

MANAGEMENT-INFO

EIN SERVICE FÜR KLIENTEN UND INTERESSENTEN



DIE EU STÄRKT VERBRAUCHERN DEN RÜCKEN – MEHR BÜROKRATIE FÜR UNTERNEHMEN

In Zeiten von **Internet** und anderer Kommunikationsmittel hat sich auch das **Konsumverhalten** stark **verändert**. Alltägliches wie **Online-Shopping** bzw. Bestellungen über Telefon sind für die Konsumenten auf der einen Seite bequem und praktisch. Auf der anderen Seite lauern hier nicht nur **Betrugsgefahren** sondern es lassen sich die Kunden auch oftmals dazu verleiten, Gegenstände oder Zusatzartikel zu erwerben, welche sie beim klassischen Shopping in einem Geschäft vermutlich nicht gekauft hätten. Der **Versandhandel** birgt überdies die Gefahr, dass die Ware **zu spät**, beschädigt oder gar nicht beim Käufer ankommt.

Die **EU** hat schon vor ein paar Jahren die sogenannte **Verbraucherrechterichtlinie** erlassen (RL 2011/83/EU vom 25.10.2011) – in **Österreich** ist mit 13. Juni 2014 das **Ver-**

braucherrechte-Richtlinien-Umsetzungsgesetz in Kraft getreten. Kernpunkte sind viele verschiedene **vorvertragliche** sowie **vertragliche Informationspflichten**, welche die Position der **Konsumenten stärken** sollen. Für die Unternehmen erhöht sich der **bürokratische Aufwand** und es kann bei Nichteinhaltung sogar zu strengen **zivilrechtlichen** und **wettbewerbsrechtlichen** Konsequenzen kommen. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen im **Business to Consumer (B2C)** Bereich näher dargestellt.

BEDEUTENDE NEUERUNGEN BEIM VERSANDHANDEL

Bisher generell und zukünftig immer noch zwischen Unternehmen gilt, dass die **Gefahr** beim **Versendungskauf** grundsätzlich im **Zeitpunkt** der **Absendung** auf den

INHALT AUSGABE NR. 42

- Die EU stärkt Verbrauchern den Rücken – mehr Bürokratie für Unternehmen
- Strenges Schriftformerfordernis bei befristeten Mietverträgen
- Investment Controlling

DIE EU STÄRKT VERBRAUCHERN DEN RÜCKEN – MEHR BÜROKRATIE FÜR UNTERNEHMEN (Fortsetzung von Seite 1)

Kunden übergeht. Durch die Umsetzung der Richtlinie wird diese **Grundregel im B2C Bereich** genau **umgekehrt**. Folglich geht die **Gefahr des zufälligen Untergangs** bzw. der Beschädigung im Regelfall erst **mit der Ablieferung** an den **Verbraucher** bzw. an den Empfangsbevollmächtigten auf diesen **über**. Überdies wurde auch die **Frist** für die **Bereitstellung der Ware** im **Versandhandel** mit **maximal 30 Tagen** festgelegt. Dabei ist einerseits für den **Verbraucher vorteilhaft**, dass auf die **typische Verfügbarkeit** von Waren solcher Art abzustellen ist und somit auch eine **kürzere Leistungsfrist** gelten kann. Andererseits und eher den **Unternehmer begünstigend** kann auch eine **längere Leistungsfrist** für die Bereitstellung von Waren **vereinbart** werden.

UNKLAR DEFINIERTE ZUSATZLEISTUNGEN KÖNNEN GRATIS SEIN

Gerade bei Bestellungen im Internet und oftmals bei **Reiseangeboten** wird dem Konsumenten im Zuge des Bestellvorgangs nahegelegt, neben der Hauptleistung – beispielsweise einem Flug – auch noch eine **Nebenleistung**, z.B. in Form einer **Reiseversicherung** dazubuchen. Da hierbei in der Vergangenheit manchmal die genaue Kostenstruktur und somit die **Aufteilung** zwischen Haupt- und Zusatzleistung **unklar** waren, sollen nun **Zusatz-**

