



Bei einer Erbschaft sorgen wir für eine rasche und unkomplizierte Abwicklung.

Wir unterstützen Sie beim Erben

Es ist weniger bekannt, bringt aber einige Vorteile: Volljährige Erben können einen Rechtsanwalt mit der Abwicklung der Erbschaft beauftragen.

Todesfallaufnahme

Als ersten Schritt muss ein Gerichtskommissär (Notar) die Todesfallaufnahme vornehmen. Danach kann der Rechtsanwalt übernehmen, wenn dies von den Erben gewünscht ist. Ein Anwalt ist meist wesentlich flexibler und oft auch kostengünstiger. Denn der Notar führt eine förmliche Verhandlung durch und legt den Termin dafür selbst fest. Alle Betroffenen werden schriftlich vorgeladen und müssen - auch wenn sich die Erben über alles einig sind und weit verstreut leben - zum festgesetzten Termin anreisen. Anwälte führen die Verlassenschaftsabhandlung hingegen auf schriftlichem Wege durch. Die Erben ersparen sich den gemeinsamen Verlassenschaftstermin und oft weite Anreisen. Denn die Gerichte bestellen immer einen Notar aus jenem Ort, an dem der Verstorbene zuletzt gelebt hat, zum Gerichtskommissär.

Der Anwalt bereitet alle notwendigen Formali-

täten wie Erbabkommen, Verzichtserklärungen, Aufteilungs-Vereinbarungen etc. vor, sendet diese zur Unterfertigung zu und setzt sie später rechtlich um, indem er sich etwa um die Grundbuchseintragung kümmert. Ist doch eine Zusammenkunft erforderlich, können die Erben den Termin frei vereinbaren. Manch einer schätzt es aber auch, eventuell unangenehmen persönlichen Begegnungen aus dem Weg zu gehen.

Im Streitfall

Rechtsanwälte haben Erfahrung in Streitsachen. Sie können daher die Risiken von Auseinandersetzungen in Nachlassangelegenheiten gut einschätzen und die Erben diesbezüglich beraten.

Kosten vorab vereinbaren

Die Kosten für die Abwicklung der Erbschaft werden mit dem Rechtsanwalt im Vorhinein vereinbart. Es muss nicht zwangsläufig das Vermögen des Verstorbenen als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, wie dies Gerichtskommissäre im Fall von Vererbungen tun. Gerade bei erheblichen Nachlasswerten ist eine derartige Vorgehensweise zu empfehlen.



Der Anwalt als Berater und Vertragserrichter

Der Rechtsanwalt gilt als derjenige, der Klienten vor Gericht vertritt. Doch mehr und mehr verlagert sich der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf die Vertragserrichtung. Weil unser Rechtssystem immer komplexer wird, geht es dabei nicht einfach darum, den Willen der Parteien zu Papier zu bringen. Meist müssen zuvor rechtliche und steuerliche Möglichkeiten beziehungsweise Beschränkungen oder eventuelle Interessen Dritter abgeklärt werden. Der Anwalt punktet in dieser Hinsicht gegenüber anderen Beratern: Dank seiner Prozess Erfahrung weiß er, welche Formulierungen und Themen später leicht zu Konflikten führen und kann diese vorausschauend verhindern. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat wegen Verletzung einer Formvorschrift ein Testament für ungültig erklärt. Dieses Urteil nehmen wir zum Anlass, uns mit Rechts- und Formfragen des Erb- und Schenkungsrechts auseinander zu setzen. Auch das Mietrecht ist voll von Fallen, auf die wir sie hinweisen wollen. Ich hoffe, es sind wieder einige nützliche Tipps für Sie dabei.

Ihr Dr. Stefan Müller

Eine Schenkung ist endgültig: Sorgen Sie vor!

Gerade bei uns in Vorarlberg werden oft schon zu Lebzeiten Immobilien - sei es eine Wohnung, ein Bauplatz oder ein Haus - an die Kinder übertragen. Dabei gibt es aber einiges zu beachten.

Steuerlich macht es derzeit keinen Unterschied, ob eine Immobilie zu Lebzeiten verschenkt oder später vererbt wird. Schenkungs- und Erbschaftssteuern werden keine eingehoben, die Grunderwerbsteuer ist fällig und gleich hoch, egal ob verschenkt oder vererbt wird. Sie hängt nicht vom realen Verkehrswert ab, sondern wird anhand einer Formel berechnet.

