

# Liegenschaftstransaktionen – Asset Deal vs. Share Deal

Beim Unternehmensübergang ist generell zwischen Asset Deal und Share Deal zu unterscheiden. Unter Asset Deal versteht man einen Unternehmensübergang, bei dem der Rechtsträger, also der zivilrechtliche Liegenschaftseigentümer, wechselt. Es handelt sich um einen direkten Liegenschaftsverkauf. Im Gegensatz dazu wechselt beim Share Deal der Rechtsträger und damit der zivilrechtliche Eigentümer nicht, da beim Share Deal lediglich Unternehmensanteile gekauft werden.

Beim Asset Deal ist noch zusätzlich zu unterscheiden, ob es sich um einen schlichten Liegenschaftsverkauf handelt, oder ob darin in Wahrheit ein Unternehmenskauf liegt. Der OGH entschied dazu wie folgt: es handelt sich bei einem Liegenschaftsverkauf dann um einen Unternehmenserwerb, wenn der Ankauf „eine selbständige Betriebsmöglichkeit bietet“. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn neben unfertigen Bauteilen auch ein Bündel von Berechtigungen und Verpflichtungen, wie z.B. einen vorhandenen Kundenstock, das durch Bauplanung und Vermarktung gewonnene Knowhow sowie den sich aus dem hohen Auslastungsgrad ergebenden Good-Will und die darauf basierenden Erwerbchancen übernommen werden.

## Typischer Ablauf einer Liegenschaftstransaktion

Typischerweise beginnt dieser Prozess mit einem zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarten Non-Disclosure Agreement (NDA) und einem Process Letter. Danach hat jede Seite eigene Aufgaben, die zu befolgen sind.

### Auf der Seite des Käufers sind dies:

- Unverbindliches Kaufangebot mit Kaufpreisindikation
- Abklärung der möglichen Finanzierung
- Start: Due Diligence Prüfung
- Red Flags (Deal Breaker)
- Verbindliches Angebot mit Kaufpreis
- Red File DD

### Auf der Seite des Verkäufers:

- Due Diligence Prüfung
- Bereitstellung von Unterlagen
- Q&A Prozess
- Bereitstellung von Red-File Informationen

Darauf folgt die gemeinsame Erstellung einer Zielstruktur und Entwurf und Verhandlung eines Kaufvertrags. Anschließend werden auf beiden Seiten interne Genehmigungen eingeholt, bevor es zur Erstellung von Zwischenabschlüssen kommt. Um das

Verpflichtungsgeschäft mittels Signing und Closing abschließen zu können, werden dafür Vollmachten eingeholt. Nach dem Signing steht es in der Verantwortung des Käufers externe Genehmigungen einzuholen. Abschließend kann das Verfügungsgeschäft/Closing durchgeführt werden. Es kommt zur treuhändigen Abwicklung und Lastenfreistellung der Liegenschaft. Post Closing kommt es schließlich zur Eintragung im Grundbuch.

## Steuern im Zusammenhang mit Immobilien-transaktionen

- Ertragssteuern (KöSt)
- Grunderwerbssteuer (GrESt)
- Umsatzsteuer
- Gebühren: Gerichts-/Rechtsgeschäftsgebühren

## Übergang von Rechten und Verbindlichkeiten

Im Falle eines Asset Deals muss zwischen dem Übergang von Sachenrechten und dem Übergang von Rechtsverhältnissen unterschieden werden. Bei der Übertragung von sachenrechtlichen Assets wie Liegenschaft, Geräten, Einrichtung etc. kommen im Wege der Einzelrechtsnachfolge die jeweiligen sachenrechtlichen Übertragungsvorschriften zur Anwendung, also Übergabe bzw. Eintragung, wobei dies sowohl für einen Liegenschaftsverkauf, wie auch für den Unternehmensübergang zutrifft.

## DIE AUTOREN



**Mag. Peter Fassl**  
Bau- und Immobilienrecht

E: [peter.fassl@hsp.law](mailto:peter.fassl@hsp.law)  
W: [www.hsp.law](http://www.hsp.law)



**Mag. Nadja Holzer**  
Bau- und Immobilienrecht

E: [nadja.holzer@hsp.law](mailto:nadja.holzer@hsp.law)  
W: [www.hsp.law](http://www.hsp.law)



**Dr. Peter Wagesreiter,**  
**LL.M.**  
M&A, Finance und Corporate  
Governance & Compliance

E: [peter.wagesreiter@hsp.law](mailto:peter.wagesreiter@hsp.law)  
W: [www.hsp.law](http://www.hsp.law)

Beim Übergang von unternehmensbezogenen Rechtsverhältnissen, wie zum Beispiel bei Liefer- und Wartungsverträgen, kommt es beim Liegenschaftserwerb nur zum Übergang solcher Rechtsverhältnisse, wenn dies vereinbart wurde, bei Unternehmensübergang hingegen allerdings zum automatischen Übergang nach §38 UGB.

