

Der große Ausverkauf: Wie billig darf es sein?

Notverkäufe. Die Causa Signa wirft viele Fragen auf, die auch für andere Firmen in der Krise relevant sind: Dürfen Unternehmen dann ihr Vermögen verschleudern? Und hält ein vereinbartes Wiederkaufsrecht in der Insolvenz?

VON CHRISTINE KARY

Wien. Wenn es um die Sanierungsverfahren in René Benkos ehemaligem Imperium geht, fällt immer häufiger ein Schlagwort: Fire-Sale. Ob und wie es gelingen kann, Notverkäufe zu verhindern, beschäftigt die Gläubigerschützer – und nicht nur sie. Denn sollten in großem Stil Vermögenswerte aus der Signa-Gruppe zu Schleuderpreisen angeboten werden, könnte das den angespannten Immobilienmarkt noch mehr destabilisieren. Und weitere Abverkäufe auslösen.

WIRTSCHAFTSRECHT

diepresse.com/wirtschaftsrecht

Aber gibt es für Deals weit unter dem Marktwert auch rechtliche Grenzen? Diese Frage stellt sich vor allem, wenn noch kein Insolvenzverfahren läuft. Sondern versucht wird, durch Notverkäufe einen Liquiditätsengpass zu überwinden. Preisabschläge können dann schon gerechtfertigt sein, sagt Rechtsanwalt Wilhelm Milchrahm im Gespräch mit der „Presse“. Allerdings gelte das nicht unbeschränkt.

Business Judgement Rule

„Die Geschäftsorgane müssen die wirtschaftlichen Interessen der Gesellschaft sorgfältig wahren“, sagt Milchrahm. Generell gelten auch hier die Grundsätze der Business Judgement Rule: Auf der sicheren Seite ist man, wenn man belegen kann, dass man zum Wohl der Gesellschaft gehandelt hat, auf Basis angemessener Informationen und unter Außerachtlassung sachfremder Interessen. Dann haftet man nicht, selbst wenn sich eine Entscheidung später als nachteilig für die Gesellschaft erweist.

Weiters sind gesellschaftsrechtliche Rahmenbedingungen zu beachten, etwa Vorgaben im Gesellschaftsvertrag und bei einer GmbH auch durch die Generalversammlung. Hat diese z. B. die Geschäftsführung angewiesen, eine Liegenschaft nicht unter einer Million Euro zu verkaufen, „darf diese nicht



[MGO]

ohne Weiteres für 950.000 Euro verkauft werden“, nennt der Anwalt ein Beispiel. Geht es de facto um das gesamte Gesellschaftsvermögen – etwa um die einzige Immobilie einer Projektgesellschaft, die in einem Notverkauf zu Geld gemacht werden soll –, gelten zudem Sonderregeln: Dafür braucht es einen Gesellschafterbeschluss und einen Notariatsakt. Grundlage ist eine aktienrechtliche Regelung, die laut OGH-Judikatur analog auch für eine GmbH gilt.

Besteht grobes Missverhältnis?

Generell ist zudem die Grenze der „laesio enormis“ zu beachten („Verkürzung über die Hälfte“, wenn z. B. der Preis weniger als die Hälfte des Werts ausmacht). Letztere kann zwar zulasten von Unternehmen vertraglich ausgeschlossen werden. Aber ein Deal, bei dem Wert und Gegenwert in einem groben Missverhältnis stehen, könnte trotzdem unwirksam sein – etwa

bei Wucher oder, wenn die Käuferseite an der gesellschaftsrechtlichen Zulässigkeit zweifeln musste.

Besonders relevant wird all das in insolvenznahen Situationen, denn dann kommen auch noch die Anfechtungsbestimmungen ins Spiel. Werden durch ein Rechtsgeschäft im Jahr vor Insolvenzeröffnung die Gläubiger geschädigt, muss dieses womöglich rückabgewickelt werden. Der Insolvenzverwalter muss das prüfen und gegebenenfalls aufgreifen. „Die Anfechtungstatbestände decken zahlreiche Fälle der Vermögensminderung ab“, sagt Milchrahm. Wenn etwa der Käufer eine „Vermögensverschleuderung“ erkannt hat oder erkennen musste, ist ein solcher Deal anfechtbar.

