



IMMOBILIENRECHT: NOVELLIERUNG DES ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE- GESETZ 2012 (EAVG 2012)

In Österreich besteht seit 01.01.2008 die grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten. Diese bestehenden Regelungen wurden nunmehr in Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie 2010/31/EU geändert (Bundesgesetzblatt I Nr. 27/2012). Die Gesetzesänderung tritt mit 01.12.2012 in Kraft.

Sofern keine Ausnahmeregelung besteht sind künftig bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten bereits in der Verkaufs-/ Vermietungsanzeige (z.B.: Inserate in Medien) der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor angegeben. Liegt bereits ein im Einklang mit der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erstellter Energieausweis vor, der nicht älter als 10 Jahre ist, reicht die Angabe des Heizwärmebedarfs in der Anzeige aus.

Die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises gegenüber dem potentiellen Käufer/Bestandnehmer besteht weiterhin. Dieser darf höchstens zehn Jahre alt sein. Während der Vertragsverhandlungen ist die Vorlage des Energieausweises ausreichend. Nach Vertragsabschluss muss der Energieausweis (oder eine vollständige Kopie davon) der

anderen Vertragspartei innerhalb von 14 Tagen ausgehändigt werden.

Von der Informations-, Vorlage- und Ausgehändigungspflicht sind ausgenommen:

- Gebäude, die nur forstfrei gehalten werden;
- Im Verkaufsfall, Gebäude, die aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind (das Gebäude muss in der Verkaufsanteile als abbruchreif bezeichnet werden oder die Käuferin/der Käufer muss durch eine entsprechende Klausel im Vertragsdokument ihre/seine Absicht zum Ausdruck bringen, das Gebäude innerhalb von drei Jahren auch tatsächlich abzurechen);
- Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste oder sonstige religiöse Zwecke genutzt werden;
- Provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren;
- Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird;
- Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten

- Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt;
- Frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m².

Für Einfamilienhäuser kann der Energieausweis auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden. Die Ähnlichkeit des Gebäudes mit dem Vergleichsgebäude ist durch den Ausweisaussteller zu bestätigen.

Die in einem vorgelegten Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen gelten als bedungene Eigenschaft im Sinne des allgemeinen Gewährleistungsrechts. Die bei der Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten sind dabei zu berücksichtigen.

Wie bisher gilt bei Nichtvorlage eines Energieausweises, eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Darüber hinaus, kann der Erwerber/Bestandnehmer künftig die Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis auf (angemessene) Kosten der anderen Vertragspartei einholen.

Zudem ist nun bei Verstoß gegen das EAVG eine Verwaltungsübertretung mit einer Geldstrafe bis zu EUR 1.450,00 normiert, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist.

Zusammenfassend ist im EAVG 2012 eine Verschärfung der bislang bestehenden Verpflichtung zur Erstellung und Vorlage eines Energieausweises zu sehen.

Christoph Luegmair

VERGABERECHT: NEUES REGIME FÜR VERTEIDIGUNG UND SICHERHEIT

Bisher konnte hemmungslos aufgerüstet werden. Beschaffungen für Militär und Sicherheit waren vom Vergaberecht ausgenommen. Damit ist jetzt Schluss. Die Richtlinie zur Neuordnung der Auftragsvergabe war bis 20.08.2011 umzusetzen, womit einige Mitgliedsstaaten in Verzug sind. In Österreich wurde das Bundesvergabegesetz Verteidigung und Sicherheit 2012 etwas verspätet in Kraft gesetzt.

Nach dem Vertrag über die Arbeitsweise der EU waren die Mitgliedstaaten allein für ihre Verteidigung und Sicherheit verantwortlich (Art 346 AEUV). Sie konnten zur Wahrung ihrer nationalen Interessen alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen und insbesondere selbst über Waffen, Munition und Kriegsmaterial bestimmen.

Mit dieser primärrechtlichen Regelung konnte die öffentliche Hand ihr Beschaffungswesen im Verteidigungs- und Sicherheitsbereich praktisch frei gestalten. Die Mitgliedstaaten haben von der Ausnahmemöglichkeit intensiv Gebrauch gemacht. Bau- und Dienstleistungsaufträge sowie milliarden schwere Lieferungen wurden nicht öffentlich ausgeschrieben und jenseits des Vergaberechts abgewickelt.

