



Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde
von Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte

WIRTSCHAFTSRECHT

WIEREG-NOVELLE 2025: VERSCHÄRFT PFLICHTEN UND NEUE RISIKEN FÜR GESCHÄFTSFÜHRER

Seit seiner Einführung verfolgt das Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz (WiReG, BGBl BGBl. I Nr. 136/2017, zuletzt geändert durch BGBl I Nr. 151/2024; www.ris.bka.gv.at/bund) das Ziel, durch mehr Transparenz über jene natürlichen Personen, die letztlich Kontrolle über juristische Personen und andere Rechtsträger ausüben, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung wirksam zu bekämpfen. Was bisher vielfach als bloße Formalität betrachtet wurde, gewinnt durch die jüngste Novelle vom Dezember 2024 deutlich an Relevanz – insbesondere für Geschäftsführer und Compliance-Verantwortliche.

Wer ist meldepflichtig?

Grundsätzlich meldepflichtig sind alle im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaften, Privatstiftungen, Vereine nach § 1 VerG, Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, Versicherungsvereine, Sparkassen, gemeinnützige Stiftungen und Fonds sowie Trusts und trustähnliche Konstruktionen. Nicht meldepflichtig bleiben weiterhin Einzelunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften und Agrargemeinschaften. Eine Meldebefreiung für eingetragene Gesellschaften gilt gemäß § 6 WiReG, wenn sämtliche Gesellschafter des Rechtsträgers natürliche Personen sind und die wirtschaftlichen Eigentümer damit klar erkennbar sind.

Wer gilt als wirtschaftlicher Eigentümer?

Wirtschaftlicher Eigentümer ist jede natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren (direkter oder indirekter) Kontrolle der Rechtsträger steht – typischerweise durch Beteiligungen von mehr als 25 %, durch Stimmrechte oder sonstige Einflussmöglichkeiten. Besteht keine Person mit derartigen Beteiligungsverhältnissen, ist der Geschäftsführer als wirtschaftlicher Eigentümer zu melden.

Die neue „Nominee-Vereinbarung“

Mit 01.10.2025 wurde der Begriff der Nominee-Vereinbarung eingeführt. Darunter versteht das Gesetz eine mit der Treuhandschaft vergleichbaren Konstruktion, bei der sich eine Person – der Nominee oder Nominee-Direktor – verpflichtet, im eigenen Namen, aber nach Weisung eines Dritten (des Nomi-

nators) zu handeln. Wichtig ist: Ein Nominee ist nicht automatisch wirtschaftlicher Eigentümer. Bestehen bei einem Rechtsträger Nominee-Vereinbarungen, sind diese nunmehr – unabhängig davon, ob sie für das wirtschaftliche Eigentum relevant sind – zu melden. Dies hat bei nicht meldebefreiten Rechtsträgern im Rahmen der Jahresmeldung zu geschehen. Bislang meldebefreite Rechtsträger müssen auf die Meldebefreiung verzichten und die Nominee-Vereinbarungen bis zum 29.10.2025 melden. Wurde diese Frist verabsäumt, kann die Eintragung bereits bestehender Nominee-Vereinbarungen nur nach Erstattung einer Selbstanzeige sanktionslos nachgeholt werden.

Neue Sorgfaltspflichten für Geschäftsführer und verschärfte Sanktionen

Eine zentrale Neuerung betrifft die Haftung des Rechtsträgers für die Jahresmeldungen. Ab dem 01.10.2025 ist es strafbar, wenn ein Rechtsträger die gesetzlich vorgeschriebenen Ermittlungspflichten gemäß § 3 Abs. 1 und 3 WiReG nicht spätestens ein Jahr nach der letzten Meldung erfüllt. Diese Pflicht zur Meldung liegt grundsätzlich beim Geschäftsführer. Wer als Geschäftsführer also nicht rechtzeitig prüft und dem Register meldet, wer wirtschaftlicher Eigentümer ist, riskiert künftig eine finanzstrafrechtliche Sanktion, auch ohne dass eine konkrete Falschmeldung erfolgt ist. Damit wird die bisherige Praxis, erst bei unterlassener Meldung nach Aufforderung zu bestrafen, aufgegeben. Für Falschangaben hinsichtlich wirtschaftlichen Eigentums drohen nun Geldstrafen von bis zu € 200.000. Soms-

tige unrichtige oder unvollständige sowie verspätete Meldungen können mit bis zu € 25.000 geahndet werden. Damit wird deutlich: Die Compliance im Bereich der wirtschaftlichen Eigentümer ist längst keine bloße Verwaltungssache mehr, sondern ein haftungsrelevanter Bestandteil der Pflichten der Geschäftsführung.