leistungen nur dann verrechnet werden können, wenn der **Verbraucher** seine **ausdrückliche Zustimmung** dazu gibt. **Keine ausdrückliche Zustimmung** ist allerdings dann gegeben, wenn man bei der Buchung einer Flugreise im Internet die **vorab automatisch dazu gebuchte Versicherungsleistung wegeklicken** muss. Es ist daher für Unternehmen geboten, eine möglichst eindeutige **Aufklärung** über (zusätzliche) **Kosten für Extra-Leistungen** vorzunehmen, da andernfalls der **Verbraucher nichts** für die erbrachte Zusatzleistung **bezahlen muss**. Eine **Ausnahme** besteht beispielsweise für Verträge i.Z.m. Gesundheitsdienstleistungen oder bei der **Vermietung von Wohnraum**. In eine ähnliche Richtung geht jene **Verschärfung** für Unternehmen, welche vorschreibt, dass der **Verbraucher** bei elektronisch geschlossenen Verträgen **ausdrücklich bestätigten** muss, dass **mit seiner Bestellung eine Zahlungsverpflichtung** verbunden ist. Umkehrschluss der so genannten „**Button-Lösung**“ ist, dass der Verbraucher dann nicht an seine Erklärung gebunden ist sofern diese Informationspflicht verletzt wurde.

AUSDEHNUNG DES RÜCKTRITTSRECHTS INNERHALB DER EU

Das Verbraucherrechte-Richtlinien-Umsetzungsgesetz bringt auch eine **Ausdehnung** des **Rücktrittsrechts** bei „Außerhalb-Ver-

trägen“ und bei **Fernabsatzverträgen** (z.B. ein per E-Mail abgeschlossenes Geschäft zwischen Unternehmer und Verbraucher) **auf 14 Tage**. Diese **Rücktrittsfrist verlängert** sich um weitere **zwölf Monate** sofern das Unternehmen seiner Belehrung über das Widerrufsrecht nicht nachgekommen ist. Holt jedoch das Unternehmen seine Informationspflicht nach, so endet die Frist für das Rücktrittsrecht schon 14 Tage danach.

Neugeregelt beim Rücktritt ist auch, dass das Unternehmen grundsätzlich unverzüglich, **spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen** dem Konsumenten die **Zahlung inklusive der Lieferkosten** für die Rücksendung zu **ersetzen** hat. **Keine Rückerstattung** gibt es allerdings für Mehrkosten, die durch eine vom Verbraucher gewünschte **Expresslieferung** bedingt sind. Die Kosten für die Rücksendung sind auch dann vom Konsumenten zu bezahlen, wenn er vorher darüber unterrichtet wurde. Im Falle des erfolgreichen Rücktritts vom Vertrag muss dem Verbraucher **dasselbe Zahlungsmittel rückerstattet** werden, welches beim Kauf aufgewendet wurde – es ist also **nicht ausreichend**, den **Kaufpreis in Gutscheinen** zu erstatten wenn der Kunde beim Kauf mit Geld bezahlt hat.

STRENGES SCHRIFTFORMERFORDERNIS BEI BEFRISTETEN MIETVERTRÄGEN



Bereits seit geraumer Zeit sieht das österreichische **Mietrechtsgesetz (MRG)** vor, dass **befristete Mietverträge zumindest 3 Jahre** umfassen müssen – früher war auch eine kürzere Befristung möglich gewesen. Der **Oberste Gerichtshof (OGH)** hatte sich (GZ 1 Ob 237/13d vom 23. Jänner 2014) mit dem **Schriftlichkeitserfordernis** befristeter Mietverträge auseinanderzusetzen. Der zugrundeliegende Sachverhalt gestaltete sich derart, dass ein zwischen Vermieter und Mieter ursprünglich auf 3 Jahre **befristeter Mietvertrag** immer wieder **verlängert** wurde. Dabei wurde regelmäßig kurz vor Ablauf der Befristung von der Hausverwaltung beim Mieter nachgefragt, ob er den Vertrag verlängern möchte. Bejahte der Wohnungsmieter,

so musste er einen vorbereiteten schriftlichen Nachtrag bis zu einem vereinbarten Termin unterschrieben an die Hausverwaltung retournieren – in Folge würde er bei Zustimmung durch den Vermieter eine Ausfertigung des schriftlichen Nachtrags zugesendet bekommen. Tatsächlich wurde die Verlängerungsvereinbarung von einem Vertreter des Vermieters zu einem nicht feststellbaren Zeitpunkt unterfertigt, jedoch dem **Mieter weder im Original noch in Kopie** übergeben. Die Verlängerung des Mietvertrags wurde von beiden Vertragsparteien dergestalt gelebt, dass der Mieter den Mietgegenstand weiterhin nutzte und der Vermieter das Mietentgelt weiter vereinnahmte.

