



Verträge braucht es in allen Lebensbereichen. Die Details sind es, die einen guten Vertrag ausmachen.

Hieb- und stichfeste Verträge

Verträge sind wie Versicherungen. Erst im Krisenfall zeigt sich, was sie wert sind. Wer garantiert, dass die Erben des Vertragspartners (Ehegatte, Kinder, etc.) den Vertrag genauso sehen wie die ursprünglichen Partner? Auch kann sich die wirtschaftliche Lage ändern, wodurch die Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht mehr oder nur mangelhaft erfüllt werden.

Kleine Mängel mit schlimmen Folgen

Aufgrund seiner langjährigen Prozessenerfahrung hat ein Rechtsanwalt gegenüber anderen Vertragsverfassern, die keine Prozesse führen, wie auch Notare einen gewichtigen Vorteil. Er weiß, was einzelne missglückte Formulierungen für Folgen haben können, dass eine mangelhafte oder nur teilweise Vertragserfüllung den Vertrag insgesamt vernichtet. Vor allem aber weiß er, welche zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten sind. Solche können nämlich Klauseln oder gar den ganzen Vertrag ungültig machen. Der Anwalt weiß, wie man diese Folgen durch zusätzliche Abmachungen verstärkt oder abschwächt.

Verträge für alle Lebensbereiche

Es gibt praktisch keinen Lebensbereich mehr, wo es heutzutage nicht notwendig ist, (schriftliche)

Verträge abzuschließen – immer öfter werden diese in Form von Formularen mit AGB akzeptiert, ohne dass man sich der Konsequenzen wirklich bewusst ist.

Auch zwischen Lebensgefährten sollten Verträge abgeschlossen werden, falls sie gemeinsam ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen. Bei nachbarrechtlichen Vereinbarungen genügt es heute meist ebenfalls nicht mehr, diese per Handschlag zu besiegeln. Eine schriftliche Vereinbarung ist oft notwendig, etwa bei der Gewährung von Abstandsnachsichten wird sie von den Behörden sogar verlangt. Auch fordert der Gesetzgeber, dass Dienstnehmern Dienstverträge oder zumindest Dienstzettel ausgestellt werden. Es lohnt sich, die Vereinbarungen rechtlich genauer zu prüfen.

Beurkundungskosten

Notare haben nur für ganz bestimmte Verträge ein Beurkundungsmonopol (Notariatsakt). Es wird oft vermutet, dass in solchen Fällen zusätzliche Kosten anfallen, wenn ein Rechtsanwalt den Vertrag ausarbeitet. Dem ist aber nicht so. Wenn der Vertragsinhalt vom Rechtsanwalt erörtert und von ihm der Text vorgelegt wird, sind nur die zusätzlichen Beurkundungsgebühren zu bezahlen, die sowieso anfallen. Der Vertrag selbst müsste auch beim Notar extra bezahlt werden.



Transaktionen ohne Risiko

Natürlich können Immobilien per Handschlag gekauft oder Gesellschaften mit einem Formular aus dem Internet gegründet werden. Überall findet man „Pseudorechtsgelehrte“, die zu „günstigen Konditionen“ Verträge verfassen. Der Gang zum Rechtsanwalt mag teurer sein, ist aber letztlich vorteilhafter, oft sogar zwingend notwendig. Wir Anwälte kennen Tücken und Fallen, die sich bei Transaktionen der verschiedensten Art ergeben können, und wickeln einen vertragsbedingten Geldfluss treuhänderisch ab. Anträge ans Firmenbuch oder Grundbuch müssen in digitaler Form mittels web-ERV eingebracht werden. Ein „privater“ Vertragsrichter hat da keinen Zugang. Und nicht zuletzt: Fällt Grunderwerbssteuer oder Immobilienerwerbssteuer an, muss der Vertragsverfasser diese berechnen und an das Finanzamt abführen. In dieser Ausgabe haben wir versucht, alle Vorteile einer professionellen Vertragserrichtung darzustellen. Glauben Sie mir, mit „günstigen“ Verträgen hat sich schon so mancher die Finger verbrannt!

