

Your World First

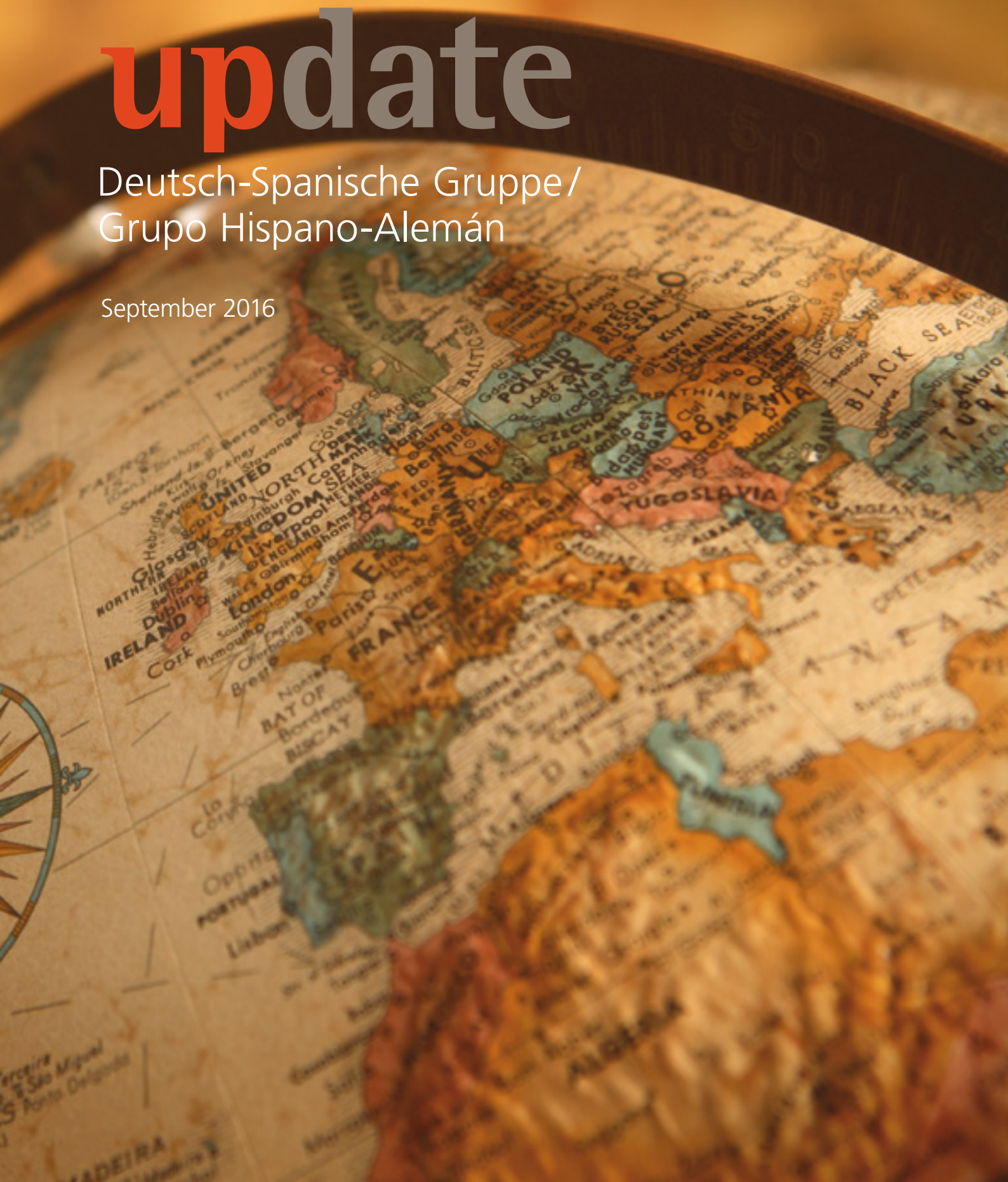
C/M/S/

Law.Tax

update

Deutsch-Spanische Gruppe/
Grupo Hispano-Alemán

September 2016



Inhalt

Gesellschaftsrecht

- 6 | Die Reform des spanischen Rechnungsprüfungsgesetzes
- 9 | Die Abwägung zwischen dem Konzerninteresse und dem Interesse einer Tochtergesellschaft

Immobilienrecht

- 11 | Die Vermögensübertragungssteuer bei der Vermietung von Wohnraum

Arbeitsrecht

- 13 | Kommentar zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 10. September 2015, Az. C/266/14, über den Umfang der Arbeitszeit

Insolvenzrecht

- 16 | Aktueller Stand zum Erwerb von Produktionseinheiten im Rahmen von Insolvenzverfahren als Geschäfts- und Investitionsmöglichkeit

Strafrecht

- 18 | Die strafrechtliche Haftung juristischer Personen und Anforderungen an Compliance-Programme

Wissen

- 19 | In eigener Sache

Contenido

Derecho de Sociedades

- 7 | Nuevos requisitos para la subordinación de créditos

Derecho Inmobiliario

- 10 | ¿Hoteles como alojamiento para refugiados?

Derecho de construcción

- 12 | Modificación del Código Civil alemán – introducción de un nuevo contrato de obra

Derecho de la Energía

- 14 | Saneamiento energético de inmuebles en Alemania

Derecho de Competencia

- 17 | Prohibición de cláusulas de mejor precio en la página web de Booking.com – hoteles consideran litigios por indemnizaciones contra booking.com, HRS y Expedia

Interesante saber

- 19 | Sobre nosotros



Editorial

Liebe Leser,

seit unserem letzten Update ist vieles passiert: Spanien hat gleich zweimal gewählt und Deutschland wurde Epizentrum der europäischen Flüchtlingskrise, ohne die möglicherweise auch der Brexit nicht zu erklären ist. Dieser wiederum wird massive Auswirkungen auf die Wirtschaft unserer beiden Länder haben, die engstens mit der britischen Wirtschaft verflochten sind.

Wenn sich in Spanien nun hoffentlich die moderaten Kräfte zu einem gemeinsamen politischen Projekt zusammenraufen, wird dies der Wirtschaft, insbesondere internationalen Investoren, den Deutschen an erster Stelle einen neuen Vertrauensschub

geben. Wichtig ist, dass Spanien ein wirtschaftlicher Kurswechsel à la Portugal erspart bleibt.

Im vergangenen Jahr konnten wir z. B. in Deutschland Acciona bei der Übernahme von Nordex beraten; in Spanien begleiteten wir jüngst Iberdrola bei der Übernahme von Gemesa durch Siemens.

Das Wachstum des deutsch-spanischen grenzüberschreitenden Geschäfts findet seinen Ausdruck auch im weiteren Wachstum des Teams der Deutsch-Spanischen Gruppe. Wir führen zudem länderübergreifende Secondments durch, um die Teams in Deutschland und Spanien noch weiter zu verzahnen.

Die Vielfalt der Themen, die uns in unserer Praxis beschäftigen, spiegelt sich in dem bunten Strauß von Artikeln, die Sie in diesem Heft finden, und zwar wie gewohnt zum spanischen Recht in deutscher Sprache und zu deutschen Themen in spanischer Sprache. Für weitergehende Fragen dazu oder zu anderen Themen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine gewinnbringende Lektüre und freuen uns auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Dr. Andreas Otto
Dr. Luis Miguel de Dios



Editorial

Estimados lectores:

Desde nuestro último Update han sucedido múltiples acontecimientos. España ha celebrado dos elecciones generales y Alemania se ha convertido en el epicentro de la crisis europea de los refugiados, sin la que no se puede explicar el Brexit. Sin lugar a dudas, el Brexit va a tener unas consecuencias de gran calado sobre la economía de ambos países, puesto que ambos son importantes socios comerciales del Reino Unido.

Si, por fin, en España las fuerzas políticas moderadas logran llegar a un acuerdo y crear un proyecto común, esto generaría confianza en los mercados y, en particular, entre los inversores a nivel internacional y, ante todo, entre los inversores alemanes. Sin duda, lo más

importante es que España se abstenga de emprender un cambio en la política económica como en Portugal.

Este último año pudimos acompañar, por ejemplo, a Acciona en la compra de Nordex en Alemania; y recientemente asesoramos a Iberdrola en la compra de Gamesa por Siemens.

El crecimiento de los negocios transfronterizos entre Alemania y España se refleja en la constante expansión del equipo del Grupo Hispano-alemán de CMS. Además, nos disponemos a realizar un intercambio de abogados entre los distintos países para reforzar en mayor medida la cooperación y el trabajo entre los equipos de Alemania y España.

A través de los múltiples temas que tratamos en los distintos artículos de este boletín se puede observar la variedad de temas que abordamos en nuestro trabajo diario. Como de costumbre, los artículos sobre derecho alemán están escritos en español y viceversa. Estamos a su entera disposición para cualquier pregunta que estime conveniente sobre estos y otros temas.

