungspflicht gibt es noch weitere Vorschriften, die zB den Arbeitnehmer- oder den Kundenschutz betreffen.

### Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Die Gewerbeordnung sieht auch vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 359b GewO vor. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, wenn Anlagen und Maschinen verwendet werden, die auch in privaten Haushalten verwendet werden oder wenn eine bestimmte Betriebsgröße nicht überschritten wird. Dadurch ergibt sich eine Vereinfachung des Genehmigungsablaufs für bestimmte kleinere Betriebsanlagen, die aber dennoch der Genehmigungspflicht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren soll dem Anlagenbetreiber – im Vergleich zum ordentlichen Verfahren – ermöglichen, eine rasche und einfache Genehmigung für Anlagen zu erhalten, welche ihrer Art nach ein geringeres Gefährdungs- und Belästigungspotenzial aufweisen. Das wesentliche

Element des vereinfachten Verfahrens ist der Wegfall des Ortsaugenscheins. Dadurch wird eine Verfahrensbeschleunigung erzielt.

### 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung (BGBl II Nr 172/2018)

Einen völlig neuen Ansatz verfolgt die neu erlassene Novelle, welche als Beitrag zur Entbürokratisierung und Entlastung eine nicht unerhebliche Erweiterung der Genehmigungsfreistellung für ungefährliche Kleinstanlagen vorsieht. Im Zuge der 2. Novelle zur Erweiterung der Betriebsanlagengenehmigungsverordnung, welche am 01.07.2018 in Kraft getreten ist, ist die Betriebsanlagengenehmigung für heimische Unternehmen künftig einfacher zu erhalten. Damit werden kleine und kleinste Unternehmen von der Pflicht entbunden, für gewisse Anlagen eine behördliche Genehmigung einzuholen.

Der Anwendungsbereich erstreckt sich auf sechs Anlagentypen, bei welchen nach Einschätzung des Ministeriums eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen der Nachbarn auch ohne die Erteilung von Auflagen vermieden werden kann.

Im Zuge der Novelle wurden folgende Betriebe von der Betriebsanlagengenehmigung ausgenommen:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Betriebsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup>;
- Bürobetriebe;
- Lager in geschlossenen Gebäuden für Waren und Betriebsmittel mit einer Betriebsfläche von bis zu 600 m<sup>2</sup>;
- Kosmetikbetriebe, Ände-



## INFOBOX

### § 359b Abs 1 GewO

1) Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß Abs. 2 bis 4 ist durchzuführen, wenn

1. jene Maschinen, Geräte und Ausstattungen der Anlage, deren Verwendung die Genehmigungspflicht begründen könnte, ausschließlich solche sind, die in Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 oder Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind oder die nach ihrer Beschaffenheit und Wirkungsweise vornehmlich oder auch dazu bestimmt sind, in Privathaushalten verwendet zu werden, oder

2. das Ausmaß der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen insgesamt nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt und die elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte 300 kW nicht übersteigt oder

3. die Art der Betriebsanlage in einer Verordnung nach Abs. 5 genannt ist oder

4. das Verfahren eine Spezialgenehmigung (§ 356e) betrifft oder

5. bei einer nach § 81 genehmigungspflichtigen Änderung hinsichtlich der Betriebsanlage einschließlich der geplanten Änderung einer der in Z 1 bis 4 festgelegten Tatbestände erfüllt ist.

rungsschneidereien und Fotografiebetriebe.

An Wochentagen müssen dabei die Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr und an Samstagen von 06:00 bis 19:00 Uhr eingehalten werden. Anlieferungen können wochentags von 06:00 bis 20:00 Uhr und samstags von 06:00-18:00 Uhr vorgenommen werden.

