

# RECHT § zeitig

DIE KLIENTENINFORMATION DER NOTARE KLIMSCHA UND SCHREIBER

## Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) – die Absicherung des Erwerbers von Eigentumswohnungen



Ende 2006 wird sich das BTVG für seinen 10. Geburtstag vorbereiten. Klimscha & Schreiber sieht dies als Anlass, das Gesetz in dieser Ausgabe und auch in den weiteren Folgen von Rechtzeitig näher zu beleuchten und – wie wir glauben – seine Verdienste für die österreichische Rechtslandschaft zu würdigen.

### Die Grundzüge

Es war ein Meilenstein des österreichischen Gesetzgebers für den Konsumenten, als am 10.1.1997 das Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz –BTVG) ausgegeben wurden. Erstmals erzwingbar konnten allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers sichergestellt werden, wenn die Fertigstellung des Bauwerkes aus welchen Gründen auch immer unterbleibt. Um das Gesetz

auch praktisch orientiert zu administrieren kann ein Bauträger zwischen verschiedenen Sicherungsmethoden wählen. Das Gesetz greift hierbei auf bewährte Wertesicherungsinstrumentarien zurück, die nunmehr zwingend – also vertraglich nicht zum Nachteil des Erwerbers abdingbar – sind.

Ein wesentlicher Eckpunkt war auch die Installierung eines Treuhänders – entweder eines Notars oder Rechtsanwalts – der, zwischen Bauträger und Erwerber stehend, die Erlangung der vereinbarten Rechte und die Einhaltung der bedungenen Pflichten beider Vertragsparteien überwacht.

Welches Ziel das Gesetz jedoch bewusst nicht verfolgt ist die Erfüllung des Bauträgervertrages durchzusetzen, sohin kennt das BTVG z.B. keine Fertigstellungsgarantie. Das spezifische Risiko des Bauträgervertrages liegt nämlich im möglichen Verlust der vom Erwerber geleisteten Vorauszahlungen. Genau hier hakt das Gesetz ein und sichert dem Erwerber Schutz.

Fortsetzung Seite 2

16. Ausgabe RECHTzeitig

### EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser!

Für diese Ausgabe haben wir das Bauträgervertragsgesetz in den Mittelpunkt gestellt. In unserer beruflichen Praxis müssen wir feststellen, dass bei Käufern von im Bau befindlichen Eigentumswohnungen oft zu wenig Bewusstsein über Risiken eines derartigen Erwerbs vorhanden ist. Anhand der Vorstellung des BTVGs – im wesentlichen ein spezielles Konsumentenschutzgesetz – sollen unsere Leser, ähnlich einer Checkliste, Notwendigkeiten zur Vermeidung von Nachteilen erfahren.

Michael Raeser referiert über das neue Unternehmensgesetzbuch (UGB), welches ab 2007 das alte Handelsgesetzbuch ersetzen soll.

Ulrich Klimscha berichtet von seiner Teilnahme am 3. Europäischen Juristentag in Genf.

Herbert Gruber stellt in unserem Gastkommentar das Büro für Genealogie und dessen Tätigkeit bei der Erbensuche vor und berichtet über die österreichische Praxis des Heimfallsrechtes.

Aus unserem Team erzählt Mag. Barbara Donabaum von sich.

Viel Vergnügen beim Lesen!

Ihre Notare

Dr. Schreiber & Dr. Klimscha

### INHALT

- Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ..... 1
- 3. Europäischer Juristentag in Genf ..... 2
- Der Gastkommentar:  
Die österreichische Praxis des Heimfallsrechtes ..... 3
- Das neue UGB (Unternehmensgesetzbuch) ..... 4
- Justitia Award 2005 ..... 4

### LATEST NEWS !

- **Bundes-Verfassungsgesetz:** Die österreichische Gebärdensprache wird verfassungsrechtlich als eigene Sprache anerkannt
- **Exekutionsordnung:** Schaffung eines europäischen Vollstreckungstitels. Ein vollstreckbarer Notariatsakt kann nunmehr auch im Ausland vollstreckbar sein.
- **Neufassung des Kartellgesetzes** mit BGBl Nr. 61/2005
- **Gesellschaftsrechtsänderungsgesetz:** Insbesondere Änderungen im Bereich der Bestimmungen über den Aufsichtsrat



Fortsetzung von Seite 1

## Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Der Bauträgervertrag ist laut gesetzlicher Definition im Wesentlichen ein Vertrag über den Erwerb insbesondere des (Wohnungs-)Eigentums an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Baulichkeiten, sowohl im Neubau- als auch im Altbaubereich, wobei erfahrungsgemäß im Letzteren die noch größeren Gefahren lauern.

