



Anwälte dürfen keinerlei vertrauliche Informationen über ihre Klienten an andere weitergeben.

Anwaltsgeheimnis ist sicher

Die anwaltliche Pflicht zur Verschwiegenheit ist ein Garant des Rechtsstaates. Sie soll Klienten davor schützen, dass vertrauliche Informationen, die sie ihrem Anwalt im Rahmen eines Mandatsverhältnisses oder bereits bei dessen Anbahnung anvertraut haben, weitergegeben werden. Ohne dieses „Anwaltsgeheimnis“ wäre eine entsprechende Rechtsvertretung vor Gerichten und Behörden nicht denkbar.

Wenn es im Interesse seiner Klienten ist, dass nichts nach außen dringt, muss ein Rechtsanwalt über alle ihm anvertrauten Informationen oder auch Fakten, die ihm in dieser Sache sonst in seiner beruflichen Eigenschaft bekannt geworden sind, Stillschweigen bewahren.

Vor Gerichten oder in sonstigen behördlichen Verfahren hat er das Recht, sich auf das Anwaltsgeheimnis zu berufen und Angaben zu verweigern. Dieses Recht darf durch gerichtliche oder sonstige behördliche Maßnahmen nicht umgangen werden. So dürfen etwa keine Kanzleiangestellte einvernommen oder Dokumente und Datenträger beschlagnahmt werden.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob bereits ein anwaltliches Vertretungsverhältnis vereinbart wurde oder nicht. Wer sich einem Rechtsanwalt in der Absicht, von diesem vertreten zu werden, anvertraut oder ihm Unterlagen übergibt, hat einen Anspruch auf die Verschwiegenheit des Anwalts.

Grenzen der Verschwiegenheit

Es gibt nur wenige Ausnahmen - beispielsweise, wenn ein Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung besteht. Vertritt ein Anwalt - etwa im Zuge von Vertragsverhandlungen - mehrere Parteien, muss er alle seine Klienten über die Details aufklären. Er darf in einem solchen Fall auch dann relevante Fakten weitergeben, wenn ihn einer der Beteiligten nicht von seiner Verschwiegenheitspflicht entbinden möchte. Dies kann etwa von Bedeutung sein, wenn Nebenabreden zum schriftlichen Vertrag getroffen oder „inoffizielle“ Zahlungsverpflichtungen festgelegt wurden.

Verletzung streng geahndet

Von diesen Ausnahmen abgesehen ist eine Verletzung der anwaltlichen Schweigepflicht ein schwerwiegender Rechtsbruch, der vom Disziplinarrat der Anwaltskammer streng geahndet wird. In der Praxis kommen solche Fälle so gut wie nie vor, da der Betroffene damit die Grundlage für seine Berufsausübung riskiert. Der Verstoß kann nämlich sogar zu einem Berufsverbot für den Anwalt führen. Das Anwaltsgeheimnis hat sich bisher allen Angriffen erfolgreich entzogen, ein Mandant kann daher unbedingt darauf vertrauen.



Digitalisierung bedroht Privatsphäre

Die Digitalisierung verändert unser Leben. Für die vielen Annehmlichkeiten zahlen wir aber einen hohen Preis. Es geht um nichts anderes als den schleichenden Verlust der Privatsphäre.

Es begann mit den Silicon Valley-Firmen. Sie überließen uns „unentgeltlich“ nützliche Dienste (manche davon sind heute unverzichtbar) und machten mit den im Gegenzug gewonnenen privaten Daten ein Milliarden-geschäft. Dann begannen Verbrecherorganisationen die Digitalisierung zu nutzen. Die Behörden versuchen dies zu unterbinden, indem sie ihrerseits Daten sammeln.

Jüngstes Beispiel ist das neue „wirtschaftliche Eigentümergesetz“. Wer bisher Beteiligungen an Firmen vor den Augen der Konkurrenz, neugierigen Mitbürgern, Verwandtschaft, potentiellen Erben oder überhaupt vor der Öffentlichkeit schützen wollte, muss damit rechnen, dass diese Geheimnisse früher oder später öffentlich werden - auch wenn bisher nur ein bestimmter Personenkreis Einsicht in das Register hat.

Eine der letzten Bastionen der Privatsphäre ist das Anwaltsgeheimnis. Man kann mit seinem Anwalt weiterhin heikle Dinge offen besprechen, Lösungen diskutieren und darf darauf vertrauen, dass niemand - auch keine Behörde - davon erfährt.