Die Novelle sieht jedoch einige Ausnahmen vor. Sie gilt bspw nicht für Betriebsanlagen, die für den Einzelhandel mit Lebensmitteln angedacht sind oder für Lager, in denen mit gefährlichen Stoffen hantiert wird. Ist der Nachbar-

schutz nicht von vornherein gewährleistet, ist eine Betriebsanlagengenehmigung dennoch erforderlich. Wird die Betriebsanlage errichtet, obwohl sie genehmigungspflichtig ist, wird der Betriebsinhaber verwaltungsrechtlich strafbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei Betriebsanlagengenehmigungen viele Faktoren zusammenspielen und zu berücksichtigen sind. Die obigen Ausführungen zeigen, dass eine Abgrenzung, ob eine genehmigungspflichtige Anlage vorliegt, einzelfallabhängig ist. Um eine optimale Abwicklung zu

erzielen, empfiehlt sich die Inanspruchnahme anwaltlicher Beratung. Unsere Kanzlei berät Sie gerne, übernimmt die Vorprüfung der Voraussetzungen für eine Betriebsanlagengenehmigung und steht Ihnen beratend zur Seite. Gerne übernehmen wir auch die Abwicklung mit den zuständigen Behörden.

**Wir bieten Ihnen eine vollumfängliche, fachliche und kompetente Unterstützung.**



## Unternehmensrecht

### Die zivilrechtliche Haftung des gewerberechtlchen Geschäftsführers gegenüber Dritten im Lichte der jüngsten höchstgerichtlichen Rechtsprechung

Der Autor:



**Mag Christoph Kreuz**

ist seit 2013 im Team der KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH und seit 2018 Rechtsanwaltsanwärter. Zu seinen Spezialgebieten zählen insb das Insolvenz-, Gesellschafts- und Vertragsrecht.

kreuz@kapp.at

#### Die Leitentscheidung OGH 8 Ob 57/17s

Die Entscheidung 8 Ob 57/17s des OGH vom 28.09.2017 basiert auf folgendem Sachverhalt:

Die Kläger beauftragten eine GmbH mit dem Aushub einer Baugrube in ihrem Kleingarten. Die GmbH hob eine Baugrube mit einer Tiefe von mehr als 1,25 m aus. Im Zuge der Arbeiten kam es zu einem Hangrutsch; die Baugrube musste mit Beton verfüllt und der Bauplatz wieder hergestellt werden. Die hierdurch entstandenen Kosten machten die Kläger schadenersatzrechtlich gegen die GmbH als Auftragnehmerin sowie gegen den gewerberechtlchen Geschäftsführer geltend. Die GmbH verfügte über die Gewerbeberechtigung "Deichgräber" (Erbewegungsarbeiten). Ein Deichgräber ist nicht befugt,

Erdarbeiten auszuführen, für welche statische Kenntnisse erforderlich sind (bspw Aushubarbeiten mit mehr als 1,25 m Tiefe). Nach Ansicht des OGH lag daher im genannten Sachverhalt eine Überschreitung der Gewerbeberechtigung vor.

Der gewerberechtlche Geschäftsführer ist nach § 39 Gewerbeordnung (GewO) gegenüber der Behörde und dem Gewerbeinhaber für die Einhaltung der gewerberechtlchen Vorschriften verantwortlich. Der OGH qualifizierte § 39 GewO iVm den verwaltungsrechtlichen Strafnormen § 366 Abs 1 Z 1 und § 317 GewO als Schutzgesetz im Sinne des § 1311 ABGB und leitete hieraus auch eine zivilrechtliche Haftung des gewerberechtlchen Geschäftsführers gegenüber geschädigter Dritte ab. Für den gewerberechtlchen Geschäftsführer können sich

dadurch neue Haftungsrisiken ergeben.