Les deseamos una lectura enriquecedora y estamos muy satisfechos de poder seguir trabajando juntos en el futuro.

Cordialmente,

Andreas Otto
Luis Miguel de Dios

Die Reform des spanischen Rechnungsprüfungsgesetzes

Am 17. Juni 2016 trat das neue Rechnungsprüfungsgesetz (*Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas*) in Kraft. Dieses neue Gesetz dient unter anderem auch der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben auf dem Gebiet der Abschlussprüfung der Unternehmen von öffentlichem Interesse (Verordnung (EU) 537/2014) in nationales spanisches Recht. Der spanische Gesetzgeber verfolgt mit der Reform das Ziel, die Unabhängigkeit der Abschlussprüfer und Prüfungsgesellschaften gegenüber den von diesen geprüften Unternehmen zu stärken und auf diese Weise die Qualität der Abschlussprüfung zu verbessern, sowie das Vertrauen in die erstellten Prüfberichte zu erhöhen.

Das neue spanische Rechnungsprüfungsgesetz führt zu Neuerungen bei der Abschlussprüfung aller Unternehmen, betrifft aber insbesondere Unternehmen von öffentlichem Interesse (*Entidades de Interés Público*). Zu den Unternehmen von öffentlichem Interesse zählen neben Kreditinstituten, Versicherungsunternehmen und Unternehmen, deren Wertpapiere an einem geregelten Markt gehandelt werden, seit der Reform auch alle Unternehmen mit einem Umsatz von mehr als EUR 2 Milliarden sowie Unternehmen mit mehr als 4.000 Beschäftigten. Diese Grenzwerte bezüglich Umsatz und Größe des Unternehmens stellen

eine Neuerung dar, da bislang bereits Unternehmen ab einem Umsatz von EUR 200 Millionen bzw. einer Anzahl von 1.000 Beschäftigten als Unternehmen von öffentlichem Interesse qualifiziert wurden. Darüber hinaus werden auch Konzerne, deren Konzernmutter die obigen Anforderungen erfüllt, als Unternehmen von öffentlichem Interesse angesehen.

Zu den wichtigsten Änderungen, die die Reform mit sich bringt, zählt unter anderem die Rotationspflicht bezüglich der Abschlussprüfer. Unternehmen von öffentlichem Interesse können ihre Abschlüsse und Rechnungslegung nunmehr für höchstens 10 Jahre von dem gleichen Abschlussprüfer bzw. der gleichen Prüfungsgesellschaft prüfen lassen und sind nach Ablauf dieses Zeitraums zu einem Wechsel verpflichtet.

Mit dem Ziel der Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers von der geprüften Gesellschaft beschränkt der spanische Gesetzgeber darüber hinaus die Erbringung von weiteren, nicht im Zusammenhang mit der Prüfung stehenden Dienstleistungen durch den Abschlussprüfer gegenüber dem geprüften Unternehmen von öffentlichem Interesse. Zu den sogenannten verbotenen Nichtprüfungsleistungen zählen unter anderem die steuerrechtliche bzw. allgemeine juristische Beratung sowie die Buchhaltung und die Erstellung der Jahresabschlüsse der geprüften

Unternehmen. Des Weiteren findet eine Begrenzung des Honorars statt, das von den Abschlussprüfern für andere Nichtprüfungsleistungen in Rechnung gestellt werden kann.

Ferner werden die Befugnisse der Prüfungsausschüsse (*Comisiones de Auditoría*) der geprüften Unternehmen erweitert und deren Stellung gestärkt. Zu den neuen Funktionen der Prüfungsausschüsse zählen unter anderem die Überprüfung der Unabhängigkeit sowie die Leitung des Verfahrens zur Auswahl des Abschlussprüfers. Darüber hinaus erhält der Prüfungsausschuss des Unternehmens von öffentlichem Interesse einen zusätzlichen Bericht der Abschlussprüfer in dem die Ergebnisse der durchgeführten Abschlussprüfung erläutert werden. ■



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

Nuevos requisitos para la subordinación de créditos

Hace un año, el Tribunal Federal Supremo (*BGH*) se pronunció acerca de los requisitos necesarios para los acuerdos de subordinación de créditos (sentencia del 05-03-2015 IX ZR 133/14; impresa en ZIP 2015, 638 ss.), con los cuales se intenta evitar la obligación de incluir como pasivo los créditos en caso de sobreendeudamiento según el art. 19 apdo. 2 Ley concursal alemana (*InsO*). Desde entonces, se ha escrito mucho sobre este tema en la prensa jurídica especializada. En la práctica, los acuerdos de subordinación de créditos tienen mucha importancia, ya que con ellos se puede evitar una situación jurídica de sobreendeudamiento y, en su caso, obtenerse un pronóstico positivo de viabilidad de la empresa. Sin embargo, la subordinación de créditos no puede conllevar la cancelación de la deuda (incrementando beneficios), ya que esto implicaría una mayor carga fiscal para la empresa. Por este motivo, tiene que ser posible un pago de las deudas con otros activos disponibles. Al respecto es aconsejable también incluir una aclaración expresa que, si bien

desde el punto de vista concursal puede parecer evidente y superflua, por motivos fiscales sigue siendo de urgente recomendación.

El BGH ha decidido ahora que una subordinación de créditos que sólo tenga efectos en el procedimiento concursal no basta para evitar la obligación de solicitar la apertura de un procedimiento concursal. Más bien, la obligación de incluir deudas en el pasivo solo se suprime si la subordinación de créditos se refiere al período antes del concurso, porque de otro modo, la posibilidad de cubrir las deudas no se manifiesta correctamente. Además, se bloquea el ejercicio de los derechos de los socios antes de la insolvencia, es decir, se prohíbe la reintegración de pagos durante una situación preconcursal. La subordinación de créditos tiene que tener una duración indefinida, no siendo necesaria una equiparación con los derechos de reintegro de las aportaciones. Un acuerdo de cancelación entre el acreedor y el deudor solamente es posible si no existe ninguna situación preconcursal. Por contra, durante una situación preconcursal queda

prácticamente excluida una cancelación, porque según el BGH para ello se tendría que obtener el consentimiento de todos los acreedores del deudor.

En la medida en que el deudor haya otorgado garantías para el crédito subordinado, se exige en parte que éstas también se incluyan en el acuerdo de subordinación de créditos. Pues de otro modo, la situación de sobreendeudamiento daría una imagen falsa, puesto que, si bien el crédito subordinado no estaría incluido en el pasivo, el objeto de garantía estaría en el activo, a pesar de que no está disponible para la satisfacción del resto de acreedores. En la medida en que haya sido un tercero el que haya ofrecido una garantía del crédito subordinado, la ejecución de esta garantía de un tercero conllevaría, en el caso normal, un derecho del tercero garante a dirigirse contra el deudor del crédito en la situación de sobreendeudamiento. Por este motivo, tanto respecto a las garantías propias como respecto a las garantías de un tercero hay que acordar que el acreedor



subordinado no pueda ejecutar estas garantías mientras no tenga derecho a exigir una satisfacción del crédito subordinado.

La redacción de acuerdos de subordinación de créditos que cumplan con los requisitos dictados por el BGH forma parte del trabajo diario de un asesor jurídico. El crédito subordinado al que se refiere el acuerdo deberá describirse tan detalladamente como sea posible. Para el caso de que el acuerdo de subordinación de crédito solamente deba incluir una parte del crédito principal, deberá indicarse de manera inequívoca. Para el caso de que

existan varios créditos o créditos de otro tipo del acreedor subordinado contra el deudor que sean objeto de subordinación (p.ej. préstamos, derechos de resarcimiento de gastos o del uso, rentas de alquiler, pago de salarios), deberán mencionarse con exactitud. Sin embargo, sigue sin estar clara la eficacia de los acuerdos de subordinación de créditos estipulados en condiciones generales. Los Tribunales fiscales también tienen que dejar claro si los créditos siguen contabilizándose en el pasivo a efectos fiscales o no. En los acuerdos de subordinación de créditos ya existentes no se suprime la protección solamente

por el hecho de que no se adecúen a la jurisprudencia actual, pero es recomendable proceder a su revisión. ■



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

Die Abwägung zwischen dem Konzerninteresse und dem Interesse einer Tochtergesellschaft

Große Konzerne agieren meist durch mehrschichtige Gesellschaftsstrukturen. Nicht zuletzt soll das natürlich den Interessen des Konzerns selbst dienen. Aber wie muss sich in diesem Zusammenhang der Geschäftsführer eines Tochterunternehmens des Konzerns verhalten? Einerseits erhält er Anweisungen der Konzernmutter, andererseits ist er verpflichtet, die Interessen des Tochterunternehmens zu wahren. Mit diesem Konflikt hat sich der Oberste Spanische Gerichtshof (*Tribunal Supremo*) in seinem Urteil vom 11.12.2015 (Az. 695/2015) beschäftigen müssen. Der Geschäftsführer hatte hier der Tochtergesellschaft dadurch Schaden zugefügt, dass er auf Anweisung der beherrschenden Konzernmutter die Kundenkartei auf eine andere Konzerngesellschaft übertragen hatte.

