



Katja Macor
Rechtsanwältin
Fachanwältin für
Familienrecht
Mediatorin

Immobilienrecht – Frankreich

› **Interesse an Frankreichimmobilien?** Frankreich ist und bleibt einer der schönsten Orte für ein eigenes Feriendomizil und bietet zugleich eine stabile Vermögensanlage. Neben praktischen Gesichtspunkten wie Infrastruktur und Erreichbarkeit von Deutschland sollte man auch an die juristischen Gesichtspunkte denken.

Makler

Neben der Suche im Internet nutzen die meisten die Dienste eines ortsansässigen Maklers. Der Makler sollte Mitglied einer Maklervereinigung sein (ORPI oder FNAIM). Vorsicht ist geboten, wenn der Makler keine *carte professionnelle* hat und keiner Vereinigung angehört. Möchten Sie nur einen Makler beauftragen, erteilen Sie ihm ein *mandat exclusive*. Sie können den Auftrag auch mehreren Maklern geben (*mandat sans exclusivité*). Die Provision ist höher als in Deutschland: 5-10 % des Kaufpreises.

Finanzierung

Grundsätzlich finanzieren deutsche Banken eine Immobilie in Frankreich nicht. Sie können aber Ihre deutsche Immobilie belasten und einen Kreditvertrag mit Ihrer Bank schließen, oder Sie gehen zu einer französischen Bank und belasten die französische Immobilie.

Zwei Kaufverträge

In Frankreich schließen Sie zwei Verträge. Der sog. *compromis de vente* als bindender (!) Vorvertrag und der notariell beurkundete *acte authentique* als Hauptvertrag. Sie können dem Verkäufer vorab auch ein bindendes Angebot machen (*offre* oder *proposition d'achat*), welches der Verkäufer in einer bestimmten Frist annehmen kann oder auch nicht.

Dem darauf folgenden Vorvertrag müssen insbesondere folgende Gutachten beiliegen: Termitengutachten, Gutachten über Blei im Baumaterial, Gutachten über Asbest im Baumaterial, Gutachten über die Elektrik, Gutachten über die Natur- und technischen Risiken und Energieausweis.

Der Verkäufer einer gebrauchten Immobilie haftet für diese Mängel nicht, der Käufer muss nur aufgeklärt werden. Treten Sie von dem Kauf nicht innerhalb der Ihnen zustehenden Widerrufsfrist von 10 Tagen zurück, haben Sie eine Garantiesumme anzuzahlen (meist 5 %).

In den nun folgenden drei Monaten bis zum *acte authentique* prüft der Notar das Grundbuch, informiert die Gemeinde und erfragt städtebauliche Vorschriften. Sie müssen in dieser Zeit den ggf. abgeschlossenen Kreditvertrag vorlegen. Drei Tage vor dem *acte authentique* muss der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto liegen. Das Eigentum geht mit Unterschrift unter den *acte authentique* sofort über.

Steuern

Der Kauf einer französischen Immobilie muss dem deutschen Finanzamt nicht gemeldet werden. Einnahmen aus Vermietung müssen nur in Frankreich erklärt werden. Nur der Veräußerungsgewinn aus einer vermieteten Frankreichimmobilie interessiert Deutschland. Erbschafts- und Schenkungssteuern müssen in unter Anrechnung in beiden Ländern gezahlt werden.

In Frankreich fallen beim Erwerb 8 % Nebenkosten an. Während des Besitzes müssen Wohnsteuer und Grundsteuer bezahlt werden. Beim Verkauf mit Veräußerungsgewinn kann es teuer werden: dieser wird grds. mit 35 % versteuert.

› **Französisches Immobilienrecht unterscheidet sich grundlegend vom deutschen Recht. Lassen Sie sich beraten!**



Dr. Achim Nolte
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht
Mediator

ERBRECHT

› **BGH stärkt „Behindertentestament“** – Eltern von Kindern mit Behinderungen können durch Testamentsgestaltung vermeiden, dass ererbtes Vermögen zunächst verbraucht werden muss, ehe Sozialhilfe gezahlt wird (BGH, Beschl. v. 01.02.2017, AZ: XII ZB 299/15).

Klassischerweise enthält ein sog. „Behindertentestament“ eine Kombination aus Vor- und Nacherbschaft sowie Testamentsvollstreckungsanordnung. Der Testamentsvollstrecker stellt nach dem Tod der Eltern sicher, dass dem behinderten Kind aus den Erträgen (z.B. Zinsen) des Nachlasses Naturalleistungen zur Steigerung der Lebensqualität zukommen, auf die das Sozialamt ebenso wenig wie auf den Nachlass insgesamt Zugriff hat.

In der Vergangenheit war fraglich, ob der rechtliche Betreuer des erbenden behinderten Kindes sein Honorar vom Testamentsvollstrecker und damit aus dem Nachlass verlangen kann.

