

Albanien
Konzessionen und
Public Private Partnerships

Slowenien
Elektronischer Rechtsverkehr
in Grundbuchssachen

Tschechien
Forderungsbesicherung durch
Pfandrechtsbegründung

Türkei
GmbH-Geschäftsführerhaftung

Ukraine
Investmentfondsrecht



FACHZEITSCHRIFT FÜR
WIRTSCHAFTSRECHT
UND STEUERRECHT IN
MITTEL- UND OSTEUROPA
11. JG, Heft 05, Oktober 2013

Zitiervorschlag:
eastlex 2013, Seite
eastlex 2013/Nummer

HERAUSGEBER:
Manz'sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH

HERAUSGEBERBEIRAT:
Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati
Schönherr
DLA Weiss-Tessbach
Wolf Theiss

SCHRIFTFLEITUNG:
Univ.-Prof. MMag. Dr. T. BORIĆ
Dr. M. KNAUS
ao. Univ.-Prof. Dr. C. RUDOLF

STÄNDIGE MITARBEITER:
A. ABAZ
Dr. S. CHIRICA
Dr. K. KOLOSEUS
Ing. D. KOSPEROVÁ
Prof. Dr. H. KÜPPER
Helge MASANNEK
Dr. B. NIEMANN
Mag. Dr. A. PATSCH
Mag. H. RÖHLE
Dr. habil. JOACHIM SCHRAMM
Dr. L. SZÉCSÉNYI
Mag. T. VELICHKOVA
Mag. S. VUČIĆ
Mgr. M. WETZLEROVÁ
Dipl.-Jur. M. WIETZOREK

EDITORIAL

Internationaler Verbrauchergerichtsstand: Ist ein Kausalzusammenhang zwischen „Ausrichten“ und Vertragsschluss erforderlich? 161
T. Borić / C. Rudolf / M. Knaus

Impressum U3

ALBANIEN

ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT, ÖFFENTLICHES WIRTSCHAFTSRECHT

Konzessionen und Public Private Partnerships in Albanien 164
Endrit Mema / Georg Rihs

SERBIEN

STEUERRECHT

Bilanzielle und steuerliche Behandlung von Immobilienerwerb in Serbien 166
Die bilanzielle Behandlung von Immobilien in Serbien folgt den IFRS. Im Steuerrecht sind für Immobilien-
transaktionen zahlreiche Besonderheiten vorgesehen.
Barbara Skala-Stojanović / Christian Braunig

SLOWAKEI

ÖFFENTLICHES WIRTSCHAFTSRECHT

Finanzvermittlung im Segment des Pensionssparens 171
Andrea Slezáková

SLOWENIEN

ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

Elektronischer Rechtsverkehr in Grundbuchssachen in Slowenien 173
Mit der Novelle des Grundbuchgesetzes wurde in Slowenien die vollständige Elektronisierung des Grundbuch-
vorgangs eingeführt. Dieser Beitrag analysiert die neuen Grundbuchinstitute, die neu eingeführten Verfahrens-
regeln sowie Fragen aus der Praxis, welche als Folgen der Elektronisierung des Grundbuchvorgangs entstanden
sind.
Renato Vrenčur / Tjaša Ivanc

TSCHECHIEN

ZIVILRECHT

Forderungsbesicherung durch Pfandrechtsbegründung im neuen tschechischen Zivilrecht 177
Das am 1. 1. 2014 in Kraft tretende neue Bürgerliche Gesetzbuch bringt auch Veränderungen für die Besiche-
rung von Forderungen aus Krediten.
Ivana Otřísalová / Arthur Braun

Konzessionen und Public Private Partnerships in Albanien

ENDRIT MEMA / GEORG RIHS

A. Einleitung

Albanien ist eines der wenigen europäischen Länder, das in den vergangenen Jahren eine stabile und konstant wachsende Wirtschaftsentwicklung aufweist.¹⁾ Ausländische Direktinvestitionen haben dabei eine wichtige Rolle gespielt. Im Mai 2013 ist in Albanien ein neues Gesetz über Konzessionen und Public Private Partnerships²⁾ (im Weiteren: alPPP-G) in Kraft getreten, um weitere Direktinvestitionen zu erleichtern und das alban Rechtssystem mit den einschlägigen Vorschriften der EU zu harmonisieren.³⁾