Die Richtlinie für die Beschaffung im Verteidigungs- und Sicherheitsbereich verpflichtet die Mitgliedstaaten aber nun, Beschaffungen im militärischen und nicht-militärischen Sicherheitsbereich einem transparenten Vergaberegime mit fairem Wettbewerb zu unterwerfen und ein besonderes Rechtsschutzsystem für übergangene Bieter vorzusehen (RL 2009/81/EG). Erfasst werden einerseits militärische Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträge; andererseits fallen so genannte

sensible Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträge darunter, die der nationalen Sicherheit dienen.

Der Anwendungsbereich ist zwar durch einige Ausnahmen eingeschränkt und auch die häufigen Gegengeschäfte bzw Offsets wurden nicht einbezogen. Dennoch werden sich die Mitgliedstaaten nach der Umsetzung nicht mehr ohne weiteres auf die unionsrechtliche Ausnahme des Art 346 AEUV stützen können.

In Österreich wurde die RL 2009/81/EG durch das Bundesvergabegesetz Verteidigung und Sicherheit 2012 vollständig umgesetzt (BVergGVS 2012).

Das BVergGVS ist am 1.4.2012 in Kraft getreten und hat für Aufträge zur Verteidigung und Sicherheit eine völlig neue Rechtsgrundlage geschaffen. Es gilt für militärische Beschaffungen der klassischen öffentlichen Auftraggeber sowie sicherheitsrelevante Beschaffungen von klassischen öffentlichen Auftraggebern und Sektorenauftraggebern.

Standard im Oberschwellenbereich sind das nicht offene Verfahren und das Verhandlungsverfahren, jeweils mit vorheriger Bekanntmachung. Auftraggeber können zwischen den beiden Verfahrensarten frei wählen. Für bestimmte Fälle stehen darüber hinaus zB das Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung, der wettbewerbliche Dialog und die Direktvergabe zur Verfügung.

Das Rechtsschutzsystem mit den Verfahren vor dem Bundesvergabeamt entspricht im Wesentlichen dem BVergG 2006. Es gibt einige organisations- und verfahrensrechtliche Besonderheiten, die vor allem dem erhöhten Geheimhaltungsbedarf entsprechen sollen.



Alles in allem haben wir es hier mit einer durchgreifenden Reform mit nachhaltigen Auswirkungen zu tun. Man wird sehen, wie sich die Regelungen in der Praxis bewähren werden.

Hanno Liebmann

VERTRAGSRECHT: OÖ. FINANZGESCHÄFTE-VERORDNUNG (LGBL. NR. 21/2012)

Mit der Oö. Finanzgeschäfte-Verordnung hat die Oö. Landesregierung nähere Bestimmungen über den Abschluss von Verträgen über Darlehen und sonstige Finanzgeschäfte, einschließlich Veranlagungen, im Bereich der Gemeinden und Statutarstädten erlassen (seit 1.4.2012 in Kraft).

Demnach sind Darlehen zulässig, die auf Euro lauten und für die ein fixer oder ein an einen EURIBOR-Zinssatz gebundener Zinssatz vereinbart ist. Zusätzlich gilt für Statutarstädte ein auf Euro lautendes Darlehen als zulässig, wenn der Gesamtbetrag auf einmal zur Rückzahlung fällig wird und dies durch eine ordnungsgemäße Tilgung gesichert ist.

Fremdwährungsgeschäfte sind gemäß Oö. Finanzgeschäfts-VO nicht zulässig.

Derivative Finanzgeschäfte dürfen künftig nur als Absicherungsgeschäfte zur Begrenzung von Zinsänderungs- und anderen Marktrisiken eines aufgenommenen Grundgeschäfts abgeschlossen werden. Einerseits müssen sie mit dem Grundgeschäft oder einem Portfolio aus Grundgeschäften verbunden sein und sie dürfen zu keinem Zeitpunkt der entsprechenden Laufzeit einen höheren Nominalwert als das Grundgeschäft haben. Andererseits darf deren Laufzeit jene des Grundgeschäfts nicht übersteigen und muss spätestens mit Ende der Laufzeit des Grundgeschäfts enden. Derivative Finanzgeschäfte dürfen nur nach Beratung und Betreuung durch ein vom anbietenden Rechtsträger verschiedenes Wertpapierunternehmen, ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen, ein Kreditinstitut, welches in einem Mitgliedsstaat des EWR zur Erbringung von

Wertpapierdienstleistungen zugelassen ist, oder durch Wirtschaftstreuhandler durchgeführt bzw. eingesetzt werden (Hierzu ist auch ein Nachweis darüber einzuholen, dass das angebotene Finanzinstrument als Absicherungsgeschäft geeignet ist). Hervorzuheben ist, dass das beratende bzw. betreuende Unternehmen nicht mit dem anbietenden Rechtsträger des Finanzgeschäfts gesellschaftsrechtlich verbunden sein darf.

