

KAAN
CRONEN
BERG

Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde
von Kaan Cronenberg Rechtsanwälte

INSOLVENZRECHT

DER SCHWEBEZUSTAND EINES BESTANDVERHÄLTNISSSES NACH § 12C IO

In einer aktuellen Entscheidung (27.01.2026, 3 Ob 168/25j; www.ris.bka.gv.at/jus) setzte sich der OGH mit offenen Fragen zum sogenannten „Schwebezustand“ von Bestandverträgen im Sanierungsverfahren auseinander.

Rechtliche Ausgangssituation

Die österreichische Insolvenzordnung (vgl § 12c IO) ermöglicht es nämlich insolventen, aber sanierungswilligen Bestandnehmern, ein Bestandobjekt selbst nach Auflösung des Bestandverhältnisses weiter zu nutzen. Eine bereits bewilligte Räumungsexekution ist auf Antrag des Bestandnehmers aufzuschieben, wobei nicht einmal eine Sicherheitsleistung zu erlegen ist. Darüber hinaus kann es sogar dazu kommen, dass der bereits rechtskräftig aufgelöste Vertrag wieder auflebt. Bis dahin entsteht aber eine rechtliche Grauzone, die als „Schwebezustand“ bezeichnet wird. Der Bestandvertrag ist nämlich zwar aufgelöst, aber es ist noch offen, ob er wieder aufleben wird oder nicht.

Sachverhalt

Im entscheidungsgegenständlichen Fall erklärte die Bestandgeberin die Auflösung des Bestandvertrages und erwirkte einen Räumungstitel, den sie auch in Exekution zog. Der Bestandvertrag war somit aufgelöst und die Bestandnehmerin, die im Bestandobjekt ein Geschäftslokal betrieb, wurde zur Räumung desselben verpflichtet. In der Folge beantragte die Bestandnehmerin jedoch die Eröffnung eines Sanierungsverfahrens und bot ihren Gläubigern eine Sanierungsplanquote von 20 % an. Weiters stellte sie einen Antrag auf Aufschiebung der bereits bewilligten (aber noch nicht vollzogenen) Räumungsexekution.

Vertragliche Verpflichtungen

Der Gesetzgeber möchte mit der in § 12c IO vorgesehenen Regelung die Sanierung von Unternehmen ermög-

lichen. Würde ein insolventes Unternehmen das gemietete Bestandobjekt aber räumen müssen, so wäre eine Sanierung des Unternehmens faktisch aussichtslos. Beispielsweise wird ein Warenhändler sein Unternehmen im Regelfall ohne Verkaufsfläche weder fortführen noch sanieren können. Aus diesem Grund sollen sanierungswillige Bestandnehmer umfangreich geschützt werden, indem sie im Bestandobjekt verbleiben können.

Kommt der Bestandnehmer seinen vormaligen bestandvertraglichen Verpflichtungen nach und erfüllt er in weiterer Folge auch den Sanierungsplan rechtzeitig und vollständig, so gilt das Bestandverhältnis als fortgesetzt. Der Bestandvertrag lebt somit wieder auf, mit all seinen Rechten und Pflichten. Auch der Bestandgeber ist somit wieder an den Vertrag und an seinen Vertragspartner gebunden, ohne dass er sich dagegen zur Wehr setzen kann.

Entscheidend ist aber, dass der Bestandnehmer seine vormaligen vertraglich geregelten Verpflichtungen auch während des Schwebezustands tunlichst genau erfüllt. Kommt er seinen Zahlungsverpflichtungen allerdings nicht (rechtzeitig) nach, so kann der Bestandgeber auch während des „Schwebezustandes“ die Wiederaufnahme der Räumungsexekution erreichen.

Das sogenannte Sonderopfer des Bestandgebers, der gegen seinen Willen weiterhin dem Schuldner das Bestandobjekt überlassen muss, soll nämlich nicht noch vergrößert wer-

den, indem der Bestandnehmer während des Schwebezustandes seine Zahlungspflichten verletzen kann. In diesem Fall ist die nach § 12c IO aufgeschobene Räumung umgehend zu vollziehen und ein Wiederaufleben des Bestandvertrages von vornherein ausgeschlossen. Der Bestandnehmer hat das Objekt damit unwiderruflich verloren.

Fazit

Für die Praxis ergibt sich daraus, dass der sanierungswillige Bestandnehmer, der sein Bestandverhältnis trotz Insolvenz erhalten möchte, während des Schwebezustands genau darauf zu achten hat, dass er seinen Pflichten ordnungsgemäß, vollständig und zeitgerecht nachkommt. Tut er dies nicht, so riskiert er, das Geschäftslokal endgültig zu verlieren. Das Scheitern einer Sanierung wäre im Regelfall die Folge.

