



U n t e r n e h m e n s r e c h t

Vom Kaufmann zum Unternehmer

Mit 1.1.2007 wird das Handelsgesetzbuch (HGB) durch das Unternehmensgesetzbuch (UGB) ersetzt und anstelle des altbekannten Kaufmannsbegriffes ein neuer Unternehmerbegriff eingeführt. Für alle Unternehmer ergeben sich mit Jahresbeginn wichtige Neuerungen.

Der neue Unternehmerbegriff des UGB ist umfassender als jener des Kaufmannes und kennt keine starr vorgegebenen inhaltlichen Kriterien. Insbesondere fallen die so genannten Grundhandelsgewerbe sowie die in der Praxis oft schwierige Unterscheidung zwischen Voll- und Minderkaufmann weg. Gemäß § 1 UGB ist Unternehmer, wer ein Unternehmen betreibt. Bei einem Unternehmen handelt es sich um jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Unternehmer kraft Rechtsform – unabhängig von der Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit – sind insbesondere GmbH und AG, nicht jedoch die Personengesellschaften.

Firmenrecht liberalisiert

Eine wesentliche Erleichterung besteht künftig für die Bildung der Firma – des im Firmenbuch eingetragenen Namens des Unternehmers. Das UGB verzichtet auf positive Firmenbildungsvorschriften, insbesondere auf die Aufnahme von Namen natürlicher Personen oder von Gesellschaftern, sodass durchgängig Personen-, Sach- und Fantasiefirmen zulässig sind. Erforderlich sind allerdings Kennzeichnungseignung, Unterscheidungskraft und fehlende Irreführungseignung. Die

Rechtsformzusätze werden angepasst – Einzelunternehmer haben die Bezeichnung „eingetragene/r Unternehmer/in“ oder „e.U.“ zu führen.

Ende der OEGs und KEGs

Bei den Personengesellschaften schränkt das UGB die derzeit bestehende Formenvielfalt ein. Anstelle der OHG, OEG, KG und KEG gibt es künftig nur noch die Offene Gesellschaft (OG) und die Kommanditgesellschaft (KG). Da diese Gesellschaften zu jedem gesetzlich erlaubten – u.a. auch für einen freiberuflichen oder nichtunternehmerischen – Zweck gegründet werden können, werden die eingetragenen Erwerbsgesellschaften (OEGs und KEGs) überflüssig. Bestehende OEGs und KEGs gelten ab 1.1.2007 als OG oder KG und müssen den Rechtsformzusatz bis spätestens 1.1.2010 entsprechend anpassen.

Geschäftspapiere

Bereits ab 1.1.2007 sind die neuen Bestimmungen über die Pflichtangaben auf Geschäftspapieren, auf Bestellscheinen, in e-mails und auf Webseiten zu beachten. Diese gelten nicht nur für Kapitalgesellschaften, sondern für alle protokollierten Unternehmer. Zu den Pflichtangaben zählen insbesondere die Firma, die Rechtsform, der Sitz,

Editorial



Liebe Leserinnen, Liebe Leser!

Mit Anfang des nächsten Jahres tritt das neue Unternehmensgesetzbuch in Kraft. Dieser Newsletter gibt einen Überblick über die wichtigsten Änderungen für Unternehmer – weitere Informationen erteile ich Ihnen gerne persönlich, zB im Rahmen eines Seminars in meiner Kanzlei (siehe Seite 4).

Weitere Themenschwerpunkte sind die Wohnrechtsnovelle 2006 sowie die neuesten gesetzlichen Änderungen im Versicherungsrecht. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

die Firmenbuchnummer des Unternehmers sowie das Firmenbuchgericht. Insbesondere bei einer GmbH und Co KG ist von praktischer Relevanz, dass bei Personengesellschaften Informationen auch über den unbeschränkt haftenden Rechtsträger zugänglich gemacht werden müssen, wenn kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist.