Reduzieren lässt sich das Risiko, wenn sich belegen lässt, dass der vereinbarte Preis eben doch angemessen war oder man das zumindest annehmen durfte. „In der Praxis werden deshalb mitunter Fair-

ness Opinions eingeholt“, sagt Milchrahm. Je bewegter der Markt – so wie jetzt –, desto schwieriger kann es allerdings sein, überhaupt einen fairen Marktpreis zu bestimmen. Dazu kommt, dass manche Vermögenswerte von vornherein schwer einzuschätzen sind. Gerade bei halb fertigen Baustellen mag das oft zutreffen.

Alles in allem gehe es somit darum, „die Parameter einer sorgfältigen unternehmerischen Entscheidung für die besondere Sachverhaltskonstellation zu identifizieren und abzuwägen“, sagt Milchrahm. Nachsatz: „Dort, wo kein Ermessensspielraum wahrgenommen wird, bestehen auch die strafrechtlichen Grenzen für die handelnden Personen.“ Das Fazit des Juristen: „Der Kaufpreis kann auch in einer Notsituation nicht beliebig gestaltet werden.“

Das führt zu einem weiteren, gerade in insolvenznahen Szenarien heiklen Thema: dem Wieder-

kaufsrecht. Vor allem die öffentliche Hand als Verkäuferin von Liegenschaften behält sich ein solches gern vor, um sicherzustellen, dass die Liegenschaft dann auch tatsächlich zum vereinbarten Zweck genutzt wird. Die Signa-Gruppe lieferte auch dafür ein medienwirksames Beispiel: den Elbtower in Hamburg. Auch da schitterte die Projektgesellschaft in die Insolvenz, laut Medienberichten pocht nun die Stadt Hamburg auf ihr vertraglich zugesagtes Recht, bei einer wirtschaftlichen Schieflage der Käufergesellschaft die Liegenschaft zum ursprünglichen Verkaufspreis minus fünf Millionen Euro zurückzukaufen. Und das, obwohl Letztere schon rund 300 Mio. Euro in das Projekt investiert haben soll.

Ist Wiederkaufsrecht wirksam?

Im konkreten Fall soll nun strittig sein, ob die Formulierung im Vertrag bei einer Insolvenz des Projektentwicklers vor Fertigstellung des Gebäudes überhaupt greift. Davon abgesehen, stellen sich jedoch auch hier grundsätzliche Fragen – jedenfalls wäre das nach österreichischem Recht der Fall. Geht man davon aus, dass das Wiederkaufsrecht in der Insolvenz nicht erlischt, „würde bei dessen Ausübung ein zweiter Kaufvertrag entstehen, von dem dann jedoch der Insolvenzverwalter in der Regel zurücktreten könnte“, gibt Milchrahm zu bedenken. Und bei einem groben Missverhältnis zwischen Wert und Preis müsste er das wohl auch tun. Dem Wiederkaufsberechtigten bliebe dann nur ein Schadenersatzanspruch als Insolvenzforderung.

Beim Kauf einer Liegenschaft aus einer nicht insolventen Projektgesellschaft ist indes zu beachten, dass der (Wieder-)Käufer, wenn er damit im Wesentlichen das gesamte Vermögen der Projektgesellschaft übernimmt, je nach den Gegebenheiten auch für deren Schulden haftbar werden könnte. Auch dabei könne es eine Rolle spielen, ob das Entgelt dem Wert des übernommenen Vermögens entspricht, sagt Milchrahm. Eine „faire und angemessene“ Preisgestaltung liegt somit auch hier im Interesse beider Seiten.

Wertsicherungsklauseln: Neue Sammelaktion, Prozessflut droht

Wohnungsmieten. Wegen unwirksamer Indexklauseln steht eine neue Sammelaktion im Raum. Vermietern droht aber noch mehr Ungemach.

Wien. Kurz vor Weihnachten wäre die Gelegenheit dagewesen, sie wurde jedoch nicht genutzt: Mitte Dezember passierte der Mietpreisdeckel den Nationalrat. Da auch gleich eine gesetzliche Klarstellung hinsichtlich der umstrittenen Wertsicherungsklauseln in Wohnungsmietverträgen zu treffen, hätte sich angeboten. Dazu kam es jedoch nicht.