Die nunmehr fortgesetzte Rechtsprechungslinie lässt zwar weiterhin wichtige Detailfragen zum Schwebezustand unbeantwortet, sie zeigt aber, dass besondere Aufmerksamkeit geboten ist, zumal Pflichtverletzungen nicht sanierbar sind. Auch in Zeiten, in denen bei Insolvenzschuldnern oftmals die Aufbringung der Sanierungsplanquoten im Vordergrund steht, dürfen also dennoch die monatlichen Zahlungspflichten nicht außer Acht bleiben.

pc



MAG. PHILIPP CASPER

BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

INSOLVENZRECHT UND
UNTERNEHMENSRESTRUKTURIERUNG
WIRTSCHAFTSRECHT
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

URLAUBSZEIT: WANN MUSS DIE WASSERLEITUNG ABGEDREHT WERDEN?

Die Urlaubszeit ist für viele die schönste Zeit des Jahres. Doch während man die Seele baumeln lässt, bleibt das Eigenheim oft für längere Zeit unbewohnt. Dies birgt Risiken, insbesondere die Gefahr von Leitungswasserschäden, die unbemerkt erheblichen Schaden anrichten können. Versicherungsverträge enthalten für diesen Fall oft sogenannte „72-Stunden-Klauseln“, die den Versicherungsschutz einschränken. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 24.06.2026, 7 Ob 80/26d (www.ris.bka.gv.at/jus) gibt wichtige Leitlinien zur Auslegung dieser Klauseln und zeigt auf, wann ein Haus trotz Abwesenheit des Eigentümers als ausreichend beaufsichtigt gilt.

Sachverhalt

Im zu beurteilenden Fall befand sich der Eigentümer eines versicherten Eigenheims für 14 Tage im Urlaub. Er hatte es unterlassen, vor seiner Abreise die Hauptwasserzufuhr abzusperren. Während seiner Abwesenheit besuchte seine in der Nachbarschaft wohnende Tochter das Haus alle zwei Tage. Ihre Besuche waren nicht nur kurze Kontrollgänge; sie goss die Pflanzen, holte die Post, prüfte E-Mails, wusch Wäsche und ihr dreijähriger Sohn spielte im Haus. Zwischen dem 15. und 17. April 2024 kam es zu einem erheblichen Leitungswasserschaden. Die Versicherung lehnte die Deckung des Schadens ab. Sie berief sich auf eine Klausel in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen, wonach in „länger als 72 Stunden nicht bewohnten beziehungsweise nicht benutzten Baulichkeiten“ die wasserführenden Anlagen abzusperren sind. Die Versicherung argumentierte, die Besuche der Tochter stellten keine „Benutzung“ im Sinne der Bedingungen dar, weshalb der Kläger durch das Nichtabsperren der Wasserleitung seine vertraglichen Obliegenheiten (Sicherheitsvorschriften) grob fahrlässig verletzt habe.

Rechtliche Beurteilung durch den OGH

Der OGH wies die Revision der Versicherung zurück und bestätigte die Entscheidungen der Vorinstanzen, die dem Kläger den Versicherungsschutz zusprachen. Die Begründung des Höchstgerichts stützt sich auf die Auslegung der strittigen Klausel. Demnach sind allgemeine Versicherungsbedingungen nach ständiger Rechtsprechung so auszulegen, wie sie ein durchschnittlich verständiger Versicherungsnehmer verstehen muss. Der erkennbare Zweck einer Bestimmung ist dabei stets zu berücksichtigen. Unklarheiten gehen zulasten des Versicherers, der die Klauseln formuliert hat.

„Bewohnt“ oder „Benutzt“ – Eine entscheidende Alternative

Das Kernproblem lag in der Interpretation der Formulierung „nicht bewohnten beziehungsweise nicht benutzten Baulichkeiten“. Der OGH stellte klar, dass das Wort „beziehungsweise“ hier eine Alternative schafft. Die Pflicht zum Absperren der Wasserleitung besteht demnach nur, wenn das Gebäude weder bewohnt noch benutzt wird. Die Versicherung vertrat die Ansicht, „benutzt“ sei nur eine nähere Beschreibung von „bewohnt“. Dieser Auslegung erteilte der OGH eine Absage. Wäre dies gemeint, hätte die Klausel schlicht von „nicht bewohnten Baulichkeiten“ sprechen können.

Was gilt als „Benutzung“?

