



Seit 1. Jänner gilt das neue Erbrecht. Bestehende Testamente sollten überprüft und eventuell abgeändert werden.

Das neue Erbrecht und seine Folgen

Seit dem 1. Jänner gilt das neue Erbrecht. Das sind die wichtigsten Änderungen und die damit verbunden Problemfelder im Überblick:

Pflichtteilsrecht

Der Pflichtteil - also die Hälfte des gesetzlichen Erbteils - wird nur noch unter dem Ehegatten und den direkten Nachkommen aufgeteilt. Die Eltern des Verstorbenen haben keine Ansprüche mehr.

Ehegatten und eingetragene Partner

Wurde kein Testament verfasst und sind keine Kinder erbberechtigt, erhält der Ehegatte zwei Drittel des Nachlasses, der Rest steht den Eltern zu. Ist ein Elternteil oder sind sogar beide verstorben, erbt der Ehepartner zusätzlich deren Anteile. Eingetragene Partner sind Ehegatten gleichgestellt. Wenn es keine gesetzlichen Erben gibt und die Gemeinschaft mindestens schon drei Jahre vor dem Ableben bestand, hat der Lebensgefährte ein außerordentliches Erbrecht. Jedenfalls kann er die gemeinsame Wohnung und das Inventar ein Jahr lang weiter nutzen - außer es gibt eine anderslautende testamentarische Regelung.

Automatisches Erlöschen

Ein Testament zugunsten eines Ehepartners, des eingetragenen Partners oder des Lebensgefährten wird durch die rechtskräftige Scheidung beziehungsweise Auflösung der Partnerschaft/Lebensgemeinschaft automatisch aufgehoben. Wer das nicht möchte, muss dies in einem Testament explizit verfügen.

Pflegevermächtnis

Nahe Angehörige, die in den letzten drei Jahren mindestens sechs Monate lang erhebliche Pflegeleistungen erbracht und dafür weder Geld erhalten haben noch im Nachlass bedacht wurden, sind begünstigt.

Schenkungen im Todesfall

Mindestens ein Viertel des Vermögens muss für die normale Vererbung verbleiben und frei von Schulden sowie Pflichtteilsansprüchen sein. Soweit eine Schenkung auf den Todesfall in das verbleibende Viertel eingreift, ist die Schenkung unwirksam. Da zum Schenkungszeitpunkt noch nicht klar ist, was am Todestag vom Vermögen übrig ist, werden solche Schenkungen wohl immer wieder angefochten werden.



Neuerungen zum Jahresbeginn

Mit 1. Jänner ist das neue Erbrechtsgesetz in Kraft. Es hat sich einiges geändert. Deshalb sollte man bestehende Testamente überprüfen beziehungsweise überlegen, ob es Sinn macht, den Nachlass nun zu regeln.

Außerdem widmen wir uns in dieser Ausgabe von "Paragrafen & Mehr" der Verwendung der Gewinne von GmbHs. Wir legen den Fokus auf die sogenannte „verdeckte Gewinnausschüttung“, weil wir immer wieder feststellen, dass in dieser Hinsicht vor allem in kleineren Betrieben oft Fehler gemacht werden. Die Folgen (Rückforderungen) können gravierend sein. Außerdem beleuchten wir die Frage, ob - und unter welchen Voraussetzungen - der Gewinn einer GmbH abweichend von den Beteiligungsverhältnissen ausgeschüttet werden kann. Informieren Sie sich auch über das sehr komplexe Mietrecht und das Wege-recht, welches immer wieder die Gerichte beschäftigt!

Ich hoffe, Sie sind gut ins Neue Jahr gestartet. Wir wünschen Ihnen alles Gute und viel Vergnügen bei der Lektüre.

Dr. Stefan Müller

Haftungskeule für Hotels

Hotelbesitzer müssen alle Gefahrenquellen für ihre Gäste nach dem jeweiligen Stand der Technik ausschalten. Sie haften umfassend für den „ordentlichen Gebrauch“ ihres Objektes durch den Gast. Dies hat der Oberste Gerichtshof (OGH 29.8.2013, 8 Ob 106/12i) in einer Grundsatzenscheidung festgeschrieben.