Fortsetzung auf Seite 3

STRENGES SCHRIFTFORMERFORDERNIS BEI BEFRISTETEN MIETVERTRÄGEN

(Fortsetzung von Seite 2)

LETZTMALIGE BEFRISTUNG ODER UNBEFRISTETER MIETVERTRAG?

Zu Unstimmigkeiten kam es im Jahr 2010, da der Mieter die Unterzeichnung des schriftlichen Nachtrags verweigerte und der **Vermieter** daher davon ausging, dass das **Mietverhältnis** bis 2013 **befristet** sei, da es zu einer **einmaligen** konkludenten **Verlängerung** des **Mietverhältnisses** gekommen ist. Der **Mieter** hingegen war der Ansicht, dass **anstelle** eines **befristeten Mietverhältnisses** überhaupt ein **unbefristetes** gegeben sei. Die Gerichte erster und zweiter Instanz **folgten** der Ansicht des **Vermieters**, da für die **Befristung der Mietdauer** eine **schriftliche Vereinbarung** vorausgesetzt wird, welche ja letztlich auch durch die Unterschriften beider Parteien **erfüllt** wurde. Sinn und Zweck des **Schriftformgebotes** bei **befristeten** Mietverträgen liegen grundsätzlich in der **Warn- und Aufklärungsfunktion** für den Mieter sowie in der **Beweissicherungsfunktion** für den 3Im Gegensatz zu den Vorinstanzen stellt der **OGH strenge Maßstäbe** an das **Schriftformerfordernis** im Zusammenhang mit **befristeten Mietverträgen** - sowohl bei erstmaligem Vertragsabschluss als auch bei Verlängerungen. Die zwischen Vermie-

ter und Mieter jahrelang geübte Praxis **erfüllte** hingegen die **Anforderungen** an das Schriftlichkeitsgebot **nicht**, da hierfür **erforderlich** ist, dass der **Vermieter innerhalb der Annahmefrist** dem Mieter eine **schriftliche Annahmeerklärung** zukommen lässt. Eine schriftliche Erklärung des Mieters (die Wohnung weiter mieten zu wollen), welche vom Vermieter formlos akzeptiert wird, reicht nicht aus. Für **befristete Mietverträge** gilt zwar, dass diese - wenn sie weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden - sich **einmalig auf drei Jahre verlängern**. Allerdings bedeutet dies im Umkehrschluss, dass vom Gesetz **lediglich einmal** eine mündliche oder konkludente **Verlängerung** des **befristeten Mietvertrags** vorgesehen ist und für jede weitere Befristung eine schriftliche Vereinbarung notwendig ist. Liegt **keine gültige Befristung** vor, weil etwa das **Schriftformgebot nicht erfüllt** ist, so **wandelt** sich der **befristete Mietvertrag** in einen **unbefristeten Mietvertrag** um - selbst dann wenn die Vertragsparteien ein befristetes Mietverhältnis abschließen wollten. Der **OGH** kam daher zur Entscheidung, dass **bereits** ein **unbefristetes Mietverhältnis** vorliegt, da die einmalige automatische Verlängerung der Befristung schon früher ausge-

schöpft wurde. Da dem **Mieter** seitens des Vermieters auch **keine schriftliche Annahmeerklärung zugegangen** war, ist es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung des ins Auge gefassten befristeten Mietvertrags gekommen. Dies hat zur Folge, dass der an der Kündigung interessierte **Vermieter** den **Mietvertrag** nur, wie im MRG ausdrücklich normiert und beispielhaft angeführt, **aus wichtigen Gründen kündigen** kann.