Das Gesetz stellt an den Bauträgervertrag genaue Mindeststandards:

- 1.) Den bestimmt bezeichneten Vertragsgegenstand einschließlich Plänen, Baubeschreibungen, Ausstattungen und Zustandsdarstellungen
- 2.) Das zu zahlende Entgelt

- 3.) Den spätesten Übergabetermin
- 4.) Allenfalls zu übernehmende Lasten
- 5.) Die Sicherungsart
- 6.) Den Namen des Treuhänders

Insbesondere in Ermangelung dieser Angaben, aber auch noch bei Fehlen anderer Details – diese im einzelnen auszu-leuchten würde den Rahmen dieser Ausgabe sprengen – gewährt das Gesetz dem Erwerber ein großzügiges Rücktrittsrecht. So hat der Erwerber zum Schutz vor übereilter vertraglicher Bindung etwa die Unterlagen eine Woche vor Unterschrift zu erhalten. Er soll damit ausreichend Gelegenheit haben, diese einer genauen Prüfung unterziehen zu kön-

nen und den fachlichen Rat kompetenter Dritter einzuholen. In der nächsten Folge werden wir uns insbesondere mit den verschiedenen Arten der Sicherung des Erwerbes beschäftigen und – soviel soll schon heute gesagt werden – sowohl die schuldrechtlichen als auch die grundbücherlichen Sicherstellungsmodelle einer eingehenden Betrachtung unterziehen. Wenn Sie Fragen zu diesem Themenkomplex haben, insbesondere wenn Sie vor dem Erwerb einer im Bau befindlichen oder generalzusanierenden Eigentumswohnung stehen, rufen Sie uns an oder schicken Sie uns ein Mail, ein Fax oder einen Brief. Im Rahmen der ersten kostenlosen Rechtsauskunft des Notariats Klimscha & Schreiber werden wir gerne versuchen Ihre Fragen zu beantworten.

# 3. Europäischer Juristentag

## 7. – 9. SEPTEMBER 2005 in Genf



Dr. Klimscha

Europäische Juristentage sind eine vergleichsweise junge Institution und werden alle zwei Jahre veranstaltet. Diesmal hat sich der schweizerische Juristenverein zur Ausrichtung dieser Veranstaltung entschlossen und diese in Genf angesetzt.

Genf, am südwestlichen Ende des Genfer Sees gelegen, vereint höchst Gegensätzliches in harmonischer Weise: Modernität, Weltoffenheit und internationale Ausstrahlung paaren sich mit dem warmherzigen Charme einer über Jahrhunderte historisch gewachsenen, heute 180.000 Einwohner zählenden Stadt. Enge Altstadtgassen, noble Sakral- und Profanbauten, großzügige Gartenanlagen und die im 19. und 20. Jahrhundert hinzugekommenen charakteristischen Handwerker- und Arbeiterquartiere geben der Stadt eine unverwechselbare und unvergessliche Atmosphäre.

Von der Stadt selbst allerdings habe ich nur an zwei Abenden ein bisschen gesehen, der Kongress selbst hat im Messezentrum PALEXPO etwas außerhalb des Stadtzentrums stattgefunden.

Drei Themenkreise wurden parallel behandelt, nämlich Verantwortlichkeit der Gesellschafts- und Aufsichtsorgane in Europa, Entwicklung eines gemeineuropäischen Zivilprozessrechtes und zuletzt die Koordination des Grundrechtsschutzes in Europa.

Ich habe in Genf die Vorträge und Diskussionen zum letztgenannten Thema mitverfolgt, wobei diese Abteilung durch den Vorsitzenden, Prof. Dr. Christoph Grabenwarter von der Universität Graz, geleitet wurde.

Unter den Vortragenden darf ich in erster Linie erwähnen den Präsidenten des Europäischen Gerichtshofes in Luxemburg, Prof. Dr. Vassilios Skouris, den Präsidenten des Gerichtshofes für Menschenrechte in Strassburg, Prof. Dr. Luzius Wildhaber, sowie die beiden Präsidenten der nationalen Höchstgerichte, des schweizerischen Bundesgerichtes in Lausanne, Dr. Giuseppe Naya, sowie den Präsidenten des Bundesverfassungsgerichtshofes in Karlsruhe, Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier.