Die entscheidende Frage war somit, ob die Tätigkeiten der Tochter als „Benutzung“ des Hauses zu qualifizieren sind. Der OGH bejahte dies. Die regelmäßigen und mehrstündigen Aufenthalte der Tochter, bei denen sie nicht nur kurz nach dem Rechten sah, sondern das Haus aktiv für verschiedene Zwecke wie Wäschewaschen, Pflanzenpflege und zur Beaufsichtigung ihres Kindes nutzte, stellen eine „Benutzung“ im Sinne der Versicherungsbedingungen dar. Diese Aktivitäten gehen weit über eine bloße „fallweise Begehung“ hinaus, die laut Klausel nicht ausreichen würde. Da das Haus somit als „benutzt“ galt, wurde die 72-Stunden-Frist nicht ausgelöst und den Kläger traf keine Obliegenheit, die Wasserleitung abzusperren.

Fazit für die Praxis

Die Entscheidung des OGH bringt wichtige Klarheit für Versicherungsnehmer. Ein Haus gilt während der urlaubsbedingten Abwesenheit nicht automatisch als „unbenutzt“, wenn eine Vertrauensperson regelmäßig und für mehr als nur kurze Kontrollgänge vor Ort ist und das Haus aktiv nutzt. Das Gießen von Blumen, das Erledigen der Post oder sogar das Waschen von Wäsche können ausreichen, um die Obliegenheit zum Absperren der Wasserleitung zu vermeiden. Für die Deckung im Schadensfall ist es jedoch entscheidend, dass diese regelmäßige und substantielle Nutzung im Anlassfall auch nachgewiesen werden kann und Versicherungsbedingungen dies nicht ausschließen.

mn



MAG. MARTIN NUNCIC

ALLGEMEINES ZIVILRECHT

UNTERNEHMENS-
UND INSOLVENZRECHT

STRAFRECHT

DATENSCHUTZRECHT

DER AUSKUNFTSANSPRUCH EINES PFLICHTTEILSBERECHTIGTEN GEGEN DIE PRIVATSTIFTUNG

Mit seiner Entscheidung vom 26.03.2026, [2 Ob 115/25p](#), (<https://www.ris.bka.gv.at/Jus/>) stärkt der OGH die Rechtsposition von Pflichtteilsberechtigten gegenüber einer vom Erblasser (mit)gestifteten Privatstiftung.



Die Privatstiftung ist als Geschenknehmerin verpflichtet sämtliche Informationen bereitzustellen, die notwendig sind, um den Wert des Vermögens zu bestimmen, welches der Erblasser der Stiftung gewidmet hat. Entscheidend ist dabei der Zeitpunkt, zu dem die Zuwendung tatsächlich erfolgt ist (das sogenannte Vermögensopfer). Ist dem Erblasser und Stifter in der Stiftungsurkunde ein umfassendes Änderungsrecht - mit der Befugnis dieses zu Lebzeiten allein geltend zu machen - eingeräumt, tritt das Vermögensopfer erst mit dem Tod des Erblassers ein.

Darüber hinaus erkennt der OGH eine planwidrige Gesetzeslücke hinsichtlich der Auskunft über Begünstigte und die an sie getätigten Ausschüttungen. Den Erben und dem Nachlass wird es kaum möglich sein, die für den Pflichtteilsberechtigten relevanten Informationen von der Privatstiftung zu erhalten. Wenn somit kein Begünstigter bekannt ist, würde der Auskunftsanspruch des Pflichtteilsberechtigten regelmäßig ins Leere führen. Laut OGH muss die Privatstiftung folglich, sowohl über die Vermögenszuwendungen des Erblassers als auch über die Einräumung der Stellung als Begünstigter, Auskunft erteilen.

MAG. YASMEEN KÖFER

VORSORGEVOLLMACHT ALS GRUNDLAGE FÜR STIMMRECHTS-AUSÜBUNG IN DER GMBH

In seiner Entscheidung vom 22.04.2026, [6 Ob 77/25d](#), (<https://www.ris.bka.gv.at/Jus/>) hatte der OGH zu beurteilen, ob eine Vorsorgebevollmächtigte auf Basis einer Vorsorgevollmacht wirksam das Stimmrecht des Alleingesellschafters in einer GmbH Generalversammlung ausüben kann.



Nach § 1034 Abs 1 Z 2 ABGB gilt ein Vorsorgebevollmächtigter nach Wirksamwerden der Vorsorgevollmacht als gesetzlicher Vertreter. Laut OGH ist er damit vom Begriff des „gesetzlichen Vertreters“ iSd § 39 Abs 3 GmbHG erfasst und bedarf daher – anders als ein gewöhnlicher Bevollmächtigter – keiner gesonderten schriftlichen Stimmrechtsvollmacht.

Entscheidend ist der konkrete Umfang der Vorsorgevollmacht. Hier erteilte ein Alleingesellschafter und alleiniger Geschäftsführer seiner Ehefrau eine „allgemeine und unbeschränkte Vollmacht hinsichtlich der Geschäftsführung der Firma“. Der OGH interpretierte diesen Willen dahingehend, dass er nicht nur die Geschäftsführungsagenden selbst, sondern auch den Einfluss auf die Geschäftsführung durch Ausübung der Gesellschafterrechte, insbesondere die Auswahl der geschäftsführenden Personen, umfasst. Die durch die Vorsorgebevollmächtigte erfolgte Bestellung eines neuen Geschäftsführers war somit wirksam.

MAG. GREGOR GRABLOWITZ

ZUM ERLÖSCHEN VON DIENSTBARKEITEN

Eine Dienstbarkeit kann auf verschiedene Weisen erlöschen. Der OGH hat sich jüngst (OGH 11.11.2025, [1 Ob 155/25p](#); <https://www.ris.bka.gv.at/Jus/>) mit der Frage auseinandergesetzt, ab wann die Zwecklosigkeit einer Dienstbarkeit zu deren Erlöschen führt. Dies ist dann der Fall, wenn die Servitut für das herrschende Gut jeden Nutzen verloren hat. Die Hürden dafür sind jedoch hoch. Für die Aufrechterhaltung genügt jeder einigermaßen ins Gewicht fallende Vorteil.



Unabhängig davon kann das Recht der Dienstbarkeit auch durch Verjährung erlöschen. Eine Dienstbarkeit erlischt grundsätzlich durch den bloßen Nichtgebrauch über einen Zeitraum von 30 Jahren. Die Verjährung wird jedoch bereits durch eine geringfügige Ausübung des Rechts unterbrochen. Die Verjährungsfrist verkürzt sich auf drei Jahre (Freiheitersitzung), wenn sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks der Ausübung der Dienstbarkeit widersetzt und der Berechtigte sein Recht während dieser drei Jahre nicht gerichtlich geltend macht.

Schließlich erlischt eine Dienstbarkeit auch im Fall eines dauernden Untergangs des herrschenden oder des dienenden Guts sowie auch dann, wenn das Eigentum am herrschenden und am dienenden Grundstück in einer Person vereinigt wird.

In Ausnahmefällen kann eine Dienstbarkeit auch aus wichtigen Gründen aufgelöst werden. Dies wird von der Rechtsprechung als „äußerstes Notventil“ gesehen und setzt Gründe von erheblichem Gewicht voraus, die eine Fortsetzung unzumutbar machen.

MAG. STEPHAN BERTUCH

HAFTUNG FÜR DEN ABRISS EINER IM GRÜNLAND ERRICHTETEN POOLANLAGE

In seiner Entscheidung vom 08.04.2026, 1 Ob 26/26v (www.ris.bka.gv.at/jus) bestätigte der OGH die Haftung der Baufirma für die widmungswidrige Errichtung einer Poolanlage im Grünland:

Der klagende Bauherr beauftragte die beklagte Baufirma mit der Errichtung einer Poolanlage an der Stelle einer bereits bestehenden Poolanlage. Keiner der Streitteile hatte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Errichtung der Anlage Kenntnis davon, dass die betroffene Grundstücksfläche im Flächenwidmungsplan als „Grünland, Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesen war, womit die Poolanlage widmungswidrig errichtet wurde.

Die Baufirma wäre laut OGH verpflichtet gewesen, neben dem Grundbuchsatzug auch noch den Flächenwidmungsplan anzusehen, um sicherzustellen, ob an dieser Stelle ein Pool gebaut werden darf. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass es an dieser Stelle schon zuvor eine Poolanlage gegeben hat.

Die Poolanlage errichtende Baufirma hat insofern ihre Warnpflicht verletzt und dem Bauherrn den eingeklagten Schaden zu ersetzen.

DR. VOLKER MOGEL, LL.M.



TIPPS & LINKS

Unter diesem Link des Bundesministeriums für europäische und internationale Angelegenheiten findet man Informationen, die vor und während einer Auslandsreise von Nutzen sein können. Dies reicht von Informationen über Ihr Reiseland (Länder von AZ), Reisehinweisen, Reisewarnungen, Einreisebestimmungen bis hin zu Gesundheitstipps.



www.bmeia.gv.at/reise-services/reiseinformation

INSIGHTS



Seit dem 01.04.2026 verstärkt Mag.^a Yasmeen Köfer als Rechtsanwaltsanwältin das Team rund um Mag. Georg Wielinger, M.B.L. HSG, bei Kaan Cronenberg Rechtsanwälte. Nach Abschluss ihres Diplomstudiums absolvierte Mag.^a Yasmeen Köfer die Gerichtspraxis im Sprengel des Oberlandesgerichts Graz. Bereits zuvor war sie seit 2023 als juristische Mitarbeiterin bei Kaan Cronenberg Rechtsanwälte tätig. Ihre Interessen liegen neben dem allgemeinen Zivilrecht vor allem in den Bereichen des Insolvenz- und Gesellschaftsrechts.

Lexikon per E-Mail

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse office@kaancronenberg.at.