

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
1. Allgemeines (Einführung in Immobilien-M&A)	1
<i>Alexander Albl/Magdalena Brandstetter/Gerald Kerbl</i>	
2. Genehmigungen	3
2.1. Rechtliche Grundlagen für den Erwerb von Geschäftsanteilen und Gesellschaftsanteilen an österreichischen Gesellschaften	3
<i>Christoph Brogyányi/Julia Landskron</i>	
2.1.1. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	3
2.1.2. Übertragungsbeschränkungen	3
2.1.2.1. Vinkulierung	5
2.1.2.2. Vorkaufsrecht	7
2.1.2.3. Aufgriffsrecht	10
2.1.2.4. Mitverkaufsrecht	13
2.1.2.5. Mitverkaufspflicht	13
2.1.3. Gesellschafterbeschlüsse	14
2.1.3.1. Arten der Beschlussfassung	15
2.1.3.2. Beschlussmehrheiten	17
2.1.4. Zustimmungspflicht bei Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens	18
2.1.4.1. Analoge Anwendung des § 237 AktG im GmbH-Recht	18
2.1.4.2. Übertragung des „ganzen“ Gesellschafts- vermögens	19
2.1.4.3. Formpflicht des Veräußerungsvertrages	20
2.1.4.4. Mehrheitserfordernis	22
2.1.4.5. Zur Form des Gesellschafterbeschlusses	23
2.1.4.6. Analoge Anwendung der umgründungsrechtlichen Schutzvorschriften	25
2.1.4.7. Analoge Anwendung des § 237 AktG bei Projekt- und Holdinggesellschaften	25
2.1.4.8. Anwendung des § 237 AktG im Personen- gesellschaftsrecht	27
2.2. Grundverkehr	29
<i>Magdalena Brandstetter/Vivien Lux</i>	
2.2.1. Allgemeines	29
2.2.2. Ausländergrundverkehr	30

2.2.3.	Grüner Grundverkehr	32
2.2.4.	Grauer Grundverkehr	33
2.2.5.	Auswirkungen einer Genehmigungspflicht auf die Vertragsgestaltung	34
2.2.6.	Musterklauseln für die Vertragsgestaltung	34
2.2.7.	Checkliste	36
2.2.8.	Länderübersicht	37
2.3.	Regulatorische Anmeldepflichten	40
	<i>Heinrich Kühnert/Mirko Marjanovic</i>	
2.3.1.	Fusionskontrollrechtliche Anmeldepflicht	41
2.3.1.1.	Verhältnis der nationalen Zusammenschlusskontrolle zur europäischen Fusionskontrolle	41
2.3.1.2.	Fusionskontrollrechtlicher Unternehmensbegriff	42
2.3.1.3.	Zusammenschlusstatbestände	42
2.3.1.4.	Anmeldebedürftige Zusammenschlüsse	43
2.3.1.4.1.	Relevante Schwellenwerte	44
2.3.1.4.2.	Umsatzberechnung	44
2.3.1.5.	Formalthemen	45
2.3.1.5.1.	Anmeldeberechtigung/Anmeldepflicht	45
2.3.1.5.2.	Zeitpunkt der Anmeldung	46
2.3.1.5.3.	Inhalt und Form der Anmeldung/Amtsparteien	46
2.3.1.5.4.	Anmeldegebühren	47
2.3.1.5.5.	Freigabefristen	47
2.3.1.6.	Durchführung des Zusammenschlusses und Durchführungsverbot	48
2.3.1.7.	Sanktionen und Rechtsfolgen	49
2.3.1.7.1.	Geldbuße	49
2.3.1.7.2.	Unwirksamkeit nach § 17 Abs 3 KartG	49
2.3.2.	Investitionskontrollrechtliche Anmeldepflicht	49
2.3.2.1.	Investitionskontrollrechtlicher Unternehmensbegriff	50
2.3.2.2.	Erwerb von Stimmrechtsanteilen	51
2.3.2.3.	(Sicherheits-/Ordnungs-)Relevante Sektoren	51
2.3.2.4.	Formalthemen	52
2.3.2.4.1.	Anmeldepflicht und Zeitpunkt der Anmeldung	52
2.3.2.4.2.	Inhalt und Form der Anmeldung/Amtspartei/Antragsgebühr	53
2.3.2.4.3.	Freigabefristen	53
2.3.2.5.	Durchführung des Zusammenschlusses und Durchführungsverbot	55
2.3.2.6.	Sanktionen und Rechtsfolgen	55
2.3.2.6.1.	Gerichtliche Strafbarkeit	55
2.3.2.6.2.	Unwirksamkeit	56