Hochkarätig besetzt waren auch die Redner der Eröffnungszereemonie, die österreichische Justizministerin, Frau Mag. Gastinger, der ungarische Justizminister, das Mitglied der Schweizerischen Bundesregierung Dr. Christoph Blocher und auch der Präsident des deutschen Juristentages, Prof. Dr. Paul Kirchhof haben sehr pointiert die Tagung eingeleitet.

In den einzelnen Referaten und anschließenden Gesprächen wurden die Parallelen und Differenzen im Grundrechtsschutz zwischen den nationalen Zuständigkeiten und der europäischen Ebene untersucht und besprochen. Dazu werde ich im Nachfolgenden noch ganz kurz ein Beispiel bringen.

Jedes Konzept von Grund- und Menschenrechten schließt notwendigerweise eine globale Perspektive mit ein. Darum wurde am Juristentag auch die weltweite Ebene angesprochen in der diese Rechte eingebettet sind und auf der sie zum tragen kommen müssen. Weiters der Schutz der Menschenrechte durch die Instrumente der UNO, im Bereich der Praxis der WTO und auch im Rahmen der Rot-Kreuz-Konvention. Dieser Blickpunkt wurde auch als Referenz an die Stadt Genf angezogen und hat hierzu der Präsident des internationalen Komitees vom Roten Kreuz, Prof. Dr. Jakob Killenberger, ein vielbeachtetes Referat über die Grundrechte in Kriegszeiten gehalten.

In seinem Einführungsreferat hat der Generalreferent dieser Abteilung, Prof. Dr. Jörg Paul Müller von der Universität Bern wie folgend ausgeführt: „Kaum ein anderes juristisch-philosophisches Konzept der Neuzeit hat sich in der Neugründung von Staaten und anderer politischen Einheiten als so attraktiv erwiesen wie die Grundrechte. In Konkurrenz mit ihnen steht wohl nur die Idee der Verfassung überhaupt oder ein anderes ihrer wesentlichen Elemente, nämlich die Gewaltenteilung. Die Amerikaner haben Grundrechte als self-evident-truths angerufen, um sich in einem revolutionären Akt vom Mutterland loszusagen, die Franzosen haben ihre große Revolution damit begründet, die USA haben später ihre Bundesverfassung mit der Bill of Rights untermauert, Deutschland hat nach 1945 den Neuanfang mit einem Grundrechtskatalog Legitimität und Richtung gegeben, andere europäische Staaten die sich als Verfassungsordnungen neu begründeten, sind dem Beispiel des Grundgesetzes in verschiedener Weise gefolgt. Auf europäischer Ebene hat der Europarat 1950 mit der Konvention über Grundrechte und Grundfreiheiten der europäischen Einigung legitimierenden Grund gelegt und auf die Europäische Union ist dieser Funke sozusagen überggesprungen; deutlicher als mit dem demokratischen Anspruch oder mit sozialen Versprechen sucht die Europäische Union ihre legitimierende Grundlegung und Orientierung in den hohen Erwartungen die sie in die Realisierung der Grundrechte der Menschen setzt. Man kann im komplexen Zusammenwirken des Europarates, der einzelnen Verfassungsstaaten und der Europäischen Union für einen kontinentumfassenden Grundrechtsschutz ein geschichtlich erstmaliges Kunstwerk politischer Gestaltung sehen. Wir sind in dieser Abtei-

lung zusammengekommen um an diesem unvollendeten Kunstwerk weiterzuarbeiten.“ Soweit Prof. Müller.

Die schon vorhin angesprochenen Differenzen zwischen den nationalen Zuständigkeiten und der europäischen Ebene wurden exemplarisch im Fall der monegassischen Prinzessin Caroline von Hannover behandelt. Diese hat sich in einem über zehn Jahre dauernden Rechtsstreit mit den deutschen Gerichten, zuletzt vor dem Bundesverfassungsgerichtshof, gegen Übergriffe der Paparazzi zu wehren versucht. Gegenstand der Verfahren war Carolines Klage gegen große deutsche Unterhaltungsblätter, die sie beim Einkaufen auf dem Markt mit ihrer Leibwächterin oder am Strand mit ihrem Partner verfolgten und auch einen Sturz in der Badeanstalt medial verbreiteten. Die Klägerin forderte einen Ersatz von Nichtvermögensschaden. Die deutschen Gerichte waren zwar nicht unsensibel für die Anliegen des Schutzes der Privatsphäre, aber gaben in einigen Punkten doch der Pressefreiheit den Vorrang, die auch den Unterhaltungsbereich abdeckte. Der europäische Gerichtshof für Menschenrechte in Strassburg hat in seinem Urteil vom 24. Juni 2004 die Akzente allerdings doch anders gesetzt und die Fotografen der Boulevard-Presse entschiedener zurückgebunden und in ihrem Urteil unter anderem festgestellt: „Die Prinzessin erfülle obschon sie eine bekannte Persönlichkeit sei, keine offiziellen Funktionen. Die Öffentlichkeit habe kein legitimes Interesse daran zu erfahren, wo die Prinzessin sich aufhalte, auch wenn sie sich an Orte begeben, die – wie der Markt – nicht als abgegrenzt bezeichnet werden könnten. Selbst wenn ein solches Interesse der Öffentlichkeit bestünde, ebenso wie ein kommerzielles Interesse der Zeitschriften an der Veröffentlichung von Fotos und Artikeln, so haben diese Interessen ... im vorliegenden Fall hinter dem Recht auf wirksamen Schutz des Privatlebens zurückzutreten.“