Wohnungsgebrauch- und Fruchtgenussrecht

Wer sich trotzdem zur Schenkung entschließt, möchte sich häufig ein weiteres Nutzungsrecht sichern. Dies kann geschehen, indem man ein Wohnungsgebrauchs- oder ein Fruchtgenussrecht vereinbart.

Beim Fruchtgenussrecht kann der Übergeber die Wohnung oder das Haus weitervermieten und die Einnahmen behalten. Beim Wohnungsgebrauchsrecht darf er das Objekt hingegen nur selbst bewohnen. Besteht kein Wohnbedarf mehr, können diese Rechte verloren gehen.

In jedem Fall sollte man genau fixieren, ob das Wohnungsgebrauchs- oder Fruchtgenussrecht für die gesamte Immobilie oder nur für Teile gilt, und wer die Betriebs- sowie allfällige Reparatur-, Sanierungs- oder Instandhaltungskosten trägt. Außerdem



Wer Immobilien verschenkt, sollte alle Details genau klären.

sollte der Geschenkgeber im Grundbuch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot eintragen lassen. Der neue Eigentümer kann die Immobilie dann nicht ohne Zustimmung der früheren Eigentümer verkaufen oder mit einer Hypothek belasten.

Pflichtteilsrecht

Mit einer Schenkung zu Lebzeiten können Pflichtteilsansprüche anderer naher Verwandter wie etwa Geschwister des Beschenkten nicht umgangen werden. Dies sollte man nicht übersehen. Ausschlaggebend für die Berechnung allfälliger Pflichtteilsansprüche ist der Wert der geschenkten Immobilie zum Zeitpunkt der Schenkung. Dieser Wert wird indexiert. Dies hat den Vorteil, dass sich dramatische Entwicklungen der Immobilienpreise seit

der Erbrechtsreform nicht mehr in vollem Maße auswirken.

Zu klären ist außerdem: Übernimmt der Geschenknehmer auch die persönliche Haftung für eventuelle Hypotheken? Wird das Inventar mitverschenkt, oder bleibt es im Besitz der alten Eigentümer? Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, muss auch über andere Belastungen der Liegenschaften, wie Wegdienstbarkeiten oder Ähnliches, die der Geschenknehmer zu übernehmen hat, vor Vertragsabschluss geredet werden.

Ein Geschenkgeber muss sich vor allem bewusst sein, dass eine Schenkung endgültig ist. Ein Widerrufsrecht ist nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Mit einer eingehenden anwaltlichen Beratung und einem entsprechenden Vertrag sind Sie auf der sicheren Seite. Dr. Stefan Müller

Vorsicht beim Verzicht auf den Pflichtteil

Ehegatten und Kinder eines Verstorbenen haben ein Anrecht auf den sogenannten Pflichtteil des Erbes. Auch wenn sie im Testament nicht bedacht sind, bekommen sie mindestens die Hälfte von dem, was ihnen gesetzlich zustehen würde, wenn es keine letztwillige Verfügung gäbe.

Nun können Kinder und Ehegatten auf diesen Pflichtteil mittels Notariatsakt auch verzichten. Der Erblasser kann dann in seinem Testament frei verfügen, ohne auf sie Rücksicht zu nehmen.

Vor allem Unternehmer tendieren dazu, Angehörige, die keine Unternehmensanteile bekommen sollen, zu einem Verzicht

auf den Pflichtteil zu bewegen. Sie möchten dadurch sicherstellen, dass das Unternehmen später nicht mit Ansprüchen konfrontiert wird, welche dessen Existenz gefährden.

Auch wenn Liegenschaften zu Lebzeiten verschenkt werden, wird dieser Rechtsbehelf gerne angewandt. Wer schon ein erhebliches Stück vom Vermögen erhalten hat, soll später keine Forderungen mehr an die Erben stellen können. Doch Vorsicht: Auch wenn sich die Vermögensverhältnisse des Erblassers später verändern: Der Verzichtsvertrag kann nicht einseitig gekündigt werden.