Kurzmeldungen

Lebensversicherungen

Durch das Versicherungsrechtsänderungsgesetz 2006 wird geregelt, dass die einmaligen Verwaltungs- und Vertriebskosten einer fondsgebundenen Lebensversicherung bei vorzeitiger Vertragsauflösung auf eine Zeitspanne von zumindest 5 Jahren aufgeteilt werden. Dies gilt für Versicherungsverträge, die nach dem 31.12.2006 abgeschlossen werden.

Förderungen für KMUs

Das KMU-Förderungsgesetz 2006 bringt ab der Veranlagung 2007 zwei neue Steuerbegünstigungen für Einnahmen-Ausgabenrechner. Einerseits wird die Möglichkeit des Verlustvortrages erweitert, sodass Einnahmen-Ausgabenrechenern ein allgemeines Recht auf Abzug der Verluste der drei vorangegangenen Jahre zukommt. Andererseits wird ein Freibetrag für investierte Gewinne bis zu 10% des laufenden Gewinnes und einer jährlichen Obergrenze von EUR 100.000,-- eingeführt.

Franchisenehmer

Der OGH hat in einem Erkenntnis vom 13.07.2006 entschieden, dass die Bestimmungen des Kautionschutzgesetzes auch auf arbeitnehmerähnliche Franchisenehmer anzuwenden sind. Die Bestellung einer Kautions ist demnach nur für die Abdeckung künftiger entstehender Schadenersatzansprüche zulässig.

Unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte

Das vierte Buch des UGB enthält nunmehr Sonderbestimmungen für unternehmensbezogene Geschäfte, die auf alle Unternehmer anzuwenden sind. Neuregelungen bestehen insbesondere hinsichtlich der Abgabe von Bürgschaftserklärungen, der Verkürzung über die Hälfte und der Mängelrüge. In diesem Zusammenhang wurden auch einige Bestimmungen des ABGB novelliert. So wurde in § 1170 b ABGB eine Regelung hinsichtlich der Sicherstellung bei Bauverträgen eingefügt, wodurch Insolvenzkrisen

im Bau- und Baunebengewerbe vermindert werden sollen. Die Bestimmung sieht eine gesetzliche, vertraglich nicht abdingbare Sicherstellungspflicht des Werkbestellers vor. Einem Bauunternehmer wird demnach das Recht eingeräumt, vom Besteller der Bauleistung eine Sicherstellung für das noch ausstehende Entgelt zu verlangen. Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind Personen des öffentlichen Rechts und Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, wobei letzteren eine zusätzliche Belastung durch Sicherstellungserfordernisse nicht zugemutet werden soll.

Immobilienrecht

Wohnrechtsnovelle 2006

Mit 1.10.2006 ist die Wohnrechtsnovelle 2006 nach einer langen Entstehungsgeschichte in Kraft getreten. Die Novelle enthält einige Anpassungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und bringt im Mietrecht vor allem eine neue Erhaltungspflicht für Vermieter.

Im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes wird nunmehr ausdrücklich geregelt, dass so genannte „Parkwippen“ (im Gesetzeswortlaut: „eine Stellfläche, etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur platzsparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört“) als KFZ-Abstellplätze wohnungseigentumstauglich sind.

Hinsichtlich der Einschränkung des Erwerbes von KFZ-Abstellplätzen bis zum Ablauf von drei Jahren nach Wohnungseigentumsbegründung an der Liegenschaft wird nunmehr klargestellt, dass diese Einschränkung nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator gilt, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortli-

cher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist. Dies kann immer nur eine Person sein.

Nutzwertfestsetzung

Weiters erfolgt durch die Novelle eine Liberalisierung der Nutzwertfestsetzung. Die Nutzwerte können demnach nicht nur gerichtlich neu festgesetzt werden, sondern auch durch ein neues, von allen Wohnungseigentümern getragenes Gutachten. Darüber hinaus besteht bei bloß geringfügigen Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt (bis zu 10 %) eine Berichtigungsmöglichkeit – eine Regelung, die im



Hinblick auf eine Wertminderung für Pfandgläubiger nicht unproblematisch ist.