#### Allgemeines

Gemäß § 39 Abs 1 GewO ist der gewerberechtlche Geschäftsführer dem Gewerbeinhaber gegenüber für die fachlich einwandfreie Ausübung des Gewerbes und der Behörde gegenüber für die Einhaltung der gewerberechtlchen Vorschriften verantwortlich. Sinn und Zweck der Geschäftsführerbestellung ist es, dass der gewerberechtlche Geschäftsführer seine Fähigkeit und seine Ausbildung einer anderen Person zur Verfügung stellt. Hierdurch kann diese Person eine Gewerbeberechtigung erhalten, obwohl sie selbst nicht über die erforderliche Befähigung verfügt.

Als gewerberechtlcher Geschäftsführer bestellt werden kann, wer die für die Ausübung

des Gewerbes vorgeschriebenen persönlichen Voraussetzungen erfüllt und in der Lage ist, sich im Betrieb entsprechend zu betätigen. Der gewerberechtliche Geschäftsführer muss daher über eine entsprechende betriebliche Anordnungsbefugnis verfügen. Die Zugehörigkeit zur organschaftlichen Vertretung, sowie eine sonstige besondere Stellung im Unternehmen, sind nicht erforderlich. Es können daher grundsätzlich auch Arbeitnehmer oder Dritte als gewerberechtliche Geschäftsführer bestellt werden. Die Bestellung und die Erteilung der Anordnungsbefugnis bedürfen einer nachweislichen Zustimmung.

Wurde die Bestellung eines Geschäftsführers angezeigt oder genehmigt, so sind Geld- oder Verfallsstrafen gegen den Geschäftsführer zu verhängen (§ 370 Abs 1 GewO).

### **Gewerberechtlicher Haftungsumfang**

Der gewerberechtliche Geschäftsführer haftet für die Einhaltung der gewerberechtlichen Vorschriften. Davon umfasst sind alle Regelungen, die auf dem Kompetenztatbestand *„Angelegenheit des Gewerbes und der Industrie“* gemäß Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG beruhen. Hierzu zählen neben der Gewerbeordnung samt den auf ihr beruhenden Verordnungen und Bescheiden auch gewerberechtliche Nebengesetze, wie bspw das Öffnungszeitengesetz. Nicht umfasst sind bspw sozialversicherungsrechtliche sowie baurechtliche Bestimmungen.

### **Verantwortung gegenüber der Behörde**

Die primäre Funktion eines gewerberechtlichen Geschäftsführers ist seine verwaltungsrechtliche Verantwortung gegenüber der Gewerbebehörde

für die Einhaltung der gewerberechtlichen Vorschriften durch den Gewerbeinhaber, für den er bestellt wurde. Wurde die Bestellung des gewerberechtlichen Geschäftsführers ordnungsgemäß angezeigt (§ 370 Abs 1 GewO), wird der Gewerbeinhaber von seiner verwaltungsrechtlichen Verantwortung befreit. Geld- oder Verfallsstrafen wegen Übertretung gewerberechtlicher Vorschriften treffen den gewerberechtlichen Geschäftsführer. Kommt es zu einer Vielzahl von Übertretungen, so ist die Gewerbeberechtigung zu entziehen bzw die Bestellung des gewerberechtlichen Geschäftsführers zu widerrufen (vgl § 87 Abs 1 Z 5 sowie § 91 GewO).

### **Verantwortung gegenüber Gewerbeinhabern**

Auf zivilrechtlicher Ebene haftet der gewerberechtliche Geschäftsführer dem Gewerbeinhaber für die Einhaltung der gewerberechtlichen Vorschriften durch den Gewerbeinhaber.

In der Praxis bedeutsam ist in diesem Zusammenhang die Überwälzung der von der Gewerbebehörde verhängten Geldstrafen. Durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem gewerberechtlichen Geschäftsführer und dem Gewerbeinhaber sollen diese letztlich wirtschaftlich vom Gewerbeinhaber getragen werden. Derartige Vereinbarungen sind nach der Rechtsprechung des OGH vorab sittenwidrig und nur nach der *„Tat“* zulässig bzw gültig.