2.3.3.	Checkliste zu regulatorischen Anmelde-	
	pflichten	56
2.3.4.	Musterklauseln	56
3.	Share Deal	58
3.1.	Asset Deal: Allgemeines und Unterschiede zum Share Deal	58
	<i>Stefan Artner/Vivien Lux</i>	
3.1.1.	Allgemeines	58
3.1.2.	Form	58
3.1.3.	Grundverkehr (Genehmigungs- und Anzeige-	
	pflichten)	59
3.1.4.	Rechtsnachfolge	60
3.1.5.	Due Diligence	61
3.1.6.	Steuerliche Aspekte	62
3.1.7.	Kaufpreis	62
3.1.8.	Gewährleistung	63
3.2.	Share Deal	63
	<i>Christoph Brogyányi/Stefan Artner/Julia Landskron</i>	
3.2.1.	Formerfordernisse bei der GmbH	64
3.2.1.1.	Vollmacht bei der Übertragung von GmbH-	
	Anteilen	65
3.2.1.2.	Firmenbuchanmeldung bei der GmbH	66
3.2.2.	Formerfordernisse bei der FlexCo	68
3.2.2.1.	Vollmacht bei der Übertragung von Anteilen	
	an einer FlexCo	68
3.2.2.2.	Firmenbuchanmeldung bei der FlexCo	69
3.2.3.	Formerfordernisse bei Personengesellschaften	69
3.2.3.1.	Vollmacht bei der Übertragung von Anteilen	
	an einer Personengesellschaft	70
3.2.3.2.	Firmenbuchanmeldung bei der Personen-	
	gesellschaft	70
3.3.	Forward-Purchase- und Forward-Funding-Verträge	71
	<i>Magdalena Brandstetter/Alexander Capka</i>	
3.3.1.	Forward Purchase vs Forward Funding	71
3.3.1.1.	Begriff und Unterschiede	71
3.3.2.	Regelungsinhalt	72
3.3.2.1.	Kaufgegenstand und Leistungsumfang	72
3.3.2.2.	Kaufpreis/Zahlungsplan	73
3.3.2.3.	Fertigstellung und Abnahme	73
3.3.2.4.	Schiedsgutachterprozess	74
3.3.2.5.	Vertragsrücktritt	74
3.3.2.6.	Werknutzungsrechte	75

3.4. Die steuerlichen Folgen des Erwerbs von Geschäftsanteilen und Gesellschaftsanteilen für Veräußerer und Erwerber	75
3.4.1. Ertragsteuern	75
<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
3.4.1.1. Allgemeines	75
3.4.1.2. Steuerliche Konsequenzen	75
3.4.1.2.1. Erwerb von Anteilen einer Kapitalgesellschaft	75
3.4.1.2.2. Verkauf von Anteilen einer Kapitalgesellschaft durch eine Kapitalgesellschaft	76
3.4.1.2.3. Erwerb von Anteilen einer Personengesellschaft	77
3.4.1.2.4. Verkauf von Anteilen einer Personengesellschaft	78
3.4.2. Umsatzsteuer	80
<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
3.4.2.1. Verkauf von Anteilen	80
3.4.2.1.1. Steuerbarer Vorgang	80
3.4.2.1.2. Unechte Steuerbefreiung	80
3.4.2.2. Vorsteuerabzug	81
3.4.2.2.1. Allgemeines	81
3.4.2.2.2. Arten von Holdinggesellschaften und deren Unternehmereigenschaft	81
3.4.2.2.3. Dem Grunde nach	83
3.4.2.2.4. Der Höhe nach	87
3.4.2.3. PropCo	89
3.4.3. Grunderwerbsteuer	89
<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
3.4.3.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen	89
3.4.3.2. Die Tatbestände im Überblick	89
3.4.3.2.1. Änderungen des Gesellschafterbestandes	90
3.4.3.2.2. Anteilsvereinigungen und -übertragungen	90
3.4.3.2.3. Zusammenrechnung bei Erwerbergruppen	91
3.4.3.2.4. Sonderregelungen für Immobiliengesellschaften	92
3.4.3.3. Die gesetzliche Vorrangregelung	93
3.4.3.4. Die Entstehung der Steuerschuld und der Steuerschuldner	94
3.4.3.5. Das Institut der Differenzbesteuerung	95
3.4.3.6. Problematik der praktischen Abwicklung	95
3.4.3.7. Leitfaden für die Praxis	97
3.4.4. Rechtsgeschäftsgebühren	100
<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
3.4.4.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen	100
3.4.4.1.1. Gebührengesetz	100
3.4.4.1.2. Rechtsgeschäftsgebühren	100