Eigentümergeinschaft

Erweitert werden die Rechte der Eigentümergeinschaft. So können von der Eigentümergeinschaft nicht nur Ansprüche des Verwaltungsbereiches, sondern auch Verfügungshandlungen geltend gemacht werden, sofern eine Abtretung der Rechte erfolgt. Hinsichtlich des Erfordernisses der Abtretung wird zu beachten sein, dass diese im Einzelfall tatsächlich zustande kommt, zumal eine generelle Zession aller in Betracht kommenden Ansprüche nicht bereits im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden kann.

Verwalterpflichten

Für Verwalter wurde die Verpflichtung zur Führung eines Eigenkontos der Eigentümergeinschaft fallen gelassen. Stattdessen ist die Führung eines Anderkontos bis zu einer gegenteiligen Weisung der Wohnungseigentümer zulässig. Im übrigen wurde der Verwalter zu einer erweiterten Auskunft den Eigentümern gegenüber verpflichtet, nämlich über den Inhalt des Verwaltervertrages, insbesondere die Entgeltvereinbarungen, die zu erbringenden Leistungen und das Stimm-

verhalten bei Beschlüssen. Schließlich wurde die Parteistellung des Verwalters ausgedehnt. Er hat demnach Parteistellung, wenn Beschlüsse, die von ihm herbeigeführt wurden, angefochten werden. Der Verwalter kann daher in diesem Verfahren kostenersatzpflichtig werden.

Mietrecht

Im Bereich des Mietrechtes wurden die Teilausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erweitert. Demnach ist künftig nicht nur der Dachbodenausbau privilegiert, sondern auch der Aufbau (die Aufstockung) außerhalb eines Dachbodenausbaus.

Weiters bestehen erweiterte Erhaltungspflichten des Vermieters. Den Vermieter trifft nunmehr die Verpflichtung, erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner sowohl hinsichtlich allgemeiner Teile des Hauses als auch hinsichtlich des Mietobjektes zu beseitigen. Diesbezügliche Erhaltungsarbeiten können dem Vermieter jedoch nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt (zum Beispiel durch Rinnenlassen des Wasserhahns über kurze Zeit bei „Blei im Wasser“).

Die Novelle dehnt die Investitionersatzansprüche des Mieters auf Heizthermen und Boiler aus. Dar-

über hinaus trifft den Vermieter nunmehr die Verpflichtung, den Mieter zur Verbesserung aufzufordern, wenn die Anzeige des Ersatzanspruches nicht formgerecht erfolgt, widrigenfalls der Mieter seinen Ersatzanspruch nicht verliert.

Hinsichtlich der Bemängelungspflicht des Mieters wird klargestellt, dass sämtliche Mängel in der Wohnung, die für die Kategorieeinstufung relevant sind, gerügt werden müssen. Unterlässt dies der Mieter, so unterbleibt eine Herabstufung der Kategorie. Das Gesetz sieht eine maximale Frist von drei Monaten vor, binnen deren die Arbeiten durchgeführt sein müssen.

Weiters hat der Gesetzgeber Seniorenwohnungen, die besondere Kriterien erfüllen, vom generellen Eintrittsrecht ausgenommen.

Eine Änderung ergibt sich auch im Befristungsrecht. Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, geltend einmalig als auf 3 Jahre erneuert. Erst bei neuerlichem Übersehen des Termins gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Schließlich sieht die Wohnrechtsnovelle vor, dass ein Mieter nicht gerichtlich kündigen muss. Vielmehr reicht es nunmehr aus, wenn er schriftlich kündigt (z.B. durch ein rekommandiertes Schreiben).

V e r s i c h e r u n g s r e c h t

Versicherungsvertreter

Das Publizitätsrichtlinie-Gesetz brachte einige Änderungen des Handelsvertretergesetzes.

Wesentlicher Inhalt dieser Novellierung sind neue Bestimmungen für Versicherungsvertreter.