Laut dem *Tribunal Supremo* muss sich die Treuepflicht des Geschäftsführungsorgans an dem Interesse der von diesem geleiteten Gesellschaft ausrichten und nicht an dem Interesse der Muttergesellschaft oder anderer Gesellschaften, auch wenn diese dem gleichen Konzern angehören. Ansonsten haften gegebenenfalls die Geschäftsführer für den durch ihre Handlungen entstandenen Schaden. Allein die Förderung der Konzerninteressen rechtfertigt solche Entscheidungen nicht. Die Aufnahme von Tochtergesellschaften in einen Konzern hat grundsätzlich weder Einfluss auf den Haftungsumfang noch auf die Treue- und die Sorgfaltspflicht ihrer Geschäftsführer.

Dies gilt insbesondere dann, wenn an der Konzerntochter auch Minderheitsgesellschafter beteiligt sind oder wenn auch die Interessen von Gläubigern der Tochtergesellschaft beeinträchtigt werden können. Diesen gegenüber wäre es nicht gerechtfertigt, das Vermögen der Tochtergesellschaft zur Verfolgung von Konzerninteressen zu mindern oder zu beeinträchtigen.

Es gilt allerdings auch in diesen Fällen nicht pauschal, dass stets den Interessen der Tochtergesellschaft Vorrang gewährt werden muss. Vielmehr sind die Interessen des Konzerns mit den gesonderten Interessen der Tochtergesellschaften angemessen abzuwägen. Nach dem gegenständlichen Urteil des *Tribunal Supremo* können in diese Abwägung auch kompensatorische Vorteile mit einbezogen werden. Danach kann beispielsweise eine auf den ersten Blick das Tochterunternehmen schädigende Entscheidung dadurch gerechtfertigt sein, dass das Tochterunternehmen hierdurch auch Vorteile erlangt, erlangt hat oder noch erlangen wird. In diesem Zusammenhang werden gegenseitig erbrachte Leistungen und Vorteile gegenübergestellt (d. h. die von der Tochtergesellschaft zugunsten der Konzernmutter erbrachten Leistungen und umgekehrt), um festzustellen, ob sich diesbezüglich eine negative Bilanz für die Tochtergesellschaft ergibt oder nicht.

Dies gilt allerdings nur, wenn diese Leistungen bzw. Vorteile einen konkreten wirtschaftlichen Wert aufweisen, zu dem erlittenen Schaden im Verhältnis stehen sowie nachweisbar und begründet sind. Das alleinige Vorbringen eines abstrakten Vorteils für die Tochtergesellschaft in Form der Zugehörigkeit zu dem Konzern schließt die Haftung des Geschäftsführungsorgans hingegen nicht aus. Kompensatorische Vorteile müssen ausreichend begründet und dargelegt werden.

Ist dies der Fall, ist allerdings auch diese kalkulatorische Betrachtung nicht grenzenlos. Die Grenze bildet gemäß dem *Tribunal Supremo* die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der Tochtergesellschaft. Daraus folgt: Handlungen, die im Konzerninteresse liegen, jedoch die wirtschaftliche Existenz und Zahlungsfähigkeit der Tochtergesellschaft gefährden, können niemals gerechtfertigt werden. ■



Elena Alcázar

Rechtsanwältin bei CMS in Madrid.

E elena.alcazar@cms-asl.com

¿Hoteles como alojamiento para refugiados?

Alojar refugiados en hoteles parece una idea prometedora. Pero también difícil de llevar a cabo, si el propietario del inmueble no otorga su consentimiento.

Es sabido que el elevado flujo de refugiados de los últimos tiempos está poniendo a prueba a las autoridades alemanas: resulta especialmente complicado encontrar suficientes alojamientos y que sean a la vez adecuados. Estas dificultades están haciendo florecer la creatividad en el seno de la administración. En Berlín la situación es especialmente precaria. Las autoridades competentes exploraron a principios del año la posibilidad de alquilar un contingente de habitaciones en hoteles de dos y tres estrellas.

La idea no sólo resulta atractiva para la administración, – ya que podría alojar a un buen número de refugiados de una sola tacada –, sino también para los hoteleros, quienes podrían lograr una ocupación superior al 90 % en vez del habitual 65–70 % del sector. Además, la administración tendrá interés en contratar las habitaciones a largo plazo, lo que también resultaría atractivo para los hoteleros.

Sin embargo, el operador hotelero generalmente no es el propietario del inmueble, sino solo el arrendatario. Sus intereses no coinciden necesariamente con los del propietario: el arrendatario busca sobre todo una alta ocupación para poder pagar la renta y obtener beneficios. Sin embargo, al propietario le interesa que el inmueble funcione permanentemente como un hotel

y que esto ocurra sin sobresaltos, en la medida de lo posible, para que no pierda valor de cara a futuros operadores hoteleros, una vez haya vencido el contrato de arrendamiento actual.

Esta divergencia de intereses puede causar problemas jurídicos a la hora de implementar esta idea tan interesante a priori.

Más allá de si la situación presupuestaria y el derecho de la adjudicación de contratos públicos permiten alojamientos tan costosos, el problema radica en si el hotelero solo es arrendatario del inmueble. En estos casos, normalmente el arrendatario no está autorizado a disponer de forma tan amplia sobre las habitaciones.

La transferencia del uso de un elevado número de habitaciones a la Administración Pública podría requerir de un contrato de subarrendamiento y, a su vez, esto conllevaría generalmente la necesidad del consentimiento del propietario.

En el contrato de arrendamiento se suele especificar que el arrendatario usará el inmueble como un hotel. El alojamiento permanente de un gran número de refugiados podría constituir un uso contrario al contrato, ya que ambas actividades son estructuralmente muy diferentes: el alojamiento en habitaciones de hotel es de carácter breve, mientras que los refugiados se alojarían durante largos periodos de tiempo. El huésped pernocta en un hotel de forma voluntaria, mientras que el refugiado no elige donde hospedarse, es la autoridad competente quien

le asigna un alojamiento (art. 53 Apdo. 1 Ley del Procedimiento de Asilo). El refugiado no puede cambiar de alojamiento por propia voluntad. Además, para controlar este extremo, el hotelero debería transferir a la administración el derecho de admisión, algo que sin lugar a dudas va mucho más allá de lo que generalmente le otorga a sus huéspedes. Este cambio de uso también requiere generalmente el consentimiento del propietario.

Cabe resumir pues, que, sin el consentimiento del propietario del inmueble, un acuerdo entre la Administración y el operador hotelero no tiene ningún valor. En caso de conflicto, el propietario puede obtener una orden de cese y desista para evitar un uso contrario al contrato. Esto no significa que en la mayoría de los casos alojar a refugiados en un hotel no resulte ventajoso para todas las partes implicadas. Pero sólo será ventajoso cuando el hotel genere pérdidas, es decir, en casos excepcionales.

Otra posibilidad son los inmuebles vacíos. Si los propietarios no se muestran dispuestos a cooperar, los entes locales siempre podrán confiscarlos. ■



Dr. Jochen Reuter, LL.M.
(Victoria University of Wellington)
Abogado en CMS Francfort del Meno.
E jochen.reuter@cms-hs.com

Die Vermögensübertragungssteuer bei der Vermietung von Wohnraum

Die Vermögensübertragungssteuer (*Impuesto de Transmisiones Patrimoniales* oder ITP) ist jedem bekannt, der in Spanien eine Immobilie erworben hat und diese Steuer zu entrichten hatte (sofern keine Umsatzsteuerpflicht bestand).

Ziemlich unbekannt ist diese Steuer jedoch unter denen, die eine Wohnung mieten, obwohl diese Fälle als entgeltliche Vermögensübertragungssteuer in den Anwendungsbereich der ITP fallen. So steht es im Art. 7.1.b) des Gesetzes über die Vermögenssteuer und die Dokumentenabgabe (*Ley del ITP y Actos Jurídicos Documentados*), in dem unter anderem Mietverhältnisse (ausdrücklich) als zu besteuernende Vermögensübertragungen genannt werden. Zu beachten ist dabei, dass die Vermögensübertragungssteuer nur auf Geschäfte anwendbar ist, die nicht im Rahmen einer gewerblichen Geschäftstätigkeit erfolgen. Insofern ist die Anwendbarkeit auf Mietverhältnisse zwischen Verbrauchern beschränkt und scheidet aus, wenn eine Umsatzsteuerpflicht besteht. Das Gesetz über die Umsatzsteuer befreit nämlich ausdrücklich Mietverhältnisse über Gebäude oder Teile davon, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden (inklusive Stellplätze und andere Nebenräume), sodass immer dann, wenn Wohnraum zwischen Verbrauchern vermietet wird, die ITP fällig ist.