Dr. Stefan Müller

Das erledigt Ihr Anwalt beim Immobiliengeschäft

- eingehende, unabhängige Beratung der Parteien zu sämtlichen rechtlichen Aspekten des Vertrages;
- Errichtung der Vertragsurkunde
- Einholung von Genehmigungen (z.B. Grundverkehrsbehörde) und Zustimmungserklärungen (z.B. für Übernahme von Wohnbauförderungsdarlehen);
- treuhändische Abwicklung des Vertrages
- treuhändische Abwicklung der Löschung/Eintragung von Pfandrechten
- Eintragungen im Grundbuch
- Berechnung von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr samt Einhebung und Weiterleitung ans Finanzamt
- Berechnung der Immobilienertragssteuer samt Einhebung und Weiterleitung ans Finanzamt

Diese Kosten fallen an:

- 3,5% des Kaufpreises Grunderwerbsteuer
- 1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr Grundbuch
- zwischen 1,2 – 1,8% Honorar für den Vertragserrichter zzgl. USt.
- Beglaubigungskosten und Barauslagen (individuell)
- 1,2% vom Pfandrecht für die Pfandrechtseintragung
- Maklergebühr (allenfalls)
- anteilige Kosten für Nutzwertgutachten bei Begründung von Wohnungseigentum
- Immobilienertragssteuer für den Verkäufer: 30% vom Gewinn (Verkaufspreis abzgl. Anschaffungskosten) bzw. bei älteren Immobilien 4,2% vom Verkaufserlös oder 18% vom Verkaufserlös, falls eine Umwidmung in Bauland in den letzten Jahren stattgefunden hat



Dr. Petra Piccolruaz ist eine erfahrene Vertragsanwältin.

„Online-Vertrag“ reicht nicht

Natürlich können Grundstücke, ein Haus oder eine Eigentumswohnung per Handschlag und mit einem Formular aus dem Internet verkauft werden. Allerdings kommt man mit einem derartigen Vertrag nicht ins Grundbuch. Ein Anwalt oder Notar muss nämlich die Immobiliensteuererklärung vornehmen sowie die Grunderwerbssteuer berechnen und abführen – wofür er übrigens persönlich haftet.

Eintragung ins Grundbuch

Für das Grundbuch muss bei Gericht ein schriftlicher Vertrag (mit beglaubigten Unterschriften) vorgelegt werden. Nur so können „dingliche“ Rechte wie Eigentumsrechte, Pfandrechte, Dienstbarkeitsrechte, Fruchtgenussrechte, usw. erworben beziehungsweise eingetragen werden. Wer eine Liegenschaft kauft, um darauf ein Haus zu errichten, sollte über die Bestimmungen im Flächenwidmungsplan, vorgeschriebene Baunutzungszahlen, offenkundige Dienstbarkeiten, die Erschließung des Grundstückes und dessen Anschluss an das öffentliche Wegenetz genau Bescheid wissen. Diese Informationen kann man sich über den Rechtsanwalt beschaffen.

Beim Vertrag für das Grundbuch muss die Unterschrift beglaubigt werden. Die Beglaubigung kann auch beim Legalisator in der Gemeinde, vor dem Bezirksgericht, oder bei der Landesgerichtskanzlei in Vaduz durchgeführt werden.

Gewährleistung

Eine Immobilie kann unentgeltlich (im Familienkreis üblich) oder entgeltlich übertragen werden. Beim Verkauf möchte der Verkäufer so wenig wie möglich für die Eigenschaften der Immobilie haften, der Käufer will das genaue Gegenteil. Aufgabe des Vertragsanwalts ist es, hier einen fairen und gerechten Ausgleich zu finden. Dabei muss oft auch geregelt werden, was mit den Schulden geschieht, ob allenfalls Vorkaufsrechte oder gar Wiederkaufsrechte eingetragen werden, wenn die Immobilie nicht nach den Wünschen des Verkäufers verwendet wird.

Der Kaufpreis kann beispielsweise auch in Form von Schuldübernahmen, Leibrenten oder Ratenzahlungen entrichtet werden.



Der Vertrag aus dem Internet reicht nicht für die Eintragung ins Grundbuch.

Treuhändige Abwicklung

Meist ist eine treuhändische Abwicklung zur Sicherheit für beide Parteien unumgänglich. Dabei nimmt der Rechtsanwalt den Kaufpreis in Empfang, legt ihn auf ein Sonderkonto und zahlt ihn erst aus, wenn der Vertrag verbüchert ist. Das kann ein „privater“ Vertragsverfasser nicht leisten.

Verpflichtungen

Bei unentgeltlichen Übergaben innerhalb der Familie sind oft Wohn-, Fruchtgenuss- oder Pflegerechte zu berücksichtigen. Die Übergeber wünschen oft, dass im Zusammenhang mit Wohnrechten ein Veräußerungs- und Belastungsverbot eingetragen wird. Außerdem sollte geklärt werden, ob und in wie weit der Übernehmer für mögliche Pflegekosten des Übergebers aufkommen muss. Möglicherweise ist die Schenkung auch später bei der Verteilung der Erbes zu berücksichtigen. Durch Pflichtteilsverzicht oder Ähnliches kann dies alles im Vorfeld geregelt werden.

