

Recht  
der Erben

Claus Spruzina  
ist Präsident der  
Notariatskammer  
für Salzburg.

## Kinder

Pflichtteil auch für  
außereheliches Kind?

*Ein Mann hinterlässt ein Testament, in dem er seine Ehegattin zur Alleinerbin eingesetzt hat. Der Mann hatte auch einen außerehelichen Sohn. Kann dessen Pflichtteil gemindert werden?*

Der Pflichtteil des außerehelichen Sohnes kann nur auf die Hälfte gemindert werden, wenn der Mann in seinem Testament eine solche Pflichtteils-minderung explizit angeordnet hat. Überdies ist eine Pflichtteils-minderung auf die Hälfte nur möglich, wenn der Verstorbene und der Pflichtteilsberechtigten zu keiner Zeit in einem Naheverhältnis standen, wie es in der Familie zwischen solchen Verwandten gewöhnlich besteht. Eine Pflichtteils-minderung steht nicht zu, wenn der Erblasser die Ausübung des Rechts auf persönlichen Kontakt mit dem Pflichtteilsberechtigten grundlos ablehnte. Mit der Erbrechtsreform, die mit 1. 1. 2017 in Kraft trat, werden die Voraussetzungen für eine Pflichtteils-minderung etwas gelockert. Es genügt dann eine kontaktlose Zeit von 20 Jahren vor dem Tod des Erblassers.

## Zeugen

Ist die Gattin eine gültige  
Testamentszeugin?

*Anlässlich der Errichtung eines Testaments hat die Ehegattin des eingesetzten Erben das Testament als Zeugin mitunterschieden. Ist dieses Testament gültig?*

Bei einem nicht eigenhändig geschriebenen Testament müssen drei Zeugen beigezogen werden, damit es gültig ist. Der Bedachte selbst oder ein naher Angehöriger von diesem ist kein gültiger Testamentszeuge. Die Ehegattin ist somit keine fähige Testamentszeugin, das Testament ist daher ungültig.

# Mietverträge enthalten häufig unzulässige Klauseln

Viele Vermieter nutzen das komplexe Mietrecht zu ihrem Vorteil aus. Deshalb lohnt es sich, einen genauen Blick in die Rechtsprechung zu werfen. (Teil 1)

KATRIN SPEIGNER

Das österreichische Mietrecht ist aufgrund der unterschiedlichen Anwendungsbereiche sowie der umfangreichen Judikatur ein Rechtsgebiet geworden, das für den juristischen Laien kaum zu überblicken ist. Die anwaltliche Praxis zeigt, dass sich viele Vermieter die Komplexität des Mietrechts zunutze machen.

## 1. Welche Erhaltungspflichten treffen den Mieter wirklich?

Besonders wenn es um die Erhaltung des Mietgegenstands geht, sehen viele Mietverträge nachteilige Regelungen für den Mieter vor. Dabei kommt es ganz wesentlich darauf an, ob ein Mietobjekt im Voll-, Teil- oder Nichtanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetzes) liegt. Während Mietverhältnisse im Vollanwendungsbereich des MRG („Altbau“ und geförderter Mietwohnbau) sehr strengen Bestimmungen wie etwa Mietzinsobergrenzen unterliegen, ist die Gestaltungsfreiheit im Teilanwendungsbereich bedeutend größer (darunter fallen Eigentumsobjekte mit Baubewilligung ab 8. Mai 1945 bzw. Mietwohnungen mit Baubewilligung ab 1. Juli 1953). Im Nichtanwendungsbereich (typisch dafür sind Dienstwohnungen, Ferienwohnungen und seit 1. Jänner 2002 auch Mietverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser) kann der Mietvertrag freier ausgestaltet werden. In welchen Anwendungsbereich ein Mietverhältnis fällt, ist kurz gesagt insbesondere vom Baujahr und der Ausgestaltung des Gebäudes sowie einer etwaigen staatlichen Förderung abhängig.

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes trifft den Vermieter die Erhaltungspflicht für die allgemeinen Teile des Hauses. Den Mietgegenstand selbst hat der Mieter zu erhalten,



Mieter müssen zum Beispiel vor der Rückgabe die Wohnung nicht mehr ausmalen – mit wenigen Ausnahmen.

BILD: SH/APA/GEORG HOCHMUTH

sofern es sich nicht um die Behebung „ernster Schäden oder Gesundheitsgefährdungen“ handelt. Im Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist hingegen grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Diese Verpflichtung kann und wird in der Praxis regelmäßig vertraglich ausgeschlossen.

Auch findet sich die Verpflichtung, den Mietgegenstand nach Ende des Mietverhältnisses frisch ausgemalt zurückzustellen, nach wie vor in zahlreichen Mietverträgen. Dies ist aus Sicht des Vermieters

nachvollziehbar, zumal sich dieser nicht nur die Kosten des Ausmalens erspart, sondern den Mietgegenstand auch nahtlos weitervermieten kann. Eine solche Verpflichtung ist jedoch sowohl im Voll- als auch im Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unzulässig, da sie den Mieter gegenüber dem Vermieter grübelich benachteiligt.

Der Mieter muss nur dann die Wohnung ausmalen, wenn dies bei der Berechnung des Mietzinses angemessen berücksichtigt wurde oder wenn sich das auf die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstands beschränkt.

