Your World First

C/M/S/
Law . Tax

update

Deutsch-Spanische Gruppe / Grupo Hispano-Alemán

Aktuelle Informationen der Deutsch-Spanischen Gruppe
Noticias del Grupo Hispano-Alemán

Juli 2015

Inhalt

Gesellschaftsrecht

6 | Das Schiedsverfahren im spanischen Gesellschaftsrecht
7 | Reform des spanischen Kapitalgesellschaftsrechts (1): Geschäftsleiterhaftung
10 | Reform des spanischen Kapitalgesellschaftsrechts (2): Corporate Governance

Verwaltungsrecht

14 | „¿Más chiringuitos, menos playa?“[1] („Mehr Büdchen, weniger Strand?“)

Insolvenzrecht

16 | Reformen des spanischen Insolvenzgesetzes (Ley Concursal)

Arbeitsrecht

20 | Kontrolle, Aufsicht und Überwachung von Arbeitnehmern am Arbeitsplatz: Erfolgschancen

Steuerrecht

23 | Der spanische REIT (SOCIMI)

Wissen

24 | In eigener Sache

Contenido

Derecho de Sociedades

8 | 10 años de Societas Europaea – una historia de éxitos

Derecho de la Competencia

11 | Nuevos aspectos que las empresas online deberán tener en cuenta al dirigirse a clientes alemanes
13 | Cláusulas de radio en contratos de arrendamiento de Factory Outlet Stores

Derecho Inmobiliario

17 | Inversión inmobiliaria en Alemania – Novedades legislativas

Derecho de la Energía

19 | Cambio de paradigma en las ayudas a las energías renovables en Alemania

Derecho Laboral

16 | Entra en vigor la ley sobre una cuota de mujeres en Alemania

Interesante saber

24 | Sobre nosotros

Editorial

Liebe Leser,

es herrschen aufregende Zeiten in Europa. Dabei gibt es über die Deutsch-Spanischen Wirtschaftsbeziehungen eigentlich nur Erfreuliches zu berichten. Deutsche Investoren sind voll vom spanischen Gewerbeimmobilien-Boom erfasst, ohne dass derzeit Übertreibungen absehbar sind. Die spanische Wirtschaft erschließt sich über Hotelerie und Mode hinaus weitere Sektoren in Deutschland, so ist etwa derzeit ein zunehmendes Interesse an deutschen PPP-Projekten erkennbar. Der deutsche Export nach Spanien stieg 2014 um 13,2 %. Die Arbeitslosigkeit in Spanien sinkt signifikant. Sofern Spanien bei den Wahlen im November das „griechische Experiment" erspart bleibt, sollten alle Ampeln für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwung auf Grün springen. Spanien zeigt, dass eine Deregulierung des Arbeitsmarktes immer positive Ergebnisse mit sich bringt. Leider experimentiert Deutschland nun schon wieder in die andere Richtung.

CMS ist vor diesem positiven Hintergrund gefragt wie nie, spanische und deutsche Investoren bei ihrem Engagement im jeweils anderen Land zu begleiten. Ob großvolumige Gewerbeimmobilienfinanzierungen deutscher Versicherer in Spanien oder die Expansion spanischer Unternehmen in Deutschland, wir sind dort, wo unsere Mandanten uns brauchen und das mit bilingualen Teams unserer Büros in beiden Ländern. Wie Sie der Rubrik „In eigener Sache" entnehmen können, haben wir unsere Teams sogar noch weiter ausgebaut.

Wir freuen uns auf einen weiterhin erfolgreichen Verlauf unserer Zusammenarbeit.

Dr. Andreas Otto
Dr. Luis Miguel de Dios
Dr. Michael Brück

Editorial

Queridos lectores:

Reinan tiempos difíciles en Europa. No obstante, las relaciones económicas entre España y Alemania son una fuente constante de buenas noticias. Los inversores alemanes son partícipes del boom del mercado inmobiliario comercial en España que, por el momento, no muestra ningún riesgo de sobre-explotación. Las empresas españolas han entrado en nuevos sectores, más allá de la hostelería y la moda, en Alemania y se empieza a percibir un creciente interés por los proyectos de PPP alemanes. En 2014 las exportaciones alemanas a España crecieron un 13,2%. La tasa de desempleo en España descendió significativamente. Mientras que España se abstenga de llevar a cabo "experimentos a la griega", debería estar despejado el camino hacía un crecimiento económico sostenible. España ha demostrado que una desregulación del mercado laboral conlleva unos resultados positivos. Desgraciadamente Alemania experimenta con medidas que van en una dirección opuesta.

Ante estas beneficiosas circunstancias, CMS está más solicitado que nunca. Tanto inversores españoles como alemanes eligen a CMS para que les acompañe y asesore en sus proyectos en los respectivos países. Sea para la financiación inmobiliaria comercial de una aseguradora alemana en España, sea para la expansión de una empresa española en Alemania, estamos siempre ahí donde nuestros clientes nos necesitan, con nuestros equipos bilingües y nuestras oficinas en ambos países. Como pueden observar en el apartado "Sobre nosotros", hemos seguido ampliando nuestros equipos.

Estamos muy satisfechos de poder seguir trabajando con éxito con todos ustedes.

Cordialmente,

Andreas Otto
Luis Miguel de Dios
Michael Brück

Gesellschaftsrecht

Das Schiedsverfahren im spanischen Gesellschaftsrecht

Das Schiedsverfahren für gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten war in Spanien, teils in größerem, teils in kleinerem Umfang, immer möglich. Zwar waren Beschlussstreitigkeiten zwischenzeitlich nicht schiedsfähig, jedoch ist dieser Punkt mittlerweile überwunden. Ausgangspunkt waren Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs aus den Jahren 1905 und 1907, die vorbehaltlos die Schiedsfähigkeit zuließen. Danach bedeutete das Gesetz über die Schiedsgerichtsbarkeit von 1953 eine negative, schiedsfeindliche Zäsur (Lehre und Rechtsprechung verwechselten das anzuwendende Verfahren mit den anwendbaren Regeln des Verfahrens). Das Gesetz 36/1988 über die Schiedsgerichtsbarkeit, ein Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 18. April 1998 und ein Beschluss der Dirección General de Registros y del Notariado (der spanischen Behörde für Notar- und Registerrecht) vom 19. Februar 1998, die allesamt das Schiedsverfahren für Beschlussstreitigkeiten und damit im weiteren Sinne für den gesellschaftsrechtlichen Bereich wiedereröffnet haben, beendeten diese Situation. Spanien wurde damit zum Vorreiter im europäischen Vergleich, da weder in Ländern wie Frankreich oder Italien noch in der Bundesrepublik Deutschland zu diesem Zeitpunkt die Schiedsfähigkeit von Gesellschafterbeschlüssen in einem vergleichbaren Umfang anerkannt war.

Diese Entwicklung wurde durch das Gesetz über die Schiedsgerichtsbarkeit 60/2003 wiederum bestätigt. Die Reform des Jahres 2011 führte zwei weitere Voraussetzungen ein: (I) das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit für Satzungsänderungen, mit denen eine Schiedsklausel eingeführt wird, und (II) die Verwaltung und Ernennung der Schiedsrichter durch eine Schiedsorganisation für Beschlussmängelstreitigkeiten.

Seitdem haben die Gerichte wiederholt Gelegenheit gehabt, die gefestigte Rechtsprechung zu bestätigen, die Schiedsverfahrensklauseln folgendermaßen zulässt:

— Für Gesellschaftervereinbarungen, wobei die Schiedssprüche dann nur gegenüber den teilhabenden Gesellschaftern geltend gemacht werden können. Bei Personengesellschaften kann die Vereinbarung jedoch auch in diesen Fällen gegenüber der Gesellschaft Wirkung entfalten.

— Für die Satzung, bei der die Wirkung der Schiedsklausel auch auf die Gesellschaft an sich, zukünftige Gesellschafter (und deren Erben), den ausgeschiedenen Gesellschafter (wenn die Streitigkeit zu einem Zeitpunkt entsteht, zu der er noch Gesellschafter ist), die Inhaber von Geschäftsanteilen oder eine übernommene Gesellschaft erstreckt werden kann. Jedoch ist eine Schiedsklausel nicht wirksam gegenüber Dritten, Schuldverschreibungsgläubigern (soweit nicht durch die Schiedsvereinbarung verpflichtet) oder bei Verträgen mit Wirtschaftsprüfern oder in arbeitsrechtlichen Verträgen leitenden Angestellten.