Experten im Vorfeld

Bei Immobilientransaktionen gibt es viel zu beachten. Viele Prozesse, die wir geführt haben, zeigen, wie wichtig es ist, die Verträge professionell erstellen zu lassen. Das Hinzuziehen eines Experten schon bei den Vertragsverhandlungen kann zudem Fehleinschätzungen über die Folgen des geplanten Geschäfts verhindern oder günstigere Wege zum erwünschten Ziel aufzeigen. In jedem Fall aber kann man sicher sein, dass nichts übersehen wird, was später zu Schadensersatzansprüchen führen könnte. Mag. Patrick Piccolruaz

Vereinfachte GmbH-Gründung ab Juli



Ab Juli soll die Gründung einer GmbH deutlich einfacher sein.

Der Gesetzgeber arbeitet zur Zeit an einer Änderung des GmbH-Gesetzes. Die Gründung von „Standard-GmbHs“ soll voraussichtlich ab 1. Juli 2017 auch rein elektronisch allein über das Internet möglich sein. Bisher war die Beiziehung eines Notars zwingend. Außerdem waren eine beglaubigte Unterschriftenprobe (Musterzeichnung) sowie eine persönliche Zeichnung des Firmenbuchantrages durch den Geschäftsführer Voraussetzung. Künftig kann die GmbH ohne Mitwirkung eines Notars im Internet gegründet werden. Folgende Voraussetzungen müssen allerdings gegeben sein:

Der einzige Gesellschafter der GmbH muss gleichzeitig Geschäftsführer sein. Dies führt dazu, dass nur eine natürliche Person Gesellschafter sein kann. Zur Gründung muss

außerdem eine standardisierte Errichtungserklärung (Gesellschaftsvertrag) verwendet werden. Individuelle Regelungen sind daher nicht möglich. Die Stammeinlage muss bar eingezahlt werden. Das Kreditinstitut muss im Zuge dessen die Identität des Gesellschafters/Geschäftsführers prüfen. Der neue Geschäftsführer muss bei der Bank eine Musterzeichnung abgeben. In weiterer Folge muss der künftige Geschäftsführer die Bank vom Bankgeheimnis entbinden, damit diese die Bankbestätigung, eine Kopie des Lichtbildausweises und die Musterzeichnung auf elektronischem Wege an das Firmenbuch übermitteln kann.

Werden allerdings später Änderungen im Gesellschaftsvertrag vorgenommen - wenn etwa ein weiterer Gesellschafter hereingenommen oder eine Bestimmung angepasst

werden soll - gelten die bisherigen Formvorschriften. Die Einschaltung eines Notars und Rechtsanwaltes ist dann unabdingbar.

Änderung bewirkt nur Verschiebung der Kosten

Auf den ersten Blick erscheint diese Gesetzesnovelle innovativ. In der Praxis wird sie aber - wenn überhaupt - nur zu einer Aufschiebung von Kosten führen. Gerade Start-Ups werden kaum einmal mit nur einem Gesellschafter gegründet. Aber selbst wenn: Der Standard-Gesellschaftsvertrag regelt nicht, was im Erbfall geschehen soll. Individuelle Bestimmungen, etwa darüber, wie der Bilanzgewinn verwendet werden soll, sind ebenfalls nicht möglich. Es ist deshalb vorprogrammiert, dass bei der vereinfachten Gründung innerhalb kurzer Zeit Änderungen anstehen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt fallen dann jene Kosten an, die bisher bei jeder GmbH-Gründung zu bezahlen waren. Gründer sollten sich deshalb überlegen, ob sie nicht gleich einen maßgeschneiderten Gesellschaftsvertrag ausarbeiten lassen und - wie bisher - Notar und Rechtsanwalt bei der Gründung beiziehen.

Dr. Stefan Müller

Sicherheit für alle Vertragspartner

Wird ein Rechtsanwalt bei Eigentumsübertragungen als Treuhänder eingeschaltet, ist bestmögliche Sicherheit für alle Vertragsparteien gewährleistet. Der Treuhänder nimmt den vereinbarten Betrag für den Verkäufer in Empfang und deponiert das Geld auf einem Sonderkonto. Erst wenn alle Bedingungen der Treuhandenschaft eingetreten sind - etwa das Eigentumsrecht im Grundbuch oder der neue Gesellschafter im Firmenbuch eingetragen ist - zahlt der Treuhänder an den Verkäufer aus. So ist sichergestellt, dass die Kaufsumme unangetastet zur Verfügung steht, falls bei der Eintragung in das Grundbuch, Firmenbuch, oder bei der sonstigen Abwicklung Probleme auftreten und der Kaufvertrag rückgängig gemacht werden muss.

