

Einmal nicht COVID-19 – stattdessen ein Hinweis für die Immobilienwirtschaft: Fallen an der Schnittstelle Immobilienrecht und Gesellschaftsrecht (1)

Description

Date Created

07.06.2020

Meta Fields

Inhalt : Die Schnittstelle des Immobilienrechts zum Gesellschaftsrecht wird immer bedeutender. Ein wesentlicher Aspekt ist das Verbot der Einlagenrückgewähr, welches das Vermögen einer Kapitalgesellschaft schützt. Verstößt ein Vertrag gegen dieses Verbot, ist er in der Regel nichtig. Vereinfacht gesagt, liegt ein Verbotsverstoß vor, wenn eine Gesellschaft mit ihrem Gesellschafter oder mit einem Dritten, der einem Gesellschafter gleichzuhalten ist (z.B. eine Konzerngesellschaft aus dem eigenen Konzern), ein für die Gesellschaft nachteiliges Geschäft abschließt. Die rezente Entscheidung des OGH vom 20.2.2020, 6 Ob 16/20w, zeigt wieder die Bedeutung für die Immobilienwirtschaft auf: Eine Gesellschaft war Eigentümerin einer Liegenschaft. Der Gesellschafter dieser Gesellschaft war Eigentümer der Nachbarliegenschaft. Der Gesellschafter errichtete nun auf eigene Kosten (!) eine Tiefgarage auf der Liegenschaft seiner eigenen Gesellschaft. Vermutlich nutzte er diese Tiefgarage von der Nachbarliegenschaft aus, die ihm gehörte. In weiterer Folge verkaufte er die Gesellschaft und im Zuge dieses Verkaufs vereinbarte er mit der Gesellschaft eine unentgeltliche Dienstbarkeit zur Nutzung der Tiefgarage. Man bedenke: Immerhin hat der Gesellschafter auf eigene Kosten errichtet. Nach Verkauf der Gesellschaft wurde die Liegenschaft zwangsversteigert, die Gesellschaft aus dem Firmenbuch gelöscht. Der Ersteher der Liegenschaft beehrte dann erfolgreich die Löschung der Dienstbarkeit. Denn nach der rezenten oberstgerichtlichen Entscheidung wurde die Dienstbarkeit wegen Verbotsverstoßes nie wirksam begründet (die Nutzung war schließlich unentgeltlich). Dass die Gesellschaft nicht mehr existierte, dass Eigentümer der dienstbarkeitsbelasteten Liegenschaft nunmehr ein außenstehender Dritter war, der im Übrigen eine natürliche Person war, half nicht: Der Verstoß gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr zieht nach Ansicht des OGH absolute Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts nach sich und auf die absolute Nichtigkeit könne sich jedermann berufen, ohne dass es einer besonderen Anfechtung bedürfte. Der Nachbar, der auf eigene Kosten die Tiefgarage errichten ließ, hat somit seine Nutzungsmöglichkeit verloren. Was bedeutet das für die Praxis?

- Rechtzeitig mit der eigenen Gesellschaft klare Vertragsverhältnisse schaffen. Der Gedanke, man sei schließlich der Gesellschafter und könne später alles regeln, ist trügerisch: Denn im Nachhinein hat die eigene Gesellschaft (!) womöglich schon eine Rechtsposition erlangt, die eine andere Regelung verunmöglichen oder erschweren könnte. Eine angemessene Vereinbarung mit der eigenen Gesellschaft zum richtigen Zeitpunkt bewahrt vor einem Verbotsverstoß und vor dessen Rechtsfolgen.
- Man stelle sich Folgendes vor: Der Nachbar und ehemalige Gesellschafter hätte seine Liegenschaft an einen Projektentwickler verkauft, der im Vertrauen auf die Nutzung der Tiefgarage sein Projekt entwickelt. Aus der im Grundbuch ersichtlichen Dienstbarkeitsurkunde lässt sich eine Verdachtslage für das gesellschaftsrechtlich ungeschulte Auge oftmals kaum erkennen, zumal der Verbotsverstoß nicht nur in einer Unentgeltlichkeit, sondern in anderen Umständen begründet sein kann. An der Entscheidung des OGH hätte sich aber nichts geändert, denn auch gegenüber Erwerber der Nachbarliegenschaft lässt sich die absolute Nichtigkeit des Dienstbarkeitsvertrages durchsetzen. Es zeigt sich daher, dass die Immobilien Due Diligence auch gesellschaftsrechtliche Aspekte beleuchten muss. Hat man die Problemstellung erst erkannt, muss der Verdachtslage einer verbotenen Einlagenrückgewähr mit begleitenden Maßnahmen begegnet werden.

Für rechtlich Interessierte eine kleine Literaturliste zum Verbot der Einlagenrückgewähr: Leitner, Handbuch verdeckte Gewinnausschüttung (2014), Milchrahm in Straube/Ratka/Rauter (Herausgeber), Wiener Kommentar

zum GmbH-Gesetz zu § 115 (mit besonderem Augenmerk auf Einlagenrückgewähr im Konzern).