Änderungen nur einvernehmlich

Es handelt sich nämlich um einen zweiseitigen Vertrag, der nur gemeinsam aufgehoben werden kann. Ein Erb- und Pflichtteilsverzicht hindert den zukünftigen Erblasser aber auch nicht daran, denjenigen, der verzichtet hat, trotzdem zum Erben einzusetzen. Lassen Sie sich auf jeden Fall eingehend beraten! Wir haben es schon oft erlebt, dass sich die Verhältnisse später stark verändert und die Verzichtenden ihre Zustimmung bereut haben.

Dr. Petra Piccolruaz

Strenge Formvorschriften für „letzten Willen“



Beim Verfassen eines Testaments müssen Formvorschriften eingehalten werden.

Der Fall sorgte für Schlagzeilen: Erst kürzlich hat der Oberste Gerichtshof ein Testament für ungültig erklärt, weil gewisse Formvorschriften nicht eingehalten waren. Es ist wichtig, sich in dieser Hinsicht genau zu informieren. Gerade in Erbschaftsangelegenheiten kommt es oft zu Streitigkeiten. Wer dies vermeiden möchte, zieht bei der Formulierung des „letzten Willen“ deshalb am besten einen Rechtsanwalt bei.

Grundsätzlich unterscheidet der Gesetzgeber zwischen eigenhändigen und fremdhändigen Testamenten. Ein eigenhändiges Testament muss vom Testamenterrichter (Testator) zur Gänze handschriftlich verfasst und eigenhändig unterschrieben werden. Es ist also nicht erlaubt, den letzten Willen auf dem Computer festzuhalten. Zeugen sind beim eigenhändigen Testament nicht nötig.

Das fremdhändige Testament wird in der Regel an einem Computer, manchmal auch an einer Schreibmaschine verfasst. Es muss vom Testator handschriftlich unterschrieben werden mit dem Zusatz, dass dies sein letzter Wille ist. Zusätzlich müssen drei eindeutig identifizierbare Zeugen unterschreiben, die zu diesem Zeitpunkt gemeinsam anwesend sind. In einem Zusatz weisen sie auf ihre Eigenschaft als Zeugen hin.

Da es immer wieder vorkommt, dass mehrere Testamente auftauchen und es zu Streitigkeiten kommt, welches nun das gültige ist, sollte jedes Testament - egal

ob eigenhändig oder fremdhändig - unbedingt mit dem Datum versehen werden. Das jüngste Testament ersetzt immer das ältere.

Gerade für fremdhändige Testamente gelten strenge Formvorschriften. So hat der Oberste Gerichtshof erst kürzlich entschieden, dass die Formvorschriften im Hinblick auf die Unterschriften auf jedem einzelnen Blatt eingehalten werden müssen. Die Richter haben ein Testament für ungültig erklärt, weil es aus mehreren Blättern bestand und die formgerechten Unterfertigungen (Erblasser mit Zusatz sowie Unterschrift dreier Zeugen) nur auf der letzten Seite zu finden waren.

Sicher hinterlegt

Um zu vermeiden, dass ein Testament nicht mehr aufgefunden wird oder verschwindet, sollte es unbedingt im Nationalen Testamentsregister hinterlegt werden. Ein Rechtsanwalt kann diese Registrierung vornehmen. Mag. Patrick Piccolruaz

Enterben - aber richtig!

Grundsätzlich kann jeder sein Vermögen frei vererben. Ehegatten und Kinder haben als Pflichtteilsberechtigte aber Anspruch auf einen gewissen Anteil. Ihnen steht die Hälfte dessen zu, was sie bekommen hätten, wenn keine letztwillige Verfügung vorhanden wäre. Bestand über eine längere Zeit (etwa zwanzig Jahre) kein Naheverhältnis, kann sich der Pflichtteil nochmals halbieren.

Erbunwürdigkeit

Dass jemand seinen Pflichtteil nicht bekommt, ist nur möglich, wenn eine ge-



Dr. Petra Piccolruaz

setzliche oder testamentarische Enterbung vorliegt. Dies geht allerdings nur, wenn schwerwiegende, im Gesetz genau festgelegte Gründe, vorliegen. Darunter fallen etwa schwere Straftaten gegen den Erblasser oder dessen Partner, das Zufügen schweren Leids, Testamentsvereitelung, Obsorge- und Unterhaltsverletzungen oder die strafrechtliche Verurteilung zu einer mindestens zwanzigjährigen Freiheitsstrafe. Ob solche Gründe vorliegen, wird von den Gerichten sehr streng geprüft.