Dr. Stefan Müller

GmbH: Syndikatsverträge und ihre Grenzen

Unter Syndikatsverträgen versteht man Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern über zukünftiges Abstimmungsverhalten. Häufig enthalten solche Verträge auch Regelungen zur Finanzierung oder zur Übertragung von Gesellschaftsrechten. Syndikatsverträge begründen zwischen den abschließenden Parteien ein Dauerrechtsverhältnis. Rechtlich gesehen entsteht eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) unter den syndizierten Gesellschaften. Für solche Vereinbarungen sind keine besonderen Formvorschriften vorgesehen. Wurden aber auch Aufgriffs- und Vorkaufsrechte vereinbart, bedarf es eines Notariatsaktes.

Wirkung und Grenzen

Verstößt einer der Gesellschafter gegen den Syndikatsvertrag und stimmt nicht so ab, wie er es zugesagt hat, bleibt der entsprechende Gesellschafterbeschluss dennoch gültig. Nur in eingeschränkten Fällen ist es möglich, ihn anzufechten. Die übrigen Mitglieder des gesellschaftsinternen Syndikatsvertrages können gegen den ausscherenden Vertragspartner aber Scha-

denersatzansprüche geltend machen. Syndikatsverträge können auch Außenwirkung haben - beispielsweise wenn sie Grundlage einer Projektfinanzierung durch eine Bank sind. Der Kredit wird im Vertrauen darauf gegeben, dass sich die Gesellschaft gemäß Syndikatsvertrag auf ein bestimmtes Verhalten festgelegt hat.

Kündigung und Risiken

Eine Kündigung des Syndikatsvertrags hat zunächst nur Folgen zwischen den Parteien. Wenn sich aber, wie oben dargestellt, Konsequenzen für das Verhältnis zu Außenstehenden (Kreditgeber etc.) ergeben, stellt sich die Frage, inwieweit eine solche zulässig ist beziehungsweise zu Schadenersatzansprüchen führt. Seit 2016 können Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, dennoch unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende des Geschäftsjahres gekündigt werden. Bei sogenannten Innen-Gesellschaften ist es zulässig, diese Kündigungsmöglichkeit auszuschließen. Problematisch kann es werden, wenn der Syndikatsvertrag - bei-



Syndikatsverträge haben ihre Grenzen - vor allem, wenn sie Außenwirkung entfalten.

spielsweise wegen einer Fremdfinanzierung - Wirkung nach außen hat. Dann ist möglicherweise keine reine Innengesellschaft mehr gegeben, eine Kündigung wäre also möglich.

Bei bestehenden Syndikatsverträgen sollte also vorsorglich geprüft werden, ob das Risiko einer überraschenden (ordentlichen) Kündigung durch eine der Vertragsparteien besteht. Vor Abschluss neuer Syndikatsverträge müssen alle kündigungsrelevanten Bestimmungen genau überlegt werden.

Dr. Stefan Müller

Schafft die EU die Grundbuchsgebühr ab?

Gebühren sind nach Auffassung des europäischen Höchstgerichtes staatliche Abgaben, die in einem Verhältnis zu den Aufwendungen stehen müssen, die der Staat im Gegenzug leistet. Bei der österreichischen Grundbuchsgebühr ist dies schon lange nicht mehr der Fall. Nun könnte es sein, dass der Europäische Gerichtshof (EuGH) die Grundbuchsgebühr kippt.

Wer in Österreich eine Immobilie kauft, muss für die Eintragung ins Grundbuch



Dr. Petra Piccolruaz ist Expertin für Vertragsrecht.

eine Gebühr bezahlen, die 1,1 Prozent des Grundstücks-Wertes entspricht. Im Zuge der Regierungsbildung wurde nun der Wunsch geäußert, die Eintragungsgebühr ins Grundbuch herabzusetzen oder wenigstens zu deckeln. Schließlich sind die Preise für Eigentumswohnungen in Wien seit dem Jahr 2000 um 120 Prozent, im restlichen Österreich um etwa 75 Prozent gestiegen. Für die Bürger hat sich die Grundbuchs-Eintragungsgebühr dadurch im selben Ausmaß erhöht, obwohl der Staat keinerlei Mehraufwand hat.

Jene, die da eine Änderung wollen, bekommen nun Schützenhilfe von der österreichischen Richterin am Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH), Maria Berger. Im Zuge eines grenzüberschreitenden Falles stellte sie in Frage, ob die Grundbuchsgebühr mit EU-Recht vereinbar sei. Dieses sieht nämlich vor, dass Gebühren, die pauschal bemessen werden und zeitlich unbe-

grenzt gelten, in regelmäßigen Abständen überprüft werden. So soll sichergestellt werden, dass die Pauschalbeträge die durchschnittlichen Kosten nicht übersteigen. Bei der Bemessung der Grundbuchsgebühr komme es aber nicht darauf an, ob die Tätigkeit der Gerichte im Anlassfall besonders komplex war. Eine Überprüfung in dieser Hinsicht sei nie vorgenommen worden.