Obwohl die Rechtslage sehr eindeutig ist, wird sie von den meisten steuerpflichtigen Mietparteien im Alltag ignoriert, vielleicht auch weil die für diese Steuer zuständigen Autonomen Gemeinschaften (*Comunidades Autónomas*) die Zahlung der ITP bis jetzt nicht eingefordert haben. Dies liegt mitunter auch daran, dass Mietverträge formfrei abgeschlossen werden können. Von den mehr als 428.000 vermieteten Wohnungen in Madrid ist in einer verschwindend geringen Anzahl von weniger als 5 % der Fälle die ITP entrichtet worden.

Gemäß dem ITP-Gesetz und sofern die jeweilige Autonome Gemeinschaft keine abweichende Regelung getroffen hat, muss der Mieter, abhängig von der vereinbarten Miete, folgenden Betrag zahlen:

Miete	EUR
Bis EUR 30,05	0,09
Von EUR 30,06 bis 60,10	0,18
Von EUR 60,11 bis 120,20	0,39
Von EUR 120,21 bis 240,40	0,78
Von EUR 240,41 bis 480,81	1,68
Von EUR 480,82 bis 961,62	3,37
Von EUR 961,63 bis 1.923,24	7,21
Von EUR 1.923,25 bis 3.846,48	14,42
Von EUR 3.846,49 bis 7.692,95	30,77
Ab EUR 7.692,96: EUR 0,024040 für jede weitere EUR 6,01.	

Am Beispiel der durchschnittlichen Wohnungsmiete für Madrid (ca. EUR 1.328) ist für einen Zeitraum von einem Jahr (EUR 1.328 x 12 Monate = EUR 15.936) ein Betrag von EUR 63,74 zu zahlen: $(15.936 \times 0,024) / 6,01 = 63,64$. Wird der Vertrag für einen längeren Zeitraum abgeschlossen, erfolgt die Zahlung für die gesamte Laufzeit auf Basis der vereinbarten Gesamtmiete, verlängert er sich automatisch, muss bei jeder Verlängerung die ITP bezahlt werden.

Zuletzt ist anzumerken, dass die Autonome Gemeinschaft von Madrid kürzlich begonnen hat, flächendeckend zu prüfen, ob die ITP entrichtet wird. Es ist nicht auszuschließen, dass sich diese Praxis auf andere Autonome Gemeinschaften ausweitet. Sollten Sie in Spanien eine Wohnung angemietet haben, raten wir Ihnen, wachsam zu sein, da die spanische Finanzbehörde jederzeit auf Sie zukommen könnte, sofern Sie die ITP nicht entrichtet haben sollten. ■



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

Modificación del Código Civil alemán – introducción de un nuevo contrato de obra

Actualmente, en Alemania el contrato de obra se rige por los párrafos 331 y ss. del Código Civil alemán mediante regulaciones muy amplias y escasas. Esto se debe a que, estas normas regulan cualquier contrato en el que una parte se obliga frente a la otra a ejecutar un servicio con el fin de un suceso. Es decir, rigen las mismas regulaciones para poner un tornillo que para ejecutar un hotel de 30 plantas. Como consecuencia, es difícil diseñar y luego liquidar los contratos de obra de forma razonable desde un punto de vista económico y de acuerdo con los intereses de todas las partes del contrato. Es también por ello que en el derecho alemán se han establecido unas condiciones generales de contratación elaboradas por expertos en construcción y representantes estatales que las partes pueden hacer valer para el subcontrato libremente y que incluyen regulaciones especiales para contratos de obra (VOB/B). Para obras públicas, la aplicación de estas condiciones generales es obligatoria. En obras complejas y grandes es normal y usual que las partes acuerden la aplicación de dichas regulaciones.

No obstante, hace tiempo que el sector pide al legislador que se establezca un sistema intermedio entre las regulaciones escasas del Código Civil y la VOB/B.

A finales del año pasado, el Ministerio de Justicia alemán publicó su borrador de ley para efectuar cambios en dos áreas del Código Civil: modificaciones en las regulaciones respecto a contratos de compraventa y reforma del contrato de obra. Referente a este último, el borrador proporciona regulaciones especiales para un contrato de obra nuevo, para el contrato llave en mano como también para contratos de arquitectos y de ingenieros. A continuación vamos a dar una introducción a estos cambios previstos.

El mayor cambio es la introducción de un nuevo contrato de obra, sobre todo para construcciones de larga duración. Es decir, para contratos de ejecución, de reejecución o de remodelación de una obra, en determinados casos también de mantenimiento de una obra. La mayor diferencia planeada respecto al

contrato de obra normal y corriente será que el cliente tendrá el derecho a efectuar cambios a lo que debe el contratista. El contratista tendrá derecho a pedir la correspondiente indemnización y podrá oponer al pedido de cambio del cliente que no sea razonable o aceptable para él. En caso de un desacuerdo entre las partes referente a si el cambio es razonable o aceptable, el contratista puede dejar sus trabajos hasta que haya una decisión extrajudicial o judicial. No queda claro, si basta una decisión judicial de primera instancia o incluso una decisión provisional. En la práctica, esta regulación es la que más preocupación origina puesto que el derecho a dejar los trabajos puede tener consecuencias económicas para los clientes de una dimensión imprevisible.

Respecto al contrato de obra general – es decir, las regulaciones que ya se aplican ahora respecto a la recepción/aceptación de la obra – el contratista podrá darle al cliente un plazo para la aprobación de la obra y si no recibe o acepta la obra dentro de un plazo se entiende como aceptada. El cliente solamente podrá

evitar esta consecuencia, si se notifican defectos concretos de la obra.

En el contrato de obra general ya existe un derecho de terminación. El borrador quiere agregar un derecho de terminación extraordinaria por causa importante que hasta ahora se justificaba con la jurisprudencia y con regulaciones más generales del Código Civil. En caso de que tal terminación extraordinaria se regule explícitamente, las partes están obligadas a trabajar juntas para

determinar el estado de los trabajos a la hora de la terminación. Según el estado se determinará la remuneración del contratista para la parte ya ejecutada de la obra.

Queda por esperar la elaboración de la ley y si las dudas que han surgido hasta ahora se eliminan. No obstante, para la práctica es un paso importante que se se introduzca una nueva figura jurídica entre el contrato de obra básico, regulado ahora en el Código Civil y la regulación específica de la VOB/B. ■



Laura Victoria Moser-Lange
Abogada en CMS Berlin.
E victoria.moser@cms-hs.com

Arbeitsrecht

Kommentar zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 10. September 2015, Az. C/266/14, über den Umfang der Arbeitszeit

Stellen Sie sich folgenden Sachverhalt vor: Ein auf die Installation und Wartung von Sicherheitssystemen zur Verhinderung von Diebstählen spezialisiertes Unternehmen ist in mehreren Provinzen Spaniens tätig. Nachdem alle Regionalbüros geschlossen worden sind, verfügt das Unternehmen lediglich noch über ein zentrales Büro in Madrid. Die angestellten Techniker legen die notwendigen Fahrten zu den Arbeitsorten in dem ihnen jeweils zugewiesenen Gebiet zurück, in dem gemäß der Haupttätigkeit des Unternehmens die Installation und Wartung der Sicherheitssysteme ausgeführt wird. Den Mitarbeitern stehen hierfür jeweils ein Firmen-

fahrzeug und ein Mobiltelefon zur Verfügung.

Zu klären hatte das Gericht die umstrittene Frage, ob die Zeit, die innerhalb eines Arbeitstages von den Technikern für die Fahrt zwischen ihrem Wohnort und dem Standort des ersten bzw. des letzten Kunden aufgewendet wird, Arbeitszeit darstellt.

Unter Anwendung der Europäischen Richtlinie über Arbeitszeitgestaltung (2003/88/EG) stellte der EuGH in seinem Urteil nun fest, dass die für die Fahrten aufgewendete Zeit als Arbeitszeit anzusehen ist.

Dieser Entscheidung liegen verschiedene Erwägungen des Gerichts zugrunde, die allesamt auf dem in der Richtlinie verankerten Gedanken des Schutzes der Gesundheit und Sicherheit der Arbeitnehmer basieren. Die von den Arbeitnehmern unternommenen Fahrten stellen nach Ansicht des Gerichts eine Notwendigkeit dar, um die zugewiesenen Aufgaben der Installation und Wartung der Sicherheitssysteme durchführen zu können.