B. Definition von PPP und Anwendungsbereich

Art 8 alPPP-G definiert Public Private Partnerships (PPP) als langfristige, vertragliche Kooperationen zwischen einem öffentlichen Auftraggeber (Public Partner) und einem privatwirtschaftlichen Betreiber, wobei sich der privatwirtschaftliche Betreiber dazu verpflichtet, öffentliche Bauwerke oder Dienstleistungen zu betreiben, und zwar durch die Finanzierung, Projektsteuerung, die Errichtung, den Betrieb oder die Instandsetzung von neuen oder bereits bestehenden Vertragsgegenständen oder Dienstleistungen. Die Gegenleistung besteht ua in den Rechten der Benützung des Vertragsgegenstands bzw der Ausübung der Dienstleistung, im Recht auf Einhebung von Nutzungsgebühren von den Nutzern, auf Zahlungen der öffentlichen Hand, auf Erwerb wirtschaftlich werthafter oder liegenschaftsbezogener Rechte, im Recht auf Ausübung bestimmter Geschäftstätigkeiten bzw einer Kombination dieser und anderer Gegenleistungen. Soweit nichts anderes vereinbart ist, behält der öffentliche Auftraggeber das Eigentumsrecht am Vertragsgegenstand und erhält dieses Objekt nach dem Ende des PPP-Vertrags zurück (Art 38 alPPP-G).

Die PPP kann in Form (i) einer Konzession oder (ii) eines Vertrags für öffentliche Bauwerke oder Dienstleistungen umgesetzt werden. Die Einzelheiten zu den unterschiedlichen Gestaltungsformen der PPP und damit zusammenhängende Rechtsfragen werden in eigenen Nebengesetzen⁴⁾ geregelt (Art 8 alPPP-G).

Gem Art 4 alPPP-G können Projekte in folgenden Sektoren in der Form einer Public Private Partnership betrieben werden:

- Transport (Eisenbahn, Häfen, Flughäfen, Straßen, Tunnel, Brücken, Parkplätze, öffentliche Verkehrsmittel),
- Erzeugung und Verteilung von Strom (Elektrizität),
- Wasserversorgung,
- Abfallentsorgung,
- Telekommunikation,
- Bildung und Forschung,
- Tourismus und Hotellerie,

- Sport und Kultur,
 - Gesundheit,
 - soziale Dienstleistungen,
 - Strafvollzugs- und Justizanstalten,
 - Wiederaufforstung,
 - Industrieparks, Minen und Strukturen zur Unternehmensförderung,
 - Wohnbau,
 - Gebäude der öffentlichen Verwaltung, öffentliche Informationstechnologie und öffentliche Datenbanken,
 - Verteilung von Erdgas,
 - urbane und suburbane Erneuerung.
- Der Ministerrat hat das Mandat, die Zulassung von PPP in weiteren Sektoren zu genehmigen. Allerdings hat Art 5 alPPP-G bestimmte Bereiche vom PPP-System ausgeschlossen, ua in Bereichen, in denen PPP in einem Widerspruch zur nationalen Sicherheit oder zu internationalen Vereinbarungen stünden bzw wenn die Vergabe in Sondergesetzen geregelt ist oder bereits PPP oder Konzessionen exklusiv vergeben wurden.

C. Das Verfahren

Vorbereitungsverfahren

Das Büro des Premierministers, Ministerien, das Parlament und lokale Ämter sind dazu berechtigt, als öffentliche Partner in Zusammenarbeit mit der alban Vergabeagentur ein PPP-Vergabeverfahren zu initiieren und eine vertragliche Vereinbarung mit einem privaten Partner einzugehen (Art 11 bis 13 alPPP-G). Das Verfahren basiert auf dem alPPP-G und dem alban Vergabegesetz⁵⁾ (im Weiteren alVergG) und beinhaltet folgende Schritte:

Dott. mag. Endrit Mema, LL.M. (Tilburg), ist Wirtschaftsrecht-Doktorand an der WU Wien, Dr. Georg Rihs ist selbständiger RA in Wien.