Fazit: Jetzt aktiv werden

Sorgfaltspflichten verlangen eine laufende Überprüfung der Eigentümerstrukturen, um Strafen zu vermeiden. Wer bestehende Nominee- oder Treuhandkonstruktionen nutzt, sollte diese rechtzeitig offenlegen und bewerten lassen. Ebenso ist zu prüfen, ob eine bisherige Meldebefreiung weiterhin sinnvoll ist oder ob ein freiwilliger Verzicht geboten erscheint.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Analyse Ihrer Unternehmensstruktur, der korrekten Meldung Ihrer wirtschaftlichen Eigentümer und der Einrichtung interner Kontrollmechanismen.

gw



**MAG. GEORG WIELINGER,
M.B.L.-HSG**

INSOLVENZRECHT
UND UNTERNEHMENS-
RESTRUKTURIERUNG

GESELLSCHAFTSRECHT/M&A
UNTERNEHMENS- UND ZIVIL-
RECHT, SCHADENERSATZ UND
GEWÄHRLEISTUNGSRECHT

ZUM GEBRAUCH VON ALLGEMEINFLÄCHEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Der Oberste Gerichtshof (OGH 25.06.2025, 5 Ob 80/25p) hat sich jüngst mit der Frage auseinandergesetzt, in welchem Umfang Wohnungseigentümer Allgemeinflächen der Liegenschaft zum Abstellen von Fahrzeugen verwenden dürfen.

Zum Ausgangssachverhalt

Eine Wohnungseigentümerin und deren Lebensgefährte parkten ihre Kraftfahrzeuge dauerhaft auf der Allgemeinfläche einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft. Das führte dazu, dass es den anderen Wohnungseigentümern praktisch unmöglich war, diese Allgemeinfläche, für die es keine Benützungsregelung gab, ebenfalls zu benützen. Ein anderer Wohnungseigentümer wehrte sich dagegen und begehrte gerichtlich die Verpflichtung, alle Handlungen zu unterlassen, durch welche andere Wohnungseigentümer länger als insgesamt 3 Stunden pro Tag daran gehindert werden, die Allgemeinfläche der Liegenschaft für deren eigene Zwecke zu verwenden. Nach dem Vorbringen des Klägers dürfe die Allgemeinfläche zwar von der beklagten Wohnungseigentümerin und deren Lebensgefährten benützt werden, jedoch nur zeitlich begrenzt in einem Ausmaß, sodass auch andere Wohnungseigentümer zur angemessenen Benützung in der Lage seien.

Zur Entscheidung des OGH

Aus der Entscheidung des OGH ergibt sich, dass jeder Mit- und Wohnungseigentümerberechtigt ist, eigenmächtige Eingriffe durch einen anderen Mit- oder Wohnungseigentümer in das Eigentumsrecht mit der Eigentumsfreiheitsklage abzuwehren. Allgemeine Teile einer Liegenschaft, die im Wohnungseigentum stehen, dienen nach ihrer Zweckbestimmung (Widmung) der allgemeinen Benützung. Während die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte jeweils den Wohnungseigentümern zukommt, steht die Nutzung der allgemeinen verfügbaren Teile der Liegenschaft sämtlichen Wohnungs-

eigentümern als Teilhaberecht im Sinne der Bestimmungen des ABGB über die Gemeinschaft des Eigentums zu. Grundsätzlich hat daher jeder Miteigentümer Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinsamen Sache, wenn er auch einen persönlichen Bedarf daran hat.

Im Falle einer bloß beschränkten Gebrauchsmöglichkeit darf ein Miteigentümer – auch ohne vorherige Absprache oder Vereinbarung mit den anderen – jeden Gebrauch von der Sache machen, wenn er damit den Gebrauch durch die anderen Eigentümer nicht stört. Dabei ist nicht auf abstrakte Gebrauchsmöglichkeiten anderer Miteigentümer abzustellen, sondern auf den konkreten Gebrauch durch den anderen Bedacht zu nehmen.