Also kurz zusammengefasst, das deutsche Höchstgericht und der europäische Gerichtshof für Menschenrechte haben die gleichen Grundfreiheiten, nämlich Pressefreiheit und wirksamen Schutz des Privatlebens in diesem Fall unterschiedlich gewertet und gewichtet.

Es würde den Rahmen dieses kurzen Berichtes sprengen, es gäbe noch viel weiteres zu berichten über interessante Vorträge eines polnischen Verfassungsrichters oder gar der Behandlung der Grundfreiheit und Menschenrechte im Vereinigten Königreich, worüber Lord Roger of Earlsferry - House of Lords, London – interessant berichtet hat.

Der vierte Europäische Juristentag findet zwischen dem 3. und 5. Mai 2007 in Wien statt.



## GASTKOMMENTAR

# Die österreichische Praxis des Heimfallrechts

Eine europäische Kuriosität  
Büro für Genealogie: Herbert Gruber und Michael Nemeč

Herr Dr. Anton G., Mittelschulprofessor und Musiker, verstarb 82-jährig kinderlos und verwitwet im Frühjahr 2003. Seine Hinterlassenschaft vermachte er testamentarisch seinem Freund, einem Rechtsanwalt. Der Begünstigte verstarb vor Herrn Dr. G. und zu diesem Zeitpunkt war der Musikliebhaber von der Realität des diesseitigen Lebens wohl zu sehr entrückt, als dass er sich durch ein weiteres Testaments um den Verbleib seines Vermögens kümmern wollte oder konnte. Die Verlassenschaft nach Herrn Dr. G. war von Heimfall an die Republik Österreich bedroht, da keine gesetzlichen Erben den Nachlass für sich beanspruchten.

Zur Regelung der noch offenen Geschäfte des Nachlasses und zur Auffindung von Erben wurde ein Verlassenschaftskurator bestellt. Dieser konnte feststellen, dass der Dr. Anton G. keine Geschwister hatte und die Halbgeschwister der Mutter kinderlos vorverstorben waren. Die Familie des Vaters blieb unklar.

Das Gericht und der Verlassenschaftskurator beschlossen im August 2003 das BÜRO FÜR GENEALOGIE einzuschalten, mit dem Auftrag, zu klären ob es nicht doch lebende Personen mit gesetzlichem Erbrecht gäbe.

Die in den Folgemonaten durchgeführten Recherchen ergaben, dass die erblasserischen Eltern im Jahre 1939 geschieden wurden und seit dieser Zeit zwischen Sohn und Vater, der gleichfalls Musiker und Lehrer war, keinerlei Kontakt mehr bestand.

Die Großeltern hatten ein Gasthaus in M./D. Die Gemeindearchive waren aufgrund zahlreicher Überschwemmungen vernichtet und boten keinerlei Hinweise auf etwaige Familienmitglieder. Allerdings hatten einige betagte Einwohner von M./D. noch Erinnerungen an die Wirtsfamilie, zwei Söhne waren Lehrer, ein Sohn hatte ein Hotel und eine Tochter heiratete einen Förster. Viele weitere Monate Recherchearbeit in Archiven, Pfarren und Gemeinden waren notwendig um diese mündliche Geschichte in nachweisbare familiäre Zusammenhänge überzuführen, bis schließlich im April 2005 mit einer Cousine (Tochter eines Försters und Witwe eine Rechtsanwaltes) und einem Cousin (Sohn eine Hoteliers und selbst seit kurzem pensionierter Geschäftsführer eines renommierten Hotels) die Familiengeschichte rekapituliert werden konnte.

Im Sommer des Jahres 2005 waren beide Familienangehörige als gesetzliche Erben anerkannt.

