



Haftungsfallen beim Liegenschaftsverkauf vermeiden

Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch

Einkauf Liegenschaft

- Asset Deal versus Share Deal
 - Steuer
 - Haftung für Schulden der Gesellschaft
 - Einziges Vermögen?

Asset Deal

Fragestellungen beim **Liegenschaftsverkauf** durch eine **finanzschwache Gesellschaft**:

- 1) Handelt es sich bei der Liegenschaft um das **einzigste Vermögen** der Gesellschaft?
- 2) Kann der Verkauf durch einen **Masseverwalter angefochten** werden?
- 3) Potentielle Haftungen des Käufers für Verbindlichkeiten des Verkäufers nach **§1409 ABGB / §38 UGB**?

Asset Deal: Liegenschaft ist einziges Vermögen der Gesellschaft

Handelt es sich bei der zu erwerbenden Liegenschaft um das einzige Vermögen der Gesellschaft, sind auch bei einem Asset Deal die Bestimmungen eines Geschäftsanteilsverkaufs einzuhalten:

- Einholung eines **einstimmigen** Gesellschafterbeschlusses (OGH 6 Ob 38/18h; analoge Anwendung des § 237 AktG auf die GmbH)
- Kaufvertrag als **Notariatsakt** (OGH 6 Ob 38/18h; § 237 AktG analog)
- Berücksichtigung der Folgen von **§ 1409 ABGB und § 38 UGB**

Vermeidung der Anfechtung durch Masseverwalter

Berücksichtigung folgender Punkte im Fall eines „Notverkaufs“ und drohender Insolvenz der Verkäufergesellschaft zur Verhinderung bzw. Erschwerung einer möglichen Anfechtung des Verkaufs durch den Insolvenzverwalter:

- **Benachteiligungsabsicht:**
 - Prüfung Angemessenheit des Kaufpreises (Einholung Verkehrswertgutachten)
 - Drohende Gläubigerbenachteiligung bei Verkauf unter Wert

Haftungsrisiko des Käufers nach § 1409 ABGB

§ 1409 ABGB (zwingend):

= gesetzlicher Schuldbeitritt des Erwerbs für
Schulden des Veräußerers

- Haftung nur für Schulden, die der Erwerber
kannte oder kennen musste
- **Haftung pro viribus** (beschränkt mit Wert des
übernommenen Vermögens)

**§ 1409 ABGB kann vertraglich nicht
abbedungen werden!**

Haftungsrisiko des Käufers nach § 1409 ABGB

Handlungsempfehlungen zur Risikominderung:

- Nachfrage beim Verkäufer über Verbindlichkeiten
- Einsichtnahme in die Bücher des Verkäufers
- Prüfung durch Steuerberater des Käufers
- Bestätigung des Verkäufers im Kaufvertrag, dass sämtliche Verbindlichkeiten offengelegt wurden
- Eigene Wirtschaftliche DD durch Berater
- Befriedigung der Verbindlichkeiten im Rahmen der Auszahlung des Kaufpreises

Haftungsrisiko des Käufers nach § 38 UGB

§ 38 UGB (dispositiv):

= Übergang aller **unternehmensbezogenen** Rechtsverhältnisse auf Erwerber im Fall des Betriebsübergangs

- Übergang der Rechtsverhältnisse / Verbindlichkeiten **ex lege** auf den Erwerber
- Haftung auch für **nicht bekannte oder erkennbare** Schulden (im Unterschied zu § 1409 ABGB)
- **Gläubiger behält** trotz Übergang die ihm bestellten **Sicherheiten**
- **Haftungssumme** ist der Höhe nach **nicht beschränkt**

Vereinbarung eines vertraglichen Haftungsausschlusses
möglich! (§ 38 Abs 4 UGB)

Haftungsrisiko des Käufers nach § 38 UGB

Handlungsempfehlung zur Risikominderung:

- **Haftungsausschluss** durch **vertragliche Vereinbarung** und Setzung eines **Publizitätsaktes** (§ 38 Abs 4 UGB)
 - Eintragung ins **Firmenbuch**,
 - Bekanntmachung **in verkehrsüblicher Weise** (zB EVI – elektronische Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes) oder
 - **Gläubigerverständigung**

Kontakt Daten

Kanzlei Wien
Stubenring 16/2
1010 Wien
+43 1 533 64 990
sekretariat@anwaltei.at

Kanzlei Graz
Pestalozzistraße 3/19
8010 Graz
+43 316 93 12 07
graz@anwaltei.at

Kanzlei Fehring
Hauptplatz 9
8350 Fehring
+43 3155 20 994
kanzlei@anwaltei.at

Kanzlei Jennersdorf
Raxer Straße 60
8380 Jennersdorf
T +43 3329 46 903
kanzlei@anwaltei.at



WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE