04
JHG 2026

Rechtmäßiger Bestand: Wann alte Bauten auch ohne Bewilligung legal sein können S1

Die Finanzen macht mein Mitgeschäftsführer S2

Umsetzung der EmpCo-Richtlinie gegen Greenwashing // Masseverwalterhaftung für Prozesskosten // Zwangsversteigerung: Antrag auf Aufhebung des Zuschlags wegen unbekannter Mängel eines Versteigerungsobjekts S3

Gewährleistung verfristet – Zahlung dennoch verweigern? // Tipps & Links // Insights S4

KAAN CRONENBERG

Lexikon

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

ÖFFENTLICHES RECHT

RECHTMÄSSIGER BESTAND: WANN ALTE BAUTEN AUCH OHNE BEWILLIGUNG LEGAL SEIN KÖNNEN

Bei älteren Gebäuden lässt sich die ursprüngliche Baubewilligung häufig nicht mehr auffinden. Spätestens bei einem Verkauf, einem Zu- oder Umbau oder einem baupolizeilichen Verfahren stellt sich dann die Frage, ob der Bestand rechtmäßig ist. § 40 Stmk BauG enthält dafür besondere Regeln. Entscheidend sind vor allem Errichtungszeitpunkt, damalige Ausgestaltung und spätere Änderungen.

Vor 1969: Rechtmäßigkeit kraft Gesetzes

Bestehende bauliche Anlagen, die vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden, gelten nach § 40 Abs 1 Stmk BauG als rechtmäßig, wenn für ihre Errichtung eine Baubewilligung erforderlich war, diese aber nicht nachgewiesen werden kann. Ob das Bauwerk nach den seinerzeitigen Bau- und Raumordnungsvorschriften bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht zu prüfen. Der VwGH bezeichnet die Regelung als gesetzliche Rechtmäßigkeitsvermutung; sie erfasst sogar Fälle, in denen eine nachträgliche Baubewilligung bereits versagt wurde (VwGH 25.05.2016, Ra 2015/06/0095; www.ris.bka.gv.at/vwgh).

Die Regelung beschränkt sich nicht auf die Errichtung im engeren Sinn. Auch bewilligungspflichtige Nutzungsänderungen oder Umbauten, die bereits vor dem 1. Jänner 1969 vorgenommen wurden, können erfasst sein (VwGH 21.03.2014, 2012/06/0008; www.ris.bka.gv.at/vwgh). Maßgeblich ist daher nicht nur, ob das Gebäude damals schon bestand, sondern auch, in welcher Form und zu welchem Zweck es genutzt wurde.

1969 bis 1995: Prüfung nach der damaligen Rechtslage

Für bauliche Anlagen, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. August 1995 errichtet wurden, gilt eine andere Regel. Ihre Rechtmäßigkeit kann nur festgestellt werden, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären. Zu beurteilen sind die damalige Sachlage und die damals geltende materielle Rechtslage, etwa die seinerzeitige Flächenwidmung oder die damaligen Abstandsbestimmungen (VwGH 30.05.2006, 2005/06/0355; www.ris.bka.gv.at/vwgh).

Die Prüfung erfolgt auf Antrag oder von Amts wegen in einem Feststellungsverfahren. Liegen die Voraussetzungen vor, stellt die Behörde die Rechtmäßigkeit mit Bescheid fest; dieser gilt zugleich als Bau- und Benützungsbewilligung. Auch bewilligungspflichtige Nutzungsänderungen und Umbauten aus diesem Zeitraum können Gegenstand des Verfahrens sein (VwGH 21.03.2014, 2012/06/0011; www.ris.bka.gv.at/vwgh).

Spätere Änderungen sind getrennt zu beurteilen

Ein späterer Zu- oder Umbau nimmt dem älteren Gebäudeteil nicht automatisch seinen rechtmäßigen Bestand. Wurde etwa ein Gebäude vor 1969 errichtet und später erweitert, kann der ursprüngliche Teil weiterhin nach § 40 Abs 1 Stmk BauG rechtmäßig sein. Änderungen zwischen 1. Jänner 1969 und 31. August 1995 sind nach der damaligen Sach- und Rechtslage zu beurteilen. Für Änderungen ab 1. September 1995 kommt eine nachträgliche Baubewilligung nur nach der geltenden Rechtslage in Betracht (§ 40 Abs 2a Stmk BauG; VwGH 10.07.2025, Ra 2025/06/0148; www.ris.bka.gv.at/vwgh).

Der Errichtungszeitpunkt muss nachgewiesen werden

In der Praxis ist häufig die Rekonstruktion des Bestands die größte Herausforderung. Als Beweismittel kommen historische Luftbilder, Fotografien, alte Bau- und Einreichpläne, Verträge, Zeugenaussagen und Sachverständigengutachten in Betracht. Einen Grundsatz, wonach im Zweifel stets der für den Eigentümer günstigste Errichtungszeitpunkt anzunehmen wäre, gibt es nicht (VwGH 23.11.2010, 2009/06/0093; www.ris.bka.gv.at/vwgh). Eigentümer trifft daher eine Mitwirkungspflicht bei Unterlagen und Informationen, die nur sie beibringen können.

Fazit

Eine fehlende Baubewilligung bedeutet bei älteren Gebäuden somit nicht zwingend, dass der Bestand rechtswidrig ist. Ob und in welchem Umfang § 40 Stmk BauG greift, hängt vor allem vom Errichtungszeitpunkt, der damaligen Ausgestaltung und späteren Änderungen ab. Diese Fragen zu klären, ist nicht nur bei baupolizeilichen Aufträgen wichtig: Auch die Bewilligung eines späteren Zu- oder Umbaus setzt einen rechtmäßigen Bestand voraus; dessen Vorliegen kann im Bewilligungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen sein (VwGH 20.06.2002, 2000/06/0124; www.ris.bka.gv.at/vwgh). Die Wirkung des § 40 Stmk BauG bleibt allerdings auf das Baurecht beschränkt. Erforderliche Genehmigungen etwa nach Gewerbe-, Wasser- oder Naturschutzrecht werden dadurch nicht ersetzt und müssen grundsätzlich daneben vorliegen. Wer einen Altbau verkaufen oder verändern möchte, sollte daher frühzeitig dessen Baugeschichte aufarbeiten und die erforderlichen Bewilligungen klären.

nz



DR. NADJA ZRINSKI

BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

JAGDRECHT

UMWELTRECHT

VERWALTUNGSRECHT

DIE FINANZEN MACHT MEIN MITGESCHÄFTSFÜHRER

WARUM RESSORTVERTEILUNG IN DER UNTERNEHMENSKRISE NICHT VOR VERANTWORTUNG SCHÜTZT

In vielen Unternehmen sind die Aufgaben klar verteilt: Ein Geschäftsführer kümmert sich um Vertrieb und Technik, der andere um Finanzen und Buchhaltung. Gerät die Gesellschaft in wirtschaftliche Schwierigkeiten, liegt der Einwand nahe, für finanzielle Fragen sei ausschließlich der Kollege zuständig gewesen. Rechtlich greift diese Erklärung zu kurz. Gerade in der Krise bleiben Pflichten bestehen, denen sich kein Geschäftsführer durch eine interne Aufgabenverteilung entziehen kann.

Aktueller Anlass: gegenseitige Überwachung

Der Oberste Gerichtshof bekräftigte jüngst, dass Geschäftsführer zur gegenseitigen Überwachung verpflichtet sind (OGH 30.06.2026, 6 Ob 112/25a; www.ris.bka.gv.at/jus). Im Anlassfall ging es um die gerichtliche Abberufung eines Geschäftsführers in einer familiengeprägten Unternehmensgruppe. Eine Haftung wegen Insolvenzverschleppung war nicht Gegenstand der Entscheidung. Der darin bestätigte Grundsatz ist jedoch auch für die Unternehmenskrise bedeutsam: Die Verantwortung endet nicht an der Grenze des eigenen Ressorts.

Arbeitsteilung hat Grenzen

Eine Geschäftsverteilung ist zulässig und im Unternehmensalltag sinnvoll. Sie ermöglicht eine eigenverantwortliche Betreuung einzelner Bereiche. Dennoch muss jeder Geschäftsführer die Tätigkeit seiner Kollegen angemessen überwachen. Zwingende gesetzliche Pflichten lassen sich durch eine Ressortverteilung nicht ausschließen. Dazu zählen insbesondere die Sorge für eine ordnungsgemäße Buchführung, die Aufstellung des Jahresabschlusses und die rechtzeitige Stellung eines Insolvenzantrags.

Auch der technische Geschäftsführer muss sich daher ein ausreichendes Bild von der wirtschaftlichen Lage verschaffen. Eine lückenlose Nachprüfung jeder Buchung ist damit nicht gemeint. Entscheidend ist, ob die verfügbaren Informationen eine verlässliche Beurteilung erlauben und ob erkennbaren Unstimmigkeiten nachgegangen wird. Der bloße Hinweis, man habe dem langjährigen Mitgeschäftsführer vertraut, ersetzt die erforderliche Kontrolle nicht.

Warnsignale verlangen Reaktion

Für die Praxis empfiehlt sich ein regelmäßiger Austausch über Liquidität, fällige Verbindlichkeiten und die Verfügbarkeit zugesagter Finanzierungen. Wiederholte Zahlungsrückstände, ausgeschöpfte Kreditlinien oder ausbleibende Finanzberichte sollten Anlass für konkrete Nachfragen sein. Je deutlicher die Krisensignale, desto enger sollten die Informations- und Kontrollabstände werden.

Bleiben Antworten unklar oder werden Unterlagen vorenthalten, sollte der betroffene Geschäftsführer auf vollständige Informationen drängen, die offenen Fragen dokumentieren und erforderlichenfalls fachkundige Unterstützung beiziehen. Die Einschaltung der Gesellschafter kann zusätzlich zweckmäßig sein. Sie ersetzt aber keine Maßnahme, zu der der Geschäftsführer selbst gesetzlich verpflichtet ist.

Der Insolvenzantrag bleibt eigene Pflicht

Liegen Zahlungsunfähigkeit oder eine insolvenzrechtlich relevante Überschuldung vor, ist ein Insolvenzantrag ohne schuldhaftes Zögern zu stellen. Die gesetzliche Höchstfrist von grundsätzlich 60 Tagen ist keine allgemeine Wartefrist. Ob und wie lange mit dem Antrag zugewartet werden darf, hängt insbesondere davon ab, ob ernsthafte und aussichtsreiche Sanierungsmaßnahmen verfolgt werden.

Die Antragspflicht trifft grundsätzlich jeden Geschäftsführer, unabhängig von der internen Zuständigkeit. Sie besteht auch bei bloßer Gesamtvertretungsbefugnis. Die fehlende Zustimmung des für Finanzen zuständigen Kollegen rechtfertigt daher kein Untätigbleiben.

Persönliches Haftungsrisiko

Wer eigene Überwachungs- oder Handlungspflichten schuldhaft verletzt, kann persönlich haften. In Betracht kommen insbesondere Ersatzansprüche wegen verspäteter Insolvenzantragstellung oder wegen unzulässiger Zahlungen nach Eintritt der Insolvenzreife. Eine Haftung folgt allerdings nicht automatisch aus der Organstellung: Maßgeblich sind die jeweilige Pflichtverletzung und die weiteren Voraussetzungen des geltend gemachten Anspruchs.

Fazit

Eine klare Ressortverteilung schafft Organisation, aber keine vollständige Haftungsfreistellung. Für Geschäftsführer empfiehlt es sich, Zuständigkeiten mit verbindlichen Berichtswegen und einer laufenden Liquiditätskontrolle zu verbinden. Wer Warnsignale früh aufgreift und rechtzeitig handelt, verbessert die Sanierungschancen des Unternehmens und vermindert sein persönliches Haftungsrisiko.

gw



MAG. GEORG WIELINGER, M.B.L-HSG

INSOLVENZRECHT UND UNTERNEHMENS-RESTRUKTURIERUNG

GESELLSCHAFTSRECHT/M&A UNTERNEHMENS- UND ZIVILRECHT, SCHADENERSATZ UND GEWÄHRLEISTUNGSRECHT

WETTBEWERBSRECHT

UMSETZUNG DER EMPCO-RICHTLINIE GEGEN GREENWASHING

Mit einer Novelle des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) (BGBl. I Nr. 58/2026; www.ris.bka.gv.at/bund) wird seit 27.09.2026 ein großer Teil der EU-„Empowering Consumers“ (EmpCo)-Richtlinie in Österreich umgesetzt. Damit will die EU aktiv gegen „Greenwashing“ vorgehen.



Allgemeine Umweltaussagen durch die Verwendung von Worten wie „bio“, „umweltfreundlich“, „grün“ oder „ökologisch“ bleiben künftig nur zulässig, wenn diese durch Umweltkennzeichenregelungen des EU-Umweltzeichens, nationale oder regionale Umweltkennzeichenregelungen nach EN ISO 14024 Typ I oder einschlägige Höchstleistungen nach sonstigem Unionsrecht, also sogenannte „anerkannte hervorragende Umweltleistungen“, belegt sind.

Unternehmen sollten daher prüfen, ob ihre Angaben auf Verpackungen, in Werbungen, auf ihren Websites, Online-Shops oder in Social-Media solche allgemeinen Aussagen enthalten. Verstöße können zu Unterlassungs-, Beseitigungs- und/oder Schadenersatzansprüchen und zu einem Anspruch auf Urteilsveröffentlichung sowie zu Geldstrafen führen.

MAG.ª JUDITH SCHABAUER

INSOLVENZRECHT

MASSEVERWALTERHAFTUNG FÜR PROZESSKOSTEN

Der OGH befasste sich in seiner Entscheidung 17 Ob 3/26d erneut mit der persönlichen Haftung eines Masseverwalters für die Prozesskosten des Gegners bei einem erfolglosen Aktivprozess einer unzulänglichen Masse.



Nach ständiger Rechtsprechung haftet ein Masseverwalter in einem solchen Fall nicht nach § 81 Abs 3 IO, sondern nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzrechts gemäß § 1295 Abs 2 ABGB. Allerdings gilt für ihn bei Massearmut ein verschärfter Sorgfaltsmaßstab. Eine persönliche Haftung tritt nur dann ein, wenn ein pflichtgemäß handelnder Masseverwalter bei verständiger Würdigung der Erfolgsaussichten von der Klagsführung zweifelsfrei abgesehen hätte. Dies ist der Fall, wenn ein Prozesserfolg mit „weit überwiegender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen“ war.

Im Anlassfall hatte der Masseverwalter auf Basis von unterschriebenen „Geldübernahmebestätigungen“ geklagt. Der OGH stellte klar, dass die Beurteilung der Erfolgsaussichten ex ante zu erfolgen hat. Da die Entkräftung der Urkunden eine Frage der freien Beweiswürdigung war und die rechtlichen Argumente des Masseverwalters vertretbar waren, war ein Prozesserfolg nicht von vornherein als weit überwiegend wahrscheinlich ausgeschlossen anzusehen. Eine persönliche Haftung des Masseverwalters wurde daher verneint.

MAG. GREGOR GRABLOWITZ

EXEKUTIONSRECHT

ZWANGSVERSTEIGERUNG: ANTRAG AUF AUFHEBUNG DES ZUSCHLAGS WEGEN UNBEKANNTER MÄNGEL EINES VERSTEIGERUNGSOBJEKTS

Die Ersteherin beantragte im Zwangsversteigerungsverfahren eines Superädifikates die Aufhebung des Zuschlags aufgrund einer Verschlechterung des Objektzustands seit dem Bewertungsstichtag. In seiner Entscheidung vom 23.06.2026 (3 Ob 77/26h, www.ris.bka.gv.at/jus) stellte der OGH die erstgerichtliche Entscheidung wieder her, womit der Antrag der Ersteherin abgewiesen wurde.



Der OGH bestätigte im Grunde seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei einer wesentlichen Wertminderung des Versteigerungsobjekts auch die Ersteherin unter bestimmten Voraussetzungen die Aufhebung des Zuschlags beantragen kann. § 187a EO sieht einen solchen Antrag nämlich nur für die verpflichtete Partei vor.

Entscheidend war allerdings die Verspätung des Antrags: Die in § 187a Abs 4 EO vorgesehene dreimonatige Antragsfrist ist sinngemäß auch auf den Antrag der Ersteherin anzuwenden. Da der Versteigerungstermin am 10.02.2025 stattfand und der Antrag erst am 07.07.2025 gestellt wurde, war er verspätet.