Weniger als 10% aller erbenlos erscheinenden Verlassenschaftsverfahren nehmen einen ähnlichen Verlauf. In der überwiegenden Mehrzahl der erbenlosen Fälle endet das Verfahren mit Heimfall an den Bund, ohne dass professionelle Erbenforscher die Familienstruktur erforschen.

Dies im Unterschied zu anderen europäischen Ländern:

Ein erbenlos erscheinender Nachlass wird in England dem „Treasury Solicitor“ zur Verwaltung übertragen. Der „Treasury Solicitor“ - eine staatliche Anwaltskanzlei - ist von sich aus bemüht Erben zu finden und veröffentlicht auf seiner Homepage detaillierte Informationen zu erbenlosen Nachlässen. Auf Basis des „Freedom of Information Act 2000“, welcher jedermann ein generelles Recht auf Information über Akteninhalte der Verwaltungsbehörden gibt, sowie der Tradition des bedingungslosen Anerkenntnis von Privateigentum und dem Vorrecht des Rechts des Bürgers vor dem Recht der Krone erfolgt eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Büro des „Treasury Solicitor“ und den regionalen Erbenforschern zur Auffindung gesetzlicher Erben.



Herbert Gruber



Michael Nemeč

In Frankreich werden erbenlose Nachlässe an die staatliche Domänenverwaltung übergeben, welche dem Wirtschafts- und Finanzministerium untersteht. Laut den gesetzlichen Vorschriften ist die Domänenverwaltung verpflichtet, Nachforschungen nach gesetzlichen Erben durchzuführen. Die Domänenverwaltung kooperiert mit regionalen Erbenforschern und ist aktiv bemüht nur tatsächlich erbenlose Nachlässe dem Budget zuzuführen. Das DALLOZ-Zivilrechtslexikon führt hierzu aus, dass "wenn ein Verstorbener als Erben nur entfernte Verwandte (oder keine) hinterlässt, erscheint es sinnvoll, dem Erbscheinsantrag einen von einem Erbenforscher erstellten Stammbaum anzulegen."

## Österreich ist anders, aber warum?

Dafür gibt es zwei Gründe:

1. Erst ab Beginn der 1980iger Jahre versterben Personen mit Vermögen und geringer familiärer Anbindung. Unerwartet gibt es hohe Erbmassen und keiner beansprucht diese.

Die Justiz hatte weder adäquate Tradition noch Instrumentarium zur Verfügung, um den Forderungen des § 726 ABGB nachzukommen und das Vermögen den nicht vertretenen gesetzlichen Erben zukommen zu lassen.

2. Erbenlose Nachlässe fallen an den Bund. Der Bund wird vertreten durch die Finanzprokurator.

Die Finanzprokurator ist eine staatliche Einrichtung, deren Wurzeln zumindest bis in das 13. Jahrhundert zurückreichen. Diese Wurzeln können in einem vom Staufer Friedrich II. in Sizilien eingerichteten Amt gesehen werden, das von den letzten Kaisern des Heiligen Römischen Reiches Deutscher Nation und letztlich von den Habsburgern übernommen wurde. Dieses Amt war einem vom Kaiser und Landesherrn bestellten Beamten vorbehalten, der in erster Linie angehalten war, die Rechte des Kaisers als Landesherr in seinen Ländern gegen die Interessen der Landstände zu wahren.

Im Bericht der Historikerkommission kommen die Verfasser des Teilberichtes zur Restitution entzogener Vermögen<sup>1</sup> zum Schluss, dass es nach 1945 einen „Geist“ der Finanzprokurator gab, einen ungeschriebenen Konsens, welcher lautet: „Die Republik über alles! Sie, das heißt ihr Vermögen, zu schützen, zu wahren, zu vermehren.“

Das öffentliche Interesse, das die Prokurator wahrzunehmen hatte, wurde von Anfang an als fiskalisches Interesse der Republik Österreich definiert. Selbst ihre Kritiker bescheinigen der Prokurator, dass sie die Pflicht hat, für den Bund so viel wie möglich herauszuholen, entsprechend der Funktion eines Rechtsanwalts für seine Mandanten.

Ein solcher Vergleich bleibt allerdings auf der Ebene der Rechtsvertretung hängen. Er blickt nicht auf den Auftraggeber und auch nicht auf den jeweiligen Prozessgegenstand. Anders als ein „rein“ Privater existiert der Staat nämlich nicht seiner selbst willen, sondern erfüllt Allgemeinaufgaben, die über den Schutz und die Vermehrung seines eigenen Vermögens hinausgehen. Es kann daher nicht von vornherein als legitimes Ziel des Staates angesehen werden, „so viel wie möglich herauszuholen“.