Diese Frage hat der BGH nun eindeutig unter Hinweis auf die Sperrwirkung der Testamentsvollstreckung gemäß § 2214 BGB verneint.

Dies hat zur Folge, dass der nach dem Tod der Eltern notwendige rechtliche Betreuer sein zudem reduziertes Honorar nur aus der Staatskasse beanspruchen kann. Im Übrigen hat der BGH das sog. „Behindertentestament“ an sich noch einmal ausdrücklich als zulässige Gestaltungsform anerkannt.

› **„Behindertentestamente“ sollten – damit sie Bestand haben – nur anwaltlich oder notariell beraten erstellt werden!**

ARBEITSRECHT/ STEUERRECHT

› **Kein Arbeitslohn und damit steuerfrei** ist der Schadensersatz des Arbeitgebers wegen Mobbing, Diskriminierung oder sexueller Belästigung



Prof. Clemens Pustejovsky
Rechtsanwalt
Mediator

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hat in einem Urteil vom 21. März 2017 (Az. 5 K 1594/14) festgestellt, dass eine Entschädigung, die ein Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer wegen Diskriminierung zahlen muss, auch dann steuerfrei ist, wenn der Arbeitgeber die behauptete Benachteiligung bestritten und sich lediglich in einem gerichtlichen Vergleich zur Zahlung bereit erklärt hat. In der Begründung führte das Finanzgericht aus, dass es sich bei der Entschädigung aus dem Vergleich um den Ausgleich immaterieller Schäden im Sinne des § 15 Abs. 2 AGG wegen einer Diskriminierung der Klägerin als Behinderte handelt. Eine solche Entschädigung sei nicht als Arbeitslohn zu qualifizieren und daher steuerfrei. Der Arbeitgeber der Klägerin habe die Benachteiligung bestritten, sich jedoch durch Vergleich zur

Zahlung einer Entschädigung wegen der behaupteten Benachteiligung verpflichtet. Solche Einnahmen hätten keinen Lohncharakter.

Anders zu beurteilen wäre der Fall, wenn der Arbeitgeber nach § 15 Abs. 1 AGG wegen eines Verstoßes gegen das Benachteiligungsverbot verpflichtet gewesen wäre, den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Muss der Arbeitgeber beispielsweise entgangene Lohnanteile ersetzen, ist von steuerpflichtigen Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit auszugehen.

› **Gerade bei Vergleichen in Arbeitsrechtssachen sind sozialversicherungsrechtliche und steuerrechtliche Folgen immer sorgfältig zu prüfen und zu beachten.**



Simone Eckert
Rechtsanwältin
Fachanwältin für IT-Recht

Internetrecht

› **Facebook Nutzer haften für ihren Account** – dies gilt vor allem auch dann, wenn Dritte über diesen Account beleidigende Äußerungen tätigen

Das Oberlandesgericht Frankfurt hatte sich mit der Frage auseinander zu setzen, ob Facebook-Nutzer für Äußerungen haften, die von anderen über ihren Account verbreitet werden. Gegenstand des Urteils waren beleidigende Inhalte über einen Eventveranstalter, die auf dessen öffentlicher Pinnwand über den Account eines Facebook-Nutzers verbreitet wurden. Der Veranstalter verlangte daher Unterlassung der getätigten Äußerungen und Schadensersatz. Der beklagte Nutzer verteidigte sich hiergegen mit dem Argument, dass nicht er sondern vielmehr einer seiner Freunde die Aussage getätigt hätten. Das Gericht folgte dieser Ansicht nicht, sondern argumentierte damit, dass der Beklagte verpflichtet gewesen wäre, seine Zugangsdaten vor fremden Zugriff hinreichend zu sichern. Indem der Beklagte jedoch weder darauf geachtet hatte, sich stets nach der Nutzung seines Accounts auf einem fremden Computer auszuloggen, noch ob sein Passwort zum leichteren Login voreingespeichert

war, musste er sich so behandeln lassen, als habe er selbst gehandelt, als sein Freund den Account für die beleidigenden Äußerungen verwendete (OLG Frankfurt, Urteil vom 21.07.2016, Az.: 16 U 233/15).

› **Bei der Verwendung fremder Computer empfiehlt es sich dringend, sich nach der Nutzung aus dem eigenen Account (facebook, ebay etc.) auszuloggen und darauf zu achten, ob die automatische Merkfunktion, die den nächsten Login ohne Eingabe eines Passworts ermöglicht, aktiviert ist.**

Das Urteil zeigt dabei nicht nur, dass ein laxer Umgang mit Zugangsdaten empfindliche Strafen mit sich bringen kann, sondern auch, dass Opfer von beleidigenden Äußerungen sich hiergegen zur Wehr setzen können.

Gesellschaftsrecht

› **Vorstandshaftung für Sicherheiten der Gesellschaft zugunsten von Aktionären** – Für die unzulässige Rückerstattung von Einlageleistungen zu Kapitalgesellschaften haften Vorstand oder Geschäftsführung. Bisweilen werden Leistungen nicht als Rückerstattung erkannt.