MAG.ª SOPHIE WEIGL

Impressum/Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Herausgeber, Medieninhaber und für den Inhalt verantwortlich: Kaan Cronenberg Rechtsanwälte GmbH, FN 445280z, Kalchberggasse 1, 8010 Graz, Tel +43/316/83 05 50, Fax +43/316/81 37 17, office@kaancronenberg.at • Gesellschafter: Mag. Philipp Casper, Dr. Volker Mogel LL.M., Mag. Georg Wielinger, M.B.L.-.HSG., Mag. Stephan Bertuch • Grundlegende Richtung des Mediums: „Lexikon" ist ein unabhängiges Medium zur Information über aktuelle Entwicklungen der Gesetzgebung und Rechtsprechung vor allem zum österreichischen Recht. Namentlich gekennzeichnete Gastbeiträge müssen nicht mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. • Design: Raunigg & Partner Development: RNPD.com • Fotos: Robert Illemann, robertillemann.com; envato.com • Druck: Medienfabrik Graz

GEWÄHRLEISTUNG VERFRISTET – ZAHLUNG DENNOCH VERWEIGERN?

Die klagende Auftragnehmerin führte im Auftrag des Beklagten eine Terrassensanierung durch, die verschiedene Mängel aufwies: So wurde ein Notüberlauf nicht hergestellt, die Bohrung wurde nicht ordnungsgemäß ausgeschäumt und der Ablauf wurde nicht den ÖNormen entsprechend ausgeführt. Die Klägerin begehrte vom Beklagten den offenen Werklohn.

Der Beklagte wendete im Wesentlichen ein, der Werklohn sei aufgrund der vorliegenden Mängel noch nicht fällig. Die Gewährleistung war zu diesem Zeitpunkt bereits verfristet; ein Schadenersatzanspruch auf Verbesserung bestand jedoch unstrittig. Der OGH bejaht in seiner Entscheidung vom 25.06.2025, 4 Ob 78/25m (www.ris.bka.gv.at/jus), die Möglichkeit, den Einwand der mangelnden Fälligkeit auch auf die Erhebung eines schadenersatzrechtlichen Verbesserungsanspruchs wegen aufgetretener Mängel zu stützen. Der Ablauf der Gewährleistungsfrist allein beseitigt das Zurückbehaltungsrecht somit nicht. Entscheidend ist jedoch, dass der Besteller die Verbesserung durch den Unternehmer weiterhin verlangt und zulässt. Wer sie verhindert oder das Werk durch Dritte fertigstellen lässt oder lassen will, darf den Werklohn nicht zurückhalten. Gleiches gilt, wenn die Verbesserung unmöglich oder nicht mehr im Interesse des Bestellers ist.

DR. VOLKER MOGEL, LL.M.



TIPPS & LINKS

Die Plattform HORA ermöglicht eine erste Einschätzung möglicher Naturgefahren für eine Adresse in Österreich. Abrufbar sind unter anderem Informationen zu Hochwasser, Rutschungen, Sturm, Hagel und Schnee. Mit HORA 3D lassen sich verschiedene Hochwasserszenarien auch dreidimensional darstellen. So wird anschaulich, welche Bereiche eines Standorts bei einem Hochwasser betroffen sein könnten.

Im HORA-Pass werden die verfügbaren Informationen zum jeweiligen Standort übersichtlich zusammengefasst und durch Hinweise zur Eigenvorsorge ergänzt. Das Angebot kann Eigentümern und Unternehmen dabei helfen, sich frühzeitig mit möglichen Gefährdungen eines Gebäudes oder Betriebsstandorts auseinanderzusetzen. Es dient der Erstinformation und ergänzt die detaillierteren Gefahrenzonenpläne.



hora.gv.at

INSIGHTS



Seit 1. September 2026 verstärkt Dr. Nadja Zrinski als Rechtsanwältin die Beratung im Verfassungs- und Verwaltungsrecht bei Kaan Cronenberg.
Sie betreut Umwelt- und Infrastrukturprojekte, insbesondere im Bereich der erneuerbaren Energien, und begleitet die dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren. Dabei beschäftigt sie sich vor allem mit dem Anlagen- und UVP-Recht. Darüber hinaus berät sie im Bau- und Raumordnungsrecht.

Vor ihrem Wechsel zu Kaan Cronenberg war Nadja Zrinski mehrere Jahre bei Eisenberger Rechtsanwälte tätig. Neben ihrer anwaltlichen Tätigkeit publiziert sie zu öffentlich-rechtlichen Themen und ist in der Lehre an der Universität Graz tätig.

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.