Dieser zitierte Geist der Finanzprokurator spiegelt sich im Artikel von Herrn Hofrat Dr. Reinhard Seebald „Eine erbrechtliche Kuriosität“<sup>2</sup> wieder, in welchem der Autor voll stolz berichtet, dass unter seiner Ägide seit 1987 die Einnahmen des Bundes von ca. 65 Mio. ATS fast verdoppelt werden konnten und sich das fiskalisch schon nicht hässliche, so doch kleine Entlein der Heimfallseinnahmen zu einem stattlicher Schwan entwickelt hat.

Der stattliche Schwan ist aber nicht strahlend weiß, sondern hat - unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten betrachtet - große tief-schwarze Flecken.

Die Statistik des BÜRO FÜR GENEALOGIE auf Basis von mehr als 250 ehemals heimfälligen Nachlassangelegenheiten zeigt, dass in ca. 80% der dem Staat anheim gefallenen Nachlässe sehr wohl Personen mit gesetzlichem Erbrecht existieren. Diese hatten aber aufgrund ihrer Familiengeschichte und der historischen Entwicklungen von ihren Ansprüchen keine Kenntnis und wurden im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens nicht eruiert.

Zieht man englische Zahlen heran, dort fällt praktisch kein Nachlass erbenlos an den Staat, der nicht von professionellen Erbenforschern verifiziert wurde, so kann man gleichfalls nachvollziehen, dass die Republik Österreich Jahr für Jahr hohe Summen vereinnahmt, auf die diese kein tatsächliches Anrecht hat.

England hat mit 49 Mio. Einwohnern, also hat Österreichs mit 8 Mio. Einwohnern ca. 1/6 der Bevölkerung England, bei vergleichbarem Wohlstand der Gesellschaften.

Die Englische Krone vereinnahmt jährlich ca. GBP 23.000.000,-<sup>3</sup> (ca. € 33.000.000,- oder ca. 450 Millionen ATS) aus ca. 2.000 bearbeiteten erbenlosen Fällen. Umgelegt auf die Bevölkerung Österreichs wären dies ca. 75 Mio. ATS.

oder: € 5.500.000,-

Die Finanzprokurator nimmt jährlich aber wesentlich höhere ATS 120 Mio. aus dem Titel des Heimfalls ein,

oder: € 8.700.000,-

Diese schematische Differenz bildet die nicht berechtigten Erlöse der Republik eindrucksvoll ab.

Entsprechend Homepage des Bundesministeriums für Finanzen verzeichnete das Österreichische Budget im Jahre 2003 Einnahmen von € 57.889.000.000,-.

Somit beträgt die Summe des jährlichen Heimfallsarärs vernachlässigbare 0,01503% der fiskalischen Gesamteinnahmen, für den individuellen Erben aber sind schon € 20.000,- eine enorm hohe Summe, die ihm entgeht, wenn er nicht die Möglichkeit hat sich am Verlassenschaftsverfahren zu beteiligen. Das BÜRO FÜR GENEALOGIE verfügt über Fähigkeiten und Kenntnisse, Familien umfassend zu eruiert und arbeitet auf eigene Kosten und Risiko. Mehr als 1.900 Personen erzielten bisher Vermögensvorteile als ausgeforschte und anerkannte gesetzliche Erben.

Die Höhe des Honorars richtet sich nach dem Aufwand der Recherchen und übersteigt 20% plus MWST nur, wenn die Mitarbeit ausländischer Korrespondenzpartnern zur Klärung der Familienhistorie notwendig war.

Dieses Honorar, das nur im Erfolgsfall fällig wird, umfasst alle notwendigen Tätigkeiten und Dienstleistungen zur Durchsetzung der Ansprüche, auch Kosten und Kostenrisiko der Vertretung durch einen Notar oder Anwalt.

Es ist die Forderung an die Finanzprokurator zu stellen, sich den Zeichen der Zeit nicht länger zu verschließen und Erbmassen nur heimfällig zu nehmen, wenn einwandfrei geklärt ist, dass gesetzliche Erben tatsächlich nicht existent sind.

Dies wäre auch im Sinne des Zusatzprotokoll zur „Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten“, von Österreich unterzeichnet in Paris, am 20.III.1952, in deren Artikel 1 – Schutz des Eigentums festgeschrieben ist:

„Jede natürliche oder juristische Person hat das Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.“

Die aktuelle Praxis des Heimfallrechts ist eines modernen Europäischen Rechtsstaat unwürdig, da nicht eruierten Erben deren Eigentum schlichtweg entzogen wird.