Solange keine Gebrauchsstörung der anderen Miteigentümer vorliegt, steht einem Wohnungseigentümer daher auch das Recht zur ausschließlichen Benützung der Sache oder eines Teils davon zu. Der Widerstand eines Miteigentümers macht den übermäßigen Gebrauch durch einen anderen Eigentümer nur dann rechtswidrig, wenn der widersprechende Miteigentümer einen konkreten Gebrauchswunsch zur Sachbenützung äußert. Ohne Beanspruchung eines konkreten Gebrauchs liegt eine titellose Benützung durch den anderen Miteigentümer vor. Aus Sicht des OGH kann ein rechtswidriger Eingriff in die Anteilsrechte der anderen Miteigentümer somit nur dann vorliegen, wenn ein tatsächlicher Gebrauch oder konkreter Gebrauchswunsch anderer Miteigentümer besteht, weil ohne Gebrauchsstörung

selbst ein alleiniger Gebrauch nicht in die Anteilsrechte der anderen Miteigentümer eingreift und daher nicht rechtswidrig ist.

Nachdem der Kläger im Verfahren nicht geltend gemacht hatte, einen konkreten Gebrauch der Allgemeinfläche für sich zu beanspruchen, sondern nur die Ansicht vertrat, dass die Beklagten die Allgemeinfläche – unabhängig vom konkreten Gebrauch der anderen – nicht über ihren Anteil hinaus benützen dürfen, lag kein rechtswidriger Eingriff in das Eigentum des Klägers vor.

Konsequenzen für die Praxis

Für die Praxis gilt es daher im Falle des übermäßigen Gebrauchs einer Allgemeinfläche durch einen anderen Wohnungseigentümer rechtzeitig und konkret (am besten schriftlich) darzulegen, dass man die betroffene Allgemeinfläche selbst ebenfalls nutzen möchte, wobei man in diesem Zusammenhang konkret darlegen sollte, in welcher Art und Weise die Nutzung begehrt wird.

sb



MAG. STEPHAN BERTUCH

IMMOBILIENRECHT

BAU- UND
BAUVERTRAGSRECHT

SCHADENERSATZ- UND
GEWÄHRLEISTUNGSRECHT

STEIRISCHES JAGDRECHT,
STRAFRECHT, ARBEITSRECHT

ARGLISTIGE IRREFÜHRUNG VON ANLEGERN ÜBER DIE RISIKOGE- NEIGTHEIT UND WERTSTABILITÄT EINES WERTPAPIERS



In Einklang mit seiner Rechtsprechung bejahte der OGH den durch irreführende Werbebroschüren verursachten Irrtum über die Risikogeneigntheit und Wertstabilität eines Wertpapiers als Haftungsgrund. Der Beklagte hafte der klagenden Anlegerin wegen Beihilfe an der irreführenden Werbung, weil er die Werbemaßnahmen in seiner Funktion als Vorstand der involvierten Bank gebilligt und gewusst habe, dass diese zur Irreführung der Anleger geeignet waren sowie billigend in Kauf nahm, dass Anleger aufgrund der Angaben in den Werbebroschüren Wertpapiere erwerben würden, die sie bei richtiger Information über die Sicherheit dieser Wertpapiere nicht erworben hätten. Wenngleich die arglistige Irreführung nicht unmittelbar durch die Bank als Vertragspartner der Klägerin, sondern durch einen Dritten erfolgte, bestehe Anspruch auf Schadenersatz (6 Ob 81/25 t).

MAG. SILVIJA RAILIĆ

SOCIAL-EGG-FREEZING: EIN SCHRITT ZU MEHR SELBSTBESTIMMUNG



Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 6.10.2025 (G 52/2024, ris.bka.gv.at/vfgh) das ausnahmslose Verbot des Einfrierens von Eizellen ohne medizinische Indikation (§ 2b Abs. 1 FMedG) als unverhältnismäßig und daher verfassungswidrig aufgehoben. Der Wunsch, ein Kind zu bekommen, ist Teil des durch Art. 8 EMRK geschützten Privatlebens und damit ein Grundrecht. Ein bloß möglicher gesellschaftlicher oder beruflicher Druck auf Frauen vermag ein generelles Verbot nicht zu rechtfertigen. Nach Ansicht des VfGH bestehen beim „Social-Egg-Freezing“ keine ethischen oder moralischen Bedenken. Gesundheitsrisiken können durch mildere Mittel, etwa Altersgrenzen oder Aufklärungspflichten geregelt werden. Künftig können Frauen somit selbstbestimmter über die Entnahme und Aufbewahrung ihrer Eizellen entscheiden. Die Aufhebung tritt mit 1. April 2027 in Kraft und markiert einen wesentlichen Schritt zu mehr reproduktiver Selbstbestimmung und zur Entlastung vom gesellschaftlichen Druck „rechtzeitig“ Mutter werden zu müssen.