Einige absolute Erbunwürdigkeitsgründe wirken von Gesetzeswegen. Es bedarf dann gar keiner letztwilligen Verfügung mehr. Dies ist etwa der Fall, wenn der Betroffene gegen den Erblasser oder den Nachlass vorsätzlich eine gerichtlich strafbare Handlung begangen hat, die mit mehr als einem Jahr Freiheitsstrafe bedroht ist. Dasselbe gilt für Pflichtteilsberechtigten, die den letzten Willen vereiteln wollten, indem sie etwa Druck auf den Erblasser ausgeübt oder ein Testament verschwinden lassen haben.

Der Erblasser kann aber auch selbst tes-

tamentarisch eine Enterbung verfügen. Diese muss gar nicht unbedingt im Testament klar angeordnet werden. Es reicht nämlich, dass der Pflichtteilsberechtigte einfach übergegangen (nicht bedacht) wird. Für diese „stillschweigende Enterbung“ muss im Testament nicht einmal ein Grund angegeben werden. Es reicht, dass dieser später bewiesen wird.

Damit die stillschweigende Enterbung greift, muss ein anderer Erbe oder Pflichtteilsberechtigter verlangen, dass der Betroffene nichts aus dem Nachlass bekommt. Verzichtet dieser nicht freiwillig, wird das Gericht klären, ob ein gültiger Enterbungsgrund vorlag. Es ist daher auf jeden Fall ratsam, eine Enterbung im Testament dezidiert auszusprechen und den Grund anzugeben. Wer so etwas ins Auge fasst, sollte sich mit einem Anwalt beraten, damit keine Formfehler das Ansinnen vereiteln und die Gründe zweifelsfrei festgehalten sind.

Durch eine Enterbung steigen übrigens die Ansprüche der verbleibenden Pflichtteilsberechtigten.

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

Befristung von Mietverträgen

Es gibt kaum einen Bereich, in dem die Vertragsfreiheit vom Gesetzgeber so stark eingeschränkt wird, wie im Mietrechtsgesetz (MRG). Fast alle Wohnungen, auf jeden Fall alle Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten, unterliegen zwingend den Vorschriften im Mietrechtsgesetz. Diese haben also immer Vorrang vor vertraglichen Vereinbarungen.

Einer der Knackpunkte bei Mietverträgen ist die Befristung. Denn ein Mietvertrag darf nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen befristet werden. Werden diese nicht eingehalten, ist die Befristung unwirksam, der Mieter muss also nicht ausziehen. Wichtig ist zunächst einmal, dass die Befristung schriftlich festgelegt und auch ein Enddatum vereinbart wird. Außerdem muss festgehalten werden, dass die Befristung unabhängig von einer Kündigung wirksam sein soll.

Mindestdauer

Eine Befristung kann aber nicht einfach frei vereinbart werden. Das Mietverhältnis kann nämlich frühestens drei Jahre nach Vertragsbeginn beendet werden. Wurde im Mietvertrag eine kürzere Zeitspanne vereinbart, ist dies ein Formfehler, der automatisch zu einem unbefristeten Mietverhältnis führt.

Die gültige Befristung kann dann einvernehmlich beliebig oft wiederholt werden. Bleibt der Mieter nach Ablauf der Befristung in der Wohnung und der Vermieter unterlässt eine Räumungsklage, verlängert sich der Mietvertrag zuerst um weitere drei Jahre. Beim zweiten Mal wandelt sich das befristete Mietverhältnis zu einem unbefristeten.

Während der Vermieter den Vertrag bis zum vereinbarten Ende einhalten muss,



Mag. Patrick Piccolruaz ist Experte im Immobilien- und Mietrecht.

darf der Mieter schon nach einem Jahr (unter Einhaltung der dreimonatigen Frist) vorzeitig kündigen. Auf dieses Kündigungsrecht kann man nicht rechtsgültig verzichten.

Besuchen Sie uns
am neuen
Kanzlei-Standort
in der
Werdenbergerstraße 38!



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

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Werdenbergerstraße 38 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at

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