Zuletzt ist bezüglich des sachlichen Umfangs der Schiedsfähigkeit festzuhalten, dass die spanische Rechtsprechung großzügig ist. So können vor einem Schiedsgericht alle möglichen Streitigkeiten ausgetragen werden, die im Rahmen einer Handelsgesellschaft entstehen, wie z. B. die Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen, die Geschäftsführerhaftung, der Austritt und Ausschluss von Gesellschaftern, die Auflösung von Gesellschaften (wie die Praxis des Schiedsgerichts von Barcelona etabliert hat), die Auslegung der Satzung, die Gewinnverteilung und, nach einiger Diskussion, die Klage auf Nichtigerklärung der Gesellschaft.

Insofern ist festzuhalten, dass die Schiedsgerichtsbarkeit für gesellschaftsrechtliche Streitigkeiten in Spanien sehr etabliert ist. Sie stellt eine exzellente Möglichkeit dar, Konflikte innerhalb einer Gesellschaft schnell und effizient unter Vermeidung der oft unnötigen Verfahrensverzögerungen der ordentlichen Gerichtsbarkeit und den damit verbundenen Störungen des Gesellschaftsbetriebs zu lösen. ■

Dr. Juan Pablo Correa
ist Partner bei CMS Barcelona.
E juanpablo.correa@cms-asl.com

Reform des spanischen Kapitalgesellschaftsrechts (1): Geschäftsleiterhaftung

Die jüngste Reform des spanischen Kapitalgesellschaftsgesetzes „LSC" (Ley de Sociedades de Capital) ist durch das Gesetz 31/2014 am 24. Dezember 2014 in Kraft getreten und bringt u. a. Neuerungen im Bereich der Geschäftsleiterhaftung.

Erweiterung der Anzahl der haftbaren Geschäftsleiter

Durch die Reform wird die Anzahl der haftbaren Geschäftsleiter bzw. Mitglieder des Verwaltungsrats der Kapitalgesellschaften erweitert. Bislang hatte das Gesetz bereits sowohl die formell ernannten als auch die faktischen Geschäftsleiter den Pflichten und der Haftung der Geschäftsleiter unterworfen. Im reformierten Artikel 236 LSC findet sich nun eine Legaldefinition des „faktischen Geschäftsleiters", die mit der bisher verwendeten Auslegung übereinstimmt: Personen, die ohne förmliche Bestellung, unwirksame Bestellung oder nach Ablauf der Amtszeit effektiv die Funktionen eines Geschäftsleiters ausführen. Als wichtige Neuerung enthält die Legaldefinition aber auch die Figur des sogenannten „Schatten-Geschäftsleiters" als Haftungssubjekt. Bei diesem handelt es sich um eine Person, „unter deren Anweisung die Geschäftsleiter der Gesellschaft handeln" und die nach außen gegenüber Dritten nicht erkennbar auftritt.

Darüber hinaus sind durch die Reform auch Generaldirektoren, die höchste Geschäftsleitungsbefugnisse innehaben, in den Kreis der haftbaren Personen aufgenommen worden. Deren Einbeziehung findet allerdings nur Anwendung, wenn als Leitungsorgan der Gesellschaft ein Verwaltungsrat existiert und kein leitendes Verwaltungsratsmitglied (consejero delegado) ernannt worden ist. Ferner gehören zu den potentiell haftbaren Verantwortlichen nun auch natürliche Personen, die dauerhaft zur Ausübung der Geschäftsleitertätigkeiten einer als Geschäftsleiter ernannten juristischen Person ernannt worden sind. Diese haften gesamtschuldnerisch mit der juristischen Person. In Spanien ist es nämlich möglich, dass eine juristische Person als Geschäftsleitungsorgan oder dessen Mitglied fungiert, wenn gleichzeitig eine natürliche Person ernannt wird, die die juristische Person dauerhaft bei der Ausübung der Geschäftsleitertätigkeiten vertritt.

Einführung der Business Judgement Rule

Die Reform des Kapitalgesellschaftsrechts bringt auch Neuerungen bei den Geschäftsleiterpflichten mit sich. Insbesondere die neu eingeführte „Business Judgement Rule" wird eine bestimmende Rolle bei der Frage nach der erforderlichen Sorgfaltspflicht spielen. Gemäß dieser Regel ist im Rahmen einer geschäftlichen oder strategischen Entscheidung der Sorgfaltsmaßstab eines ordentlichen Geschäftsleiters erfüllt, wenn der Geschäftsleiter in gutem Glauben, ohne persönliche Interessen bezüglich des Entscheidungsgegenstands, auf der Grundlage ausreichender Information und gemäß einem angemessenen Entscheidungsfindungsverfahren gehandelt hat. Den Geschäftsleitern wird diesbezüglich somit ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Existenz geeigneter und angemessener Compliance-Programme an Bedeutung gewonnen hat. Zwar besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Implementierung eines solchen Programms, jedoch erhöht dessen Existenz und Einhaltung den Schutz vor einer Geschäftsführerhaftung, sofern diese Programme einen geeigneten Beweis dafür erbringen können, dass geschäftliche Entscheidungen auf Grundlage ausreichender Informationen und eines angemessenen Entscheidungsfindungsverfahrens getroffen wurden. ■

Dr. Luis Miguel de Dios Martínez
ist Partner bei CMS Madrid.
E luismiguel.dedios@cms-asl.com

10 años de Societas Europaea – una historia de éxitos

Diez años de Sociedad Anónima Europea (Societas Europaea, abreviado SE) son motivo suficiente para hacer balance sobre la extensión y el éxito de esta forma social. Los datos de base demuestran que la SE en Alemania es un modelo de éxito: Después de una reacción cautelosa del mercado durante los primeros años, desde 2008 se vienen constituyendo en Alemania aproximadamente 40 SE cada año.

CMS Hasche Sigle ha aprovechado esta ocasión para estudiar en detalle el éxito de la SE y confirmar que la SE goza de completa aceptación en Alemania.

Forma jurídica internacional y flexible

La forma jurídica de la SE fue concebida para poner un vehículo jurídico a disposición de los consorcios multinacionales en Europa. Sin embargo, se ha de considerar que la SE solamente puede ser constituida por personas jurídicas (no personas físicas), siendo también necesaria una vinculación con otro Estado miembro de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE). Si no se cumple con estos requisitos, solamente se podrá dar un rodeo y adquirir una SE ya constituida y sin actividad (Erwerb einer Vorratsgesellschaft), ya que los estrictos requisitos mencionados solamente son aplicables para la constitución, pero no para la adquisición de una SE.

Sistema de administración monista

Otro argumento para la elección de una SE es la posibilidad de implementar en una sociedad con acceso a los mercados de capital un sistema de administración monista, el cual se corresponde básicamente con el sistema americano del consejo de administración (Boardsystem). No tiene consejo de control, sino un consejo de administración como órgano central de dirección. Esta forma permite estructuras de administración más simples, lo que justamente puede ser interesante para pymes y empresas familiares y que respecto a una posible planificación de la sucesión, permiten una transición suave a la próxima generación.

Cogestión empresarial

También desde el punto de vista de la cogestión empresarial, la SE ofrece una flexibilidad considerable. A diferencia de las formas jurídicas alemanas clásicas, en la SE se puede negociar el tema de la cogestión empresarial entre la dirección de la empresa y los empleados, pudiendo fijarse en el nivel existente. No es inusual que este efecto, muchas veces designado de manera gráfica como "congelación", sea el motivo determinante para el cambio a una SE.

En la práctica

La práctica confirma muchas de estas reflexiones conceptuales. Con esto, casi la mitad de las SE registradas en 2013 tienen una administración monista. También las ventajas en el tema de la cogestión juegan aparentemente un papel importante, ya que el 81 % de las SE alemanas no están sujetas a la cogestión empresarial de los trabajadores. Y allí donde una SE sí está sujeta, se puede ver una tendencia clara a reducir el gremio que goza del derecho a cogestión. Pero la SE no solamente es la forma social de elección de grandes empresas internacionales (como Allianz, BASF, Porsche y SAP), sino cada vez más de pymes y empresas familiares destacadas. La SE se ha establecido justamente allí y ofrece, como ninguna otra forma jurídica, la combinación entre internacionalidad y flexibilidad. ■

Dr. Katharina Haneke, M.A.
es abogada en CMS Hamburgo.
E katharina.haneke@cms-hs.com

Nereida Sánchez Pérez, LL.M.
es abogada en CMS Düsseldorf.
E nereida.sanchez@cms-hs.com

BORSA

Reform des spanischen Kapitalgesellschaftsrechts (2): Corporate Governance

Neben den Neuerungen im Bereich der Geschäftsleiterhaftung bringt die jüngste Reform des spanischen Kapitalgesellschaftsgesetzes (LSC) auch weitere Regelungen zu Corporate Governance. Die wichtigsten Neuerungen werden nachfolgend zusammengefasst.

