



Professionelle Beratung stellt sicher, dass der „letzte Wille“ auch wirklich durchgesetzt wird.

Laien-Testamente oft unwirksam

Es kommt häufig vor, dass jemand, der ohne Testament verstirbt, mehrere Erben hinterlässt. Auf diese Erbengemeinschaft geht das Vermögen des Verstorbenen dann ungeteilt über. Von einem 3000 Quadratmeter großen Grundstück erben also drei Erben nicht etwa jeweils ein tausend Quadratmeter großes Stück. Es ist vielmehr so, dass alle drei ideale Miteigentümer (zu je einem Drittel) werden und damit keiner allein etwas mit dem Grundstück anfangen kann. Wer Streitigkeiten unter den Erben vermeiden will, sollte deshalb unbedingt rechtzeitig ein Testament machen.

Einer Studie zufolge tun dies aber nur ungefähr ein Drittel aller Österreicher. Jeder Dritte davon verfasst das Testament ohne juristische Beratung. Experten schätzen, dass rund die Hälfte dieser selbst verfassten letztwilligen Verfügungen grobe Fehler aufweisen.

Oft werden bereits die Formvorschriften nicht beachtet. Wird ein Testament beispielsweise mit dem Computer verfasst, müssen drei unabhängige volljährige Zeugen die Echtheit garantieren. Laien verwechseln gerne auch juristische Ausdrücke wie Vorerbe, Vollerbe und Nacherbe. In vielen Fällen werden im Testament die Pflichtteilsberechtigten übergangen. Das Erbrecht ist

komplex, vor allem bei „Patchwork-Familien“ muss genau darauf geachtet werden, wer pflichtteilsberechtigt ist oder ob er überhaupt in den Genuss eines Erbteils kommt. Dies hängt oft davon ab, ob der Vater oder die Mutter zuerst stirbt. Gibt es kein Testament, kassieren oft Kinder aus einer vorangegangenen Ehe und setzen die wenig geliebte Stiefmutter oder den Stiefvater flux vor die Türe. Es ist deshalb wichtig, früh genug alles zu regeln. Professionell errichtete Testamente werden in der Regel im nationalen Testamentregister registriert und beim Verfasser hinterlegt. So können diese Testamente weder verloren gehen, noch können sie (etwa von übergangenen Verwandten) unterdrückt werden.

Eine Billion Euro für die nächste Generation

Rund 1,7 Millionen Testamente sind in Österreich registriert. Ein Rechtsschutzversicherer hat außerdem errechnet, dass rund eine Million Testamente von juristisch nicht bewanderten Erblässen selbst verfasst wurden und in einem Schrank oder Safe deponiert sind. Schätzungen zufolge sind rund eine Billion Euro an die nächste Generation zu vererben.



Bürokratie!

Dieser Begriff hat, gerade in diesen Tagen, einen negativen Beigeschmack. Man denkt an Griechenland, das ebenso viele Beamte bezahlen muss wie das 8 mal größere Deutschland.

Für uns Anwälte, die täglich Umgang mit der Verwaltung haben, ergibt sich ein differenzierteres Bild. Es stimmt natürlich: Es gibt Übertreibungen und Auswüchse. Fest steht aber auch, dass unsere Rechtssicherheit, insbesondere der Schutz von Eigentum, Leib und Leben sowie das geordnete Zusammenleben, nur durch eine funktionierende Verwaltung gewährleistet werden kann. Klagen über Bürokratismus sind en vogue, andererseits wird aber täglich gefordert, dass dieser und jener Bereich noch präziser geregelt werde.

Tatsächlich müssen in einer komplexen Gesellschaft wie der unseren immer neue Felder durch staatliche Regeln geordnet werden.

Der Artikel über Betriebsanlagengenehmigungen zeigt exemplarisch, in welchem Spannungsverhältnis Behörden tätig sind. Einerseits sollen sie Neugründungen von Unternehmen positiv gegenüber stehen, andererseits Anrainer vor Emissionen schützen und Umweltaspekte berücksichtigen.

Mag. Patrick Piccolruaz

UN-Kaufrecht: Rechtssicherheit für Exporteure

Das UN-Kaufrecht gilt mit Ausnahme von Großbritannien in allen wichtigen Industriestaaten und mehr als 90 Prozent des österreichischen Exportvolumens entfallen auf diese Vertragsstaaten. Trotz dieser weltweiten Akzeptanz stößt das UN-Kaufrecht aber bei vielen Lieferanten und Rechtsberatern immer noch auf Ablehnung. In vielen allgemeinen Geschäfts- und Lieferbedingungen von mittelständischen Unternehmen wird das UN-Kaufrecht ausdrücklich ausgeschlossen. Dies ist eigentlich unverständlich. Denn bei näherer Betrachtung wird schnell deutlich, dass das UN-Kaufrecht für den Exporteur in mehrfacher Hinsicht günstiger ist als Österreichisches Recht.

