



# Paragrafen & Mehr

Nummer 39 / 2022

## Abstimmung unter Miteigentümern

**B**isher war es – insbesondere bei großen Wohnanlagen – nahezu unmöglich, die für Investitionsentscheidungen notwendigen Mehrheiten zustande zu bringen. Eine Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz schafft Abhilfe.

In großen Wohnanlagen ist es nur sehr selten der Fall, dass bei Miteigentümergebungen eine Mehrheit der Miteigentümer anwesend ist. Bisher war es so – und daran sind viele Vorhaben gescheitert –, dass nicht abgegebene Stimmen automatisch als Gegenstimmen gezählt wurden. Die neue Regelung beseitigt diesen Missstand. Nun gelten nur mehr jene Stimmen, die bei der Sitzung abgegeben werden. Diejenigen, die sich nicht beteiligen, haben kein Stimmrecht und werden für die notwendige Zweidrittelmehrheit nicht gezählt. Es gibt nur eine Einschränkung: Die Zweidrittelmehrheit muss insgesamt mindestens ein Drittel der gesamten Wohnungseigentumsanteile repräsentieren.

Außerdem kann der Verwalter den Wohnungseigentümern auch ermöglichen,

per Videokonferenz an der Versammlung teilzunehmen.

### Einiges geht ohne Abstimmung

Über bestimmte Vorhaben wie etwa barrierefreie Umbauten einer Wohneinheit oder in der Allgemeinfläche, die Errichtung einer Photovoltaikanlage, die Installation einer E-Ladestation (3,7 kW oder 5,5 kW, dreiphasig), das Anbringen einer Beschattung oder eines Einbruchschutzes an der Wohnungstür muss sogar gar nicht mehr abgestimmt werden. Es reicht, die Wohnungseigentümer schriftlich über diese Vorhaben zu informieren. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn diese nicht binnen zwei Monaten Einspruch erheben.

### Instandhaltungsrücklage

Bisher war die Höhe der Instandhaltungsrücklage nicht geregelt. Sie musste nur angemessen sein. Seit Juli 2022 gibt es in dieser Hinsicht aber eine klare Vorgabe. Die Hausgemeinschaft muss mindestens 90 Cent pro Quadratmeter auf der Seite haben, um für alle Eventualitäten gerüstet zu sein. ■

## ■ Sicherheit für Treuhandgeber

Die Vorarlberger Rechtsanwaltskammer praktiziert ein ausgeklügeltes Treuhandsystem, das für Gelder, die einem Anwalt anvertraut werden, maximale Sicherheit bietet. Treuhandgelder können dadurch nicht widmungswidrig verwendet werden. Dieses System möchten wir Ihnen nahebringen.

Nach Schenkungen zu Lebzeiten gibt es im Erbschaftsfall häufig Probleme mit den Pflichtteilsansprüchen. Wir befassen uns heute damit, wie ein Wohnrecht, das die/der Beschenkte dem Erblasser eingeräumt hat, im Rahmen dieser Problematik zu bewerten ist.

Deutsche Gerichte haben eine aufsehenerregende Entscheidung gefällt, welche die Haftung von Geschäftsführern deutlich verschärft. Der Geschäftsführer ist nunmehr verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen bis ins letzte Glied hinunter so zu organisieren, dass der Gesellschaft kein Schaden entstehen kann. Diese Rechtsauffassung wird mit Sicherheit in unser Rechtssystem übernommen.

Durch eine Novelle im Wohnungseigentumsgesetz werden die strengen Bestimmungen über Mehrheiten bei Beschlüssen aufgeweicht. Dies bringt insbesondere in großen Wohnanlagen Erleichterung, weil sich dort viele Eigentümer bei Versammlungen nicht blicken lassen und so die Beschlussfassung torpedieren.

Dr. Stefan Müller



Wenn in Gebäuden mit mehreren Eigentümern Sanierungen anstanden, war es bisher schwierig, die Mehrheitsentscheidungen für die notwendigen Investitionen zu erreichen.

## Das Treuhandstatut der Anwaltskammer schützt Klienten

**D**ie österreichische Rechtsanwaltsordnung sieht strenge Bestimmungen vor, unter denen ein Rechtsanwalt Treuhandschaften übernehmen und abwickeln darf. Die meisten Vorarlberger Anwälte haben sich zudem zu weiteren Vorsichtsmaßnahmen verpflichtet. Dieses System bietet größtmögliche Sicherheit für die Klienten und bewährt sich nun schon seit einigen Jahren hervorragend.