Entsprechend der Oö. Finanzgeschäfte-VO sind als Veranlagungsformen zulässig: (i) Sicht- und Spareinlagen, (ii) Termineinlagen und (iii) Anleihen ohne eingebettete derivative Komponente. Grundsätzlich sind Veranlagungen genehmigungspflichtig. Ausnahme von der Genehmigungspflicht liegt vor bei (i) auf Euro lautenden, täglich fälligen Sicht- und Spareinlagen sowie Termineinlagen, jeweils bei einem Kreditinstitut oder einer öffentlichen Körperschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat des EWR und (ii) Veranlagungen der Statutarstädte bei Unternehmungen, an denen sie zu mehr als 50% beteiligt sind. Sicht-, Spar- und Termineinlagen, die bei einem einzelnen Rechtsträger abgeschlossen werden, dürfen bestimmte Schwellenwerte nicht übersteigen.

Die jeweilige Gemeinde bzw. Statutarstadt hat dem Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung (i) eine genaue Beschreibung des geplanten Finanzgeschäfts, (ii) einen Nachweis über die notwendige Willensbildung im zuständigen Gemeindeorgan, (iii) eine Bestätigung über die erfolgte Beratung und Betreuung sowie (iv) die erforderlichen Nachweise und sonstigen Urkunden (wie insb. Gesamtrisiko-



Analyse bestehend aus: Tilgungsplan, Maßnahmenplan zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts unter Berücksichtigung des mittelfristigen Finanzplans, Darstellung des Gesamtschuldenstands etc.) anzuschließen.

Christoph Luegmair

STEUERRECHT / IMMOBILIENRECHT: STABILITÄTSGESETZ 2012 (STABG 2012) – UMSATZSTEUER UND VORSTEUERABZUGSBERECHTIGUNG BEI VERMIETUNG AB 01. 04. 2012

Mit dem StabG 2012 ergeben sich wesentliche Änderungen betreffend die Möglichkeit zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung von Geschäftsräumen und somit auch der Berechtigung zum Vorsteuerabzug des Vermieters.

Grundsätzlich gilt, dass die Vermietung (Verpachtung) von Grundstücken dem unechten Steuersatz von 0% unterliegt. Damit ist keine Umsatzsteuer abzuführen, gleichzeitig besteht aber auch keine Vorsteuerabzugsberechtigung.

Ausgenommen von dieser Steuerbefreiung ist die Vermietung von (i) Grundstücken zu Wohnzwecken, (ii) Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art (auch wenn sie Bestandteil einer Liegenschaft sind), (iii) Beherbergung, (iv) Vermietung von Abstellflächen (Garagen) und (v) Grundstücken zu Campingzwecken. Diese unterliegen dem Steuersatz von 10%.

Wesentliches Ergebnis ist, dass daher die Vermietung von Geschäftsflächen keiner USt-Pflicht unterliegt und somit auch kein Vorsteuerabzug besteht. Unternehmer können aber gemäß § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG) auch die Vermietung von Geschäftsflächen umsatzsteuerpflichtig behandeln (Optierung in die USt-Pflicht). Bislang war das bei Geschäftsraummiete ohne Einschränkung möglich.

Das StabG 2012 bringt für diese Optionsmöglichkeit eine wesentliche Einschränkung, die bei der Vermietung von Geschäftsräumen zu beachten ist. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung soll ab dem 01.04.2012 nur zulässig sein, sofern der Mieter im Mietgegenstand nahezu ausschließlich

Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. „Nahezu“ Ausschließlichkeit soll dann gegeben sein „wenn die auf den Mietzins für das Grundstück/ den Grundanteil entfallenden USt. höchstens zu 5% vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen wäre“ (gem. Erläuterungen und Bemerkungen zum StabG 2012). Der vermietenden Unternehmer ist verpflichtet, diese Voraussetzung entsprechend nachzuweisen.