3.4.4.2.	Urkunde	101
3.4.4.2.1.	Allgemeines	101
3.4.4.2.2.	Ersatzurkunden	101
3.4.4.2.3.	SPA als Urkunde	104
3.4.4.3.	Relevante Rechtsgeschäfte	105
3.4.4.3.1.	Mehrere Rechtsgeschäfte in einer Urkunde	105
3.4.4.3.2.	Zessionsgebühr	105
3.4.4.3.3.	Gebühr für Bürgschaftserklärungen	107
3.4.4.3.4.	Bestandverträge	111
3.4.5.	Grundbuchseintragungsgebühr	113
	<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
3.4.5.1.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	113
3.4.5.1.1.	Gerichtsgebührengesetz	113
3.4.5.1.2.	Grundstücksübertragungen	114
3.4.5.1.3.	Gebührensatz und Bemessungsgrundlage	114
3.4.5.2.	(Mittelbare) Grundstücksübertragungen durch SPAs ...	114
3.4.6.	Die GmbH & Co KG	115
	<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
3.4.6.1.	(Steuerliche) Beweggründe	115
3.4.6.2.	Steuerliche Konsequenzen	115
3.4.6.2.1.	Erwerb von Anteilen einer Kapitalgesellschaft	115
3.4.6.2.2.	Erwerb von Anteilen einer Personengesellschaft	116
3.4.7.	Gruppenbesteuerung	117
	<i>Lukas Bernwieser</i>	
3.4.7.1.	Einleitende Anmerkungen	117
3.4.7.2.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	117
3.4.7.2.1.	Voraussetzung für die Bildung einer Unternehmensgruppe	117
3.4.7.2.2.	Rechtsfolgen der Gruppenbesteuerung	119
3.4.7.2.3.	Sonstige wesentliche Rahmenbedingungen	121
3.4.7.3.	Abtretungsverträge und finanzielle Verbindung	123
3.4.7.3.1.	Interessenlage der Vertragsparteien	123
3.4.7.3.2.	Vertragliche Ausgestaltung des Übergangs- zeitpunktes	125
3.4.7.3.3.	Wichtige Aspekte bei der vertraglichen Ausgestaltung in der Praxis	127
3.4.7.4.	Abtretungsverträge und Verlust- und Zinsvorträge ...	128
4.	Due-Diligence-Prüfung	131
4.1.	Rechtliche Immobilien-Due-Diligence-Prüfung	131
	<i>Magdalena Brandstetter/Vivien Lux</i>	
4.1.1.	Ziele der Due-Diligence-Prüfung	131
4.1.2.	Inhalt der rechtlichen Due Diligence	132
4.1.3.	Durchführung einer rechtlichen Due Diligence	133

4.2. Steuerliche Immobilien-Due-Diligence-Prüfung	135
<i>Alexander Albl/Gerald Kerbl</i>	
4.2.1. Sinn und Zweck	135
4.2.1.1. Allgemein	135
4.2.1.2. Risiken beim Share Deal	135
4.2.1.3. Prozedere	136
4.2.2. Prüfgegenstände	136
4.2.2.1. Allgemeines	136
4.2.2.2. Unterschied zwischen Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften	137
4.2.2.3. Umsatzsteuer	137
4.2.2.4. Körperschaftsteuer	139
4.2.2.5. Grunderwerbsteuer	139
4.2.2.6. Gebühren	140
4.2.3. Auswirkungen auf das SPA	140
4.2.3.1. Allgemein	140
4.2.3.2. Kaufpreisminderung	141
4.2.3.3. Bilanz- und Steuerzusagen	141
4.3. Due Diligence und ESG in Liegenschaftstransaktionen	141
<i>Stefan Artner</i>	
4.3.1. Relevanz von ESG-Aspekten	141
4.3.2. Chancen aus der ESG-Due-Diligence	142
4.3.3. Umfang und Inhalt der ESG-Due-Diligence	143
4.3.4. Taxonomiekonformität eines Gebäudes	144
5. Der Anteilskauf- und Abtretungsvertrag („SPA“)	146
5.1. Übersicht über den Aufbau eines SPA	146
<i>Magdalena Brandstetter/Stefan Artner/Alexander Capka</i>	
5.1.1. Gewährleistungsbestimmungen	147
5.1.2. Schad- und Klagloshaltungen	147
5.1.3. Garantieerklärungen	148
5.2. Die Bestimmungen eines SPA im Einzelnen samt Muster- formulierungen	148
5.2.1. Präambel	148
<i>Alexander Albl/Magdalena Brandstetter</i>	
5.2.1.1. Allgemein	148
5.2.1.2. Praxis	148
5.2.1.3. Musterklausel	149
5.2.2. Vertragsgegenstand	150
<i>Alexander Albl/Magdalena Brandstetter</i>	
5.2.2.1. Allgemein	150
5.2.2.2. Praxis	150
5.2.2.3. Musterklausel	151

5.2.3.	Verkauf und Abtretung	151
	<i>Alexander Albl</i>	
5.2.3.1.	Allgemein	151
5.2.3.2.	Praxis	151
5.2.3.3.	Musterklausel	152
5.2.4.	Kauf- und Abtretungspreis	152
	<i>Alexander Albl/Peter Denk/Gerald Kerbl</i>	
5.2.4.1.	Allgemein	152
5.2.4.2.	Fixkaufpreis („Locked Box“)	153
5.2.4.2.1.	Grundlagen und Funktion	153
5.2.4.2.2.	Referenzbilanz	154
5.2.4.3.	Kaufpreisermittlung durch Stichtagsbilanz („Completion Accounts“)	154
5.2.4.3.1.	Grundlagen und Funktion	154
5.2.4.3.2.	Stichtagsbilanz	156
5.2.4.3.3.	Bilanzpositionen	156
5.2.4.3.3.1.	Anlagevermögen	157
5.2.4.3.3.2.	Umlaufvermögen	158
5.2.4.3.3.3.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	159
5.2.4.3.3.4.	Rückstellungen	159
5.2.4.3.3.5.	Verbindlichkeiten	159
5.2.4.3.3.6.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	160
5.2.4.3.4.	Sonstige Kaufpreisanpassungen	160
5.2.4.3.4.1.	Steuerlatenzen	161
5.2.4.3.4.2.	Ausscheiden aus einer Unternehmensgruppe	161
5.2.4.3.4.3.	Außerbilanzielle Posten	161
5.2.4.3.4.4.	Due Diligence Findings	162
5.2.4.4.	Earn-Out-Klauseln	162
5.2.4.5.	Auszahlungsmodalitäten	163
5.2.4.6.	Musterklausel	163
5.2.5.	Closing und Closing-Stichtag	165
	<i>Stefan Artner/Magdalena Brandstetter/ Alexander Capka</i>	
5.2.5.1.	Closing	165
5.2.5.1.1.	Begriff und Unterschiede	165
5.2.5.1.2.	Ablauf des Closings	165
5.2.5.1.3.	Scheitern des Closings	166
5.2.5.2.	Closing-Stichtag	166
5.2.6.	Sonderfall: Gebäude in Errichtung	167
	<i>Vinzenz Waldhof/Moriz Frech</i>	
5.2.6.1.	Ausgangssituation	167

5.2.6.2.	Zentrale Regelungsbereiche im SPA	167
5.2.6.2.1.	Einleitung	167
5.2.6.2.2.	Erweiterung des Vertragsgegenstandes	167
5.2.6.2.3.	Erweiterung des „Beteiligtenkreises“	168
5.2.6.2.4.	Unterschiedliche Vertragstypen zur Errichtung eines Gebäudes	168
5.2.6.2.4.1.	Allgemeines	168
5.2.6.2.4.2.	Gängige Vertragstypen	169
5.2.6.2.5.	Anlage zum SPA	169
5.2.6.3.	Die Errichtung des Gebäudes regelnde Verträge	170
5.2.6.3.1.	Allgemeines	170
5.2.6.3.2.	Unterliegt der Bauwerkvertrag der ÖNORM B 2110?	170
5.2.6.3.3.	Reihung der Vertragsbestandteile	170
5.2.6.3.4.	Definition des Leistungs- und Lieferumfanges/ Entgelt	171
5.2.6.3.5.	Termine und Pönalen	172
5.2.6.3.6.	Sicherstellungen	172
5.2.6.3.6.1.	Hafrücklass	172
5.2.6.3.6.2.	Deckungsrücklass	173
5.2.6.3.7.	Übergabe	173
5.2.6.3.8.	Gewährleistung und Schadenersatz	174
5.2.6.4.	Gängige Klauseln im SPA betreffend die Errichtung eines Gebäudes	175
5.2.6.4.1.	Klarstellung in der Präambel	175
5.2.6.4.1.1.	Allgemeines	175
5.2.6.4.1.2.	Musterklausel	175
5.2.6.4.2.	Relevanz im Zusammenhang mit dem Closing	175
5.2.6.4.2.1.	Allgemeines	175
5.2.6.4.2.2.	Musterklausel	176
5.2.6.4.3.	Vergütung im Zusammenhang mit dem TÜ-V	176
5.2.6.4.3.1.	Allgemeines	176
5.2.6.4.3.2.	Musterklausel	176
5.2.6.4.4.	Fertigstellung durch den Verkäufer	176
5.2.6.4.4.1.	Allgemeines	176
5.2.6.4.4.2.	Musterklausel	177
5.2.7.	Vertragsbestimmungen und ESG-Anforderungen <i>Stefan Artner</i>	177
5.2.7.1.	ESG-Klauseln als Ergebnis der Due Diligence	177
5.2.7.2.	ESG und Gewährleistungszusagen/Haftungs- freistellungen	178