In Österreich klagbar

Das UN-Kaufrecht eröffnet dem Exporteur die Möglichkeit, den Kaufpreis in Österreich einklagen zu können. Nach den allgemeinen Regeln des internationalen Prozessrechtes muss der Exporteur den säumigen Zahler entweder vor einem Gericht an dessen Heimatsitz oder am sogenannten Erfüllungsort belangen. Nach Österreichischer Gesetzgebung wäre der Erfüllungsort der Sitz des Schuldners (bei Exportgeschäften also im Ausland). Laut UN-Kaufrecht ist der Erfüllungsort für Zahlungsansprüche aber der Sitz des Gläubigers, also des Lieferanten. Dieser kann also laut UN-Kaufrecht vor seinem Heimatgericht gegen den ausländischen Abnehmer vorgehen. Dieser Vorteil sollte nicht unterschätzt werden. Bei Klagen, die sich auf Exporte innerhalb der EU beziehen, muss neben dem UN-Kaufrecht aber auch die Europäische Gerichtsstands- und Vollstreckungsverordnung (EUGVVO) beachtet werden.

Vorteil „neutrales Recht“

In Vertragsverhandlungen mit ausländischen Partnern lässt es sich oft nicht durchsetzen, dass Österreichisches Recht angewandt wird. Umgekehrt ist man als Exporteur nicht gerne bereit, fremdes Recht zu akzeptieren. Das UN-Kaufrecht als „neutrales“ Recht könnte ein Ausweg sein.

In einem Gerichtsverfahren ist es weiters von Vorteil, dass das UN-Kaufrecht bei den österreichischen Gerichten bekannt und der Text in jeder Sprache eines Vertragsstaates verfügbar ist. Es gibt dazu auch ausreichend Kommentare und Schriften. Im Übrigen ist das UN-Kaufrecht in weiten Teilen an die Grundlagen des europäischen kontinentalen Rechtes angelehnt (Österreichisches – Deutsches oder Französisches Recht), was letztendlich zu einer leichteren Handhabung führt.

Es gibt jedoch einige wichtige Unterschiede zu den Österreichischen Vorschriften, wie zum Beispiel die Untersuchungs- und Rügepflicht beim Handelskauf. Einerseits ist die Fristenregelung im UN-Kaufrecht weniger starr als nach dem Österreichischen Unternehmensgesetzbuch (UGB). Bei haltbarer saisonunabhängiger Ware wird eine Rügefrist bis zu vier Wochen akzeptiert. Außerdem muss auch eine Zuviellieferung gerügt werden, um zu verhindern, dass der Käufer das zuviel Gelieferte bezahlen muss. Der Käufer muss die Absendung seiner rechtzeitigen Rüge beweisen können.

AGBs klar vereinbaren

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind laut UN-Kaufrecht nur wirksam vereinbart, wenn sie der anderen Vertragspartei

spätestens bei Vertragsabschluss entweder in deren Sprache oder der Vertragssprache schriftlich zugegangen sind. Ein Hinweis auf einen Download im Internet genügt ebenso wenig wie die Übergabe in deutscher Sprache bei einem englischen Vertrag. Auch der bloße Hinweis auf der Auftragsbestätigung reicht nicht aus.

UN-Kaufrecht versus Europäisches Kaufrecht

In unserer letzten Ausgabe haben wir das Europäische Kaufrecht beleuchtet. Wir möchten hier noch einmal die Unterschiede zum UN-Kaufrecht herausstreichen. Das Europäische Kaufrecht befasst sich hauptsächlich mit Verträgen zwischen Unternehmen und Konsumenten und gilt natürlich nur innerhalb der EU. Das UN-Kaufrecht gilt hingegen weltweit und regelt in erster Linie die Vertragsverhältnisse für Warenkäufe und Werklieferungen zwischen Unternehmen. Das Europäische Kaufrecht ist viel detaillierter und spezifischer. Es ist anzunehmen, dass es in Zukunft auch für Rechtsverhältnisse zwischen Unternehmen Gültigkeit erlangen wird.



Dr. Stefan Müller ist Spezialist für internationales Recht.

Haftung von Vereinsfunktionären

Am 1. Jänner 2012 ist die Vereinsgesetznovelle 2011 in Kraft getreten. Erklärtes Ziel der Novelle ist es, dass ehrenamtlich tätige Vereinsorgane (Vereinsvorstand) künftig nicht mehr existenzbedrohenden Ersatzansprüchen ausgesetzt sind. Eine Haftung gegenüber dem Verein tritt grundsätzlich nur mehr dann ein, wenn ein Funktionär unter Missachtung der

Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Organwalters seine gesetzlichen, statuarischen Pflichten oder rechtmäßige Beschlüsse des zuständigen Vereinsorgans verletzt hat und dem Verein deshalb ein Schaden entstanden ist.