Wir empfehlen daher, in den abzuschließenden Bestandverträgen bereits eine entsprechende Regelung aufzunehmen (Auskunfts- und Nachweispflicht des Mieters), um so den Vermieter in die Lage zu versetzen, dass er seinen gesetzlichen Verpflichtungen überhaupt nachkommen kann. Weiters sollte vertraglich Vorsorge für jenen Fall getroffen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Voraussetzung für die Optionsmöglichkeit wegfällt.

Die Neuregelung ist auf Miet- und Pachtverträge anzuwenden, sofern mit der Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nach dem 01.04.2012 begonnen (Beginn mit den tatsächlichen Baumaßnahmen aufgrund einer Baubewilligung) wurde.

Ebenfalls in den Anwendungsbereich der Neuregelung durch das StabG 2012 fallen Wohnungseigentumsobjekte, die nach dem 31.03.2012 erworben wurden, sowie die Vermietung durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft, sofern mit dieser nach dem 31.03.2012 begonnen wird.

Christoph Luegmair

STEUERRECHT: DARLEHENS- UND KREDITVERTRAGSGEBÜHR

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2011 wurde mit Wirkung zum 01.01.2011 die Rechtsgeschäftsgebühr für Darlehens- und Kreditverträge abgeschafft. Im Hinblick auf das gebührenrechtliche Urkundenprinzip konnte man bereits zuvor Darlehens- und Kreditverträge insbesondere durch eine bloß mündliche Vereinbarung, im Wege der Anwaltskorrespondenz oder durch eine auf ein schriftliches Angebot basierende konkludente Annahme gebührenschonend abschließen. Um eine entsprechende Rechtssicherheit für auf diesem Wege vor dem 01.01.2011 abgeschlossene Darlehens- und Kreditverträge zu erlangen, kann infolge der Novellierung des Gebührengesetzes nunmehr auch (nachträglich) eine rechtsbezeugende Urkunde über das Rechtsgeschäft gebührenfrei errichtet werden.

Da der genannte Stichtag auf das Entstehen der Gebührenpflicht und nicht auf den Abschluss des Rechtsgeschäftes abstellt, unterliegen derartige rechtsbezeugende Urkunden nicht der Rechtsgeschäftsgebühr. Auch Sicherungs- und Erfüllungsgeschäfte (Bürgschaften, Hypothekarverschreibungen und Zessionen) zu Darlehens- und Kreditverträgen wurden durch die Novellierung der Ausnahmebestimmung des § 20 Z 5 GebG generell und sohin unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt, zwischen welchen Vertragsparteien und in welchem Ausmaß das Sicherungsgeschäft abgeschlossen wird, von der Gebührenpflicht ausgenommen. Für die Sicherungs- und Erfüllungsgeschäfte ist allerdings zu beachten, dass das Inkrafttreten der generellen Ausnahmebestimmung des § 20 Z 5 GebG, im Gegensatz zur Aufhebung der

Rechtsgeschäftsgebühr für den Darlehens- und Kreditvertrag selbst, auf die Verwirklichung des Sachverhaltes und nicht auf das Entstehen der Gebührenpflicht abstellt.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die nachträgliche Errichtung einer rechtsbezeugenden Urkunde über vor dem 01.01.2011 abgeschlossene Sicherungs- und Erfüllungsgeschäfte dann eine Rechtsgeschäftsgebühr auslöst, wenn bei Abschluss des Sicherungs- oder Erfüllungsgeschäftes die Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung des § 20 Z 5 GebG idF vor dem BBG 2011 nicht erfüllt waren. Hat man also aus gebührenrechtlichen Überlegungen auf eine Beurkundung des Sicherungs- oder Erfüllungsgeschäftes verzichtet, so würde auch die nunmehrige nachträgliche Errichtung einer rechtsbezeugenden Urkunde eine Gebührenpflicht auslösen.

Fritz Ecker

DREI NEUE JUNIORPARTNER BEI SCWP SCHINDHELM IN LINZ

Als eine der führenden österreichischen Rechtsanwaltskanzleien mit Standorten in Österreich und CEE bietet SCWP Schindhelm mit einem standort- und länderübergreifenden Team ein umfassendes Service in allen Bereichen des nationalen und internationalen Wirtschaftsrechts. Mit drei neuen Juniorpartnern - Rechtsanwalt **Priv.-Doz. Dr. Oliver Plöckinger per 1. April 2012**, Rechtsanwalt **Mag. Christoph Luegmair per 1. Juni 2012** und Rechtsanwältin **Mag. Bettina Pogliès-Schneiderbauer per 1. Juli 2012** - verstärkt sich die Kanzlei in mehreren wichtigen Fachbereichen.