Würde ein EU-Ausländer, gestützt auf die Kapitalverkehrsfreiheit, in Österreich ein Grundstück erwerben, könnte er sich darüber beschweren, dass die Gebühr unabhängig von der Komplexität des Falles fix 1,1 Prozent des Grundstückswertes ausmacht. Die in Dänemark geltende fixe Gebühr von vier Prozent des Grundkapitals für die Eintragung von Kapitalgesellschaften oder von Kapitalerhöhungen, wurde jedenfalls vom Europäischen Gerichtshof abgeschafft.

Register bringt „gläserne Gesellschafter“



Die Regierung will nun genau wissen, wer Eigentümer einer Gesellschaft ist.

Am 15. Jänner 2018 ist das „Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz“ in Kraft getreten. Ziel der Behörden ist es, damit Geldwäsche und Terrorfinanzierung einen Riegel vorzuschieben. Ob dies mit den neuen Bestimmungen gelingen wird, sei dahingestellt. Sicher ist jedenfalls, dass das neue Register für wirtschaftliche Eigentümer zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Unternehmen mit sich bringt und der Staat weiter in die Privatsphäre der Unternehmer eindringt.

Die Vorgaben für das Register stammen aus der EU-Geldwäsche-Richtlinie. In einigen Mitgliedsstaaten wie etwa Deutschland ist ein solches Register bereits im Vollbetrieb, während andere Länder sich noch in der „Aufwärmphase“ befinden. Das sind die wesentlichen Eckpunkte der österreichischen Bestimmungen:

Eintragungspflicht

Wirtschaftliche Eigentümer von allen im österreichischen Firmenbuch oder sonstigen Registern eingetragenen Rechtsträgern müssen in das neue Register eingetragen werden. Verstöße werden mit Geldstrafen zwischen 100.000 Euro bei grober Fahrlässigkeit und 200.000 Euro bei Vorsatz geahndet. Außerdem kann die

Meldung, wenn sie nicht oder nicht vollständig erstattet wurde, durch Zwangsstrafen erzwungen werden.

Meldepflichtig sind alle relevanten Gesellschaftsformen, also offene Gesellschaften, Kommanditgesellschaften, GmbH & Co. KG, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften, Europäische Gesellschaften (S.E.), (europäische) Genossenschaften, Sparkassen, Versicherungsvereine, große Vereine, Privatstiftungen, Fonds, Trusts und Trust ähnliche Vereinigungen. Der Rechtsträger (Geschäftsführer, Vorstand) muss die relevanten Daten bekannt geben.

Personengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren persönlich haftende direkte Gesellschafter nur aus natürlichen Personen bestehen, sind von der Meldepflicht ausgenommen. Dies gilt ebenso für Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, kleine Versicherungsvereine, kleine Sparkassen und Vereine. Wenn die natürlichen Personen die Anteile allerdings nur treuhändisch halten, gelten diese Befreiungen nicht.

Wer ist Eigentümer?

Wirtschaftlicher Eigentümer ist jede natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle ein Rechtsträger letztendlich steht.

- Als direkte wirtschaftliche Eigentümer gelten Personen, die entweder eine Beteiligung von mehr als 25 Prozent, entsprechende Stimmrechte oder entsprechende Kontrolle über die Geschäftsführung haben.
- Indirekte wirtschaftliche Eigentümer sind jene, die eine indirekte Beteiligung von mehr als 50 Prozent halten. Der Gesetzgeber sieht hier komplexe Regeln vor, nach denen die Beteiligung zusammengerechnet wird. So ist etwa die Kontrolle der Geschäftsführung über Treuhandschaften als Möglichkeit der Kontrollausübung angeführt.

Wenn trotz sorgfältiger Prüfung und Ausschöpfung aller Möglichkeiten kein direkter oder indirekter wirtschaftlicher Eigentümer ermittelt werden kann oder diesbezüglich Zweifel bleiben, gelten alle Personen, die der obersten Führungsebene angehören (Geschäftsführer, Mitglied des Vorstandes, etc.) als wirtschaftliche Eigentümer.

Sorgfaltspflichten

Alle betroffenen Rechtsträger müssen zumindest einmal im Jahr die Identität der wirtschaftlichen Eigentümer feststellen und angemessene Maßnahmen zur Überprüfung der Identität der wirtschaftlichen Eigentümer ergreifen. Bereits bestehende Rechtsträger müssen bis spätestens 1. Juni 2018 ihre wirtschaftlichen Eigentümer melden. Bei Gründung eines Rechtsträgers sind die Daten binnen vier Wochen nach der Eintragung in das jeweilige Stammregister (Firmenbuch, Vereinsregister, etc.) zu übermitteln. Änderungen beim wirtschaftlichen Eigentümer sind binnen vier Wochen nach Kenntnis der Änderung zu melden. Dies kann auf elektronischem Weg über das Unternehmer-Service-Portal geschehen oder von einem beauftragten Rechtsanwalt erledigt werden.