5.2.7.3.	ESG und Verhaltensvorgaben	179
5.2.7.4.	Musterklauseln – Gewährleistungszusagen	179
5.2.8.	Gewährleistungszusagen des Verkäufers	180
	<i>Magdalena Brandstetter/Stefan Artner/ Vivien Lux/Alexander Capka</i>	
5.2.8.1.	Datenraum, Due-Diligence-Prüfung	181
5.2.8.2.	Verkäufer und Gesellschaft	181
5.2.8.3.	Liegenschaften und Gebäude	181
5.2.8.4.	Mietverträge	181
5.2.8.5.	Bilanz	182
	<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
5.2.8.5.1.	Allgemein	182
5.2.8.5.2.	Praxis	183
5.2.8.5.3.	Musterklausel	185
5.2.8.6.	Steuer	185
	<i>Gerald Kerbl/Alexander Albl</i>	
5.2.8.6.1.	Allgemein	185
5.2.8.6.2.	Praxis	186
5.2.8.6.3.	Musterklausel	189
5.2.8.7.	Ansprüche Dritter	189
5.2.8.8.	Verfahren und Insolvenz	190
5.2.8.9.	Versicherungen	191
5.2.8.10.	Dienstnehmer	191
5.2.8.11.	Sonstige Vertragsverhältnisse	191
5.2.8.11.1.	Musterklausel	192
5.2.9.	Gewährleistungen des Käufers	192
	<i>Stefan Artner/Magdalena Brandstetter/ Alexander Capka/Vivien Lux</i>	
5.2.10.	Rechtsfolgen, Geltendmachung von Gewähr- leistungs- und Schadenersatzansprüchen	192
	<i>Stefan Artner/Magdalena Brandstetter/ Alexander Capka</i>	
5.2.10.1.	Allgemeines	192
5.2.10.2.	Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen ...	193
5.2.10.2.1.	Solidarhaftung	193
5.2.10.2.2.	De-Minimis-Betrag/Freibetrag – Freigrenze/Cap	193
5.2.10.2.3.	Haftungsfristen	194
5.2.10.2.4.	Sonstige Einschränkungen	194
5.2.10.2.5.	Musterklausel	195
5.2.10.3.	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen	196
5.2.11.	Zeitraum zwischen Signing und Closing	196
	<i>Magdalena Brandstetter/Alexander Capka</i>	

5.2.11.1.	Long-Stop-Date	197
5.2.11.2.	Material-Adverse-Change-Klauseln	197
5.2.12.	Streitbeilegungsklauseln	198
	<i>Alexander Karl</i>	
5.2.12.1.	Staatliche Gerichte vs Schiedsgerichte	199
5.2.12.1.1.	Vollstreckbarkeit einer Entscheidung	199
5.2.12.1.2.	Weitere zu berücksichtigende Punkte	200
5.2.12.2.	Häufige Fehlerquellen	201
5.2.12.2.1.	Verbraucherbegriff im österreichischen Recht	201
5.2.12.2.2.	Multi-Tier Dispute Resolution Clauses (Eskalationsklausel)	202
5.2.12.3.	Anwendbares Recht	203
5.2.12.4.	Musterklauseln	203
5.2.13.	Geheimhaltung, Pressemitteilungen, Mitteilungen, Schlussbestimmungen, Anlagen und Anlagen- verzeichnis, Unterschriftenzeile	204
	<i>Stefan Artner/Magdalena Brandstetter/Vivien Lux</i>	
5.2.13.1.	Allgemeines	204
5.2.13.2.	Geheimhaltung	204
5.2.13.3.	Pressemitteilungen	204
5.2.13.4.	Mitteilungen	205
5.2.13.5.	Schlussbestimmungen	205
5.2.13.6.	Anlagen und Anlagenverzeichnis	205
5.2.13.7.	Unterschriftenzeile	206
	Stichwortverzeichnis	207