Unter der Überschrift „Rechtsverhältnisse der Versicherungsvertreter“ wurden in den §§ 26a bis 26d

Handelsvertretergesetz Neuregelungen für Versicherungsvertreter geschaffen. Demnach finden die Be-

stimmungen des Handelsvertretergesetzes grundsätzlich auch auf die Vermittlung und den Abschluss von

Versicherungsverträgen durch Versicherungsvertreter (Versicherungsagenten) Anwendung, wobei die Sonderregelungen der §§ 26b bis 26d Handelsvertretergesetz zu beachten sind.

Bezüglich des Provisionsanspruches des Versicherungsvertreter wird geregelt, dass dieser mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes entsteht, wenn und soweit der Versicherungsnehmer die geschuldete Prämie gezahlt hat oder hätte zahlen müssen, hätte der Versicherer seine Verpflichtung erfüllt.

Da § 8 Abs. 3 Handelsvertretergesetz auf Versicherungsvertreter nicht anzuwenden ist, entsteht für einen Versicherungsvertreter ein Provisionsanspruch allerdings nur für jene Versicherungsverträge, an deren Vermittlung er überwiegend mitgewirkt hat. Anders als beim Handelsvertreter genügt es nicht, dass der Versicherungsvertreter einen neuen Versicherungsnehmer für sein Versicherungsunternehmen geworben hat, mit dem das Versicherungsunternehmen in der Folge dann direkt weitere Versicherungsverträge abschließt.

Weiters werden Neuregelungen hinsichtlich der Folge- und Betreuungsprovisionen sowie deren Behandlung bei Beendigung des Ver-

tragsverhältnisses zwischen Versicherungsvertreter und Versicherungsunternehmen eingeführt.

Ausgleichsanspruch

Als wichtige Änderung bringt die Novelle schließlich für den Versicherungsvertreter eine wesentliche Erleichterung bei den Anspruchsvoraussetzungen für den Ausgleichsanspruch. Dem Versicherungsvertreter steht demnach ein Ausgleichsanspruch mit der Maßgabe zu, dass anstelle der Zuführung neuer Kunden oder der wesentlichen Erweiterung bestehender Geschäftsverbindungen die Vermittlung neuer Versicherungsverträge oder die wesentliche Erweiterung bestehender Verträge tritt. Da es bisher in der Praxis größtes Problem war, die Anspruchsvoraussetzung der Zuführung neuer Stammkunden zu erfüllen, wird hiermit eine wesentliche Erleichterung geschaffen.

Diese Bestimmungen sind im Wesentlichen mit 1.7.2006 in Kraft getreten. Die Bestimmungen über Folge- und Betreuungsprovisionen der Versicherungsvertreter ist auf Verträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2006 abgeschlossen werden.

S e m i n a r e



15. November 2006
Kanzlei DDr. Angela Perschl
Wipplingerstraße 31/4
1010 Wien

**„Wohnrechtsnovelle 2006 -
Änderungen im Wohnungseigentumsrecht“**

13. Dezember 2006
Kanzlei DDr. Angela Perschl
Wipplingerstraße 31/4
1010 Wien

**„Unternehmensgesetzbuch –
Neuerungen und Anpassungsbedarf“**

Weitere Information und Anmeldung zu den Seminaren online auf

www.ra-perschl.at/seminar

www.ra-perschl.at

DDr. Angela Perschl
RECHTSANWÄLTIN



Impressum:

Inhaber, Herausgeber, für den Inhalt verantwortlich: DDr. Angela Perschl, Rechtsanwältin
Wipplingerstraße 31/4, A-1010 Wien

Tel.: +43 1 / 890 27 64, Fax: +43 1 / 890 27 64 15

E-mail: office@ra-perschl.at, Web: www.ra-perschl.at

DVR: 2112471, UID: ATU 62063812

Dieser Newsletter kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

Trotz sorgfältiger Ausarbeitung kann daher keine Haftung für die Richtigkeit übernommen werden.