1) Peter Böhmer, Ronald Faber unter Mitarbeit von Michael Wladika: Die österreichische Finanzverwaltung und die Restitution entzogener Vermögen 1945 bis 1960. Die Finanzprokurator. Wien 2002

2) Erschienen in der Zeitschrift RECHTzeitig Ausgabe 1/05

3) Veröffentlichung des Treasury Solicitor's Office für das Jahr 2004/2005

# Das neue UGB (Unternehmensgesetzbuch)

Mit einer tiefgreifenden Reform des Handelsrechts wird voraussichtlich im Herbst dieses Jahres das im Jahre 1897 eingeführte Handelsgesetzbuch durch das neue Unternehmensgesetzbuch ersetzt. Die Beschlußfassung im Ministerrat ist bereits erfolgt.



Mag. Raeser

Die bisher komplizierte Regelung des Kaufmannsbegriff entfällt und soll das neue Unternehmensgesetzbuch nunmehr für jeden Unternehmer gelten. Voraussetzung wird eine auf Dauer angelegte Organisation, die eine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, sein. Es wird sohin künftig dieses Recht für Unternehmer kraft Rechtsform und für Einzelunternehmer (welche sich ins Firmenbuch eintragen lassen können) gelten. Für Freie Berufe und Land- und forstwirtschaftliche Unternehmen gilt es nur, wenn diese von ihrer Wahlmöglichkeit sich in das Firmenbuch einzutragen, Gebrauch machen.

Durch den einheitlichen Unternehmerbegriff wird im Rahmen der Personengesellschaften die Gründung einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft überflüssig werden und

künftig nur noch OHG's und KG's einzutragen sein. Die bisher im Firmenbuch eingetragenen Erwerbsgesellschaften sollen weiterbestehen bleiben.

Die Wahl der Firma wird liberalisiert, wonach nunmehr Fantasiebezeichnungen zulässig sein sollen. Die Firma muß lediglich für die Kennzeichnung des Unternehmens geeignet und darf nicht irreführend sein. Auch muß sie entsprechende Unterscheidungskraft zu bisher eingetragenen Firmen besitzen.

Auch im Bereich der Rechnungslegungsvorschriften wird eine einfache und klare Definition gewählt. Diese sind anzuwenden wenn Umsatzerlöse von mehr als € 600.000,- pro Jahr erzielt werden oder mindestens fünf Mitarbeiter ganztägig angestellt sind.

Die schuld- und sachenrechtlichen Bestimmungen des HGB werden nunmehr für sämtliche Unternehmer gelten. Hier sind insbesondere zu erwähnen, das der Schadenersatz, den ein Unternehmer zu leisten hat auch den entgangenen Gewinn umfasst, trotz Vereinbarung einer Vertragsstrafe der darüber hinausgehende Schaden geltend gemacht werden kann, sowie die Formfreiheit der Bürgschaftserklärung.

Selbstverständlich informieren wir sie in einer der nächsten Ausgaben über die tatsächliche Beschlussfassung dieses Gesetzes.

## KLIMSCHA & SCHREIBER MITARBEITERPORTRÄT

### Aus unserem Team: Mag. Barbara Donabaum

Ich über mich ist leichter gesagt als getan: Seit Juni 2004 gehöre ich zum Team von Klimscha & Schreiber. Fast ein Jahr, von Juni 2004 bis Mai 2005, war ich als Sachbearbeiterin für Sachwalterschaftssachen in der Kanzlei tätig, bevor ich im Mai 2005 in die Verlassenschaftsabteilung unserer Kanzlei wechselte.



Neben der juristischen Komponente steht im Bereich der Sachwalterschaftssachen vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Es war für mich eine Bereicherung und eine wertvolle Erfahrung, Menschen, die aus den verschiedensten Gründen nicht oder nicht mehr in der Lage sind ihre Angelegenheiten ohne der Gefahr eines Nachteiles für sich selber zu besorgen, zu unterstützen.

Die Organisation des alltäglichen Lebens der Klienten, die Sicherung ihres Einkommens, der oft notwendigen Betreuung und die juristische Mithilfe bei komplexeren Rechtsgeschäften, aber auch bei der Durchsetzung ihrer Rechte und Ansprüche in den diversen Verfahren vor Gerichten, Ämtern und Behörden, war eine Herausforderung, der ich mich gerne stellte.