Philipp Müller
Rechtsanwalt

Im deutschen Recht der Kapitalgesellschaften (prominent: AG und GmbH) gilt das Prinzip der realen Kapitalaufbringung. Grundsätzlich müssen versprochene Einlagen der Gesellschafter / Aktionäre tatsächlich eingezahlt und dürfen nicht – auch nicht auf Umwegen – zurückerstattet werden. In der Praxis werden verbotene Einlagenrückerstattungen bisweilen nicht erkannt.

Mit Urt. v. 10.01.2017, Az.: II ZR 94/15, hat der BGH den Vorstand einer AG wegen verbote-

ner Einlagenrückgewähr für haftbar erklärt: Mitarbeiter der AG hatten Aktien derselben erworben. Zwecks Finanzierung nahmen diese Aktionäre Bankdarlehen auf. Zu deren Sicherung verpfändeten sie ihre Aktien an die Bank. Als die Darlehen verlängert werden mussten, verpfändete die AG zur Sicherung eigene Kontoguthaben an die Bank, um den Mitarbeitern den Behalt der Aktien zu ermöglichen. Später forderte die Bank die Rückzahlung der Darlehen. Da der Aktienkurs gefallen war, befriedigte sie sich aus der von der

AG gestellten Sicherheit. Der BGH erkannte in der Sicherung durch die AG eine verbotene Einlagenrückgewähr nach § 57 Abs. 1 AktG. Die Besicherung sei Vermögensvorteil der Aktionäre. Zwar liegt gem. § 57 Abs. 1 Satz 3 AktG keine verbotene Einlagenrückgewähr vor, wenn ein vollwertiger Gegenleistungs- oder Rückgewähranspruch gegen den Aktionär besteht. Die Vollwertigkeit des Anspruchs der AG gegen ihre Aktionäre wurde aber verneint: Die Bank wird

die Sicherung der AG beanspruchen, wenn sie sich bei den Aktionären (aus deren Aktien) nicht befriedigen kann. Für den Schaden haftete der Vorstand.

› **Vor Gesellschafterzuwendungen empfiehlt sich für Geschäftsführung oder Vorstand die vorherige Einholung anwaltlichen Rates. Für unerlaubte Einlagenrückgewähr haftet ihr Privatvermögen.**



Fabian Rack
Rechtsanwalt

Wissenschaftsrecht

› **Es tut sich was im Urheberwissenschaftsrecht** - In Hochschulen und Schulen werden Fachaufsätze und Lernmaterialien schon lange nicht mehr nur auf Papier genutzt: Gelehrt und gelernt wird per Tablet, elektronischen Leseplätzen und E-Learning-Plattformen. Was hier erlaubt ist und was nicht, soll nun reformiert werden.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung von Werken in der Wissenschaft sind sehr komplex: Viele Nutzungsszenarien führen in die Untiefen urheberrechtlicher Verwertungs- und Ausnahmebestimmungen. Viele Institutionen beklagen schon seit Langem: Die Regelungen seien kleinteilig und oft schwer verständlich.

Genau das will der Gesetzgeber ändern: Die Bundesregierung hat eine Reform angestoßen, die den Bedürfnissen der Wissensgesellschaft gerecht werden soll. Die urheberrechtlichen Ausnahmen für Forschung und Lehre sollen teils erweitert, jedenfalls aber vereinfacht und dem Medienwandel angepasst werden. Zugleich sollen Vergütungen an Verlage und Autoren fließen. Reformiert werden unter anderem Werknutzungen zur Veranschaulichung von Unterricht und Lehre oder zum Zweck der wissenschaftlichen Forschung.

Erstmals spezifisch geregelt werden Methoden computergestützter Big Data-Analyseverfahren (das sogenannte Text und Data-Mining). Auch Archive, Museen und Bibliotheken erhalten neue Nutzungsprivilegien.

Doch die Reform ist politisch hoch umstritten: Gerade einige Wissenschaftsverlage sehen ihre Existenz bedroht. Der Bundestag berät den Gesetzentwurf bereits; der Entwurf durchläuft damit – knapp vor der Wahl – das Gesetzgebungsverfahren. Gut möglich, dass die neuen Regelungen im Frühjahr 2018 in Kraft treten werden.

› **Hochschulen, Schulen, Museen, Archive, Bibliotheken und ihre Nutzerinnen und Nutzer sollten den Reformprozess im Auge behalten und prüfen, ob sie in den Genuss neuer Privilegien kommen – oder Abstriche fürchten müssen.**

V.i.S.d.P.:

Nolte ›‹ Pustejovsky
RA Dr. Achim Nolte
RA Prof. Clemens Pustejovsky
Wallstr. 6, D 79098 Freiburg im Breisgau
Tel. 0049 - (0)761 - 21 68 68 0
Fax. 0049 - (0)761 - 21 68 68 8
info@np-recht.de