Beim Liegenschafts Kauf besteht eine Haftung bezüglich liegenschaftsbezogener Verbindlichkeiten (sowohl zivil- als auch öffentlich-rechtlich). Beim Unternehmensübergang mittels Asset Deal bestimmt sich die Haftung nach §1409 ABGB und §38 UGB. Bei Share Deal haftet weiterhin die Gesellschaft, da sich hier der Rechtsträger nicht ändert (indirekte Übernahme).

Die relevanten gesetzlichen Regelungen dazu sind §§38 und 39 UGB. So bestimmt §38 Abs 1: "Wer ein unter Lebenden erworbenes Unternehmen fortführt, übernimmt, sofern nichts anderes vereinbart ist, zum Zeitpunkt des Unternehmensübergangs die unternehmensbezogenen, nicht höchstpersönlichen Rechtsverhältnisse des Veräußerers mit den bis dahin begründeten Rechten und Verbindlichkeiten."

Dies kann aber durch ein in Abs 2 und 3 normiertes Widerspruchsrecht des Dritten ausgeschlossen werden.

Dies bedeutet aber nicht, dass der Veräußerer gänzlich von der Haftung befreit wird. Nach §39 UGB haftet der Veräußerer für die unternehmensbezogenen Verbindlichkeiten bis zu fünf Jahre ab Unternehmensübergang weiter. Als längst mögliche Verjährungsfrist sieht man 3 Jahre vor. Dies bedeutet, eine Haftung besteht maximal 8 Jahre ab Unternehmensübergang (5+3 Regel).

§38 Abs 4 UGB regelt den Haftungsausschluss: „Der Erwerber haftet auch, wenn er die Rechtsverhältnisse nicht übernimmt, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes vereinbart und ordnungsgemäß

kundgemacht.“ Die Begrenzung der Haftung ist abhängig von einer etwaigen Bekanntmachung. Dabei ist der zeitliche Zusammenhang zu berücksichtigen. Laut OGH gilt 1 Monat ab Unternehmensübergang als akzeptable Frist für die Eintragung. Die Eintragung muss im Firmenbuch sowohl beim Erwerber als auch beim Veräußerer beantragt werden.

Die Regelungen des UGB sind dispositiv, man kann also von ihnen durch Vereinbarungen abgehen. Die Haftung nach §1409 ABGB ist allerdings zwingend. Sie ist aber einerseits auf Verbindlichkeiten beschränkt, die der Käufer kannte, oder kennen musste, und andererseits mit der Höhe der übernommenen Aktiva.

Andere zu berücksichtigende Bestimmungen sind §67 ASVG, der die Haftung für Sozialversicherungsbeiträge regelt, §§3 und 6 AVRAG zu der Übernahme von Arbeitsverhältnissen, §69 VersVG, die §§1095, 1120 ABGB; §2 Abs 1 MRG regeln den Übergang von Bestandsverträgen.

#### **Verbot der Einlagenrückgewähr beim Share Deal – §82 GmbHG**

Bei den Rechtsformen der AG, GmbH und bei den kapitalistischen Personengesellschaften existieren bestimmte Kapitalerhaltungsvorschriften. Demnach haben Gesellschafter lediglich einen Anspruch auf den Bilanzgewinn, darüberhinausgehende Zahlungen sind mit äußerster Vorsicht zu genießen. Darunter fallen auch Besicherungen. So darf das zu kaufenden Unternehmen nicht den eigenen Ankauf finanzieren oder besichern. Die Folgen eines Verstoßes gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr sind die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, ein Rückerstattungsanspruch sowie strafrechtliche Konsequenzen (Untreue, Gläubigerbenachteiligung).

#### INHALTSVERZEICHNIS

- ✓ Ablauf einer Liegenschaftstransaktion
- ✓ Steuern
- ✓ Übergang von Rechten und Pflichten
- ✓ Verbot der Einlagenrückgewähr beim Share Deal

Für Rückfragen zu diesem Thema steht Ihnen unser Expertenteam jederzeit gerne zur Verfügung.