Im Mai 2005 übernahm ich den Bereich der Verlassenschaften. Es gilt nunmehr den Nachlass des Verstorbenen, des Erblassers, aufzunehmen und die Rechtsnachfolge der Erben abzuwickeln.

Doch auch hier kommt der soziale Aspekt, neben dem juristischen Schwerpunkt, nicht zu kurz, gilt es doch die Angehörigen in dieser für sie ohnehin nicht leichten Situation, in der der Verlust eines geliebten Menschen zu verarbeiten ist, rechtlich zu beraten.

Der Wechsel von der Sachwalterabteilung zur Abwicklung der Verlassenschaften war für mich eine berufliche Veränderung, die ich mit Freude annahm, auch wenn es mir nicht leicht fiel „meine Schützlinge“ abzugeben.

Meine Freizeit verbringe ich mit meiner Familie und meinen Freunden. Ich gehe gern in Ausstellungen, ins Kino und ins Theater, wobei letzteres in den vergangenen Monaten leider viel zu kurz kam. Meine sportlichen Ambitionen beschränken sich im großen und ganzen auf Radfahren und Tai Chi.

Zu meinen Hobbies zählt auch meine Heimatstadt Wien, in der ich aufgewachsen bin und wo es mir immer wieder Spaß macht bei ausgiebigen Spaziergängen immer neue Plätze, Straßen und Gassen der Stadt für mich neu zu erobern und dabei die Schönheit und Atmosphäre Wiens auf mich wirken zu lassen.

## KURZMELDUNGEN:

### JUSTITIA AWARD 2005

www.notar.at – das Portal der österreichischen Notariatskammer im Internet erreichte in der Kategorie „beste Homepage mit juristischem Kontext der öffentlichen Hand, Interessensvertretung und Ausbildung“ den hervorragenden dritten Platz.

Die besten Websites mit juristischen Inhalten werden von einer hochkarätigen Jury mit dem Justitia Award ausgezeichnet. Damit soll der Stellenwert professioneller Webauftritte juristischer Inhalte einer breiten Öffentlichkeit kommuniziert werden.

Das Hauptaugenmerk des Portals der österreichischen Notariatskammer liegt darauf, für das Notariat eine Informationsplattform zu schaffen, die den Menschen Inhalte sowie Services rasch und benutzerfreundlich zur Verfügung stellt.

### Veränderungen im Team:

Wir freuen uns, **Mag. Louise Kubelka** als neue Mitarbeiterin begrüßen zu können. Sie hat von **Mag. Barbara Donabaum** – aufgrund ihres Wechsels in die Verlassenschaftsabteilung – deren Bereich Sachwalterschaft übernommen.

Auch **Alexandra Pessl** ist neu zu uns gekommen und betreut nun mit **Cornelia Lindner** unsere Klienten am Empfang.

### Wir sind erreichbar:

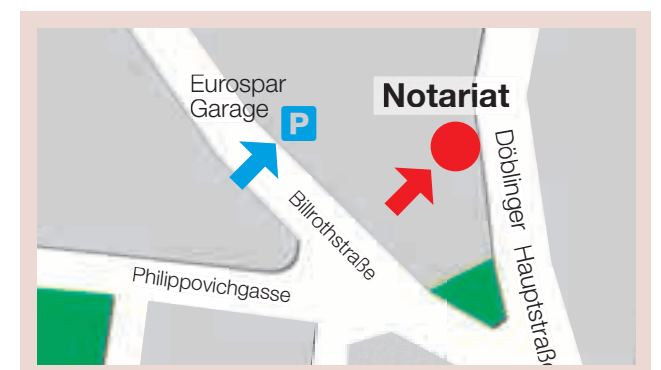
A-1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

☞ Einfahrt Billrothstraße 2

Telefon: + 43 1 368 67 84 – 0, Telefax: + 43 1 368 67 86

notare@klimscha-schreiber.at bzw.

www.klimscha-schreiber.at



### Unsere Kanzlezeiten:

Mo – Do: 8.30 Uhr – 17.00 Uhr

Fr: 8.30 Uhr – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung

### IMPRESSUM:

RECHTzeitig: ist die Klienteninformation der Notariatskanzlei Klimscha & Schreiber

Herausgeber, Medieninhaber: Klimscha & Schreiber, A-1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

Redaktionelle Leitung: Mag. Barbara Donabaum

Layout: McCann Erickson Advertising GmbH, A-1191 Wien

Fotos: Notariat Klimscha & Schreiber, Atelier Kucera, Corbis

Druck: Druckerei Pillwein, A-1040 Wien

Redaktionsschluss: 19. September 2005