Obligatorische Sitzungen des Verwaltungsrats

Falls als Geschäftsführungsorgan ein Verwaltungsrat eingerichtet worden ist, muss dieser nun obligatorisch mindestens einmal pro Quartal zur Durchführung einer Sitzung zusammenkommen.

Reform des Vergütungssystems der Geschäftsleiter

Für den Fall, dass die Geschäftsleiter durch die Gesellschaft vergütet werden, muss die Satzung die Vergütungsstruktur und die einzelnen Vergütungskomponenten der Geschäftsleiter genau aufführen. Diese sind in Artikel 217 LSC beispielhaft aufgeführt: Festgehalt, Sitzungsgelder, Gewinnbeteiligungen, variable Vergütungsbestandteile, Vergütung in Aktien oder gemäß der Aktienkursentwicklung, Abfindungen und Spar- oder Vorsorgepläne. Die Vergütungsstruktur ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Gemäß dem neu geschaffenen Artikel 217.4 LSC muss die Vergütung der Geschäftsleiter außerdem der Bedeutung der Gesellschaft und ihrer wirtschaftlichen Situation sowie dem Marktstandard vergleichbarer Unternehmen angemessen sein. Der Höchstbetrag der jährlichen Gesamtvergütung der Geschäftsleiter ist von der Gesellschafterversammlung zu genehmigen.

Werden leitende Verwaltungsratsmitgliedern (consejeros delegados) ernannt, muss nun gemäß Artikel 249 LSC ein diesbezüglicher Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem zu ernennenden leitenden Verwaltungsratsmitglied geschlossen werden. Die einzelnen Komponenten der Vergütung, die speziell für diese geschäftsleitende Funktion gezahlt werden, sind darin detailliert aufzuführen. Der Vertrag muss per Zweidrittelmehrheit durch Beschluss vom Verwaltungsrat – unter Stimmenthaltung des betreffenden Verwaltungsratsmitglieds – genehmigt werden.

Kompetenz der Gesellschafterversammlung im Zusammenhang mit Verfügungsgeschäften über wesentliches Vermögen der Gesellschaft

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung auch aus anderen Ländern (bspw. der „Holzmüller"-Entscheidung des BGH) ist durch den eingeführten Artikel 160 f LSC eine neue gesetzlich festgelegte Kompetenz der Gesellschafterversammlung über Verfügungsgeschäfte, die das „wesentliche Vermögen" der Gesellschaft betreffen (Erwerb, Veräußerung oder Einbringung in andere Gesellschaften), geschaffen worden. Als „wesentlich" gelten hierbei bereits Vermögenswerte, die mehr als 25% des Werts der Vermögensgegenstände betragen, die in der letzten genehmigten Bilanz der Gesellschaft aufgeführt wurden.

Neuer Corporate-Governance-Kodex für börsennotierte Gesellschaften

Im Jahr 2006 wurde der sogenannte „einheitliche Kodex für die gute Unternehmensführung der börsennotierten Gesellschaften" (Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas) veröffentlicht und im Jahr 2013 letztmalig überarbeitet. Im gleichen Jahr wurde eine Expertenkommission mit der Erarbeitung eines Corporate-Governance-Kodex beauftragt. Dieser neue Corporate-Governance-Kodex wurde nun am 18. Februar 2015 von der spanischen Aufsichtsbehörde über die Wertpapiermärkte (Comisión Nacional del Mercado de Valores) verabschiedet und enthält Empfehlungen bezüglich der Leitung und Überwachung börsennotierter Gesellschaften. Bei Nichtbefolgung der Empfehlungen ist jeweils ausdrücklich zu erklären, warum die Empfehlungen nicht eingehalten worden sind („comply or explain"). ■

Daniel Gutberlet
ist Rechtsanwalt bei CMS Madrid.
E daniel.gutberlet@cms-asl.com

Nuevos aspectos que las empresas online deberán tener en cuenta al dirigirse a clientes alemanes

Aquellos comerciantes online que tengan sus sedes en el extranjero, por ejemplo en España, pero que también se dirijan a clientes alemanes, han de contemplar también las disposiciones de la ley alemana contra la competencia desleal. En el seno de la Unión Europea, las normas relativas a las prácticas comerciales desleales se han armonizado, en gran parte, mediante la Directiva 2005/29/CE. Sin embargo, el alcance de las obligaciones legales se ve condicionado considerablemente en su aplicación concreta por la jurisprudencia nacional. Por ello, a continuación se resumirán algunas decisiones de los tribunales alemanes de los últimos meses sobre la ley contra la competencia desleal alemana, especialmente importantes para las empresas online en el desarrollo de su actividad.

— **Cuando una tienda online ofrezca la posibilidad de realizar envíos a domicilio en el extranjero, deberá indicar los costes de envío** (Tribunal Regional Superior [OLG] de Düsseldorf, Sentencia del 14/10/2014, I–15 U 103/14)

  No indicar los costes de envío supone una vulneración del Reglamento alemán de indicación de precios (Preisangabenverordnung) y de la Ley contra la competencia desleal. Esta regla también es aplicable en aquellos casos en los que la tienda online se dirija principalmente a consumidores en territorio nacional y el envío de productos al extranjero constituya una excepción. A su vez, no es suficiente la mera indicación de que el consumidor puede consultar al vendedor el importe de los gastos de envío.

— **Garantía de 14 días de devolución del dinero como publicidad ilícita por obvia** (Tribunal Federal [BGH], Sentencia del 19/03/2014, I ZR 185/12)

  El Tribunal Federal consideró como publicidad ilícita por obvia la siguiente afirmación de una empresa online en su anuncio de ebay:

  - "Si no está satisfecho con un producto compatible, dispone de una garantía de 14 días de devolución del dinero. Los gastos de envío de la devolución del producto corren a cargo nuestro."
  - "El envío del producto corre a riesgo de XXX."

  Esta garantía de 14 días de devolución del dinero no supera el derecho imperativo de revocación de los contratos de venta a distancia. Además, el hecho de que la empresa asuma el riesgo de desaparición o deterioro del producto en el envío, es el resultado de las disposiciones legales obligatorias en derecho. Sin embargo, en el anuncio demandado se crea la impresión de que la garantía de devolución del dinero y las normas relativas al traspaso del riesgo constituyen una prestación voluntaria de la empresa que constituyen una particularidad de su oferta.

  En la medida en que las empresas se refieran en sus lemas publicitarios a disposiciones legales de los derechos de los consumidores, han de ser especialmente cautelosos con la elección de las palabras y la composición de sus declaraciones.

— **Correos electrónicos a modo de recordatorio sobre la cesta de la compra se consideran como publicidad ilícita** (Comunicado de prensa de la Wettbewerbszentrale [Organismo alemán de defensa de la Libre Competencia] del 21/01/2015)

Si un cliente interrumpe el proceso de compra en la tienda online antes de presionar el botón de pedido, el envío de un correo electrónico como recordatorio de que todavía tiene productos en la cesta de la compra supone, en opinión de la Wettbewerbszentrale, un acto de publicidad ilícita y molesta. Por ello, la Wettbewerbszentrale ha actuado contra tiendas online que envían este tipo de correos electrónicos.

— **Si la oferta incluye una limitación relevante de la prestación, dicha limitación ya se deberá señalar en el anuncio publicitario** (Tribunal Regional Superior [OLG] de Dusseldorf, Sentencia del 29/08/2014, I–20 U 175/13)

Debe informarse sobre las propiedades relevantes de un producto en el momento en que el consumidor toma la decisión de contratar. La decisión de contratar se toma ya en el momento en el que se pulsa sobre el anuncio publicitario. No basta con que informaciones sobre las limitaciones relevantes aparezcan en una ventana posterior. ■

Sabine Mußotter, LL. M.
es abogada en CMS Berlín.
E sabine.mussotter@cms-hs.com

Derecho de la Competencia

Cláusulas de radio en contratos de arrendamiento de Factory Outlet Stores

En una decisión del 3 de marzo de 2015 (número de expediente: B 1 62/13) el Bundeskartellamt ha prohibido las cláusulas de radio de un Factory Outlet Center (FOC) en un caso concreto. En los contratos entre la empresa gestora y los fabricantes de productos de marca, las cláusulas radio prohíben a aquellos fabricantes de productos de marca que tengan una tienda en un FOC abrir otras tiendas en otro FOC u otras tiendas individuales de tipo outlet (denominados Stand Alone-Outlet Stores) en un determinado radio alrededor del correspondiente FOC.

Contra todo pronóstico y expectativas de la opinión pública, el Bundeskartellamt no prohíbe íntegramente el uso de cláusulas radio, sino que sólo las prohíbe en la medida en que excedan una distancia aérea máxima de 50 km y un período de tiempo de cinco años.