Die Novelle sieht außerdem vor, dass der Funktionär vom Verein verlangen kann, dass er die Zahlungen übernimmt, wenn

er von einem geschädigten Dritten direkt in Anspruch genommen wird. Voraussetzung dafür ist, dass sein Verhalten weder grob fahrlässig noch vorsätzlich war. Es geht hier vor allem um vermögensrechtliche Ansprüche. Die neuen Bestimmungen sind auf alle Handlungen und Unterlassungen anzuwenden, die nach dem 31.12.2011 gesetzt werden.

Genehmigung für den Gewerbebetrieb

Unter einer gewerblichen Betriebsanlage versteht der Gesetzgeber eine örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit dient. Anlagen, die nur vorübergehend für eine gewerbliche Tätigkeit genutzt werden, wie etwa Baustellen, fallen nicht unter diese Definition. In der Regel ist eine Betriebsanlage genehmigungspflichtig. Ausgenommen davon sind nur Anlagen, von denen keinerlei nachteilige Auswirkungen ausgehen, wie zum Beispiel reine Bürobetriebe. Die Genehmigung zur Errichtung einer Betriebsanlage muss bereits vor Baubeginn vorliegen. Zuständig dafür ist im allgemeinen die örtliche Bezirkshauptmannschaft.

Antrag und Unterlagen

Damit das Verfahren rasch abgewickelt werden kann, müssen folgende Unterlagen vollständig vorliegen:

- Formloser Antrag auf Genehmigung
- Arbeits- bzw. Produktionsverfahren
- Auflistung der Betriebsräumlichkeiten/ Freiflächen und deren Nutzung
- Öffnungs- / Produktionszeiten
- Anzahl der Arbeitnehmer
- Art der Belüftung (natürlich/mechanisch)
- Art der Beheizung (Gas, Öl, Fernwärme, über Radiatoren, Fußbodenheizung, etc.)
- Nachweis, dass die Arbeitsräume aus-

reichend natürlich belichtet sind und die Durchsicht ins Freie gegeben ist

- Arbeitsstoffe (Chemikalien, etc.) und deren Lagerung (Sicherheitsdatenblätter)
- Brandabschnittsbildung innerhalb der Anlage sowie zu benachbarten Teilen des Objektes
- Verkehrs- und Fluchtwege, Notausgänge
- Maschinen- und Geräteliste samt technischer Beschreibung. Außerdem ist anzuführen, welche Emissionen (Lärm, Geruch, Abgas,...) von der Anlage ausgehen.

Die Behörde überprüft diese Angaben und bestellt eventuell Gutachten von Sachverständigen. Bei der öffentlichen Verhandlung wird darüber diskutiert.

Für die Genehmigung müssen häufig mehrere Bewilligungen vorliegen (wasser-, forst-, bau-, natur-, und landschaftsschutzrechtliche). Diese werden im Verfahren zusammengefasst (Konzentrations-Prinzip), sodass nur eine einheitliche Bewilligung erteilt wird. Die Behörde und die Parteien ersparen sich dadurch mehrere Verhandlungen, Bescheide, eventuelle Einsprüche, etc. Mit der Rechtskraft ist das Verfahren endgültig abgeschlossen.

Grundsätzlich sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Anrainer, sondern alle Nachbarn, die im weitesten Sinne von der Betriebsanlage betroffen sind, am Verfahren zu beteiligen. Bei der Verhandlung



Mag. Patrick Piccolruaz berät Unternehmer kompetent und zuverlässig.

können sie eine Stellungnahme abgeben, Bedenken äußern und Berufung gegen einen Bescheid erheben.

Ist die Behörde der Ansicht, dass eine Bagatellanlage vorliegt oder keine Gefährdung oder Belästigung für die Nachbarn zu erwarten ist (Bürobetriebe), kommt es zu einem vereinfachten Verfahren. Unter den Begriff „Bagatellanlage“ fallen vor allem Fremdenverkehrs- und Gastronomiebetriebe - Beherbergungsbetriebe mit weniger als hundert Gästebetten oder Gastronomiebetriebe, die nicht mehr als 200 Gäste bewirten und keine Musik machen. Im vereinfachten Verfahren haben Nachbarn keine Parteienstellung. Sie können gegen die Bescheide keinen Einspruch (Berufung) erheben.

Wer braucht einen Gewerbeschein?