Des Weiteren führt der EuGH aus, dass die Arbeitnehmer während der Fahrzeit dem Arbeitgeber zur Verfügung stehen, da dieser die zugewiesenen Aufträge abändern, streichen

oder erweitern kann. Die Arbeitnehmer können somit nicht frei über diese Zeit verfügen und diese auch nicht persönlichen Angelegenheiten widmen.

Auf den konkreten Sachverhalt bezogen berücksichtigte der EuGH bei seiner Entscheidung auch, dass die Arbeitnehmer in der Zeit vor der Schließung der Regionalbüros ihre Fahrzeuge zu Beginn des Arbeitstages bei diesen abholten; dieser Moment stellte damals den Beginn der täglichen Arbeitszeit dar.

Grundsätzlich ist es zutreffend, dass sowohl nach den europäischen als auch nach den von den verschiedenen Mitgliedstaaten umgesetzten nationalen Regelungen bezüglich der Arbeitszeitgestaltung der Zeitraum, in dem der Arbeitnehmer dem Ar-

beitgeber zur Verfügung steht und sich unter dessen Kontrolle befindet, als Arbeitszeit qualifiziert wird.

Der Fall ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass zahlreiche Unternehmen bei der Festsetzung der Bestandteile der täglichen Arbeitszeit ihrer Mitarbeiter wie im vorliegenden Fall Modelle wählen, die in der Regel vorteilhaft für die Arbeitgeber, aber nicht für die Arbeitnehmer sind.

Die hier besprochene Entscheidung des EuGH stellt zweifellos einen äußerst relevanten Präzedenzfall dar, der Auswirkungen auf diverse Rechtsstreitigkeiten mit analogen oder ähnlichen Sachverhalten haben und Arbeitgeber gegebenenfalls dazu verpflichten könnte, die Arbeitszeitregelungen für ihre Mitarbeiter neu zu gestalten. ■



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

Derecho de la Energía

Saneamiento energético de inmuebles en Alemania

Según un informe del Ministerio de Economía y Energía del 18 de noviembre de 2015¹, los inmuebles gastan aproximadamente el 35 % de la energía y emiten aproximadamente un tercio de las emisiones de CO² en Alemania. El plan para el cambio energético elaborado por el Gobierno alemán persigue que hasta el 2050 el parque inmobiliario alemán tenga una balanza energética casi neutral. Esto significa que la necesidad de energía primaria de un edificio tiene

que reducirse hasta el 2050 en un 80 % frente al 2008 mediante una combinación del uso de energías renovables y nuevas técnicas más eficientes para el ahorro de energía.

Un elemento importante para la consecución de estos objetivos es el Reglamento de Ahorro de Energía ("*Energieeinsparverordnung*" en su redacción del 18 de noviembre de 2013), en adelante "EnEV 2014", el cual establece estándares técnicos

constructivos para la mejora del consumo energético de edificios, teniendo en cuenta los aspectos económicos. Este reglamento implementa parcialmente la directiva comunitaria 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios, la cual exige a los estados miembros que, a más tardar el 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo. Desde enero de 2016 son de

¹ <http://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/Publikationen/energie-effizienz-strategie-gebaeude-langfassung,property=pdf,bereich=bmwi2012,sprache=de,rwb=true.pdf>

aplicación unos requisitos técnicos obligatorios más estrictos para nuevas construcciones previstos en el EnEV 2014:

- Por un lado, el consumo máximo anual permitido de energía primaria se ha reducido en un 25 %. Como energía primaria se entiende toda la energía que necesita el edificio, incluso la necesaria para la producción, la transformación y el transporte de la energía misma.
- Por otro lado, los requisitos para el aislamiento energético se han visto también endurecidos: la pérdida media máxima permitida de energía en el recubrimiento del edificio se ha reducido de media en aprox. un 20 %.

En relación con las construcciones antiguas, los requisitos para las obras de rehabilitación de edificios, siendo comparables a una obra nueva, no son tan estrictos. En ese caso, el consumo anual máximo de energía primaria del edificio puede ser hasta un 40 % mayor que el de un edificio nuevo comparable. Si se trata de edificios o monumentos oficialmente protegidos, la EnEV 2014 permite que se pueda solicitar a las autoridades una exención de

la normativa si se pudiera perjudicar la sustancia o la estética del monumento.

Pero el plan de cambio energético no es el único reto para Alemania en la actualidad. Ante la ola actual de refugiados, se estima que será necesaria la construcción de entre 350.000 y 400.000 viviendas nuevas a precios asequibles². Algunas asociaciones del sector de la construcción³ critican que el endurecimiento de los requisitos energéticos para la construcción de viviendas conlleva un aumento notable de los costes de construcción y del precio de los inmuebles, exigiendo una flexibilización de la normativa. Hasta el momento se han reducido en este contexto los requisitos energéticos para los centros de primera acogida y residencias comunes para refugiados⁴.

Los objetivos del Gobierno alemán son, según su propia estimación, muy ambiciosos y solamente se podrán cumplir con la ayuda de tecnologías altamente eficientes y mediante el suministro de calefacción y agua caliente casi libre de emisiones de CO₂. Por un lado, todo esto representa una gran oportunidad de negocio para el sector de la

construcción y para el sector tecnológico, especialmente para medianas empresas del sector de energías renovables y tecnologías de eficiencia energética y servicios energéticos. Por otro lado, el incremento considerable del coste de la construcción y de la rehabilitación de los inmuebles, puede suponer un freno para el sector de la construcción. ■



Philipp Schönnenbeck

Abogado en CMS Düsseldorf.

E philipp.schoennenbeck@cms-hs.com



Nereida Sánchez Pérez, LL. M.

Abogada en CMS Düsseldorf.

E nereida.sanchez@cms-hs.com

² Ver informe de la nota 1, página 4

³ Por ejemplo: „Zentralverband des Deutsches Baugewerbes e.V.“, nota de prensa del 1 de septiembre de 2015, <http://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/verzicht-auf-normen-und-standards-beim-wohnungsbau-insgesamt-notwendig-nicht-nur-beim-bau-von-fluech?open&ccm>

⁴ En el marco de un amplio paquete de medidas aprobadas por el Gobierno respecto al tema de los refugiados de octubre de 2015 (BGBl. I S. 1789



Aktueller Stand zum Erwerb von Produktionseinheiten im Rahmen von Insolvenzverfahren als Geschäfts- und Investitionsmöglichkeit

Dass einem Ende immer auch eine Chance auf einen Neubeginn inneohnt, bedeutet in der Insolvenzpraxis, dass Produktionseinheiten insolventer Unternehmen in den Händen neuer Investoren oft ein ungeahntes Geschäftspotenzial entfalten können. Dementsprechend haben der Verkauf und der Erwerb von Produktionseinheiten insolventer Unternehmen in den letzten Jahren immer weiter an Bedeutung gewonnen. Dies hat der spanische Gesetzgeber erkannt und die jüngste Reform des Insolvenzgesetzes dazu genutzt, diesbezüglich erstmals ausdrückliche gesetzliche Regelungen im Rahmen des Liquidationsverfahrens zu treffen. Der Verkauf von Produktionseinheiten ist nun bereits zu Beginn eines Insolvenzverfahrens möglich, da sie in der Anfangsphase für Investoren oftmals eine attraktivere Investitionsmöglichkeit darstellen. Damit soll die Fortführung der Geschäftstätigkeiten begünstigt werden. Die speziellen Regelungen wurden vor allem in Artikel 146 des spanischen Insolvenzgesetzes aufgenommen.

Einer der wesentlichen Vorteile solcher Transaktionen liegt darin, dass Verträge, die für die Fortführung der geschäftlichen Aktivitäten der Produktionseinheit benötigt werden, automatisch und ohne Zustimmungserfordernis der anderen Vertragspartei auf den Erwerber übergehen, sofern zuvor keine Aufhebung dieser

Verträge beantragt worden ist. Außerdem gehen alle behördlichen Genehmigungen und Lizenzen für die Betriebsanlagen einer Produktionseinheit auf den Erwerber über, wenn er weiterhin in den gleichen Betriebsanlagen geschäftlich tätig bleibt.

Attraktiv ist auch, dass Forderungen aufgrund unbefriedigter Zahlungsverbindlichkeiten gegen die insolvente Gesellschaft grundsätzlich nicht auf den Erwerber übergehen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich hierbei um Insolvenzforderungen oder um Masseverbindlichkeiten handelt.