Im Anlassfall erlitt eine Ärztin, welche Gast in einem Tiroler Sporthotel war, eine massive Legionelleninfektion. Es stellte sich heraus, dass das Duschwasser im Hotel massiv mit Legionellen verseucht war. Die Chirurgin klagte auf Schadenersatz, und das Höchstgericht nahm diesen Fall zum Anlass, umfassend zur Haftung von Herbergsbetrieben Stellung zu nehmen. Der OGH geht dabei weit über den bedauerlichen Vorfall hinaus und skizziert ein überaus strenges Haftungsszenario:

Gemäß den aus dem Beherbergungsvertrag resultierenden Schutz- und Sorgfaltspflichten müssen alle Gefahrenquellen ausgeschaltet werden, sofern dies nach dem neuesten Stand der Technik zumutbar ist. Der Gastwirt muss vor allem Elektro-, Gas- und Wärmeinstallationen regelmäßig überprüfen und einwandfrei instand setzen lassen. Verfügt der Hotelier selbst nicht über das entsprechende Fachwissen, muss er einen Fachmann mit der regelmäßigen Überprüfung beauftragen.



Der Hotelier haftet für alle Schäden und Nachteile, die dem Gast entstehen, weil die Hotelanlagen Mängel aufweisen.

Unterlässt er dies, haftet er für alle Schäden und Nachteile, die dem Gast dadurch entstehen.

Beauftragt der Hotelier ein selbstständiges Unternehmen mit der Überprüfung, so wird dieses zum „Erfüllungsgehilfen“ des Gastwirts. Für die Fehler des beigezogenen Fachmanns muss der Hotelier einstehen. Allenfalls kann er beim Unternehmen Regress fordern.

Die Konsequenzen

Die Konsequenzen dieser Entscheidung sind weitreichend. Faktisch führt sie zu

einer Erfolgshaftung von Herbergsbetrieben für den „ordentlichen Gebrauch“ des gebuchten Objektes inklusive Allgemeinräumlichkeiten. Dem Gast sind alle Nachteile und Schäden zu ersetzen, die durch Fehlfunktionen oder Ausfall einer Installation oder Anlage entstehen können. Auch darf man annehmen, dass die Gerichte diese strenge Rechtsauffassung auch auf andere Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel Restaurants, Wellnessbetriebe etc. ausweiten werden. Damit der Hotelier im Anlassfall Regress fordern kann, empfiehlt es sich, Wartungsverträge für diverse Anlagen abzuschließen. Dr. Stefan Müller

Gewinnverteilung bei der GmbH

Der Gesetzgeber hat genau geregelt, wie der Gewinn einer GmbH ermittelt und verwendet werden muss. Manche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten. Andere greifen hingegen nur, wenn im Gesellschaftsvertrag nichts anderes vereinbart wurde.

Der Jahresabschluss wird von den Gesellschaftern beschlossen. Diese entscheiden auch darüber, wie der Bilanzgewinn verteilt wird - allerdings nur dann, wenn dies so im Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist. Fehlt eine solche Bestimmung, kann jeder Gesellschafter verlangen, dass ihm der auf ihn entfallende anteilige Bilanzgewinn ausgezahlt wird. Der Gewinn wird dann im gleichen Verhältnis verteilt wie die eingezahlten Stammeinlagen.

Im Gesellschaftsvertrag kann dies anders geregelt sein. Die Vereinbarungen dürfen nur nicht sittenwidrig sein. Dies betrifft etwa auch die asymmetrische Gewinnausschüttung (OGH 30.8.2016 neuen OB 143/16x).

Wenn ein Gesellschaftsvertrag die Gewinnverteilung oder Gewinnverwendung dem Beschluss der Gesellschafter vorbehält, ist davon auszugehen, dass sich die Gesellschafter nur die Entscheidung vorbehalten haben, ob überhaupt beziehungsweise in welchem Umfang eine Gewinnausschüttung erfolgen soll. Diese Ermächtigung geht aber nicht so weit, dass die Gesellschafterversammlung die Ausschüttungsquoten verändern kann - es sei denn, es ist im Gesellschaftsvertrag

ausdrücklich so vorgesehen. Aber auch in diesem Fall ist die Änderung der Ausschüttungsquoten nur erlaubt, wenn dies einstimmig beschlossen wurde.

Konkret heißt das also, dass diese Möglichkeit explizit im Gesellschaftsvertrag vorgesehen sein muss und dass alle Gesellschafter zustimmen müssen - nur dann kann der Gewinn abweichend von den gehaltenen Anteilen aufgeteilt werden.

Der Oberste Gerichtshof hat dazu nämlich festgestellt, dass trotz eindeutiger Regelung im Gesellschaftsvertrag der Ausschüttungsbeschluss in jedem Fall einstimmig erfolgen muss, wenn der Verteilungsschlüssel von der Verteilung der Stammeinlagen abweicht. Ein Mehrheitsbeschluss reicht dafür nicht aus.

Tücken bei Mietverträgen



Experte in Sachen Immobilien:
Mag. Patrick Piccolruaz

Fehler beim Mietvertrag können schwerwiegende Folgen nach sich ziehen. Vor allem ist es äußerst wichtig, vorab zu klären, ob der Vertrag den Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt oder den allgemeinen Bestimmungen.

Befristung und Kündigung

Bei Verträgen nach dem MRG kann das Vertragsverhältnis seitens des Vermieters nur durch Ablauf der vereinbarten Mietdauer oder durch Kündigung aus wichtigem Grund beendet werden. Neben einem genauen Endtermin (Datum) muss eine Vertragsdauer von mindestens drei Jahren vereinbart werden. Ansonsten

führt dies zu einem unbefristeten Mietverhältnis. Der Mieter kann die Wohnung immer nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist aufkünden. Der Vermieter hingegen kann das unbefristete Mietverhältnis nur bei Vorliegen der im Gesetz ausdrücklich genannten wichtigen Gründe beenden („Kündigungsschutz“).

Mietzins und Reparaturen

Verträge, die dem MRG unterliegen, müssen - abhängig von der Ausgestaltung der Wohnung - gewisse Richtwerte einhalten. In Vorarlberg kann der Mietzins bei den meisten Wohnungen frei vereinbart werden, ein guter Mietvertrag sollte aber auf jeden Fall eine Indexklausel enthalten.

Vor allem bezüglich Reparaturen oder Ausmalen hat sich die Judikatur in den letzten Jahren stark geändert. Werden solche Verpflichtungen dem Mieter aufgebürdet, müssen diese ganz klar beschrieben sein. Die Ausmalverpflichtung bei Beendigung der Miete muss von vornherein im Mietzins berücksichtigt werden.

Häufig wird auch übersehen, dass Vermieter, die mehr als fünf Wohnungen vermieten, als Unternehmer im Sinne des

Konsumentenschutzes gelten. Dies kann dazu führen, dass Vertragsbestimmungen unwirksam werden.

Ziehen zwei oder mehrere Personen in das Objekt ein, empfiehlt es sich, den Mietvertrag von allen Mietern unterschreiben zu lassen. Kann oder will eine Person den Mietzins nicht mehr zahlen, besteht dann die Möglichkeit, die anderen Vertragspartner heranzuziehen.

Bei vielen Standard-Vertragsformularen ist nicht geregelt, welche Betriebskosten der Mieter zu bezahlen hat. Das führt oft zu Rechtstreitigkeiten. Wird der Mietzins pauschal angegeben, kann die Abrechnung nicht mehr geändert werden. In einem solchen Fall trägt der Vermieter das Risiko von Preiserhöhungen.

Verwendungszweck

Vor allem in Tourismus-Gebieten ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, ob die Wohnung als Ferienwohnung, als Hauptwohnsitz oder für geschäftliche Zwecke verwendet werden darf. Wird das Mietobjekt als Ferienwohnung genutzt, obwohl es nicht so gewidmet ist, kann dies dazu führen, dass auch der Vermieter abgestraft wird.

Verdeckte Gewinnausschüttung

Der Gesetzgeber schützt die Gläubiger von Kapitalgesellschaften mit sehr strengen Vorschriften davor, dass das Haftungskapital offen oder verdeckt normwidrig abfließt. Gerade bei kleinen und mittelgroßen Gesellschaften wird diesen Prinzipien wenig Aufmerksamkeit geschenkt - mit oft verheerenden Folgen.

Grundsätzlich gilt, dass nur der in der Bilanz ausgewiesene Gewinn an die Gesellschafter ausgeschüttet werden darf. Gegen dieses Prinzip wird selten offen verstoßen. Vielmehr kommt es im Rahmen von „besonders günstigen“ Geschäften zwischen Gesellschaft und Gesellschafter unbewusst zur „Einlagenrückgewähr“.

Die Rechtsprechung zieht klare Grenzen: Das Stichwort lautet „Fremdvergleich“. Jedes Rechtsgeschäft zwischen Gesellschaft und Gesellschafter sollte dahingehend überprüft werden, ob es so auch

mit einem Außenstehenden abgeschlossen worden wäre. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich um eine verdeckte Gewinnausschüttung. Wenn Sicherheiten bereitgestellt oder Haftungen für die Verbindlichkeiten eines Gesellschafters übernommen werden, kann ebenfalls ein Verstoß gegen die Kapitalerhaltungsvorschriften vorliegen. Vergünstigte Mieten oder das Zurverfügungstellen von Sachwerten (z.B. Fahrzeugen etc.) ohne oder gegen zu geringes Entgelt stellen ebenfalls verbotene Ausschüttungen dar.

Oft wird übersehen, dass diese Grundsätze auch im Verhältnis zwischen Gesellschaften gelten. Insbesondere zwischen Mutter- und Tochtergesellschaften, aber auch bei „Enkeln“ oder „Schwestern“ müssen alle Vermögenstransfers einem Drittvergleich standhalten. Dabei muss jedes einzelne Geschäft wirtschaftlich sinn-

voll sein. Es genügt nicht, dass es für den Konzern als Ganzes Sinn macht.

Dramatische Rechtsfolgen

Unzulässige Ausschüttungen sind in der Regel nachzusteuern. Geschäftsführer und Empfänger werden unter Umständen finanzstrafrechtlich belangt. Das Rechtsgeschäft selbst gilt als absolut nichtig und muss - oft nach Jahren - rückabgewickelt werden. Benachteiligte Gläubiger können von den Beteiligten noch nach Jahrzehnten Schadenersatz verlangen. Auch bei einer Ein-Mann-Gesellschaft kann dies im Falle des Konkurses dazu führen, dass Gläubiger Jahre später auf den Gesellschafter greifen. Der Schutz des Privatvermögens, den man durch eine GmbH vermeintlich hatte, ist dann weg. Bei internen Geschäften ist daher höchste Sorgfalt zu wahren.

Dr. Stefan Müller



Wegerecht-Ersitzung trotz Verbotsschild

Ein Schild mit der Aufschrift „Privatweg“ verhindert die Ersitzung eines Geh- und Fahrrechts nicht unbedingt. Dies zeigt folgende Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH 30. August 2016, 4 Ob 49/16h):

Wird ein Weg über 30 Jahre lang ungestört und gutgläubig (also in der Meinung, man sei dazu berechtigt) genutzt, muss der Eigentümer den Weg dulden und kann die Benützung nicht mehr verbieten. Geht aber aus den Umständen hervor, dass der Eigentümer nicht einverstanden ist oder die Nutzung wesentlich einschränkt, besteht diese Gutgläubigkeit nicht. Im Anlassfall hatten die Bürger einer Gemeinde den Weg mehr als 50 Jahre lang zu Fuß und mit Fahrrädern genutzt. Der Eigentümer wusste dies, unternahm aber nichts. Diese Passivität interpretierte das Gericht - trotz des „Privatweg-Schildes“ als stillschweigende Genehmigung. Die Nutzer durften dies ebenso auffassen.

Verlegung von Wegerecht

Im Zuge eines Rechtsstreits mit den Wegberechtigten hat der Oberste Gerichtshof (24.5.2016, 8 Ob 111/15 d) klargestellt, dass der Grundstücks-Eigentümer einen Weg ohne Zustimmung der Berechtigten verlegen darf. Auf der neuen Trasse darf die Ausübung des Wegerechtes allerdings nicht wesentlich erschwert oder gefährdet werden. Im Anlassfall musste ein Grundeigentümer den Weg auf seiner Liegenschaft verlegen, weil dort Leitungen vergraben werden sollten.

„Ersitzungsfrist“ wird durch Verlegung nicht unterbrochen

Während der Verlegung des Weges bleibt das alte Wegerecht zwar bestehen, gilt aber - solange der ursprüngliche Zustand nicht wiederhergestellt ist - als „ruhend“. Eine 30jährige „Ersitzungsfrist“ wird dadurch aber nicht unterbrochen. Der gut-



Dr. Petra Piccolruaz

gläubige Nutzer hat in dieser Hinsicht also keinerlei Nachteile zu befürchten. Müsste der Weg allerdings auf ein anderes Grundstück verlegt werden, müssen die Berechtigten auch dann zustimmen, wenn dieses Grundstück dem gleichen Eigentümer gehört. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Weg dauerhaft verlegt werden soll. Es könnte sonst sein, dass dieses dauerhaft verlegte Wegstück nicht im Grundbuch eingetragen wird. Damit würde ein Rechtsverlust drohen.

Wenden Sie sich
an uns, bevor es
Probleme gibt!



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