Inhalt des Registers

Ins Register werden der Vor- und Zunahme, die Nummer des amtlichen Lichtbildausweises, das Geburtsdatum und der Geburtsort, die Staatszugehörigkeit, der Wohnsitz sowie die Art und der Umfang der wirtschaftlichen Beteiligung aufgenommen. Indirekte wirtschaftliche Eigentümer müssen weitere Angaben machen, insbesondere müssen sie erklären, auf welche Weise das wirtschaftliche Eigentum erworben wurde.

Einsichtsberechtigte

Das Register ist im Gegensatz zum Firmenbuch nicht öffentlich. Nur ein bestimmter Personenkreis darf Einsicht nehmen. Dazu gehören Kredit- und Finanzinstitute, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und natürlich Institutionen, die mit der Verfolgung von Geldwäsche betraut sind, wie die Steuer- und Strafverfolgungsbehörden. Nur bei Nachweis eines berechtigten Interesses zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung wird weiteren Personen und Organisationen Einsicht gestattet. Eine spannende Frage wird sein, ob NGOs oder Journalistengruppen dieses Recht bei uns in Österreich bekommen werden, wie dies etwa in Deutschland der Fall ist.

Dr. Stefan Müller



Für Rechts-Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, Tel. 0043 (0)5552 / 62286-0

Investoren schaffen „warme Gästebetten“

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist in den Tourismusorten Vorarlbergs anhaltend groß, das Angebot knapp. Neue Ferienwohnungen dürfen nicht mehr geschaffen werden. Durch das neue Investorenmodell nach dem Raumplanungsgesetz können Investoren jetzt unter bestimmten Voraussetzungen Wohnungseigentum erwerben und die Wohnung auch selber verwenden.

Allerdings müssen alle Wohnungen in der Wohnanlage nachhaltig einem Hotelbetreiber für gewerbliche Beherbergungs-

zwecke zur Verfügung gestellt werden. Dies erfolgt üblicherweise mit einem detaillierten Miet- und Betreibervertrag. Wenn sie sich auf diese Zusammenarbeit einlassen, können alle Beteiligten von dieser neuen Möglichkeit profitieren.

Grundsätzlich ist die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen nur zulässig, wenn im Flächenwidmungsplan eine eigene Ferienwohnungswidmung festgelegt ist. Derartige Widmungen sind rar. Doch Wohnungen, die der gewerblichen Beherbergung von Gästen (wie typischerweise bei Hotels) oder der Privatzimmervermietung dienen, gelten nicht als Ferienwohnung. Bedingung ist, dass tagsüber immer eine Ansprechperson für die Gäste anwesend ist. Eine gewerbliche Beherbergung liegt laut Gesetz aber nicht vor, wenn dem Investor Verfügungsrechte eingeräumt werden, die über den üblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen.

Auch beim Investorenmodell ist eine Eigennutzung der betreffenden Wohnung durch den Eigentümer deshalb zwar

grundsätzlich nicht möglich. Er kann die Wohnung aber wie ein normaler Gast im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung mieten. Er muss also wie ein externer (Stamm-)Gast behandelt werden. Er muss sich wie dieser anmelden, ein übliches Entgelt bezahlen und hat gegenüber dem Betreiber keinerlei Mitspracherecht. Mit einer klassischen Ferienwohnung hat dies dann nicht mehr viel zu tun.

Trotzdem werden die Modelle immer beliebter und können auch gewinnbringend funktionieren. Das gilt allerdings nur unter der Voraussetzung, dass das Investorenmodell vertraglich sauber aufgesetzt ist (Kaufvertrag, Gemeinschaftsordnung, Benützensregelung, Betreibervertrag, Mietvertrag) und ein guter Hotelbetreiber gefunden wird.

Dann ist das Investorenmodell nicht nur für den Wohnungseigentümer als Investor ein Gewinn, sondern auch für die Tourismusregion. Schließlich werden neue Betriebe geschaffen und „warme“ Gästebetten gebaut.



Mag. Patrick Piccolruaz ist unser Immobilien-Fachmann.



In der Karwoche ziehen wir um! Unsere Kanzlei ist deshalb von 26. bis 30. März geschlossen. Ab 3. April finden Sie uns im „Stadthaus“ in der Werdenbergerstraße 38 in Bludenz

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

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Bahnhofstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at