

Einmal nicht COVID-19 â?? stattdessen ein Hinweis fÅ¼r 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 EinlagenÅ¼ckgewÄ¼hr, welches das VermÄ¼gen einer Kapitalgesellschaft schÄ¼tzt. VerstÄ¼t ein Vertrag gegen dieses Verbot, ist er in der Regel nichtig. Vereinfacht gesagt, liegt ein VerbotsverstoÙ 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 fÅ¼r die Gesellschaft nachteiliges GeschÄ¼ft abschlieÙt. Die rezente Entscheidung des OGH vom 20.2.2020, 6 Ob 16/20w, zeigt wieder die Bedeutung fÅ¼r die Immobilienwirtschaft auf: Eine Gesellschaft war EigentÄ¼merin einer Liegenschaft. Der Gesellschafter dieser Gesellschaft war EigentÄ¼mer 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 gehÄ¼rte. 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 gelÄ¼scht. Der Ersteher der Liegenschaft begehrte dann erfolgreich die LÄ¼schung der Dienstbarkeit. Ä Denn nach der rezenten oberstgerichtlichen Entscheidung wurde die Dienstbarkeit wegen VerbotsverstoÙes nie wirksam begrÄ¼ndet (die Nutzung war schlieÙlich unentgeltlich). Dass die Gesellschaft nicht mehr existierte, dass EigentÄ¼mer der dienstbarkeitsbelasteten Liegenschaft nunmehr ein auÄ¼stehender Dritter war, der im Ä¼brigen eine natÄ¼rliche Person war, half nicht: Der VerstoÙ gegen das Verbot der EinlagenÅ¼ckgewÄ¼hr zieht nach Ansicht des OGH absolute Nichtigkeit des RechtsgeschÄ¼fts nach sich und auf die absolute Nichtigkeit kÄ¼nne sich jedermann berufen, ohne dass es einer besonderen Anfechtung bedÄ¼rfte. Der Nachbar, der auf eigene Kosten die Tiefgarage errichten lieÙ, hat somit seine NutzungsmÄ¼glichkeit verloren. Was bedeutet das fÅ¼r die Praxis?

- Rechtzeitig mit der eigenen Gesellschaft klare VertragsverhÄ¼ltnisse schaffen. Der Gedanke, man sei schlieÙlich der Gesellschafter und kÄ¼nne spÄ¼ter alles regeln, ist trÄ¼gerisch: Denn im Nachhinein hat die eigene Gesellschaft (!) womÄ¼glich Ä¼ schon eine Rechtsposition erlangt, die eine andere Regelung verunmÄ¼glichen oder erschweren kÄ¼nnte. Eine angemessene Vereinbarung mit der eigenen Gesellschaft zum richtigen Zeitpunkt bewahrt vor einem VerbotsverstoÙ und vor dessen Rechtsfolgen.
- Man stelle sich Folgendes vor: Der Nachbar und ehemalige Gesellschafter hÄ¼tte seine Liegenschaft an einen Projektentwickler verkauft, der im Vertrauen auf die Nutzung der Tiefgarage sein Projekt entwickelt. Aus der im Grundbuch ersichtlichen Dienstbarkeitsurkunde lÄ¼sst sich eine Verdachtslage fÅ¼r das gesellschaftsrechtlich ungeschulte Auge oftmals kaum erkennen, zumal der VerbotsverstoÙ nicht nur in einer Unentgeltlichkeit, sondern in anderen UmstÄ¼nden begrÄ¼ndet sein kann. An der Entscheidung des OGH hÄ¼tte sich aber nichts geÄ¼ndert, denn auch gegenÄ¼ber Erwerber der Nachbarliegenschaft lÄ¼sst 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 EinlagenÅ¼ckgewÄ¼hr mit begleitenden MaÙnahmen begegnet werden.

fÅ¼r rechtlich Interessierte eine kleine Literaturliste zum Verbot der EinlagenÅ¼ckgewÄ¼hr: Leitner,

Handbuch verdeckte Gewinnausschüttung (2014), Milchrahm in Straube/Ratka/Rauter (Herausgeber), Wiener Kommentar zum GmbH-Gesetz zu Â§ 115 (mit besonderem Augenmerk auf Einlagenrückgewähr im Konzern).