Nun steht eine Sammelklage im Raum: Der Verbraucherschutzverein (VSV) gab am Mittwoch bekannt, eine Sammelaktion für Mieterinnen und Mieter zu starten, die Mietzinserhöhungen aus der Vergangenheit zurückfordern wollen. Und das ist nicht die einzige derartige Initiative: Bereits im Sommer hatte eine Wiener Anwaltskanzlei (Oliver Peschel) ein Sammelverfahren angekündigt.

Bisher nur Verbandsklagen

Zur Erinnerung: Es geht um Indexklauseln in Mietverträgen, auf die das Verbraucherrecht anzuwenden ist – also in Verträgen zwischen Unternehmer und Verbraucher. Auch Gemeindewohnungen sind betrof-



Die Indexklauseln bei vielen Mietwohnungen könnten unwirksam sein. [Clemens Fabry]

fen. Der Oberste Gerichtshof hat im Rahmen von Verbandsverfahren derartige Klauseln für unwirksam erklärt – vor allem, wenn sie, und sei es auch nur bei kundenfeindlichster Auslegung, bereits in den ersten zwei Monaten nach Vertragsabschluss eine Erhöhung des Mietzinses ermöglichen. Dass zudem laut EuGH-Judikatur eine von einem Unternehmen gegenüber Verbrauchern angewandte missbräuchliche Klausel zur Gänze unwirksam ist und nicht nur hinsicht-

lich des rechtswidrigen Teils, macht die Sache umso brisanter.

Nun bezieht sich die bisherige OGH-Judikatur ausschließlich auf Verbandsklagen, bei Individualansprüchen dürfte es wohl auf weitere Details ankommen. Etwa darauf, ob es nach der Sachlage im Einzelfall, zum Beispiel nach dem Datum des Vertragsabschlusses, überhaupt zu einer Zinsanhebung in den ersten beiden Monaten der Vertragslaufzeit kommen könnte. Auch sonst sind die konkreten Aus-

wirkungen der OGH-Entscheidung zum Teil umstritten. Für große Unruhe sorgen sie allemal.

Dramatischer Wertverlust

Unklar ist unter anderem auch, für welchen Zeitraum Mieter gegebenenfalls Geld zurückverlangen können – für drei Jahre oder womöglich, in bestimmten Fällen, sogar für dreißig. Die neue Sammelaktion, die der VSV in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei Urbanek & Rudolph gestartet hat, bezieht sich laut Angabe der Verbraucherschützer „vorerst“ nur auf Zinserhöhungen, die in den letzten drei Jahren erfolgt sind. Auch dabei gehe es jedoch – gerade in Zeiten explosiv steigender Preise – in vielen Fällen um bis zu fünfstelligen Beträge, wird VSV-Obfrau Daniela Holzinger-Vogtenhuber in einer Aussendung zitiert.

Die bereits im Sommer gestartete, zweite Sammelaktion stellt dagegen von vornherein eine Rückforderung „aller bisherigen Inflationsanpassungen der letzten 30 Jahre“ in den Raum. So viel steht fest: Kommt es nicht doch noch zu einer

gesetzlichen Klarstellung, drohen langwierige Verfahren und jahrelange Rechtsunsicherheit. Aber das ist nicht alles: Auch auf die Bewertung von Wohnimmobilien müsste das zwangsläufig durchschlagen. Der Gerichtssachverständige Markus Reithofer thematisiert das in einem noch unveröffentlichten Beitrag, der im „Jahrbuch Wohnrecht 2024“ (Manz-Verlag) erscheinen wird. Ein Wegfall der Wertsicherung bedeutet demnach für die ertragswertorientierte Immobilienbewertung, dass bei jenen Bestandseinheiten, die keine Inflationsabgeltung der Mieten erfahren, von den Beträgen bei Vertragsabschluss auszugehen ist.

Der Liegenschaftszinssatz impliziert ein Wachstum, das ertragsgewichtet bereinigt werden müsse. Die konkreten Auswirkungen hängen dann vom Abschlusszeitpunkt und der Laufzeit der Mietverträge ab. In einem repräsentativen Berechnungsbeispiel ergibt sich ein Wertverlust von rund 37 Prozent. Welche Folgen das haben könnte, etwa auch für benötigte Finanzierungen, ist offen. (cka)