### **Verantwortung gegenüber geschädigten Dritten**

Anfangs ist festzuhalten, dass die Gewerbeordnung keine Bestimmung enthält, die den Gewerbeinhaber verpflichtet, Aufträge fachgerecht auszuführen, weshalb auch keine

Verpflichtung des gewerberechtlichen Geschäftsführers abgeleitet werden kann, die fachgerechte Ausführung von Aufträgen zu überwachen. Eine Haftung des gewerberechtlichen Geschäftsführers für Schäden, die der Auftraggeber des Gewerbeinhabers durch eine nicht fachgerechte Ausführung des Auftrags erleidet, scheidet daher aus.

In der jüngst ergangenen, eingangs zitierten Entscheidung dehnte der OGH die zivilrechtliche Haftung des gewerberechtlichen Geschäftsführers wegen *„fachlich nicht einwandfreier Ausübung des Gewerbes“* aus (OGH 8 Ob 57/17s). Im zugrundeliegenden Sachverhalt hat die gewerbetreibende Gesellschaft Arbeiten ausgeführt, die nicht mehr von ihrer Gewerbeberechtigung (freies Gewerbe) umfasst waren und grundsätzlich einem reglementierten Gewerbe zuzuordnen waren, für welches jedoch keine Gewerbeberechtigung vorhanden war. Erstmals sprach der OGH hier einen Schadenersatzanspruch gegen den gewerberechtlichen Geschäftsführer selbst aufgrund eines Verstoßes gegen § 39 Abs 1 GewO für eine unbefugte Gewerbeausübung zu, da er diese Bestimmung als Schutzgesetz im Sinne des § 1311 ABGB qualifizierte und der Gewerbetreibende (Deichgräber) ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung tätig gewesen sei.

### **§ 39 Abs 1 GewO als Schutzgesetz iSd § 1330 ABGB**

Schutzgesetze im Sinne des § 1311 ABGB sind abstrakte Gefährdungsverbote, die dazu bestimmt sind, die Mitglieder eines Personenkreises gegen die Verletzung von Rechtsgütern zu schützen. Sie sind konkrete Verhaltensvorschriften, die einerseits durch die Gefahren, die vermieden werden sollen, und andererseits durch die Personen, die geschützt werden sollen, begrenzt sind.





## INFOBOX

### § 39 Abs 1 GewO

(1) Der Gewerbeinhaber kann für die Ausübung seines Gewerbes einen Geschäftsführer bestellen, der dem Gewerbeinhaber gegenüber für die fachlich einwandfreie Ausübung des Gewerbes und der Behörde (§ 333) gegenüber für die Einhaltung der gewerberechtlichen Vorschriften verantwortlich ist. Der Gewerbeinhaber hat einen Geschäftsführer zu bestellen, wenn er den Befähigungsnachweis nicht erbringen kann oder wenn er keinen Wohnsitz im Inland hat. Für Gewerbeinhaber, die keinen Wohnsitz im Inland haben, entfällt die Verpflichtung, einen Geschäftsführer zu bestellen, wenn

1. die Zustellung der Verhängung und die Vollstreckung von Verwaltungsstrafen durch Übereinkommen sichergestellt sind, oder
2. es sich um Staatsangehörige eines Vertragsstaates des EWR handelt, die ihren Wohnsitz in einem Vertragsstaat des EWR haben, oder
3. es sich um Staatsangehörige der Schweizerischen Eidgenossenschaft handelt, die ihren Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des EWR haben.

### Überschreitung der Gewerbeberechtigung

Maßgeblich für die Haftung des gewerberechtl. Geschäftsführers ist die (bezüglich des Schutzzwecks kausale) Überschreitung gewerberechtl. Grenzen. Die Einhaltung der Grenzen der Gewerbeberechtigung ist nach Ansicht des OGH (8 Ob 57/17s) Aufgabe des gewerberechtl. Geschäftsführers. Eine für die Haftung wesentliche Unterscheidung ist, ob eine Tätigkeit als freies Gewerbe, wofür keinerlei Befähigung nachgewiesen werden muss, oder als reglementiertes Gewerbe, wofür eine entsprechende Befähigung nachgewiesen werden muss, ausgeübt wird (vgl § 94 GewO).