Treuhandig übernommene Geldbeträge müssen auf einem „Anderkonto“ deponiert werden. Sie sind dadurch juristisch dem Vermögen des Anwalts entzogen. Im Insolvenzfall kann dieses Geld also nicht dazu verwendet werden, um damit Schulden des Rechtsanwaltes abzudecken. Übernimmt ein Rechtsanwalt einen Betrag, der 40.000 Euro übersteigt, besteht zudem Meldepflicht. Er muss diesen Vorgang der Anwaltskammer anzeigen und Nachricht geben, wenn alles vollständig abgewickelt ist. Die Bank ist verpflichtet, sämtliche Bewegungen auf dem Treuhandkonto dem Treugeber (Geldgeber) direkt mitzuteilen. Sogenannte „anonyme“ Treuhandschaften, bei denen der Geldgeber und der Geldempfänger nicht genannt werden, gibt es nicht mehr.

### Vorarlberger Rechtsanwälte gehen noch einen Schritt weiter

Über diese gesetzlichen Forderungen hinaus gibt es ein Treuhandstatut der Vorarlberger Rechtsanwaltskammer, das weitergehende Verpflichtungen für die anwaltliche Treuhandschaft enthält. Es ist auch mit einer Versicherung verbunden, die einen Ersatz von Schäden bei unerlaubter Abwicklung garantiert. Der Schutz der Klienten ist daher im Bereich dieses Statuts

besonders hoch. Rechtsanwälte sind zwar nicht zur Mitgliedschaft verpflichtet, jedoch halten sich von den rund 250 Anwälten, die sich in Vorarlberg niedergelassen haben, immerhin 200 an dieses Treuhandstatut.

### Meldepflicht

Dieses verpflichtet den Rechtsanwalt dazu, der Anwaltskammer Meldung zu erstatten, wenn er eine Treuhandschaft übernimmt. Erst dann darf er Zahlungen aus dem Treuhandkonto vornehmen. Zuvor muss er seine Klienten detailliert aufklären. Die Meldung enthält unter anderem eine Kennziffer, die es ermöglicht, den betreffenden Handakt beim Anwalt zu identifizieren und so durch die Treuhandrevision überprüfen zu lassen.

Der Anwalt muss alle gemeldeten Treuhandakten entsprechend geordnet nach dieser Kennziffer aufbewahren. Nach Beendigung der Treuhandschaft ist wieder Meldung an die Anwaltskammer zu erstatten. Im Zuge der Treuhandabwicklung hat der Rechtsanwalt auch die Regeln des Anti-Geldwäschegesetzes zu beachten und entsprechende Überprüfungen durchzuführen.

### Kontoverfüzungsauftrag

Vor der ersten Auszahlung muss der Treuhänder einen sogenannten Kontoverfüzungsauftrag erstellen und von den Geld(Treu-)gebern unterfertigen lassen. Dieses Dokument hat alle Personen oder Institutionen (z.B. Finanzamt) unter Anführung derer Konten zu enthalten, die aus dem Treuhänderlag Gelder bekommen sollen.

Dieser Kontoverfüzungsauftrag ist an die Bank weiterzuleiten, bei der das Treuhandkonto eingerichtet worden ist. Die Bank darf nur Zahlungen an die in der Urkunde aufgeführten „Begünstigten“ durchführen. Damit kann der Treuhänderanwalt praktisch nicht nach eigenem Gutdünken über das Geld verfügen, zumal es das Treuhandstatut ausdrücklich verbietet, dass sich der Treuhänder selbst (oder etwa einen Kanzleipartner) als Begünstigten einsetzt.

### Treuhand-Revision

Die Vorarlberger Rechtsanwaltskammer hat Revisoren bestellt, welche untersuchen, ob die oben genannten Bestimmungen des Treuhandstatutes sowie die Vorgaben nach dem Antigeldwäschegesetz eingehalten werden. Dazu werden im Zufallsprinzip Kanzleien ausgewählt und dort vor Ort die Treuhandabwicklungen geprüft.

Der Anwalt ist verpflichtet, diese dem Revisor offenzulegen und gegebenenfalls Kopien von Urkunden anzufertigen. Er muss zudem über den gesamten Inhalt der betreffenden Akten Auskunft erteilen. In einem Zeitraum von zirka drei Jahren werden so alle Kanzleien des Landes geprüft. Verstöße gegen das Statut oder die Anti-Geldwäscherichtlinie werden disziplinarisch geahndet.