Praktisch alle selbständigen Tätigkeiten, mit denen ein Verdienst erzielt wird, fallen unter die Gewerbeordnung. Die Behörden unterscheiden zwischen reglementiertem Gewerbe (wie zum Beispiel Gastgewerbe, Handwerker, Rauchfangkehrer, Schuhma-

cher, Uhrmacher, Zahntechniker,...) und freien Gewerben (Handelsgewerbe, Werbeagenturen usw.). Bei reglementiertem Gewerbe müssen fachliche und kaufmännische Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen nachgewiesen werden. Das

Gewerbe muss bei der Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft) angemeldet und ein gewerberechtlicher Geschäftsführer angegeben werden. Diese Funktion kann der Unternehmer selbst oder ein Angestellter ausüben, bei einer GmbH deren Geschäftsführer. Bei Personengesellschaften sind gewerberechtliche Geschäftsführer diejenigen, die selbstständig haften. Der gewerberechtliche Geschäftsführer ist dafür verantwortlich, dass das Gewerbe fachlich einwandfrei ausgeführt wird und die gewerberechtlichen Vorschriften nicht verletzt werden. Scheidet er aus, muss dies der Gewerbebehörde unverzüglich mitgeteilt werden. Innerhalb eines Monats, bei Gesellschaften und sonstigen juristischen Personen innerhalb von sechs Monaten, ist ein neuer Geschäftsführer zu benennen.

Gewerbe-Anmeldung nach § 14 GewO oder § 55 c GewO

Angaben zum
Betriebsinhaber

Bei Personengesellschaften (z.B. OHG) ist für jede persönlich haftende Person ein Feld Nr. 3 bis 9 und Feld Nr. 21 und 22 der Personalausweise anzugeben. Die Angaben für weitere geschäftliche Vertreter sind im Vereinsregister eingetragen (siehe auch die Angaben zum Geschäftsführer).

1 Im Handels-
mit Rechtsfor

1. SM-Zeile



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

Die neue Immobilienbesteuerung

Die bisher geltende zehnjährige Spekulationsfrist bei Immobilienverkäufen wird abgeschafft. Künftig zahlt jeder beim Verkauf einer Immobilie 25% Steuer von der Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis. Dies gilt bei Verkäufen ab dem 1. April 2012. Für Immobilien, die man schon vor dem 1. April 2002 erworben hat, wird pauschal ein Gewinn von 14 Prozent angenommen. Verkauft man also

eine Liegenschaft um 100.000 Euro, sind automatisch 14.000 Euro mit 25 Prozent zu versteuern, das heißt 3,5 Prozent vom Gesamterlös.

Wenn der Hauptwohnsitz zwei Jahre nach der Anschaffung beziehungsweise Errichtung oder nach fünf Jahren Benutzung (innert der letzten zehn Jahre vor Verkauf) veräußert wird, ist dieser Erlös einkommenssteuerfrei. Für Verkäufer, die während der bisherigen Behaltefrist von zehn Jahren nach dem 1. April 2012 verkaufen, verbessert sich die Situation. Sie müssen den Gewinn nur noch mit 25 Prozent und nicht mehr mit dem normalen Einkommenssteuersatz versteuern. Für Wertzuwächse bei Umwidmungen in Bauland ab dem 1. Jänner 1988 müssen 15 Prozent Steuer vom Verkaufserlös abgeführt werden. Wurde ein Grundstück erst nach dem 1. April 2002 erworben, fordert der Staat auch bei Umwidmungen 25 Prozent vom Veräußerungsgewinn an Steuern ein.

Hat man eine Liegenschaft länger als zehn Jahre im Eigentum gehabt, wird nach Ab-

lauf von zehn Jahren ein Inflationsabschlag von zwei Prozent pro Jahr vom „Gewinn“ abgezogen, maximal jedoch 50 Prozent. Dieser Maximalbetrag ist somit nach einer Behaltdauer von 35 Jahren erreicht.

Was ist zu beachten?

Aufwendungen, die man für die Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden geleistet hat, sowie sämtliche Nebenkosten, die mit dem Kauf einhergehen (Maklerkosten, Rechtsanwaltskosten, usw.) mindern den Gewinn und in der Folge die Steuerforderungen. Es ist daher künftig auch für Privatpersonen wichtig, sämtliche Rechnungen, die man für Aufwendungen in ein Gebäude oder für den Kauf von Immobilien hat, aufzubewahren. Die neuen Bestimmungen lassen noch viele Fragen offen. Wir arbeiten eng mit Steuerspezialisten zusammen und sind sicher, dass wir Ihnen bald weitere Möglichkeiten eröffnen können, um beim Immobilienverkauf Steuern zu sparen.



Dr. Petra Piccolruaz ist Expertin für Immobilienkauf und -Verkauf.

Finden Sie uns auf Facebook!
Abonnieren Sie unsere tagesaktuellen Rechtsnews aus Österreich und dem EU-Raum unter www.facebook.com/PM.anwaelte.at.



- Letzte Nachrichten:
- Urlaubsanspruch bei Krankheit
 - Notar zweigte Steuern ab - Konkurs



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