- 1) Siehe Weltbank, Jährliches Wachstum des albanischen BIP, abrufbar unter: <http://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG> (abgerufen am 8. 8. 2013).
- 2) Ligi Nr. 125 datë 25. 4. 2013 Për Koncesionet dhe Partneritetin Publik Privat (Gesetz über Konzessionen und Public Private Partnerships) Nr 2013/125, Fletorja Zyrtare (im Weiteren: FZ) 2013/76 v 10. 5. 2013. Dieses Gesetz löste Ligi Nr. 9663 date 18. 12. 2006 Për Koncesionet (Konzessionen-Gesetz) Nr 2006/9663, FZ 2006/150 v 18. 1. 2007, ab.
- 3) Dieses Gesetz implementiert RL 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v 31. 3. 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge, ABl L 2004/134, 114–240.
- 4) Art 49 alPPP-G legt fest, dass die Einführung dieser Nebengesetze innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen werden muss. Allerdings wurden diese Nebengesetze bislang nicht veröffentlicht (Stand 15. 7. 2013).
- 5) Ligi Nr 9643, datë 20. 11. 2006 Për prokurimin publik, FZ 133 v 22. 12. 2006.

- Ermittlung potenzieller Anwendungsbereiche einer PPP;
- Besetzung einer Kommission zur Vergabe einer PPP;
- Vorbereitung einer Machbarkeitsstudie für die PPP;
- rechtliche und wirtschaftliche Qualifikation des PPP-Vertrags;
- Vorbereitung der Ausschreibung der PPP.

Vergabeverfahren

Die Vergabephase beinhaltet die Veröffentlichung der Ausschreibung durch die alban Vergabeagentur, die Benachrichtigung des Zuschlagsempfängers und die Unterfertigung des PPP-Vertrags (Art 22 alPPP-G).

Der öffentliche Vertragspartner muss die Absicht der Vergabe einer PPP unter genauer Angabe des Vertragstyps, der Konditionen, der Dauer, der Zuschlagskriterien sowie der allfälligen Gründung einer Zweckgesellschaft (Special Purpose Entity, SPE) bekanntmachen. Art 23 alPPP-G besagt, dass zwei Zuschlagsprinzipien zulässig sind:

- Bestbieterprinzip, ggf unter Berücksichtigung der Qualität, der Kosten, der Fertigstellungsfristen, der Kosten für den Nutzer etc; oder
- Meistbieterprinzip, dh Vergabe an den meistbietenden privaten Bieter; das ist der Bieter, der den höchsten Betrag in Alban Lek (ALL) als Festpreis oder variablen Betrag für die Laufzeit des PPP-Vertrags bietet.

Gem Art 25 alPPP-G kann der öffentliche Auftraggeber PPP-Projekte auch im Weg mehrstufiger, offener Vergabeverfahren vergeben. Im Fall eines erfolgreichen Teilnahmeantrags hat der öffentliche Auftraggeber dem privaten Bewerber die Kosten für die Teilnahme iHv bis zu 2% des geschätzten Werts der gesamten PPP zu erstatten.

Die Verfahren sollen auf den Prinzipien der Transparenz, Nichtdiskriminierung, Verhältnismäßigkeit, Gleichbehandlung, Gegenseitigkeit und Rechtssicherheit beruhen (Art 9 alPPP-G).

Etwaige Nachprüfungsanträge bezüglich der PPP-Vergabeverfahren sind an die Vergabekommission zu richten. Die Vergabekommission ist eine Behörde, die dem Amt des Premierministers zugeordnet ist und für Entscheidungen auf Grundlage des alVergG zuständig ist (Art 43 alPPP-G).

3. Zweckgesellschaft (*Spacial Purpose Entity*, kurz: *SPE*)

Eine Zweckgesellschaft SPE, die im Rahmen der PPP gegründet wird, wird unter Beteiligung von öffentlichem und privatem Kapital errichtet. Sie muss ihren Sitz in Albanien haben und darf nur die ausdrücklich im PPP-Vertrag vorgesehenen Zwecke verfolgen. Vor der Firmenbezeichnung ist die Bezeichnung „Konzessionsträgerin“ (Concession Company) zu führen (Art 8, 26, 39 alPPP-G).⁶ Der öffentliche Auftraggeber legt von vornherein die Rechtsform⁶, das Stammkapital und das gesellschaftsrechtliche Verhältnis zwischen der Zweckgesellschaft und den privaten und öffentlichen Vertragspartnern fest. Jegliche Übertragung von Einlagen oder Anteilen, die eine Änderung der Eigentumsrechte oder der Geschäftsführung mit sich bringt, bedarf der vorherigen

Zustimmung des öffentlichen Vertragspartners und des Finanzministeriums. Davon ausgenommen ist der Handel mit Anteilen an der Börse (Art 32 alPPP-G⁷).