VORSICHT IN DER PRAXIS

Damit es aus **Vermietersicht** nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt und **anstelle** der gewünschten Verlängerung des **befristeten Mietvertrags** plötzlich ein (schwieriger kündbarer) **unbefristeter Mietvertrag** vorliegt, sollte auch dem **Schriftformerfordernis** entsprechende Aufmerksamkeit geschenkt werden und dem vom OGH vorgezeichneten Weg gefolgt werden. Demnach muss in Konstellationen, in welchen der Mietvertrag durch ein schriftliches Anbot des Mieters verlängert werden soll, **sichergestellt** sein, dass dieses **Anbot** auf Mietvertragsverlängerung **vom Vermieter schriftlich angenommen** und an den Mieter übersendet wird.

INVESTMENT CONTROLLING

EINLEITUNG

Die stürmischen Zeiten sind in den letzten Jahren an den Kapitalmärkten nicht nur häufiger sondern auch stärker geworden. Nicht zuletzt auch die zunehmende **Komplexität von Finanzprodukten** stellt Entscheidungsträger, die für die Verwaltung von Vermögen verantwortlich sind, vor große Herausforderungen.

Als Folge haben nicht nur die Schadensfälle in Zahl und Höhe zugenommen, sondern sind auch die daraus resultierenden zivil- aber auch strafrechtlichen Haftungsrisiken für die verantwortlichen Organe deutlich gestiegen. Insbesondere wenn es sich um treuhändig zur Verwaltung überlassenes Vermögen handelt, ist seitens der Organe höchste Sorgfalt angebracht.

Investment Controlling unterstützt bei der **Planung, Kontrolle** und **Steuerung** der

Vermögensbewirtschaftung und reduziert **Risiken und Kosten der Veranlagung**.

FUNKTION VON INVESTMENT CONTROLLING

Der Investment Controller vertritt die Interessen des Kunden im gesamten Prozess der Vermögensbewirtschaftung. Um tatsächlich ausschließlich im Interesse des Kunden agieren zu können, sind vollständige Unabhängigkeit und Objektivität unabdingbare Voraussetzungen. Der Investment Controller hat keine Vermittlungsgebühren zu akzeptieren und auch keine Finanzprodukte zu vertreiben.

BERATUNG HINSICHTLICH DER ANLAGEORGANISATION

Die **Definition des Anlageziels** hat unter Berücksichtigung der **Bedürfnisse des Anlegers** bzw. etwaiger **rechtlicher Vor-**

gaben (wie z.B. Stiftungszweck, Statuten, Satzung, gesetzliche Vorgaben, etc.) zu erfolgen. Darauf basierend wird die **passende Anlagestrategie** abgeleitet, die das Fundament einer erfolgreichen Veranlagung bildet.

Die Auswahl der geeigneten Vermögensverwalter sollte im Rahmen einer Ausschreibung erfolgen. Um Leistungen und Entgelt vergleichen und bewerten zu können, sind den Bewerbern die wesentlichen Kriterien der Veranlagung vorzugeben.

Bei der Ausgestaltung der Verträge (Bandbreiten für Asset-Klassen, Pflichten, Anlagerestriktionen, etc.) ist auf die Formulierung klarer und zielorientierter Aufträge zu achten, um anschließend im Rahmen der Vermögensbewirtschaftung eine taugliche Grundlage für die laufende Kontrolle zu haben.

Fortsetzung auf Seite 4

INVESTMENT CONTROLLING (Fortsetzung von Seite 3)

LAUFENDES MONITORING DER VERANLAGUNG

Die unabhängige Kontrolle der auftragskonformen Umsetzung der Veranlagungsstrategie ist eine Kerntätigkeit des Investment Controllers. Die Ausübung dieser Funktion erfordert Unabhängigkeit, fachspezifisches Know-how und eine entsprechende informationstechnische bzw. organisatorische Infrastruktur. In der Praxis ist festzustellen, dass die üblicherweise im Veranlagungsprozess involvierten Personen bzw. Institutionen (Kapitalanlagegesellschaften, Depotbanken, Vermögensverwalter, Organe) aus verschiedensten Gründen eine unabhängige Kontrollfunktion nicht wahrnehmen können.