Arbeitsrechtliche Aspekte sind hiervon jedoch gesondert zu betrachten. Das Insolvenzgesetz sieht vor, dass der Erwerber einer Produktionseinheit in die Stellung des bisherigen Arbeitgebers eintritt. Damit soll begünstigt werden, dass der Betrieb fortgeführt wird und die Arbeitnehmer weiter beschäftigt werden. Umstritten ist jedoch, ob Verbindlichkeiten für Gehaltszahlungen und Entschädigungen derjenigen Arbeitnehmer, deren Arbeitsverhältnis nicht übernommen wird, ebenfalls auf den Erwerber übergehen. Das spanische Insolvenzrecht erlaubt es den Insolvenzgerichten zwar, den Erwerber einer Produktionseinheit von denjenigen Zahlungsverpflichtungen zu befreien, die nach geltendem Arbeitsrecht durch den Lohngarantiefonds (*Fondo de Garantía Salarial*) über-

nommen werden würden, Sozial- und Insolvenzgerichte sind sich hier jedoch nicht einig. Es sind gegensätzliche gerichtliche Entscheidungen ergangen, die eine Befreiung jeweils anerkennen oder nicht: Eine einheitliche Lösung dieser strittigen Frage steht derzeit noch aus.

Allerdings verfolgen Gerichte und Insolvenzverfahrenspraxis im Hinblick auf zivilrechtliche Verträge und behördliche Genehmigungen eine einheitliche Linie, die vor allem darauf abzielt, den Erwerb von Produktionseinheiten innerhalb eines Insolvenzverfahrens für Kapitalanleger zu begünstigen und attraktiver zu gestalten. Diese Rahmenbedingungen stellen somit zweifellos eine gute Gelegenheit dar, um neue Geschäftsmöglichkeiten zu entwickeln und auszubauen, die letztendlich die Fortführung geschäftlicher Tätigkeiten und die Erhaltung von Arbeitsplätzen fördern. ■



Elisa Martín Moreno
Rechtsanwältin bei CMS in Madrid.
E elisa.martin@cms-asl.com

Prohibición de cláusulas de mejor precio en la página web de Booking.com – hoteles consideran litigios por indemnizaciones contra booking.com, HRS y Expedia

En una decisión de finales del año pasado, la Autoridad Alemana de Competencia (*Bundeskartellamt*, en adelante denominado BKA) prohibió las cláusulas de mejor precio utilizadas por la plataforma de hoteles booking.com. Según la decisión del 23/12/2015, booking.com tiene que eliminar estas cláusulas de sus contratos y de sus condiciones generales de contratación hasta el 31/01/2016, si se refieren a hoteles en Alemania. La decisión ha sido confirmada en un litigio provisional por el Tribunal Regional de Düsseldorf (*OLG Düsseldorf*) en el pasado Mayo.

Este litigio no fue el primero, ni es el último referente a las cláusulas de mejor precio. En otro litigio a principios del año pasado (BKA contra HRS), el Tribunal Regional de Düsseldorf ya ha confirmado una decisión anterior del BKA. Actualmente, el BKA está investigando a Expedia, el tercer jugador en el triunvirato que domina el mercado de reservas de hoteles en Alemania, respecto al mismo asunto.

Bajo las cláusulas de mejor precio, los hoteles fueron obligados a ofrecer sus habitaciones a través de las plataformas al mejor precio disponible. La cláusula incluso les prohibía ofrecer sus habitaciones a un mejor precio en su propia página web. A lo largo del procedimiento,

booking.com cambió estas cláusulas de mejor precio amplias por cláusulas de mejor precio estrechas. Según estas, los hoteles tienen el derecho de ofrecer precios menores en otras plataformas, pero aun excluyendo su propia plataforma. El BKA considera que estas cláusulas siguen restringiendo la competencia. Además, infringen la libertad de los hoteles de determinar los precios en sus propias plataformas: con esta cláusula no habría ningún incentivo para los hoteles en reducir sus precios, si en sus propias plataformas no pueden utilizarlos.

Tras las diferentes decisiones prohibiendo las cláusulas de mejor precio, varios hoteles están considerando entrar en litigios por indemnizaciones contra las plataformas de reservas de hoteles. En Alemania, algunos hoteles ya están preparando litigios por indemnizaciones.

El derecho alemán de competencia facilita los litigios por indemnizaciones en caso de una violación de la ley de competencia: la decisión final de una autoridad de competencia tiene efectos vinculantes para tribunales alemanes respecto a los litigios civiles correspondientes. Es por ello, que los demandantes simplemente tienen que probar que han sufrido daños a causa de la violación de derechos de competencia. Los

tribunales entonces pueden estimar el importe de los daños. Todos los daños tienen que indemnizarse más intereses.

Para calificar si un hotel sufrió daños financieros, hay que comparar los escenarios con y sin la cláusula de mejor precio. Si los hoteles habrían vendido más habitaciones por otros canales sin las cláusulas de mejor precio – incluyendo su propia página web –, puede asumirse que, sin estas cláusulas, los hoteles habrían pagado menos cuotas de comisión a las plataformas. Considerando que las cláusulas se han aplicado durante muchos años, es probable que los hoteles hayan sufrido daños sustanciales a lo largo del tiempo. Sin embargo, estos daños siempre deben evaluarse junto con los costes asociados a un litigio, incluyendo los gastos para abogados y los costes judiciales. Dependiendo de los daños, podría ser mejor considerar juntarse con otros posibles demandantes. ■



Anton Glab

Abogado en CMS Berlín.

E anton.glab@cms-hs.com

Die strafrechtliche Haftung juristischer Personen und Anforderungen an Compliance-Programme

Seit dem Jahr 2010 kann sich die strafrechtliche Haftung in Spanien auch auf juristische Personen wie etwa Kapitalgesellschaften erstrecken, deren Arbeitnehmer oder Geschäftsführer Straftaten begangen haben. Durch die Implementierung und Befolgung von geeigneten Überwachungs- und Kontrollmechanismen zur Vorbeugung gegen die Begehung von Straftaten (Compliance-Programme) ist es juristischen Personen jedoch möglich, sich von der strafrechtlichen Haftung zu befreien.

Hierfür müssen die vom spanischen Gesetzgeber vorgesehenen Compliance-Programme bestimmte Voraussetzungen erfüllen, wie beispielsweise (i) die Feststellung und Bewertung von strafrechtlichen Risiken bezüglich des Geschäftsgegenstandes der juristischen Person, (ii) die Aufstellung von Protokollen und Verfahren zur Entscheidungsfindung, (iii) die Einrichtung von Whistleblowing-Kanälen und (iv) die Einführung von Disziplinarverfahren zur Sanktionierung der Begehung von Verstößen und Delikten sowie (v) deren regelmäßige Überprüfung.

Darüber hinaus fordert der spanische Gesetzgeber zumindest bei großen und mittleren juristischen Personen die Ernennung eines Compliance-Officers zur Überwachung der einwandfreien Funktionsweise und Wirksamkeit der Compliance-Programme.

Der oberste spanische Gerichtshof (*Tribunal Supremo*) hat sich nun erstmals in zwei Urteilen, vom 29. Februar 2016 (Az. 154/2016) bzw. vom 16. März 2016 (Az. 221/2016), zu verschiedenen Aspekten der strafrechtlichen Haftung juristischer Personen und auch zu den Überwachungs- und Kontrollmechanismen geäußert. Diese Entscheidungen lassen erste Rückschlüsse auf die Einordnung der Compliance-Programme durch die höchstrichterliche Rechtsprechung zu.

In der ersten Entscheidung führt der *Tribunal Supremo* aus, dass sich die strafrechtliche Haftung der juristischen Personen in der Frage begründet, ob die Begehung von Straftaten durch das Nichtbestehen von Überwachungs- und Kontrollmecha-

nismen ermöglicht bzw. erleichtert worden ist. Das Nichtvorhandensein von geeigneten Überwachungs- und Kontrollmechanismen wird vom *Tribunal Supremo* hiernach als Strafgrund für die strafrechtliche Haftung der juristischen Personen angesehen. Um eine strafrechtliche Haftung zu begründen, würde es somit der Staatsanwaltschaft obliegen, das Nichtvorhandensein geeigneter Überwachungs- und Kontrollmechanismen zu beweisen.

Wie dem Urteil jedoch weiter entnommen werden kann, war diese Frage innerhalb des *Tribunal Supremo* sehr umstritten. 7 der insgesamt 15 entscheidenden Richter hatten sich in einer abweichenden Meinung (*voto particular*) dahingehend geäußert, dass die Existenz von geeigneten Überwachungs- und Kontrollmechanismen keine Frage der Straf begründung, sondern vielmehr einen Strafausschließungsgrund darstelle. Eine solche Einordnung hätte für den Strafprozess zur Folge, dass die Existenz von geeigneten Überwachungs- und Kontrollmechanismen von der angeklagten juristischen

Person bewiesen werden müsste, um eine Befreiung von der strafrechtlichen Haftung zu erlangen.

Das Urteil vom 16. März 2016 bekräftigt die Auffassung der Mehrheit der entscheidenden Richter im ersten Urteil des *Tribunal Supremo*, indem es ausführt, dass juristische Personen nur dann strafrechtlich haften, wenn die Begehung eines Delikts aufgrund eines wesentlichen Mangels der „Präventionsmechanis-

men“ hervorgerufen wurde. Für eine Verurteilung müsse die Staatsanwaltschaft beweisen, dass die juristische Person „schwerwiegend gegen Aufsichts- und Kontrollpflichten bezüglich ihrer Tätigkeiten verstoßen hat“.