PPP-Vertrag

Vor der Unterzeichnung des PPP-Vertrags hat der öffentliche Auftraggeber vom privaten Vertragspartner eine Garantie, etwa in Form einer Bankgarantie oder einer Patronatserklärung, zur Besicherung der Durchführung des PPP-Vertrags bzw eine entsprechende Versicherung gegen Schäden bei Nichterfüllung des PPP-Vertrags einzufordern (Art 28 alPPP-G). Der PPP-Vertrag unterliegt alban Recht (Art 46 alPPP-G) und muss folgende Regelungen enthalten:

- Rechte und Verpflichtungen der Parteien auf der Basis des alPPP-G und des alban Bürgerlichen Gesetzbuchs⁸) (im Weiteren: alBGB);
- Eigentum an Liegenschaften bzw am errichteten Bauwerk, welches auch im Eigentum des privaten Vertragspartners bleiben kann (Art 38 alPPP-G);
- Betrag, Hochrechnung und Zahlungsmodalitäten der PPP-Vertragsgebühr, sofern dies in der Ausschreibung vorgesehen ist (Art 29 alPPP-G);
- Vertragsdauer bis zu einer Obergrenze von 35 Jahren (Art 30 alPPP-G);
- Klauseln bezüglich etwaiger zukünftiger Vertragsänderungen (Art 31 alPPP-G);
- Anteil am Wert der PPP, der von dritten Parteien als Subunternehmer ausgeführt werden darf (Art 34 alPPP-G);
- Vertragsbeendigung (Art 36 alPPP-G);
- Modalitäten der Streitschlichtung (Art 46 alPPP-G).

D. Finanzierung

Gem Art 40 alPPP-G kann der private Vertragspartner Finanzinstitutionen für die finanziellen Mittel, die im Hinblick auf die Erfüllung des PPP-Vertrags angeboten werden, Sicherungsrechte gewähren.⁹) In diesem Fall ist die vorhergehende Zustimmung des öffentlichen Vertragspartners notwendig. Mit Zustimmung des Ministerrats kann der öffentliche Auftraggeber gegenüber dem privaten Vertragspartner die Haftung für etwaige negative finanzielle Konsequenzen von Gesetzen, die nach der Begründung der PPP in Kraft treten, übernehmen (Art 41 alPPP-G).

6) *Ligi Nr. 9901 datë 14. 4. 2008 Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare* (Unternehmensgesetz) Nr 2008/9901, FZ 2008/60 v 6. 5. 2008, legt fest, dass in Albanien vier Unternehmensformen gegründet werden können: (i) Gesellschaft mit beschränkter Haftung, (ii) Aktiengesellschaft, (iii) Kommanditgesellschaft und (iv) Offene Handelsgesellschaft.

7) Zur Zeit kommt dieser Passus nicht zur Anwendung, da die Alban Börse (www.tse.com.al) nicht aktiv ist (15. 7. 2013).

8) *Ligi Nr. 7850 datë 29. 7. 1994 Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë* (Bürgerliches Gesetzbuch) Nr 1994/7850, FZ 1994/11 v 1. 11. 1994.

9) Die Sicherungsinstrumente sind in Albanien durch *Ligi Nr. 8537 datë 28. 10. 1999 Për Barrët Siguruese* (Mobiliarpfandgesetz) Nr 1999/8537, FZ 1999/29 v 22. 11. 1999, und in Art 546 ff alBGB geregelt.