„Unsere neuen Juniorpartner sind als ausgewiesene Spezialisten in ihren Fachgebieten ein großer Gewinn sowohl für unsere Mandanten als auch für unsere Sozietät. Mit den Ernennungen beweisen wir erneut, dass SCWP Schindhelm als eine der großen Wirtschaftskanzleien aufgrund ihrer Entwicklung engagierten, erfolgreichen jungen Anwältinnen und Anwälten große Entwicklungsmöglichkeiten bietet“, so Dr. Gerald Schmidberger, Rechtsanwalt und Partner bei SCWP Schindhelm.



Priv.-Doz. Dr. Oliver Plöckinger (39) unterstützt das Team von SCWP Schindhelm vor allem mit seiner wirtschaftsstrafrechtlichen Expertise. Als habilitierter Strafrechtler (akademischer Lehrer o.Univ.-Prof. Dr. Kienapfel) vertritt er nicht nur in namhaften Wirtschaftsaussen, sondern zählt auch das weite Feld der Prävention

von Straftaten (Stichwort Compliance) zu seinen bevorzugten Tätigkeitsbereichen. Als ehemaliger Stipendiat des Max-Planck-Instituts für Immaterialgüter- und Wettbewerbsrecht in München berät Oliver Plöckinger zudem im Rahmen von urheber-, marken- sowie patentrechtlichen Fragestellungen. Nicht zuletzt ist er Autor zahlreicher Fachpublikationen sowie Vortragender an der JKU Linz, der Akademie der Wirtschaftstreuhänder sowie der Fachhochschule Kufstein. Oliver Plöckinger ist seit 2006 für SCWP Schindhelm tätig und seit 2009 in die Liste der Rechtsanwälte eingetragen.



Mag. Christoph Luegmair (36) verfügt über weitreichende Erfahrung bei M&A- sowie strukturierten Immobilien-Transaktionen. Zuletzt hat der Linzer unter anderem im Zusammenhang mit dem zwischen dem Linzer Hauptbahnhof und Wissensturm entstehenden Geschäfts- und Wohnprojekt „LINZ.Punkt“ sowie beim Kauf des Miet- und Geschäftsgebäudes „Urfahr City Center“ (ehemaliges Rechberger-Areal) rechtlich beraten. Besondere Kompetenz hat der Vater von zwei Kindern auch in den Bereichen Steuerrecht, Gesellschaftsrecht sowie Vertragsrecht und AGB. Christoph Luegmair ist Absolvent des LL.M., European Tax Law Programms der JKU Linz und Mitautor des in Kürze im Verlag Österreich erscheinenden „Handbuch Unternehmenskauf“. Er ist seit 2005 für SCWP Schindhelm tätig und seit 2009 in die Liste der Rechtsanwälte eingetragen.



Mag. Bettina Pogliès-Schneiderbauer (32) verstärkt das Team von SCWP Schindhelm insbesondere mit ihrer umfangreichen Erfahrung in der arbeitsrechtlichen

Beratung und Vertragsgestaltung sowie bei M&A- und Immobilien-Transaktionen. Zuletzt hat sie unter anderem ein oberösterreichisches Unternehmen bei der Verhandlung eines Sozialplans rechtlich vertreten. Bettina Pogliès-Schneiderbauer unterstützt und berät regelmäßig Unternehmen bei der Ausgestaltung und Abwicklung von komplexen Liegenschafts- und M&A-Transaktionen. Weiterer Schwerpunkt der in Ottensheim lebenden Rechtsanwältin ist der Bereich Prozessführung/Streitbeilegung. Zur Vertiefung ihrer betriebswirtschaftlichen Kenntnisse hat Bettina Pogliès-Schneiderbauer den postgradualen Lehrgang MBA für Juristinnen und Juristen an der JKU Linz absolviert. Sie ist seit 2005 für SCWP Schindhelm tätig und seit 2009 in die Liste der Rechtsanwälte eingetragen.

Mit Priv.-Doz. Dr. Oliver Plöckinger, Mag. Christoph Luegmair und Mag. Bettina Pogliès-Schneiderbauer erhöht sich die Zahl der PartnerInnen bei SCWP Schindhelm auf nunmehr 26.