MAG. ANJA HUBINGER

ERFOLG VOR DEM OGH: REGRESSANSPRÜCHE VERJÄHRT

Eine seit dem Jahr 2019 in unserer Kanzlei anhängige Rechtsstreitigkeit endete nunmehr nach einer Entscheidung des OGH (7 Ob 149/25z, www.ris.bka.gv.at/jus) endgültig zugunsten unserer Mandantin. In einem gegen unsere Mandantin aufgrund behaupteter Planungsmängel eingeleiteten Regressverfahren klagte die Vermieterin den ihr entstandenen Schaden (entgangene Mietzinse) ein. Wir wandten im Regressverfahren erfolgreich die Verjährung der geltend gemachten Ansprüche ein und argumentierten damit, dass die Vermieterin aufgrund der seit dem Jahr 2018 behaupteten Planungsmängel in einem Parallelverfahren, in dem unsere Mandantin als Nebenintervenientin partizipierte, zumindest eine Feststellungsklage gegen unsere Mandantin erheben hätte müssen.



Der OGH bestätigte diese Argumentation und hielt in Fortsetzung der bisherigen Judikatur fest, dass die Vermieterin aufgrund des eingeschränkten Kreises möglicher Verursacher der Schäden zur Vermeidung der drohenden Verjährung jedenfalls auf Feststellung klagen hätte müssen. Verjährungsrechtlich relevante Aspekte sollten demnach immer bereits zu Beginn eines jeden Verfahrens beachtet werden und für mögliche Regressverfahren stets (zugunsten des eigenen Mandanten) in Evidenz gehalten werden.

MAG. MARTIN NUNCIC

WERTSICHERUNGSKLAUSELN IM MIETVERTRAG – KLARSTELLUNG DES OGH

In seiner Entscheidung vom 30.07.2025, 10 Ob 15/25s (www.ris.bka.gv.at/jus) hatte sich der OGH mit einer Wertsicherungsklausel zu befassen: Die klagende Mieterin begehrte von der (gewerblichen) Vermieterin die Rückzahlung von zuviel bezahltem Mietzins. Sie machte u.a. einen Verstoß der Wertsicherungsklausel des Mietvertrags gegen § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG geltend. Nach dieser Bestimmung ist eine Klausel unzulässig, wonach dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine, innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung, ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht, sofern die Klausel nicht im einzelnen ausgehandelt wurde.

Der OGH verneinte den Anspruch der Mieterin: Die betreffende Bestimmung findet nämlich auf Bestandverträge gar keine Anwendung, da die Leistung des Vermieters nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig zu erbringen ist. Der OGH begründet seine Entscheidung mit dem Wortlaut und Zweck der Norm, der Entstehungsgeschichte und den Gesetzesmaterialien. Diese Entscheidung ist ein wichtiger Schritt zur Klarstellung, da in vereinzelt Entscheidungen der letzten Zeit auch eine gegenteiligen Ansicht abgeleitet werden hätte können.

DR. VOLKER MOGEL, LL.M.



TIPPS & LINKS

Die Website oesterreich.gv.at – Wohnbauförderung Steiermark bietet Informationen zu Förderungen des Landes Steiermark für Bauen, Sanieren und Wohnen. Sie zeigt, welche Unterstützungen und Zuschüsse möglich sind, etwa für Neubauten, Sanierungen, energieeffizientes Bauen oder den Heizkostenzuschuss. Außerdem finden sich dort Voraussetzungen, Antragsformulare und Online-Services der Landesregierung.



https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/bauen/3/Seite.2260408

INSIDE KCP



Seit 05.05.2025 ist Mag. Silvija Railić bei Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH als juristische Mitarbeiterin tätig. Ihr Diplomstudium an der Karl-Franzens-Universität Graz absolvierte sie mit beachtlichem Erfolg. Im Anschluss an ihr Studium befasste sie sich im Rahmen mehrerer Projekte des damaligen Kompetenzzentrums für Südosteuropa intensiv mit Minderheitenschutz, Rule of Law und Hochschulbildung in Südosteuropa. Nach ihrer Gerichtspraxis und einer fast einjährigen Tätigkeit als juristische Mitarbeiterin in einer renommierten Belgrader Anwaltskanzlei machte sie sich für viele Jahre als Gastronomin selbständig, ehe sie erneut den Ruf der Juristerei verspürte. Frau Mag. Railić findet nicht nur das Zivilrecht, sondern auch öffentliches Recht und Politikwissenschaft besonders spannend.

Lexikon per E-Mail

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse office@kcp.at.