Esta decisión del Bundeskartellamt es ciertamente una decisión de carácter individual contra la empresa gestora del FOC en cuestión. Sin embargo, los principios básicos de la decisión del Bundeskartellamt pueden tener consecuencias para otras empresas gestoras de FOC que hayan incluido cláusulas radio en sus contratos de arrendamiento con fabricantes de productos de marca. Las empresas gestoras de FOC pueden contar con que el Bundeskartellamt considere válidas las cláusulas radio cuyo radio sea inferior a 50km y que tengan un plazo inferior a 5 años.

La prohibición del Bundeskartellamt no afecta sólo a la prohibición de abrir una tienda en otro Factory Outlet Center, sino que también afecta a la prohibición de abrir tiendas individuales tipo Outlet (Stand Alone-Outlet Stores) fuera de un Factory Outlet Center.

En sentido inverso, se puede deducir que las cláusulas radio que respeten los parámetros fijados por el Bundeskartellamt, no se han de limitar a los FOCs, sino que, además, podrán limitar el establecimiento de tiendas en Stand Alone-Outlet Stores. La prohibición del Bundeskartellamt del 3 de marzo de 2015 sobre la (in) validez de determinadas cláusulas radio se limita al uso de cláusulas radio por FOCs.

La prohibición no se puede aplicar directamente a las cláusulas radio de los contratos de arrendamiento de centros comerciales en, por ejemplo, zonas céntricas de las ciudades. Aunque haya ciertos paralelismos entre un FOC y un centro comercial en lo que se refiere a las exigencias de cuantiosas inversiones, en los centros comerciales dominan otras condiciones reales que distan considerablemente de las de los Factory Outlet Center.

No obstante, a partir de la decisión se puede deducir en todo caso una determinada tendencia del Bundeskartellamt a no considerar las cláusulas radio inválidas per se, estimando válido su uso en un marco limitado por la protección a las cuantiosas inversiones en un FOC.

Para el establecimiento de un centro comercial también se necesitan cuantiosas inversiones. Por lo tanto, todo hace suponer que las cláusulas radio de los centros comerciales se podrán acordar con los arrendatarios dentro de un marco espaciotemporal limitado.

Sin embargo, el marco espacial de este tipo de cláusulas radio entre centros comerciales y arrendatarios será considerablemente inferior al de los FOCs. Respecto a las zonas céntricas de determinadas ciudades, el Bundeskartellamt probablemente solo acepte radios inferiores a 100 metros o a lo sumo de unos pocos kilómetros, dependiendo de las distintas situaciones de cada localidad. ■

Peter Giese
es abogado en CMS Stuttgart.
E peter.giese@cms-hs.com

Anton Glab
es abogado en CMS Berlín.
E anton.glab@cms-hs.com

Verwaltungsrecht

„¿Más chiringuitos, menos playa?“[1] („Mehr Büdchen, weniger Strand?“)

Nachdem die Ley de Costas (das spanische Küstengesetz) aus dem Jahre 1988 (Ley 22/1998) im Jahre 2013 (Ley 2/2013) neu gefasst worden ist, hat der spanische Gesetzgeber nun auch mit dem königlichen Dekret (Real Decreto) 876/2014 vom 10. Oktober die entsprechenden Ausführungsbestimmungen aus dem Jahre 1989 angepasst. Damit soll der erheblichen nationalen und internationalen Kritik an dem geltenden Recht und seiner Anwendung, z. B. durch den Petitionsausschuss des Europaparlaments in seinem Bericht vom 20. Februar 2009, Rechnung getragen werden. Das Küstengesetz von 1988 hat nicht vermocht, die Bausünden der Vergangenheit zu beseitigen und neuen Wildwuchs zu verhindern. Nach Ansicht des Europäischen Parlaments ist auch das Küstengesetz aus 2013 unzureichend, weswegen die Kommission gebeten worden ist, ein Gutachten zu erstellen, das nicht nur die spanische Verfassung und weiteres nationales Recht, wie z. B. das Gesetz 42/2007 vom 13. Dezember bezüglich des Kulturerbes und der Biodiversität, berücksichtigt wird, sondern auf EU-Ebene z. B. auch die Richtlinie 2014/89/EU des Europäischen Parlaments und des Rats vom 23. Juli 2014 zur Schaffung eines Rahmens für die maritime Raumplanung.

Wesentliche Ziele des Küstengesetzes und der Richtlinie sind z. B. die Beschränkung des „dominio público“ (des öffentlichen Eigentums) in geographischer und nutzungsrechtlicher Hinsicht und auch die Erhöhung der Rechtssicherheit und Transparenz.[2]

Diese Ziele sollen u. a. mit folgenden Mitteln erreicht werden:

— Beschränkende Präzisierung von Begriffen z. B. des dominio público marítimo terrestre,[3] des deslinde (Akt der Verwaltung, mit dem das öffentliche Eigentum umrissen wird), der playa (Strand), der dunas (Dunen), der Regeln für den deslinde etc.

— Bekräftigung des Verbots von Neubauten und die Erleichterung von Sanierungs- und Reparaturarbeiten, sofern diese einerseits nicht zu einer Vergrößerung der Gebäude führen und andererseits die Energieeffizienz und die Wassereinsparung gesteigert werden.

— Das öffentliche Eigentum im Küstenbereich ist in das Eigentumsregister (Registro de la Propiedad) einzutragen; ebenso die Einleitung des Verfahrens zur Festlegung des deslinde (Abgrenzungslinie im Küstenbereich) bei den betroffenen Grundstücken.

— Gewährte Konzessionen, die andernfalls 2018 auslaufen würden, werden verlängert, neue Konzessionen können erteilt werden.

— Bestimmte Grundstücke, die sich in dem dominio público marítimo terrestre befinden, erfahren eine Amnestie, werden also endgültig küstenrechtlich genehmigt.

— Maßnahmen oder Beschlüsse örtlicher Behörden können von der staatlichen Aufsichtsbehörde aufgehoben oder rückgängig gemacht werden, falls sie die Integrität des dominio público marítimo terrestre oder die servidumbre de protección, also die Schutzdienstbarkeit, beeinträchtigen.

— Die servidumbre de protección, die üblicherweise auf den Küstengrundstücken auf einer Tiefe von 100 m gerechnet ab dem límite interior de la ribera del mar lastet, kann auf 20 m reduziert werden. Bereits mehr als 100 Gemeinden haben einen entsprechenden Antrag gestellt, ca. 140.000 Gebäude, darunter rund 900 Hotels, könnten betroffen sein.

Angesichts der Heftigkeit der Diskussion und des internationalen Interesses kann man gespannt sein, wie sich die Thematik weiterentwickelt. ■

Dr. Michael Brück
ist Rechtsanwalt bei CMS Düsseldorf.
E michael.brueck@cms-hs.com

[1] Untertitel des Artikels „Modificaciones de la Ley de Costas", in: El País vom 3. März 2013.
[2] Eduardo Calvo Rojas, La reforma de la Ley de Costas, S. 1 und 2, in: Revista de Jurisprudencia, no. 1 vom 5. September; http://www.elderecho.com/administrativo/Reforma_de_la_ley_de_costas-ley_de_costas-perimetro_costero_11_594055001.html
[3] In diesem Bereich befinden sich 13.794 Gebäude, „Los nuevos atentados contra el litoral saldrán el doble de caros", Juana Viudez, El País vom 11. März 2014.

Reformen des spanischen Insolvenzgesetzes (Ley Concursal)

I. Gesetz 17/2014 vom 30. September

Die Vorinsolvenz muss jetzt nur für Verhandlungen erklärt werden, wenn mit ihnen Refinanzierungsvereinbarungen nach Artikel 71 bis und die 4. Zusatzbestimmung des spanischen Insolvenzgesetzes erzielt werden sollen, die Unterstützung für einen vorgezogenen Vergleichsvorschlag erreicht werden soll oder um einen außergerichtlichen Zahlungsvergleich durchzuführen.

Diese Erklärung hat nun Wirkungen einer Insolvenzanmeldung. Es können keine Vollstreckungsmaßnahmen in Güter oder Rechte eingeleitet werden, die notwendig sind, damit der Schuldner seine Geschäftstätigkeit fortführen kann. Bereits eingeleitete Vollstreckungsmaßnahmen werden ausgesetzt. Gleiches gilt, wenn Einzelvollstreckungsmaßnahmen betrieben werden, die von Gläubigern finanzieller Verbindlichkeiten veranlasst worden sind, und die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Hiervon ausgenommen sind Forderungen öffentlich-rechtlicher Art und solche von Gläubigern mit Realsicherheiten, unbeschadet der Aussetzung der von diesen eingeleiteten Verfahren.