Um von einer gefestigten Position des *Tribunal Supremo* in dieser Frage sprechen zu können, müssen jedoch noch weitere Entscheidungen des Gerichts abgewartet werden. ■



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

Wissen/Interessante saber

In eigener Sache/ Sobre nosotros

Erweiterung Deutsch-Spanische Gruppe

Jorge Sánchez

Jorge Sánchez ist im Juni 2016 zu CMS gestoßen, nachdem er vorher als Abogado del Estado in Katalonien tätig war. Er ist schwerpunktmäßig im Bereich Litigation & Dispute Resolution tätig. Dabei verfügt er insbesondere über profunde Erfahrung im Bereich Regulierte Industrien, Vergaberecht, Wettbewerbsrecht, Steuerrecht und Bauplanungsrecht. Als vormaliger Generalsekretär der Staatlichen Kommission zum Telekommunikationsmarkt kennt er diesen Sektor in besonderer Weise.

Neben Englisch und Französisch spricht Jorge Sánchez ausgezeichnet Deutsch.

Jorge Sánchez

Jorge Sánchez se ha incorporado a CMS en junio de 2016, tras haber ejercido como Abogado del Estado en Cataluña. Está especializado en el área del derecho procesal y la resolución de conflictos. En particular, tiene una gran experiencia en el sector de la industrias reguladas, contrataciones públicas y de la construcción así como en derecho de la competencia y derecho

tributario. En su calidad de exsecretario general de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de España, conoce este sector en profundidad.

Jorge Sánchez no sólo habla inglés y francés, sino que también domina el alemán a la perfección.

Elena Alcázar

Elena Alcázar ist im September 2015 erneut als Rechtsanwältin zu CMS Albiñana & Suárez de Lezo gestoßen, wo sie bereits in der Vergangenheit drei Jahre lang gearbeitet hatte.

Im Büro Madrid verstärkt sie das Team im Bereich Corporate und ist Mitglied des German Desk um den Partner Dr. Luis Miguel de Dios.

Elena Alcázar berät spanische und internationale Unternehmen aus verschiedenen Geschäftsbereichen wie beispielsweise aus den Bereichen Einkaufszentren, Windenergie, Chemie und Automobilindustrie. Sie ist spezialisiert auf die Beratung deutschsprachiger Mandanten im Bereich Handels- und Gesellschaftsrecht. Neben ihrer Muttersprache Spanisch ist sie verhandlungssicher in Deutsch und Englisch.

Elena Alcázar

Elena Alcázar se reincorporó a CMS Albiñana & Suárez de Lezo en septiembre de 2015, donde ya había trabajado durante tres años con anterioridad.

Es parte del equipo de Derecho Mercantil liderado por el socio Luis Miguel de Dios, así como de la German Desk que también encabeza este socio.

Ha participado en varias operaciones de adquisición de sociedades y activos de muy diversa naturaleza: centros comerciales, parques eólicos, empresas químicas, concesionarios de automóviles, etc. Está especializada en el asesoramiento en materia mercantil a clientes de habla alemana. Además de español, habla perfectamente alemán e inglés.

Laura Victoria Moser-Lange

Laura Victoria Moser-Lange ist Mitte des Jahres 2015 als Rechtsanwältin zur Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS gestoßen. Sie verstärkt das Team des Berliner Partners Dr. Andreas Otto, das für die umfassende Beratung spanischer Investoren in Deutschland, insbesondere aus dem Immobilien- und Hotelsektor, geschätzt ist.

Laura Victoria Moser-Lange ist zweisprachig deutsch-spanisch aufgewachsen. Während ihres Studiums an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau hat sie ein Jahr an der University of Hong Kong absolviert. Praktische Erfahrungen hat sie während des Referendariats u. a. in der Rechtsabteilung von Siemens Argentinien in Buenos Aires sammeln können. Sie ist verhandlungssicher in Spanisch und Englisch.

Laura Victoria Moser-Lange

Laura Victoria Moser-Lange es abogada en el Grupo Hispano-Alemán de CMS desde mediados del año 2015. Forma parte del equipo de Andreas Otto, especializado en el asesoramiento íntegro de inversores españoles en Alemania, en particular del sector inmobiliario y hotelero.

Hija de madre española, Laura Victoria Moser-Lange se crió bilingüe. Durante sus estudios en la Universidad de Freiburg im Breisgau tuvo la oportunidad de pasar un año en la Universidad de Hong Kong. A su vez ha podido ganar experiencia profesional en el departamento jurídico de Siemens Argentina en Buenos Aires. Gracias a ello, domina tanto el español como el inglés.

Dr. Mario Merget

Dr. Mario Merget ist im Februar 2016 als Rechtsanwalt zur Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS Hasche Sigle gestoßen. Er berät nationale und internationale Unter-

nehmen in allen Fragen des Individual- und Kollektivarbeitsrechts sowie des Dienstvertragsrechts. Dies umfasst insbesondere die Begründung und Beendigung von Arbeits- und Dienstvertragsverhältnissen, die Vorbereitung und Durchführung von Umstrukturierungen, Outsourcing und Personalanpassungsmaßnahmen sowie die damit zusammenhängenden verfahrensrechtlichen Aspekte.

Während seines Studiums an der Humboldt-Universität zu Berlin hat Dr. Mario Merget ein Jahr an der Universidad Pública de Navarra in Pamplona absolviert. Dort sammelte er auch bereits praktische Erfahrungen durch eine zweimonatige Tätigkeit an der „Audiencia Provincial de Navarra“ (vergleichbar mit dem deutschen Landgericht). Daher und aufgrund einer dreimonatigen Tätigkeit bei der Anwaltskanzlei „Shaub & Williams“ in Los Angeles im Rahmen seines Referendariats ist er verhandlungssicher in Spanisch und Englisch.

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

Dr. Mario Merget

Mario Merget se incorporó en febrero de 2016 como abogado al Grupo Hispano-Alemán de CMS Hasche Sigle. Asesora a empresas nacionales e internacionales en materia de derecho laboral individual y colectivo. Se ha especializado en el asesoramiento en cuestiones relativas a contratos de servicios, en particular en todo lo que respecta al inicio y la terminación de relaciones laborales y de servicios, la preparación y ejecución de procesos de reestructuración, externalización y medidas de ajuste de personal así como todas las cuestiones pertinentes en materia de derecho procesal.

Durante su carrera universitaria en la Universidad Humboldt de Berlín, Mario Merget estudió un año en la Universidad Pública de Navarra en Pamplona. En este período también pudo recabar experiencia práctica mediante una pasantía de dos meses en la Audiencia Provincial de Navarra. Gracias a estas estancias en el extranjero y a una pasantía de tres meses en el despacho de abogados Shaub & Williams en Los Angeles domina el español y el inglés.

El Grupo Hispano-Alemán de CMS, especializado en el asesoramiento de transacciones transnacionales entre España y Alemania, continua ampliando sus capacidades para satisfacer con éxito las crecientes necesidades de asesoramiento de los inversores españoles en Alemania y viceversa.

CMS bezieht neue Büroräume in Frankfurt am Main

Das Frankfurter Büro von CMS in Deutschland ist mit seinen 82 Rechtsanwälten und 120 Mitarbeitern unweit des Bankenviertels direkt an den Main umgezogen. Die neuen Büroflächen befinden sich im neu gebauten MainTor Panorama in der Neue Mainzer Straße 2–4.

Das Gebäude wurde von dem bekannten deutschen Architekten und Stadtplaner Prof. Christoph Mäckler entworfen und steht im historischen Stadtkern von Frankfurt.

CMS estrena nueva sede en Fráncfort del Meno

El despacho de CMS en Fráncfort del Meno con sus 82 abogados y 120 empleados se ha trasladado a unas nuevas oficinas a orillas del Meno, cerca del distrito financiero. Las nuevas oficinas se encuentran en el recién inaugurado MainTor Panorama en la Neue Mainzer Straße 2–4.

El edificio ha sido diseñado por el prestigioso arquitecto y urbanista Christoph Mäckler y se encuentra en el centro histórico de Fráncfort.

CMS eröffnet neues Büro in Teheran

Als erste internationale Großkanzlei hat CMS Hasche Sigle im Februar dieses Jahres ein eigenständiges Büro in Irans Hauptstadt Teheran eröffnet. Damit ist das Recht verbunden, im Iran anwaltlich zu beraten. Geleitet wird das neue Büro von den Düsseldorfer Partnern Dr. Jürgen Frodermann und Shaghayegh Smousavi. Dr. Jürgen Frodermann betreut seit vielen Jahren deutsch-iranische Mandanten. Shaghayegh Smousavi hat als deutsch-iranische Partnerin von CMS ebenfalls in beiden Ländern eine hohe anwaltliche Expertise für ihre internationalen Mandanten gesammelt, spricht neben Deutsch, Englisch und Französisch die Landessprache Persisch und ist mit den Gegebenheiten und Strukturen im Iran bestens vertraut.