Gerade bei Immobilientransaktionen kommt es oft vor, dass von der Kaufsumme noch eingetragene Pfandrechte abgedeckt

werden müssen, damit der Käufer unbelastet ins Grundbuch kommt. In einem solchen Fall übernimmt der Treuhänder von der Bank Lösungsquittungen mit dem Versprechen, den offenen Betrag aus dem Kaufpreis an die Bank auszubezahlen. So ist sichergestellt, dass gleichzeitig mit der Eigentumseintragung auch die Pfandrechte im Grundbuch gelöscht werden.

Die Immobilienertragssteuer wird vom Treuhänder beim Grundstücksverkauf gleich vom Kaufpreis abgeführt. Der Verkäufer ist damit sicher, dass er seinen steuerlichen Verpflichtungen aus der Liegenschaftstransaktion nachgekommen ist.

Treuhaudaufsicht

Durch eine solche Treuhandenschaft können Transaktionen wesentlich schneller abgewickelt werden. Die Gelder auf dem

Treuhandkonto werden von der Rechtsanwaltskammer im Rahmen der sogenannten „Treuhand-Revision“ überwacht und versichert. Allenfalls Geschädigte haben also Versicherungsdeckung.

Darüber hinaus haftet der Rechtsanwalt als Vertragsverfasser im Rahmen einer Treuhandenschaft gegenüber sämtlichen Vertragsparteien für die anwaltliche Sorgfaltspflicht. Der Anwalt muss die Vertragsparteien auch über Risiken wie zum Beispiel außerbücherliche Dienstbarkeiten aufklären. Er ist zwar grundsätzlich an die Aufträge seiner Klienten gebunden, aufgrund der beruflichen Qualifikation ergeben sich jedoch Grenzen. Der Anwalt muss den Mandanten etwa warnen, wenn er nachteilige Anweisungen gibt. Der Anwalt ist übrigens für etwaige Fehler, unabhängig von der Treuhandversicherung der Rechtsanwaltskammer, gesondert versichert.



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

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Gesetzeslage und Judikatur ändern sich laufend. Es empfiehlt sich deshalb, die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) in kurzen Abständen immer wieder vom Fachmann überprüfen und gegebenenfalls überarbeiten zu lassen.

Bei den AGB handelt es sich um einen vorformulierten Vertragstext, der bei verschiedensten Geschäftsfeldern Anwendung findet.

Ein Vertrag kann zwingende Gesetznormen nicht ausschalten. Es gibt aber auch Normen, die durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sehr wohl abgeändert werden können. So können etwa Gewährleistungsfristen gegenüber Konsumenten nicht verkürzt und damit Schadenersatzansprüche eingeschränkt werden.

Zwischen Unternehmen ist eine Verkürzung hingegen erlaubt, wenn sie sich nur auf leichte Fahrlässigkeit bezieht.

In ständigen Geschäftsbeziehungen werden immer wieder Zahlungen geleistet. Es ist deshalb wichtig, in den AGB festzu-

legen, wie diese Zahlungen angerechnet werden sollen (z. B. auf die älteste Schuld).

Schriftlichkeit

Außerdem kommt es immer wieder vor, dass Ansprüche verloren gehen, weil Erklärungen nicht schriftlich festgehalten wurden, obwohl dies in den AGB so vereinbart war.

Gerichtsvereinbarung

Eine wichtige Klausel regelt Gerichtsstand und Rechtswahl. In dieser Hinsicht gibt es Einschränkungen zugunsten von Konsumenten. Zwischen Unternehmen gibt es keine zwingenden Vorschriften. Dies kann böse Folgen haben, wenn die Klage beispielsweise nur in Litauen möglich ist.

Theorie des letzten Wortes

Im Normalfall müssen die Vertragspartner den AGB ausdrücklich zustimmen. Da-



Mag. Patrick Piccolruaz

neben gibt es aber eine stillschweigende Unterwerfung und die „Theorie des letzten Wortes“. Wer nicht protestiert, wenn in einem Vertrag ausdrücklich auf die AGB verwiesen wird, unterwirft sich diesen. Im Vertrag muss allerdings dokumentiert sein, wo die Allgemeinen Geschäftsbedingungen abgerufen werden können, oder sie müssen dem Vertrag beigeheftet sein. Schicken sich die Vertragsparteien gegenseitig AGB zu, die unwidersprochen bleiben, so gelten die „letzten Worte“ - also jene AGB, die zuletzt übermittelt wurden.



Als Rechtsanwälte mit langjähriger Prozess- erfahrung wissen wir, wie Verträge „wasserdicht“ zu formulieren sind.



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