Artikel 71 bis ändert die Anforderungen an die Unanfechtbarkeit der Refinanzierungsvereinbarung. Die 4. Zusatzbestimmung regelt die gerichtliche Anerkennung der Refinanzierungsvereinbarungen, die Möglichkeit, ihre Wirkungen auf ablehnende Gläubiger zu erstrecken, und die Bewertung der Realsicherheiten.

II. Königliches Gesetzesdekret 11/2014 vom 5. September

Änderungen bezüglich der Konkursvereinbarung.

Die besondere Privilegierung erfasst nunmehr nur den Teil der mit Realsicherheiten besicherten Forderung, der den Wert der Sicherheit nicht übersteigt. Der übersteigende Wert muss gemäß seiner Art klassifiziert werden.

Neben Teilerlassen und Stundungen können in Vereinbarungsvorschläge aufgenommen werden: Forderungsumwandlungen in Aktien, Wandelschuldverschreibungen, Gesellschafterdarlehen, Darlehen mit kapitalisierbaren Zinsen und andere Finanzinstrumente sowie die Veräußerung von Gütern des Konkursschuldners, die mit seiner Geschäftstätigkeit verbunden sind.

Daneben sind die Mehrheiten für die Annahme von Vereinbarungsvorschlägen geändert worden, wobei sich deren Wirkung sogar auf ablehnende privilegierte Gläubiger erstrecken kann.

Übertragung von Produktionseinheiten

Der Erwerber einer Produktionseinheit übernimmt Rechte und Verpflichtungen der laufenden Verträge zur Unterhaltung der Produktionseinheit, sofern nicht deren Auflösung beantragt worden ist. Er tritt auch in behördliche Verträge und Genehmigungen ein, außer wenn er die gegenteilige Absicht ausdrücklich anzeigt. Ausgenommen sind bestimmte arbeitsrechtliche Verbindlichkeiten.

Offene Forderungen gehen ohne ausdrückliche Übernahme oder gesetzliche Bestimmung nicht auf den Erwerber über. Dies gilt nicht für den Betriebsübergang mit arbeitsrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Wirkungen. Ausgenommen von der lastenfreien Übertragung sind dem Insolvenzschuldner besonders nahestehende Erwerber.

III. Königliches Gesetzesdekret 1/2015 vom 27. Februar

Inhalt und Wirkungen der außergerichtlichen Zahlungsvereinbarungen werden flexibilisiert und sind nun auch auf natürliche Personen anwendbar, die keine Unternehmer sind. Deren Wirkungen können bei Erreichung bestimmter Mehrheiten auch auf ablehnende Gläubiger erstreckt werden.

Gutgläubige natürliche Personen können von unbefriedigten Verbindlichkeiten befreit werden, sofern ihr Vermögen liquidiert oder ihre Insolvenz mangels Masse beendet worden ist. Dabei müssen bestimmte Anforderungen an Zahlungen von Forderungen erfüllt werden. Je nachdem, wie viel der Schuldner tatsächlich gezahlt hat und/oder sich dazu verpflichtet, kann er für die folgenden fünf Jahre provisorisch oder endgültig befreit werden. ■

Juan Ignacio Fernández Aguado
ist Partner bei CMS Madrid.
E juanignacio.fernandez@cms-asl.com

Elisa Martín
ist Anwältin bei CMS Madrid.
E elisa.martin@cms-asl.com

Derecho Inmobiliario

Inversión inmobiliaria en Alemania – Novedades legislativas

El sector inmobiliario alemán sigue despertando un gran interés en los inversores. Numerosos inversores extranjeros, entre los cuales muchos son españoles, están aprovechando la coyuntura favorable del mercado inmobiliario alemán (precios relativamente bajos, intereses bajos, etc.) para comprar inmuebles en este país. A la hora de plantearse una inversión, es importante tener en cuenta una serie de novedades legislativas, algunas de las cuales vamos a presentar a continuación:

I. Modificación de la ley de arrendamientos urbanos (Mietrechtsnovellierungsgesetz)

El primero de Junio entró en vigor una modificación de la Ley alemana de arrendamientos para luchar contra el rápido aumento de los precios del alquiler de las viviendas. La modificación más importante es que, para nuevos contratos de alquiler de viviendas de segunda mano, el alquiler máximo no podrá superar el alquiler local de referencia en más de un 10 % (el alquiler local de referencia se calcula a partir del precio de los alquileres habituales que se hayan pactado en los últimos cuatro años para viviendas similares en el mismo municipio). La ley contiene algunas excepciones como, por ejemplo, para el caso de aquellos inmuebles que se hayan reconstruido o modernizado en gran parte, o aquellos casos en los que el precio del alquiler del anterior contrato de arrendamiento ya sea superior al alquiler local de referencia. La aplicación final de esta regulación dependerá de si los municipios aprueban clasificar determinadas zonas como zonas con un "mercado de viviendas tenso". Se espera que esto suceda en muchas zonas de las ciudades grandes. Además, la ley prevé una regulación según la cual los agentes inmobiliarios ya no podrán cobrar comisiones a los arrendatarios, salvo que hayan sido éstos quienes hayan contratado explícitamente al agente inmobiliario para la búsqueda de la vivienda.

II. Incremento del impuesto de transmisiones patrimoniales

A principios de este año, dos Estados federales alemanes, Renania del Norte-Westfalia y Sarre, y en Junio también Brandemburgo subieron el impuesto sobre transmisiones patrimoniales al 6,5%. Con esto, sigue la tendencia a incrementar este impuesto. En la aglomeración Rhein-Main y en Berlín, el impuesto ya es del 6%. Sólo en Baviera y en Sajonia sigue

al 3,5%. Este impuesto grava todas las compraventas directas de inmuebles; no obstante, en ciertos casos, también grava aquellas transmisiones de inmuebles que se efectúen a través de un share deal. La fijación de la tasa impositiva de dicho impuesto es competencia de los Estados federales.

III. Saneamiento energético de edificios

Según un estudio de diciembre de 2014, el Ministerio de Economía y Energía prevé que en los próximos 20 años se deberán sanear aprox. 1 millón de vivienda cada año. El cambio de modelo energético que se ha propuesto Alemania, según el cual en 2050 el 80% de la electricidad deberá proceder de energías renovables, afecta también al sector inmobiliario. El objetivo es que para el 2050 el parque inmobiliario alemán tenga una balanza energética casi neutra. Esto significa que la necesidad primaria de energía de un edificio deberá reducirse hasta el 2050 en un 80% frente a la del año 2008, mediante una combinación de ahorro de energía y utilización de energías renovables. En un primer momento, estas medidas se concentrarán en los edificios de viviendas. De los aprox. 19 millones de edificios de viviendas, con un total aprox. de 40 millones de viviendas, alrededor de la mitad tendrán que ser saneados en los próximos 20 años. A lo largo de este año, el Ministerio presentará en detalle las propuestas individuales de saneamiento así como la estrategia global. ■

Philipp Schönnenbeck
es abogado de CMS Düsseldorf.
E philipp.schoennenbeck@cms-hs.com

Anton Glab
es abogado en CMS Berlín.
E anton.glab@cms-hs.com

Cambio de paradigma en las ayudas a las energías renovables en Alemania

Tras quince años de la entrada en vigor de la Ley alemana de energías renovables [EEG] en Alemania, el 27,8% del total de la demanda eléctrica se cubre a partir de fuentes de energía renovable. El objetivo es aumentar este porcentaje hasta alcanzar un 40–45% en los próximos 10 años. La última reforma de la EEG sienta las bases para un profundo cambio en el régimen de ayudas a las energías renovables en Alemania.

El cambio de paradigma reside en que, a partir del año 2017 las ayudas se adjudicarán mediante un proceso de licitación. Esto se debe especialmente a las directrices de la Comisión Europea sobre ayudas al medio ambiente y la energía, que proponen una paulatina reducción de las subvenciones a las energías renovables y una integración en el mercado lo más amplia posible. Para ello, entre otras medidas se implementará un proceso de licitación que, a largo plazo, permitirá otorgar únicamente las ayudas necesarias para el mantenimiento de la actividad comercial de las instalaciones.