Der Investment Controller kontrolliert insbesondere:

- » die **Auftragskonformität**: Einhaltung der Bandbreiten für Anlageklassen und Fremdwährungen sowie der Anlagere striktionen
- » die **Einhaltung der Konditionen**: Kosten- und Gebührenbelastungen, Kursabrechnungen
- » die **Risiken der Einzel- und Gesamtanlagen**: Ermittlung von Volatilitäts- und Risikokennzahlen
- » die **Qualität der Vermögensbewirtschaftung**: Performanceanalyse, Vergleich mit anderen Vermögensverwaltern bzw. Fonds (Benchmarking)

Um Kosteneffizienz gewährleisten zu können, hat die Kontrolle der Spesen-, Gebühren- und Transaktionsabrechnungen lückenlos zu erfolgen. Hinweisen auf verdeckte Kosten ist gesondert nachzugehen. In der Praxis sind dabei insbesondere folgende Punkte zu hinterfragen:

- » Wurde bei der **Auswahl der Investmentfonds** nach einem nachvollziehbaren „Best-in-class“-Ansatz vorgegangen?
- » Wie hoch ist der **Anteil von Eigenprodukten**? Wie hoch sind die Gebühren bei Eigenprodukten?
- » Gibt es **Doppelbelastungen mit Gebühren** durch den Einsatz von Strategiefonds?
- » Gibt der Vermögensverwalter **Retrozessionen** ausnahmslos **an den Kunden** weiter?



- » Wurden bei Fonds institutionelle **Fonds-klassen gezeichnet**? Bei Retailklassen ist die Managementgebühr deutlich höher. Dies führt nicht selten zu Interessenskonflikten.
- » Welche **Kosten** verursacht die **Absicherung von Fremdwährungsrisiken**? Abweichungen zwischen Kassa- und Terminkurs sowie unnötig kurze Laufzeiten von Termingeschäften (und dadurch bedingte oftmalige Verlängerungen) können zu einer Vervielfachung der Kosten bei Währungsabsicherungen führen.
- » Werden zusätzlich zu den Verwaltungskosten **externe Spesen** (z.B. Brokerspesen) belastet oder handelt es sich um eine Pauschalgebühr?

BERICHTSWESEN

In der Praxis wird - zur Diversifizierung des Risikos - die Veranlagung größerer Vermögen auf mehrere (Depot)Banken und Vermögensverwalter aufgeteilt. Die Berichte von Banken bzw. Verwaltern unterscheiden sich hinsichtlich Inhalt und Qualität deutlich. Darüber hinaus besteht das

Gesamtvermögen neben Finanz-Vermögenswerten oft auch aus anderen Vermögensklassen (z.B. Immobilien, Kunstgegenstände, Private Equity-Beteiligungen). Eine wesentliche **Funktion des Berichtswesens** ist es, **sämtliche Vermögenswerte konsolidiert darzustellen**, um dem Kunden eine Steuerung des gesamten Vermögens zu ermöglichen.

Ein leistungsfähiges Controlling ermöglicht die Erfassung sämtlicher Transaktionen und Bewertung der Positionen auf täglicher Basis. Durch diese zeitnahe Überwachung und Kontrolle hat Investment Controlling die **Funktion eines Frühwarnsystems**.

FAZIT

Investment Controlling bietet die erforderlichen Methoden und Instrumente zur Planung, Kontrolle und Steuerung der Vermögensbewirtschaftung und leistet als Frühwarnsystem einen entscheidenden Beitrag zum Risikomanagement.

Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:
 Klienten-Info - Klier, Krenn & Partner KG
 Redaktion: F. Klier, H. Krenn, alle 1090 Wien, Julius-Tandler-Platz 6/9
 Richtung: unpolitisch & unabhängig – Die Management-Info widmet sich Themen aus der Welt der Unternehmensberatung und aus dem Wirtschaftsrecht und ist speziell für Klienten von Steuer- u. Unternehmensberatungskanzleien bestimmt.
 Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr.
 Kontakt: Klienten-Info: Tel. 01/929 15 91-0;
 E-Mail: office@klienten-info.at, Internet: www.management-info.at