Aus der Reglementierung von Gewerben lässt sich ein besonderer Schutzzweck ableiten: Die allgemeinen Ziele, denen gewerberechtl. Vorschriften, welche bestimmte Tätigkeiten reglementieren und damit für den Erwerbsantritt einen Befähigungsnachweis erforderlich machen, dienen, sind der Schutz vor Gefahren für die Gesundheit und die Sicherheit sowie der Schutz der Konsumenten (VfGH G 49/2013).

Überschreitet ein Gewerbetreibender gewerberechtl. Grenzen, für die bloß ein freies Gewerbe erforderlich ist, so liegt dieser „Schutz vor Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit sowie der Schutz der Konsumenten“ nach Auffassung des Gesetzgebers nicht vor, andernfalls wäre die Tätigkeit einem reglementierten Gewerbe vorbehalten. Mit der Zuordnung zu einem freien Gewerbe entfällt damit auch der gegenständliche Schutzgesetzcharakter im Sinne der aktuellen Rechtsprechung des OGH (8 Ob 57/17s). Infolge dessen entfällt auch die zivilrechtliche Haftung des gewer-

berechtigten Geschäftsführers gegenüber Dritten.

### Verschulden

Die Haftung aus einer Schutzgesetzverletzung ist eine Verschuldenshaftung. Dem Schädiger (gewerberechtl. Geschäftsführer) obliegt der Beweis, dass ihn hinsichtlich der Übertretung des Schutzgesetzes keine subjektive Sorgfaltswidrigkeit trifft, das Schutzgesetz also unverschuldet übertreten wurde.

Im Bereich des Verwaltungsstrafrechtes (§ 370 GewO) haftet der gewerberechtl. Geschäftsführer verschuldensabhängig für die Handlungen des Gewerbetreibenden. Im Zivilrecht hingegen kommt eine Haftung nur für solche Sachverhalte in Betracht, von denen er wusste oder wissen musste. Ist ein gewerberechtl. Geschäftsführer bei reglementierten Gewerben nur die Hälfte der wöchentlichen Normalarbeitszeit im Betrieb beschäftigt (vgl § 39 Abs 2 Z 2 GewO) oder ist bei großen Unternehmen nur ein einziger gewerberechtl. Geschäftsführer bestellt, so wird ersichtlich, dass er nicht über jeden Vorgang im Unternehmen informiert sein kann.

### Gewerbeordnung und Schutzzwecke

Neben dem Umfang der Gewerbeberechtigungen regelt die Gewerbeordnung auch zahlreiche andere Tatbestände wie bspw Jugendschutzbestimmungen oder das Betriebsanlagenrecht. Auch in diesen Bereichen ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des OGH eine zivilrechtliche Haftung des gewerberechtl. Geschäftsführers nunmehr grundsätzlich ganz allgemein möglich, sofern die konkret übertretene Norm tatsächlich ein Schutzgesetz ist, wobei der

Schutzzweck der entsprechenden Norm von zentraler Bedeutung ist. Bezogen auf die betriebsanlagenrechtlichen Vorschriften hat der Gesetzgeber die Schutzzwecke klargestellt (vgl § 74 Abs 2 GewO). Die jeweiligen Normen und Auflagen in Bescheiden sind stets im Einzelfall auf ihren konkreten Schutzzweck zu überprüfen.