Instalaciones fotovoltaicas como proyecto piloto

El proyecto piloto para probar el procedimiento de licitación se llevará a cabo con plantas solares instaladas en suelo (Freiflächenanlagen) debido a su plazo de desarrollo relativamente breve. El 28 de enero de 2015, el Gobierno Federal promulgó el reglamento que regula el procedimiento de licitación. La Agencia Federal de Redes (Bundesnetzagentur) convocará concursos para ayudas para una media de 400MW anuales. El 24 de febrero de 2015 se inició el primer procedimiento de licitación de ayudas para 150MW de plantas solares instaladas en suelo. Hasta el 15 de abril de 2015, los inversores pudieron presentar sus ofertas a la Agencia Federal de Redes. El 30 de abril de 2015 la Agencia Federal de Redes comunicó que se han realizado un total de 170 ofertas con un volumen de 715 MW, de las cuales se han aceptado 25 con un volumen de 157 MW con un suplemento de entre 8,48 y 9,43 céntimos por kWh.

Detalles del procedimiento de licitación

Los inversores pueden realizar ofertas sobre plantas solares instaladas en suelo con una potencia de entre 100 kW y 10 MW. La oferta debe cumplir una serie de requisitos formales o será excluida del concurso. El inversor está obligado, entre otras, a ofertar un precio en céntimos por kWh. Si las ofertas recibidas superan la potencia sacada a concurso, las ayudas se adjudicarán empezando por la oferta más económica hasta haber adjudicado toda la potencia disponible.

En las siguientes rondas de licitación, se alternará entre un sistema de subasta pay-as-bid (en el que cada licitador obtiene el precio por el que ha pujado) y de precio uniforme (precio en el que todos los licitadores reciben el precio de la oferta elegida más elevada). De esta manera, se pretende evaluar en la práctica los pros y contras de cada uno de estos sistemas.

Al realizar la oferta, el inversor deberá abonar una primera fianza de EUR 4,00 por kW ofertado. En caso de recibir una adjudicación en la licitación, el licitador tendrá que abonar una segunda fianza de EUR 50,00 por kW. En algunos supuestos, las fianzas podrán reducirse a EUR 2,00 y 25,00 por kW respectivamente.

La adjudicación de una ayuda no es transferible, puesto que se quiere evitar su comercialización. Únicamente se podrá transferir la planta a partir de la puesta en funcionamiento de la instalación y el otorgamiento de la elegibilidad para recibir la ayuda (Förderberechtigung).

La adjudicación caduca si la segunda fianza no se satisface o si no se solicita la elegibilidad para recibir la ayuda en un plazo de 24 meses a partir de la adjudicación. En este caso, el inversor deberá pagar una multa. Lo mismo ocurre si la planta finalmente construida tiene un tamaño sensiblemente inferior a lo previsto en la oferta del inversor. De esta manera, se pretende reforzar la seriedad del proceso de licitación. ■

Dr. Niklas Ganssauge
es socio en CMS Hamburgo.
E niklas.ganssauge@cms-hs.com

Kontrolle, Aufsicht und Überwachung von Arbeitnehmern am Arbeitsplatz: Erfolgschancen

Dass ein Unternehmer seine Arbeitnehmer am Arbeitsplatz beaufsichtigt und überwacht, wird oft als selbstverständliche Befugnis eines jeden Arbeitgebers angesehen. Tatsächlich werden in Spanien Überwachungsmaßnahmen aber stark von Gesetzgebung und Rechtsprechung beschränkt und strikten Anforderungen und Bedingungen unterworfen.

In diesem Artikel analysieren wir zwei Maßnahmen zur Kontrolle und Überwachung von Arbeitnehmern: die Überwachung des E-Mail-Verkehrs und die Überwachung der Arbeitnehmer mittels Videokameras.

Die Möglichkeit, den E-Mail-Verkehr eines Arbeitnehmers zur Aufdeckung möglicher Unregelmäßigkeiten zu überwachen, wird durch das Recht auf Privatsphäre und das Kommunikationsgeheimnis beschränkt. Eine solche Maßnahme muss außerdem dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügen, was voraussetzt, dass die Maßnahme (I) geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, (II) aufgrund des Fehlens eines milderen Mittels erforderlich ist und (III) unter Abwägung des angestrebten Ziels und des Eingriffs in die Rechte des Arbeitnehmers angemessen ist.

Nachfolgend werden einige Maßnahmen aufgeführt, die getroffen werden können, um das Risiko zu verringern, dass die Überwachung wegen eines Verstoßes gegen Arbeitnehmerrechte für rechtswidrig erachtet werden kann.

Unternehmen sollten Protokolle oder interne Vorschriften erarbeiten und entwickeln, die die Nutzung von E-Mails sowie anderen Informationsdiensten regeln. Auf diese Weise verfügt das Unternehmen über eine interne Vorschrift, die das Unternehmen berechtigt, die Aktivitäten der Arbeitnehmer zu überwachen.

Maßnahmen zur Überwachung von Arbeitnehmern mittels Videokameras müssen ebenfalls die arbeitsrechtlichen Schutzbestimmungen und die Grundrechte der Arbeitnehmer strikt einhalten. In einem solchen Fall spielen fundamentale Rechte und Prinzipien wie das Grundrecht auf Ehre, auf Intimsphäre und das Recht am eigenen Bild sowie das Recht auf den Schutz von persönlichen Daten eine wichtige Rolle.

Falls sich der Arbeitgeber dazu entschließt, Videokameras einzusetzen, und die Aufnahmen auch dazu benutzt werden können, um ggf. Arbeitnehmer zu sanktionieren, hängt die Zulässigkeit dieser Maßnahme ebenfalls von der Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ab.

Nachfolgend führen wir einige Vorkehrungen auf, die für die Zulässigkeit einer Überwachungsmaßnahme mittels Videokameras dienlich oder gar notwendig sind:

— Der Arbeitnehmer und – falls vorhanden – die Arbeitnehmervertreter sollten vorab unterrichtet werden über (I) die Existenz der Videoüberwachung, (II) die Hauptmerkmale der Videoüberwachung, u. a. Zweck und Ziel der Maßnahme sowie Dauer (vorübergehend oder dauerhaft), und (III) die Möglichkeit, dass die Aufnahmen im Falle von Unregelmäßigkeiten gegen die Arbeitnehmer verwendet werden können.

— Die Übernahme der Maßnahme in die interne Unternehmenspolitik oder in einen Nachtrag des Arbeitsvertrags.

— Die Einhaltung der allgemeinen gesetzlichen Anforderungen, wie z. B. die Anbringung eines Hinweisschilds.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Überwachung am Arbeitsplatz wegen des grundrechtlichen Schutzes der Arbeitnehmer strengen Voraussetzungen und Anforderungen unterworfen ist. Jedoch kann den Überwachungsmaßnahmen mit den richtigen internen Regeln und einer entsprechenden Informationspolitik zum Erfolg verholfen werden, was insbesondere für Disziplinarverfahren begrüßenswert ist. ■

Alfredo Aspra
ist Partner bei CMS Barcelona.
E alfredo.aspra@cms-asl.com

Alejandro Gil
ist Rechtsanwalt bei CMS Barcelona.
E alejandro.gil@cms-asl.com

Entra en vigor la ley sobre una cuota de mujeres en Alemania

Se aprueba la ley sobre una cuota de mujeres en las empresas tras un largo debate. La ley entró en vigor el 1 de mayo de 2015 bajo el rimbombante título de "Ley sobre la participación igualitaria de mujeres y hombres en puestos directivos en la empresa privada y en la administración pública".

Sin embargo, la ley solo contempla una cuota estricta del 30% para los consejos de administración de aquellas empresas que coticen en bolsa y estén cogestionadas paritariamente por los empleados. Por tanto, de acuerdo con la exposición de motivos de la ley, ésta cuota solo afecta a un centenar de empresas, especialmente a las sociedades anónimas con más de 2.000 empleados y las sociedades anónimas europeas (SE) en las que los consejos de administración u órganos de administración se compongan a partes iguales de representantes de los accionistas y los empleados. A partir del año 2016, las empresas afectadas están obligadas a respetarla de cara a los nuevos nombramientos del consejo de administración. En caso de incumplimiento, la elección de cargos contrarios a dicha cuota será nula. Los puestos que correspondiesen al género infrarrepresentado quedarían así jurídicamente vacantes ("silla vacía").

En la práctica, la obligación de establecer objetivos de representación tendrá mayores consecuencias. De ahora en adelante, aquellas empresas que coticen en bolsa o que estén cogestionadas por los empleados están obligadas a establecer unos objetivos en materia de representación femenina en los consejos de administración, consejos directivos y demás puestos directivos de los dos escalones siguientes dentro de los órganos de gestión. Esta medida afecta a sociedades anónimas (AG) y empresas de responsabilidad limitada (GmbH), entre otras. En total serán unas 3.500 empresas.