### Versicherung

Zur Sicherung der Treuhandabwicklung hat die Rechtsanwaltskammer nach diesem Statut eine Vertrauensschadensversicherung abgeschlossen, die alle Schäden deckt, die durch allfällige unerlaubte Verfügung über treuhändig anvertraute Gelder entstehen könnten. ■

*Als Treuhänder fühlen wir uns strengen Maßstäben und Wertvorstellungen verpflichtet. Sie können hundertprozentig darauf vertrauen, dass wir verantwortungsbewusst mit ihren Geldern umgehen.*

Mag. Patrick Piccolruaz, Dr. Petra Piccolruaz, Dr. Stefan Müller



*Eine Schenkung zu Lebzeiten hat immer Auswirkungen auf Erbschaftsansprüche. Vor allem im Hinblick auf verschiedene Pflichtteilsberechtigten sollte man sich diese Thematik genau anschauen.*

Dr. Petra Piccolruaz



©ingimage

*Wenn Eltern oder Großeltern ihr Haus an die nächste Generation übergeben, sollten Sie auch an die langfristigen Konsequenzen denken.*

## Schenkungen mit Fruchtgenussrecht

**O**ft entschließen sich Eltern, ihr Haus oder ihre Wohnung noch zu Lebzeiten an Kinder zu übergeben. Dann wird häufig vereinbart, dass die Eltern ein Wohn- oder Fruchtgenussrecht behalten.

Der Unterschied zwischen einem reinen Wohnrecht und einem Fruchtgenussrecht liegt darin, dass das Wohnrecht höchstpersönlich ist. Nur die Eltern (auch eine pflegende Person, Verwandte usw.) dürfen das Haus weiter nutzen. Bei einem Fruchtgenussrecht sind die Eltern hingegen berechtigt, das Haus / die Wohnung zu vermieten.

Bei einer späteren Erbschaft sind Schenkungen zu Lebzeiten an ein Kind oder Enkelkind zu berücksichtigen, insbesondere bei der Berechnung des Pflichtteils. Der Pflichtteil ist jener Teil einer Erbschaft, den Kinder und Ehegatten per Gesetz unbedingt erhalten müssen – auch wenn es ein anders lautendes Testament gibt.

Sollte zu Lebzeiten bereits etwas an einen Pflichtteilsberechtigten verschenkt worden sein, so ist dies bei der späteren Erbschaft zu berücksichtigen. Es ist deshalb wichtig zu wissen, mit welchem Wert eine solche Schenkung allenfalls zu berücksichtigen sein wird, wenn die Erbschaft Jahrzehnte später erfolgt.

Der Oberste Gerichtshof hat zu diesem

Thema klargestellt (2 Ob 211/21v), dass das eingeräumte Wohn- oder Fruchtgenussrecht auf die Berechnung des Pflichtteils keine Auswirkungen hat.

Das Haus oder die Wohnung sind zum Zeitpunkt der Schenkung ohne Wohn- oder Fruchtgenussrecht zu bewerten und dann mit Hilfe des Verbraucherpreisindex auf den Todeszeitpunkt hochzurechnen. Andere Wertsteigerungen der geschenkten Sache bleiben außer Acht. Sollten nach dem Ableben des Geschenkgebers noch weitere Nutzungsrechte – z.B. für den Ehegatten – bestehen, so ist der Wert dieses verbleibenden Nutzungsrechtes nach der wahrscheinlichen Restdauer (mithilfe von Sterbetafeln) festzustellen und vom Schenkungswert abzuziehen.

Der so errechnete Wert der Schenkung ist der sonstigen Verlassenschaft hinzuzurechnen, um dann die Pflichtteilsansprüche zu ermitteln. Der Beschenkte muss dann eventuell pflichtteilsberechtigten Geschwister entschädigen. Ist nicht genügend Vermögen im Nachlass, um alle Pflichtteilsansprüche zu bedienen, muss der Beschenkte die Differenz nachschließen. Dies kann zu unvorhersehbaren Belastungen führen. Es empfiehlt sich daher bei Schenkungen zu Lebzeiten auf jeden Fall, die rechtlichen Konsequenzen in Bezug auf die Pflichtteilsberechtigten mit einem Anwalt abzusprechen. ■

## ■ GmbH: Darlehen oder verdeckte Einlage?

Oft ist es notwendig, dass Gesellschafter ihrer GmbH zusätzliches Geld zuführen. Je nachdem, ob dies in Form eines Darlehens oder einer Einlage geschieht, hat dies wirtschaftliche, gesellschaftsrechtliche und steuerrechtliche Folgen.

Im Konkursfall bringt ein Darlehen den Gesellschafter in die Position eines – wenn auch nur nachrangigen – Gläubigers. Bei einer Einlage in das Eigenkapital ist das Geld in der Regel verloren. Andererseits stärkt das Zurverfügungstellen von Eigenkapital normalerweise die Bonität der Gesellschaft und somit ein etwaiges Bankrating.

## Zinszahlung als Betriebsausgabe

Zinszahlungen für ein Gesellschafterdarlehen sind für die GmbH Betriebsausgaben, beim Gesellschafter andererseits als Einkommen zu versteuern. Höhere Gewinnausschüttungen wegen einer (zusätzlichen) Einlage können von der GmbH nicht steuerlich mindernd geltend gemacht werden. Einlagerückzahlungen oder Rückzahlungen eines Darlehens sind steuerneutral.