Lesen Sie hierzu auch die Veröffentlichung „*How to do business in Iran – successfully*“, in der Shaghayegh Smousavi anschaulich die Chancen darlegt, die mit der Öffnung des Irans einhergehen, und einen Überblick darüber gibt, was besonders zu beachten ist.

Das internationale Kanzleien-Netzwerk von CMS verfügt nunmehr über mehr als 850 Partner und 5.800 Mitarbeiter, davon über 3.200 Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen, in 60 Büros in 34 Ländern.

CMS inaugura una nueva delegación en Irán

CMS Hasche Sigle abrió en febrero una delegación propia en Teherán, la capital de Irán. Con ello, se convierte en el primer gran despacho internacional en abrir una delegación en dicho país. Ello también conlleva el derecho a asesorar legalmente en Irán. La delegación la dirigen los socios de Düsseldorf Jürgen Frodermann y Shaghayegh Smousavi. Jürgen Frodermann asesora desde hace años en asuntos germano-iraníes. Shaghayegh Smousavi, como socia germano-irana de CMS también acumula una gran experiencia en asuntos internacionales relacionados con ambos países. A parte de alemán, inglés y francés, domina el persa, la lengua nacional, y conoce muy bien la idiosincrasia y las estructuras de Irán.

En este sentido, recomendamos la lectura de la publicación „*How to do business in Iran – successfully*“, en la que Shaghayegh Smousavi ilustra las posibilidades que conlleva la apertura de Irán y ofrece un resumen de lo que hay que tener en cuenta.

El consorcio internacional de despachos CMS cuenta ya con más de 850 socios y 5 800 empleados, de los cuales más de 3 200 son abogados y abogadas y con sus 60 oficinas está presente en 34 países.

Neue CMS-Studie im Bereich M&A

Bereits zum sechsten Mal hat CMS im März dieses Jahres die allgemeine M&A Study 2016 veröffentlicht. Darin vergleicht CMS knapp 440 CMS-Transaktionen aus dem Jahr 2015 mit den 1.654 CMS-Transaktionen 2010 bis 2014 und stellt die Ergebnisse aufgeteilt in verschiedene relevante Bereiche von M&A-Transaktionen vor.

Ebenso hat CMS erneut die Studie „*European M&A Outlook 2015*“ veröffentlicht. Darin wird erneut der europäische M&A-Markt fachkundig analysiert und CMS gibt einen Ausblick auf die Marktentwicklungen 2016 unter Berücksichtigung wichtiger Aspekte wie der Entwicklung der chinesischen Wirtschaft sowie des Einflusses möglicher Zinssteigerungen als auch politischer Gegebenheiten wie dem bevorstehenden „Brexit“ und der anhaltenden Migration nach Europa.

Nuevo estudio en el sector de M&A

En marzo de este año, CMS ha publicado por sexta vez su estudio M&A Study 2016. CMS compara casi 440 transacciones llevadas a cabo por CMS en 2015 con las 1654 transacciones realizadas por CMS entre el 2010 y 2014 y presenta sus conclusiones para varios aspectos relevantes en las transacciones M&A.

CMS también ha vuelto a publicar su estudio "M&A Study 2015", en el que vuelve a estudiar el mercado europeo de M&A y ofrece una visión global del desarrollo del mercado en 2016, teniendo en cuenta aspectos tan importantes como el devenir de la economía china y las implicaciones de posibles subidas de interés así como de acontecimientos políticos como el "Brexit" y los flujos migratorios hacia Europa.

Neue „CMS European Real Estate Deal Point Study“

Nach vier veröffentlichten Jahresstudien zum deutschen Immobilien-Transaktionsmarkt erstellte CMS im vergangenen Oktober erstmals eine Studie zum europäischen Transaktionsmarkt, die „CMS European Real Estate Deal Point Study 2015“. Darin wurden Vertragsklauseln von Transaktionsverträgen des europäischen Immobilien-Transaktionsmarktes systematisch untersucht und ausgewertet. Insgesamt wurden dabei 675 der von CMS in 13 europäischen Ländern betreuten Immobilientransaktionen anhand eines einheitlichen Auswertungsbogens erfasst und die Ergebnisse für den Zeitraum von Anfang 2010 bis Ende 2014 dargestellt. CMS war dabei stets als Notar oder als Berater des Käufers, des Verkäufers oder des Finanzierungspartners tätig. Die Studie gibt einen Überblick über die Marktstandards hinsichtlich der verschiedenen möglichen Klauseln und ist entsprechend aufgeteilt.

Nuevo estudio europeo Real Estate Deal Point

Después de haber publicado durante cuatro años un estudio sobre el mercado de transacciones inmobiliarias, CMS publicó en el mes de octubre, por primera vez, el estudio europeo "Real Estate Deal Point Study 2015". El estudio analiza y valora de forma sistemática cláusulas contractuales de contratos de transacciones en el mercado europeo de transacciones inmobiliarias. En total se analizaron 675 cláusulas de distintas transacciones inmobiliarias en las que participó CMS en 13 países europeos mediante un formulario de evaluación común. Los resultados expuestos corresponden al período entre principios de 2010 y finales de 2014. En todas ellas, CMS ha participado en tanto que notario o asesor del comprador, vendedor o financiador. El estudio proporciona una visión de los estándares del mercado en relación a las distintas cláusulas y se divide en las partes correspondientes.

Neue CMS-Publikationen

CMS hat außerdem den „CMS Guide to Anti-Bribery and Corruption Laws, Transfer Pricing: Procedures for the Elimination of Double-Taxation in 25 Countries“, den „A Guide to Pass-porting – Rules and Marketing Alternative Investment Funds in Europe“, den Guide „Liability

of Holding Companies“, den „CMS Commercial Law Group Guide – Distribution and Agency Agreements“ sowie den „CMS Guide to Electricity“ veröffentlicht.

Bitte kontaktieren Sie uns, sollten Sie an Exemplaren der erwähnten Studien bzw. Publikationen interessiert sein.

Nuevas publicaciones

Además, CMS ha publicado "CMS Guide to Anti-bribery and Corruption Laws, Transfer Pricing: Procedures for the Elimination of Double-Taxation in 25 Countries", "CMS Guide to Passporting – Rules and Marketing Alternative Investment Funds in Europe", "Guide Liability of Holding Companies", "CMS Commercial Law Group Guide – Distribution and Agency Agreements" así como "CMS Guide to Electricity".

Si está interesado en recibir ejemplares de los estudios o publicaciones mencionados, no dude en contactarnos.

Auszeichnungen für CMS in Deutschland und Spanien

César Albiñana Cilveti, Managing Partner von CMS in Spanien, wurde Anfang dieses Jahres mit dem *Client Choice 2016* als bester M&A-Anwalt in Spanien ausgezeichnet. Der Preis wird durch die englische *International Law Office* (ILO) organisiert und basiert auf einer Befragung von circa 2.000 Mandanten.

CMS in Deutschland wurde von *Mergermarket* als *German M&A Legal Advisor of the Year* ausgezeichnet und führt erneut die *Azur-Liste* als beliebtester Arbeitgeber für junge Juristen an. Außerdem wurde CMS in Deutschland als „Kanzlei des Jahres für Energiewirtschaft“ bei den *JUVE Awards 2015* ausgezeichnet.

Premios para CMS en Alemania y España

César Albiñana Cilveti, socio Director de CMS en España, ha sido reconocido a principios de año con el premio *Client Choice 2016* como mejor abogado en el área de M&A en España. Este premio lo otorga la británica *International Law Office* (ILO) a partir de una encuesta realizada a unos 2.000 clientes.

CMS en Alemania ha sido premiado por *Mergermarket* en tanto que *German M&A Legal Advisor of the Year* y sigue liderando la lista *Azur Liste* de empleadores favoritos entre los jóvenes juristas. Además, en 2015 CMS en Alemania ha obtenido el *JUVE Awards 2015* como mejor despacho de abogados en el área de industria energética.

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-Str. 2,
10317 Berlin



Ihr kostenloser juristischer Online-Informationsdienst.

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu
vielfältigen juristischen Themen.
www.cms-lawnow.com



Ihre juristische Online-Bibliothek.

Profunde internationale Fachrecherche
und juristisches Expertenwissen nach Maß.
e.guides.cmslegal.com

Dieses Dokument stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Moskau, Peking, Shanghai und Teheran für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozialitäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozialitäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozialitäten oder deren Büros beziehen.

CMS-Standorte:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.
cms.law