### Zusammenfassung

Mit der eingangs zitierten Entscheidung hat der OGH die zivilrechtliche Haftung gewerberechtl. Geschäftsführer gegenüber Dritten ausgeweitet. Zukünftig muss bei einem haftungsrelevanten Tatbestand aufgrund einer Schutzgesetzverletzung zunächst umfassend geprüft werden, ob eine verwaltungsrechtliche Übertretung vorliegt. Weiters müssen Kausalität und Schutzzweck der Norm überprüft werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Gewerbeordnung zahlreiche Regelungen beinhaltet, die unterschiedlichste Schutzzwecke verfolgen.

Der OGH hat damit den Weg geebnet, direkte Schadenersatzansprüche gegen den gewerberechtl. Geschäftsführer unter Berufung auf eine Verletzung von – als Schutzgesetz zu qualifizierender – gewerberechtl. Vorschriften geltend zu machen. Hieraus können sich in der Praxis für den gewerberechtl. Geschäftsführer neue Haftungsrisiken ergeben.



## KAPP International GGI European Conference Berlin (Germany)

Members of the KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH participated at the GGI European Conference in Berlin, Germany 19 - 22 April 2018.

**Mario Kapp** is the Global Vice Chairperson of the Practice Group "Dept, Collection, Restructuring & Insolvency", which has held several meetings since 2008 and organized some fascinating and relevant presentations. This year Mario Kapp participated

in the panel discussion on April 20, 2018 focussing on crisis early stage approach. In the Practice Group "Real Estate" **Raffaella Lödl-Klein** made a speech about the "Austrian Development Contract Act", including a discussion about similar regulations in other countries.

GGI is a leading multidisciplinary alliance of international, independent audit, accounting, law and consulting firms with the joint potential to find

the right solution for any specific problem and so resolve any financial, legal and tax issues which may arise. GGI's broad international coverage provides clients with access to high quality firms in many countries worldwide.

The GGI alliance gives members and their clients access to GGI member firms, which are recognized locally as leaders in their particular field.



## Upcoming: KAPP International GGI World Conference Buenos Aires (Argentina) GGI German-Speaking Chapter Budapest (Hungary)

At the end of October, this year's GGI World Conference will take place in Buenos Aires, Argentina. The KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH will be represented by **Mario Kapp**, **Eva Pany** and **Raffaella Lödl-Klein**. Our team will be engaging in the Debt Collection, Restructuring & Insolvency Practice Group, which will be chaired by

**Mario Kapp**. The main focus of the programme will be on "cross-border-cases".

Furthermore all associates of the KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH will participate at the GGI German-Speaking Chapter in Budapest, Hungary, in November.

GGI Geneva Group Internatio-

nal is a worldwide alliance of well-established and experienced accounting, consulting and law firms. Consistently ranked among the top ten associations worldwide, we are very proud to be a selected member of GGI and thankful to have international partners in any business issues around the world.

i INFOBOX

**18-21-10-2018**  
Buenos Aires—GGI World Conference

**09-11.11.2018**  
Hungary—GGI German-Speaking Chapter

## Kanzlei Intern Kanzleiausflug

Ende April 2018 stand wieder unser alljährlicher Kanzleiausflug am Programm. Wir starteten mit einer Verkostungstour durch die Zotter Erlebniswelt. Hier konnten wir live miterleben, wie sich die Kakaobohne in Schokolade verwandelt und durften dabei auch ausreichend naschen. Danach ging es zur Gölles Schnaps & Essig-Manufaktur, wo wir

zunächst den größten Essigfasskeller Österreichs, sowie die hauseigene Schnapsbrennerei bestaunten. Im Anschluss verkosteten wir Essig und im Schnapskeller erwarteten uns erlesene Tropfen Edelbrand.

Den Abschluss bildete ein Besuch bei der Buschenschank Bernhart, wo wir bei bestem Wetter und unter freiem Himmel erst einmal

eine köstliche steirische Jause genossen. Nachdem wir ausreichend gestärkt waren, traten wir eine Reise durch die steirische Weinsortenvielfalt an und ließen den Abend gemütlich ausklingen.