A su vez, no debe olvidarse que la obligación de cogestión de la Ley alemana sobre la cogestión en una tercera parte del consejo de administración (Gesetz über die Drittelbeteiligung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat) conlleva también la aplicación de estas normas. De esta manera, también una Sociedad Limitada alemana (GmbH) con generalmente más de 500 empleados deberá establecer estos objetivos. La ley no contempla unos objetivos mínimos, es decir que se podría establecer una representación del 0%. Sin embargo, si la cuota de mujeres en un gremio o en un escalón directivo es inferior al 30%, no podrá declararse un objetivo inferior al status quo actual. El plazo, que se debe fijar por primera vez antes del 30 de septiembre de 2015, no puede superar la fecha límite del 30 de junio de 2017. Los siguientes plazos no pueden exceder los cinco años.

La ley no prevé consecuencias directas por el incumplimiento de estos objetivos autoimpuestos. Sin embargo, los Ministerios responsables del proyecto cuentan con que la presión de la opinión pública propiciará que las empresas afectadas cumplan con sus objetivos. ■

Dr. Martin Bredol
es abogado en CMS Berlín.
E martin.bredol@cms-hs.com

Der spanische REIT (SOCIMI)

Bei den notierten Investitionsaktiengesellschaften im Immobilienmarkt (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario – „SOCIMI") handelt es sich um Immobilieninvestitionsvehikel, die mit den REITs vergleichbar sind und immer häufiger von Investoren genutzt werden.

Die SOCIMI ist für Investoren sehr attraktiv, weil die Gesellschaft vorteilhafte steuerliche Regelungen für sich beanspruchen kann. Die notwendigen Voraussetzungen hierfür sind zur Angleichung an andere Rechtsordnungen abgeändert worden und nun relativ einfach zu erfüllen.

Die wichtigsten Anforderungen an eine SOCIMI sind die folgenden:

(I) Notierung: Die SOCIMI muss an einem geregelten Markt (in einem Mitgliedstaat der EU oder einem Staat, mit dem ein effektiver Austausch in Steuersachen existiert) oder in einem multilateralen Handelssystem eines EU-Mitgliedstaats notiert sein.

(II) Gesellschaftskapital: Das Mindestgesellschaftskapital beträgt EUR 5.000.000, das von Aktien einer einzigen Gattung repräsentiert wird.

(III) Gesellschaftszweck: Der Hauptgesellschaftszweck muss in dem Erwerb und der Promotion von städtischen Immobilien zu ihrer Vermietung oder dem Besitz von Beteiligungen an anderen SOCIMI, notierten REITs, diesen gleichgestellten nicht notierten Körperschaften oder Organismen für gemeinsame Anlagen in Immobilien (Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria) liegen. Es können ebenfalls Geschäftstätigkeiten ausgeübt werden, die nicht zum Hauptzweck der Gesellschaft gehören und schätzungsweise bis 20 % der Einkünfte der SOCIMI ausmachen.

(IV) Investitionsvermögen: Die SOCIMI muss mindestens 80 % der Vermögenswerte in städtische Immobilien, die zur Vermietung bestimmt sind, in Grundstücke zur Errichtung solcher Immobilien (sofern die Errichtung innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb beginnt) oder in Beteiligungen an dem Kapital oder Vermögen anderer Körperschaften, die den gleichen Hauptgesellschaftszweck wie die SOCIMI ausüben, investiert haben.

(V) Erhaltung der Investition: Im Falle von Immobilien müssen diese während eines Zeitraums von drei Jahren in Vermietung verbleiben. Aktien und Beteiligungen müssen im Aktivvermögen der Gesellschaft mindestens für einen Zeitraum von drei Jahren nach dem Erwerb oder dem Beginn des ersten Steuerzeitraums, in dem die Steuerregelung der SOCIMI Anwendung findet, gehalten werden.

(VI) Ursprung der Einkünfte: Zur Erfüllung des Hauptgesellschaftszwecks müssen 80 % der Einkünfte in jedem Steuerzeitraum aus der Vermietung von Immobilien oder aus Dividenden oder Gewinnanteilen aus den oben unter (III) genannten Beteiligungen stammen.

(VII) Dividendenausschüttung: Die SOCIMI muss die gesamten Gewinne, die aus Dividenden oder Gewinnbeteiligungen an Körperschaften stammen und an deren Kontrolle sie teilhat, ausschütten. Ferner muss die SOCIMI 50 % der Gewinne, die aus der Übertragung von Immobilien und Aktien oder Beteiligungen an anderen Körperschaften stammen, ausschütten (wenngleich die übrigen 50 % in Immobilien, Aktien oder Beteiligungen gemäß dem Gesellschaftszweck innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der Übertragung reinvestiert werden müssen). Der Rest des erzielten Gewinns muss zu 80 % ausgeschüttet werden.

Bei Erfüllung dieser Anforderungen sieht die auf die SOCIMI anwendbare Steuerregelung vor:

(I) Steuersatz von 0 % bei der Gesellschaftssteuer;

(II) Ermäßigungen bei der Steuer auf vermögensrechtliche Übertragungen und beurkundete Rechtsakte. ■

Víctor Hernán, LL.M.
ist Partner bei CMS in Madrid.
E victor.hernan@cms-asl.com

Álvaro Otero
ist Rechtsanwalt bei CMS in Madrid.
E alvaro.otero@cms-asl.com

In eigener Sache / Sobre nosotros

Erweiterung der Deutsch-Spanischen Gruppe

Álvaro Otero arbeitet seit Dezember 2014 bei CMS Albiñana & Suárez de Lezo als Verantwortlicher für die Praxisgruppe Gewerbeimmobilienrecht. Zuvor war er für Kanzleien und Unternehmensberatungen wie Garrigues, Freshfields Bruckhaus Deringer, Deloitte und KPMG tätig.

Álvaro Otero hat bereits mehr als elf Jahre Erfahrung in der Beratung im Gewerbeimmobilienrecht, u. a. bei Akquisitionen von Gesellschaften und Immobilien, bei der Vermietung von Hotelimmobilien, Büros und Gewerbelokalen, im Bereich Immobilienkonstruktion und -förderung sowie Immobilienfinanzierung.

Daniel Gutberlet ist zu Beginn des Jahres 2015 als deutscher Rechtsanwalt zur Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS gestoßen. Im Büro Madrid verstärkt er das Team des German Desk um den Partner Dr. Luis Miguel de Dios, das insbesondere auf die Beratung deutschsprachiger Mandanten zu Fragen des Unternehmensrechts in Spanien spezialisiert ist.

Daniel Gutberlet hat einen Teil seiner Referendarausbildung in Spanien absolviert.

Daneben konnte er bereits berufliche Erfahrungen als Rechtsanwalt in einer auf deutschsprachige Mandanten spezialisierten Kanzlei in Madrid erwerben. Er ist verhandlungssicher in Spanisch und Englisch.

Anton Glab ist Anfang dieses Jahres als Rechtsanwalt zur Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS gestoßen. Er verstärkt das Team des Berliner Partners Dr. Andreas Otto, das für eine umfassende Beratung spanischer Investoren in Deutschland, insbesondere aus dem Immobilien- und Hotelsektor, geschätzt ist.

Anton Glab hat im Rahmen eines Doppelabschlussprogramms zwei Jahre seines Studiums in Toledo absolviert. Daneben konnte er praktische Erfahrungen in einer deutsch-spanischen Kanzlei in Barcelona sowie einer internationalen Kanzlei in Toronto sammeln. Er ist verhandlungssicher in Spanisch und Englisch.

Die Deutsch-Spanische Gruppe von CMS mit ihrer Spezialisierung auf die Beratung deutsch-spanischer grenzüberschreitender Transaktionen erweitert daher erneut ihre Kapazitäten und kommt damit dem steigenden Beratungsbedarf spanischer Investoren in Deutschland bzw. deutscher Investoren in Spanien nach.

Respaldo del Grupo Hispano-Alemán

Álvaro Otero se incorporó a CMS Albiñana & Suárez de Lezo en diciembre de 2014, como responsable del departamento de derecho mercantil e inmobiliario. Previamente, trabajó para despachos como Garrigues, Freshfields Bruckhaus Deringer, Deloitte y KPMG.

Álvaro tiene más de 11 años de experiencia en el asesoramiento en materia de derecho mercantil e inmobiliario. Ha participado en la adquisición de sociedades y activos inmobiliarios, arrendamiento de hoteles, oficinas y locales comerciales, construcción y promoción, y financiación inmobiliaria.

Daniel Gutberlet se incorporó en tanto que abogado alemán a la oficina de CMS en Madrid a principios de este año. Respalda al equipo del German Desk liderado por el socio Luis Miguel de Dios, cuya especialidad es el asesoramiento a clientes de habla alemana, en particular sobre asuntos de derecho mercantil español.