## 2. Wann darf der Vermieter in die Wohnung?

Häufig räumen sich Vermieter auch ein umfassendes Besichtigungsrecht am Mietgegenstand ein. Der Vermieter ist zwar grundsätzlich berechtigt, den Mietgegenstand zu betreten. Gegen den Willen des Mieters ist dies allerdings nur zulässig, wenn es im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist. Ein uneingeschränktes Besichtigungsrecht des Vermieters, das auch nicht an bestimmte Gründe gebunden wird, ist im Voll-, Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unzulässig. Dass der Vermieter die grundlose Besichtigung des Mietgegenstands vorab anzukündigen hat, hat auf die Rechtswidrigkeit dieser Klausel keinen Einfluss.

## 3. Wer bestimmt den Verwendungszweck?

Die meisten Mietverträge sehen einen Verwendungszweck vor, der festlegt, ob das Mietobjekt zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken gemietet wird. Es steht dem Vermieter im Voll-, Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes frei, einen Verwendungszweck festzulegen, an den der Mieter gebunden ist. Welche Rechtsfolgen sich aus einem Verstoß ergeben können, richtet sich wieder nach der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes.

Im Vollaussnahmebereich ist die Vereinbarung eines Kündigungsrechts bei Missachtung des vertraglich festgelegten Verwendungszwecks möglich, da Auflösungsgründe (im Rahmen der guten Sitten) frei vereinbart werden können.

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist der Vermieter hingegen auf bestimmte, gesetzlich festgelegte Kündigungsgründe beschränkt. Diese können vertraglich nicht erweitert werden.

**Fortsetzung folgt.**

Katrin Speigner ist Rechtsanwältin in Salzburg.

# Arbeiten im EU-Ausland: Wer kassiert die Steuern?

Trotz Arbeitnehmerfreizügigkeit bringen steuerrechtliche Fragen für EU-Bürger oft großen bürokratischen Aufwand.

ANDREAS STARIBACHER  
FELIX MÜLLER

Johann K. ist österreichischer Staatsbürger, er arbeitet seit 20 Jahren in Köln. Er hat dort geheiratet und wohnt mit seiner Frau und Kindern in einem Haus. In Österreich besitzt die Familie in der Nähe von Salzburg ein Ferienhaus als Zweitwohnsitz. Sein deutscher Arbeitgeber entsendet ihn für drei Jahre nach Österreich, wofür er sein Haus in Salzburg als Domizil nutzt. Johann K. kehrt fast jedes Wochenende zurück zur Familie nach Köln.

Nun stellt sich die Frage, wo Herr K. nach dem Einkommensteuergesetz ansässig ist. Sowohl nach deutschem als auch nach österreichischem Recht hat er einen Wohnsitz

beziehungsweise einen gewöhnlichen Aufenthalt, womit er nach beiden Rechtsordnungen uneingeschränkt steuerpflichtig wäre. Die Auflösung dieses Paradoxons lässt sich nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und Deutschland finden: Da Herr K. in beiden Ländern über eine ständige Wohnstätte verfügt, ist zu ermitteln, wo sich sein wahrer Mittelpunkt der Lebensinteressen befindet.

Zu dieser Frage hat der Verwaltungsgerichtshof folgende Linie vorgegeben: Entscheidend ist das Gesamtbild der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, wobei das Überwiegen der Beziehungen zum einen oder anderen Staat den Ausschlag gibt. Wirtschaftli-

chen Beziehungen kommt in der Regel eine geringere Bedeutung zu als persönlichen Beziehungen. Von Bedeutung sind dabei die Ausübung des Berufs, die Gestaltung des Familienlebens sowie Betätigungen religiöser und kultureller Art sowie andere Tätigkeiten zur Entfaltung persönlicher Interessen und Neigungen. Die stärkste persönliche Beziehung besteht im Regelfall zu dem Ort, an dem jemand regelmäßig mit seiner Familie lebt.

Es wird daher den persönlichen Lebensinteressen im Zweifel der Vorrang gegeben. Im angeführten Fall spricht vieles dafür, dass sich während der Entscheidungszeit der Mittelpunkt der Lebensinteressen von Johann K. weiterhin in Deutschland befindet. Dies auch

dann, wenn er mittlerweile von seiner Frau geschieden wurde, sich aber seine neue Lebensgefährtin, mit der er eine eheähnliche Gemeinschaft führt, in Deutschland aufhält. Anders werden die Dinge zu sehen sein, wenn Herr K. von seinem deutschen Arbeitgeber auf Dauer nach Österreich versetzt wird, wenn die Bindungen zu seiner Lebensgefährtin eher lose sind, wenn der Sohn von der geschiedenen Gattin betreut wird oder bereits erwachsen ist und betreuende Kontakte durch den Vater nicht mehr ins Gewicht fallen.

Ob der eine oder andere Fall vorliegt, kann also nicht vom Schreibtisch aus beurteilt werden. Hierfür bedarf es im konkreten Fall eingehender Sachverhaltsmittlungen

der zuständigen Finanzämter in Deutschland und Österreich. Am Ende entscheidet aber in erster Linie der Abgabepflichtige selbst, wo sein Lebensmittelpunkt sein soll.

Sollte dadurch die Gefahr eines grenzüberschreitenden Besteuerungskonflikts eintreten, dann ist anzuraten, seine Beurteilung mit den Finanzämtern der beiden Staaten abzustimmen. Nur dann, wenn sich auch hier ein Besteuerungskonflikt abzeichnet, wäre die Einleitung eines internationalen Verständigungsverfahrens zur Abklärung der Sache zu empfehlen.

Andreas Staribacher und Felix Müller arbeiten bei der PKF Österreichischer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH & Co. KG.