GLOSSAR	
Konzessionsträger	<i>Shoqëri Koncesionare</i>
Public Private Partnership	<i>Partneritet Publik Privat</i>
Teilnahmeantrag	<i>Propozim i pakërkuar</i>
Vergabeagentur	<i>Agjencia e Prokurimit Publik</i>
Zweckgesellschaft	<i>Subjekt për qëllime të veçanta</i>

NÜTZLICHE LINKS	
Alban Finanzministerium	www.minfin.gov.al
Alban Gesetzblatt	www.qpz.gov.al
Alban Vergabeagentur (Public Procurement Agency)	www.app.gov.al
Alban Vergabekommission	www.kpp.gov.al

Bilanzielle und steuerliche Behandlung von Immobilienenerwerb in Serbien

Die bilanzielle Behandlung von Immobilien in Serbien folgt den IFRS. Im Steuerrecht sind für Immobilientransaktionen zahlreiche Besonderheiten vorgesehen.

BARBARA SKALA-STOJANOVIĆ / CHRISTIAN BRAUNIG

A. Einleitung

Immobilientransaktionen werden in Serbien nach den gängigen Modellvarianten Share Deal und Asset Deal in Analogie zu den international üblichen Mustern durchgeführt. Die bilanzielle Behandlung von Immobilien folgt wie die serb Rechnungslegungsbestimmungen für mittelgroße und große Gesellschaften allgemein den IFRS (kleine Gesellschaften und Unternehmen können ebenfalls die IFRS anwenden). Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsinstrumente der IFRS iZm Immobilien gelangen zur Anwendung. Parallel dazu bestehen im serb Steuerrecht im Rahmen von Immobilientransaktionen spezielle Regelungen hinsichtlich Verlustausgleich bzw -verwertung in den Folgejahren. Nachfolgend werden weitere Besonderheiten in der umsatzsteuerlichen Behandlung der Übertragung von Immobilien sowie im Rahmen von Umgründungen – hier kommt es zu einer zeitlich befristeten Aussetzung der Besteuerung – behandelt.

B. Asset Deal

1. Allgemeines

Im Rahmen eines Asset Deals kommt es zum Erwerb einer Liegenschaft oder aber eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils und somit zu einem Wechsel des Eigentümers der Immobilie. Bei einem Asset Deal kommt es zu einer Aufdeckung der stillen Reserven des Anlagevermögens. Des Weiteren fällt Grunderwerbsteuer oder alternativ Mehrwertsteuer an.

Das Eigentumsrecht an Liegenschaften, Gebäuden oder Gebäudeteilen, die sich in Serbien befinden, kann gem Art 20 Gesetz über die Grundlagen der vermögensrechtlichen Verhältnisse¹⁾ auf drei verschiedene Arten erworben werden: (i) durch Gesetz, (ii)

durch Rechtsgeschäft und (iii) durch Erbschaft. Bei der Übertragung von Gebäuden ist im Rahmen der steuerlichen bzw bilanziellen Beurteilung darauf zu achten, auf welcher Rechtsgrundlage das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, genutzt wird. Folgende Möglichkeiten sind den in Serbien relevanten Gesetzen folgend möglich: (i) zeitlich unbefristete Nutzung, (ii) Mietrecht oder (iii) Eigentumsrecht.

2. Bilanzielle Behandlung

Gem Art 2 Pkt 3 Gesetz über Buchhaltung und Revision (im Weiteren: rsBHuRevG²⁾ haben serb Unternehmen und Einzelunternehmer, die die Größenordnung für mittelgroße und große Unternehmen einreichen, die IAS und die IFRS als Rechnungslegungsgrundsätze anzuwenden. Kleine Unternehmen können ebenfalls die IFRS anwenden.

Dementsprechend werden Immobilien in Serbien im Rahmen der erstmaligen Bewertung nach IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst. Die Bilanzierung in den Folgejahren erfolgt unter Anwendung des Anschaffungs- bzw Herstellungskostenmodells oder optional unter Anwendung der Neubewertungsmethode.

Bei Bilanzierung zu Anschaffungs- bzw Herstellungskosten setzt sich der Buchwert aus den Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und sonstiger Wertminderungen zusammen. Beim Neubewertungsmodell dagegen resultiert der Buchwert aus dem Zeitwert („Fair Value“) zum Zeit-

Mag. Barbara Skala-Stojanović ist Tax Senior, Mag. Christian Brautig StB und Partner bei Confida in Belgrad.

1) *Zakon o osnovama svojinskopравnih odnosa*, Službeni glasnik Republike Srbije (im Weiteren: SI RS) 2006/115 idgF.

2) *Zakon o računovodstvu i reviziji*, SI RS 2006/46 idgF.