## Drittvergleich

Nach dem Eigenkapitalersatzgesetz ist eine Darlehensgewährung in der Krise als Eigenkapital zu werten. Ob eine Einzahlung als Darlehen oder als Einlage angesehen wird, hängt davon ab, ob zum Zeitpunkt der Geldhingabe auch ein Fremder noch ein Darlehen gewährt hätte. Weiters ist zu prüfen, ob die Konditionen (wie etwa Verzinsung, Sicherheiten etc.) auch unter gesellschaftsfremden Personen so vereinbart worden wären. ►



## Haftung von Geschäftsführern

Eine unklare Vertragsgestaltung – wenn es etwa keine Vereinbarung über die Rückzahlung oder Verzinsung gibt – ist ein klarer Anhaltspunkt dafür, dass es sich nicht um ein echtes Gesellschafterdarlehen, sondern um eine Eigenkapital ersetzende Zuwendung handelt. Zinszahlungen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden dann als kapitalertragssteuerpflichtige verdeckte Ausschüttungen gewertet. ■

*Wenn die Gesellschafter einer GmbH Geld zuschießen, sollten die Rahmenbedingungen klar geregelt sein.*

Mag. Patrick Piccolruaz



**D**eutsche Gerichte haben kürzlich ein richtungsweisendes Urteil gefällt, welches nach Auffassung inländischer Rechtsexperten auch im österreichischen Recht Gültigkeit haben dürfte. In dieser Entscheidung wird die zivilrechtliche Haftung eines Geschäftsführers stark ausgeweitet.

Ein Mitarbeiter eines deutschen Lkw-Tankstellenbetreibers ließ Kunden ihr Kreditlimit signifikant überziehen. Nachdem einer dieser Kunden in eine Insolvenz geraten war, konnten Rechnungen in der Höhe von 800.000 Euro nur mehr zu einem geringen Teil eingebracht werden. Für den entstandenen Schaden hat nun der Geschäftsführer zu haften. Denn er habe es versäumt, so argumentierten die Richter, eine Compliance-Pflicht vorzusehen, die beim Einräumen von Tankkrediten ein Vier-Augen-Prinzip fordert. In der Entscheidung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine stichprobenartige Kontrolle nicht ausgereicht hätte.

Die deutschen Gerichte gehen davon aus, dass Geschäftsführer persönlich dafür haften, wenn sie es verabsäumen, eine Compliance-Struktur zu schaffen, die Regelverstöße verhindert. Dies gehöre zu den Kernpflichten eines Geschäftsführers – und zwar nicht nur in Großbetrieben. Das betroffene Unternehmen hatte nur 13 Mitarbeiter.

Dieses Urteil ist auch für Österreich richtungsweisend. Nach unserem Recht muss jede Kapitalgesellschaft ein internes Kontrollsystem einrichten. Zwar fordert die österreichische Judikatur noch kein innerbetriebliches Compliance-System, die

Sorgfaltspflichten und daraus resultierende Haftungen von Geschäftsführern können aber durchaus auch hierzulande nach denselben Grundsätzen ausgelegt werden. Die Business-Judgement-Rule, die ebenfalls im österreichischen Recht Eingang gefunden hat, definiert, dass das Handeln von Geschäftsführern und Vorständen jedenfalls im Einklang mit der „Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsleiters“ stehen muss.

### Haftung auch ohne strafrechtliche Verantwortung

Mitunter glauben Geschäftsführer, kein Risiko zu haben, solange nicht eine strafrechtliche Verantwortlichkeit greift. Das stimmt aber nicht. Auch abseits des Strafrechtes können Haftungen entstehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der strafrechtliche Untreuetatbestand weitgehend unterschätzt wird. Für einen Verstoß reicht es aus, auf Firmenkosten mit einem Freund privat essen zu gehen. Auch hier: Diese strengen Vorschriften gelten nicht nur in großen Unternehmen sondern auch bei kleinen bis kleinsten Firmen.

Die Haftung von Geschäftsführern ist also sehr streng zu sehen. Gerade Geschäftsführer, welche diese Tätigkeit nur pro forma ausüben – etwa um jemandem eine Gewerbeberechtigung zu geben – können in kritische Situationen geraten. Sie haften dann plötzlich mit dem persönlichen Vermögen für Unregelmäßigkeiten im Betrieb. Auch bei einer Ressort-Aufteilung in der Geschäftsführung besteht eine gegenseitige Kontrollpflicht. Wir sind Ihnen gerne behilflich, in dieser Hinsicht Vorsorge zu treffen.

*Wenn Sie unseren Newsletter „Paragraphen & Mehr“ nicht mehr erhalten wollen, können Sie sich jederzeit per E-Mail an office@pm-anwaelte.at abmelden.*