Daniel Gutberlet realizó una parte de su formación legal práctica (Referendariat) en España.

Además, obtuvo experiencia laboral como abogado alemán en un despacho de abogados de Madrid, especializado en el asesoramiento de clientes alemanes. Habla castellano e inglés fluido.

Anton Glab ha ingresado a principios de este año como abogado en el Grupo Hispano-Alemán de CMS. Refuerza el equipo del socio del despacho de Berlín de CMS, Dr. Andreas Otto, que es apreciado por su asesoramiento íntegro a inversores españoles en Alemania, en particular en el sector inmobiliario y hotelero.

Anton Glab ha cursado dos años de sus estudios en Toledo en el marco de un programa de doble licenciatura hispano-alemana.

A su vez ha podido ganar experiencias profesionales tanto en un bufete hispano-alemán en Barcelona como en un despacho internacional en Toronto. Domina tanto el castellano como el inglés.

El Grupo Hispano-Alemán, con su especialización en transacciones hispano-alemanas transfronterizas, amplía una vez más sus capacidades y responde así a la creciente demanda de asesoramiento de inversores españoles en Alemania o de inversores alemanes en España, respectivamente.

CMS bezieht neue Büroräume in Madrid

Das Madrider Büro von CMS hat Anfang April neue repräsentative Büroräume im Herzen von Madrid bezogen und befindet sich nun im Paseo de Recoletos 7–9 in unmittelbarer Nähe zur Plaza de Cibeles. Die neuen Büroräume verfügen über moderne Arbeitsplätze und Installationen, um den Klienten auch weiterhin die bestmögliche rechtliche Beratung anbieten zu können und das stetige Wachstum der Kanzlei am Standort Madrid fortzuführen.

CMS estrena nueva sede en Madrid

A principios de abril, las oficinas representativas de CMS en el centro de Madrid cambiaron de sede, encontrándose ahora en el Paseo de Recoletos 7–9, cerca de la Plaza de Cibeles.

Las nuevas oficinas disponen de modernas instalaciones y medios para prestar el mejor de los servicios a todos sus clientes y al mismo tiempo poder hacer posible el continuo crecimiento del despacho en Madrid.

Neue CMS-Studien im Bereich M&A

CMS hat im September 2014 in zweiter Auflage die Studie European M&A Outlook veröffentlicht. Dabei analysiert CMS den europäischen M&A-Markt und gibt einen Ausblick auf die Marktentwicklungen 2015 unter Berücksichtigung wichtiger Aspekte wie der abklingenden Wirtschaftskrise sowie der politischen Problematik um Russland und die Ukraine. Der Ausblick beinhaltet auch Prognosen hinsichtlich der Schlüsselfiguren und „Hot Sectors“ des Markts.

Außerdem hat CMS erneut die allgemeine Studie M&A Study 2015 vorgelegt. Dabei werden die Transaktionen des vergangenen Jahres hinsichtlich wichtiger Inhalte und Klauseln analysiert und statistisch verarbeitet. Mit dieser mittlerweile siebten Auflage der Studie hat CMS in den vergangenen Jahren über 2.400 Deals analysiert und kann somit in einzigartiger Weise statistische Informationen hinsichtlich M&A-Transaktionen liefern.
Sie finden die European M&A Outlook Study sowie die M&A Study 2015 unter www.cms-hs.com/CMS_European_MA_Outlook bzw. unter www.cms-hs.com/CMS_MuA_Study_2014.

Nuevos estudios en el sector de M&A

En septiembre de 2014, CMS publicó la segunda edición del estudio European M&A Outlook. Este estudio analiza el mercado europeo de M&A y ofrece una visión global del desarrollo del mercado en 2015, teniendo en cuenta aspectos tan importantes como el desarrollo de la crisis económica y las tensiones políticas entorno a Rusia y Ucrania. Se recogen, a su vez, pronósticos sobre las figuras claves y los „Hot Sectors“ del mercado.

Además, CMS ha publicado otro año más su estudio M&A Study 2015 en el que se repasan las transacciones anuales del año anterior mediante el estudio de los contenidos y cláusulas más importantes y se realiza un análisis estadístico. Este estudio, que ya va por su séptima edición, ha analizado más de 2.400 deals, pudiendo así proporcionar una información única a nivel estadístico respecto a las transacciones de M&A.

Para acceder al European M&A Outlook Study así como al M&A Study 2015, pulse www.cms-hs.com/CMS_European_MA_Outlook y www.cms-hs.com/CMS_MuA_Study_2014_en.

Auszeichnungen für CMS in Deutschland und Spanien

CMS Spanien wurde 2014 mit den INTL Global Awards in folgenden Kategorien ausgezeichnet: Best Corporate Law Firm of the Year in Spain, Best Energy Law Firm of the Year in Spain, Best Dispute Resolution

Law Firm of the Year in Spain. CMS Deutschland erhielt 2014 den begehrten und wichtigen JUVE-Award als Kanzlei des Jahres für Bank- und Kapitalmarktrecht in Deutschland und wurde darüber hinaus für die JUVE-Awards als Kanzlei des Jahres (Dispute Resolution, Medien und Technologie und Steuerrecht) nominiert. CMS Deutschland ist zudem erneut auf Platz eins der Azur-Liste, die die beliebtesten Arbeitgeber für Nachwuchsjuristen ermittelt.

Schließlich führt CMS Deutschland laut der Studie Kanzleimonitor.de 2014/2015 den deutschen Rechtsmarkt an. Bei der Studie handelt es sich um die zweite empirische Befragung unter Unternehmensjuristen aus knapp 600 Unternehmen, die insgesamt mehr als 6.000 Kanzleiempfehlungen abgegeben haben. Die Studie wurde vom Bundesverband der Unternehmensjuristen in Auftrag gegeben.

Premios y reconocimientos a CMS en Alemania y España

CMS España ha sido premiado con el INTL Global Award en las siguientes categorías: Best Corporate Law Firm of the year in Spain, Best Energy Law Firm of the Year in Spain, Best Dispute Resolution Law Firm of the Year in Spain.

CMS Alemania ha obtenido el tan importante y codiciado JUVE-Award como bufete del año en derecho bancario y mercado de capitales en Alemania y, además, ha sido nominada en las categorías JUVE-Awards bufete del año en derecho procesal, demedios y tecnología, y tributario. Además, CMS Alemania se encuentra de nuevo en el número 1 de la Lista Azur, que determina cuáles son los empleadores más atractivos para los jóvenes juristas.

Por último, según el estudio de Kanzleimonitor.de, CMS Alemania se sitúa a la cabeza del mercado legal alemán. Este estudio se ha llevado a cabo por segunda vez y consiste en la realización de una encuesta a juristas de 600 empresas, que en total han emitido más de 6.000 recomendaciones de bufetes de abogados. El estudio se ha realizado por encargo de la Asociación alemana de juristas de empresas (Bundesverband der Unternehmensjuristen).

Broschüre Nachfolgeplanung

CMS stellt in einer übersichtlichen Broschüre die zu beachtenden Punkte bei der Nachfolgeplanung spanischen Vermögens dar. Dabei wird neben aktueller EU-Normen auch insbesondere auf ein Urteil des EuGH eingegangen, der das spanische Erbschafts- und Schenkungssteuersystem als unvereinbar mit EU-Recht erklärt.

Die Broschüre finden Sie hier: www.cms-hs.com/Nachfolgeplanung_in_Spanien_0315

Folleto sobre la planificación de las sucesiones

CMS publica en un folleto los puntos que hay que considerar durante la planificación de las sucesiones patrimoniales en España. Aparte de nueva legislación europea, la publicación analiza la sentencia del Tribunal Europeo, que declara que el sistema español de sucesiones y donaciones es incompatible con la ley europea.

El folleto está disponible aquí: www.cms-hs.com/Nachfolgeplanung_in_Spanien_0315_en

Impressum

Das Update Deutsch-Spanische Gruppe/ Grupo Hispano-Alemán wird verlegt von CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, und CMS Albiñana & Suárez de Lezo

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | Spanien

Verantwortlich für die fachliche Koordination:

Dr. Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | Spanien

Dr. Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

Aviso legal

CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB y CMS Albiñana & Suárez de Lezo editan el presente Update del Grupo Hispano-Alemán/Deutsch-Spanische Gruppe

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlín | Alemania

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | España

Responsables de la coordinación:

Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | España

Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlín | Alemania

Druckerei
Imprenta

vierC print + mediafabrik
GmbH & Co. KG
Gustav-Holzmann-Straße 2
10317 Berlin

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:
Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Geneva, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Mexico City, Milan, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

www.cmslegal.com

© CMS Hasche Sigle (July 2015) UMR