

## HANDELSRECHT

### Herabsetzung des Kaufpreises beim Unternehmenskauf

Das Handelsgesetzbuch bestimmt in § 486 Abs. 3, dass der Käufer eines Unternehmens einen Anspruch auf Herabsetzung des Kaufpreises hinsichtlich der Verpflichtungen, die auf ihn übergegangen sind und während der Vertragswirksamkeit in der Buchführung nicht erfasst wurden, geltend machen kann, es sei denn, dass er von diesen Kenntnis hatte.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die slowakischen Gerichte dieser Problematik bislang nicht gewidmet haben, wollen wir auf das aktuelle Urteil des Obersten Gerichts der Tschechischen Republik von 2. Juni 2014 hinweisen. Darin hat sich das Gericht dahingehend geäußert, dass der Anspruch auf die Herabsetzung des Kaufpreises im Rahmen eines Unternehmenskaufs dem Schutze des Käufers vor solchen Situationen diene, in denen alle mit dem Unternehmen zusammenhängenden Verpflichtungen (ohne nähere Erläuterung) auf ihn übergehen. Davon erfasst seien insbesondere auch solche Verpflichtungen, die nicht in der Buchführung erfasst seien sowie solche, die dem Käufer verheimlicht wurden und von denen der Käufer deshalb keine Kenntnis hatte. War dem Käufer jedoch bekannt, dass im Rahmen des Kaufs etwa Forderungen aus einem Untermietvertrag für Geschäftsräume übergehen, so sei es unerheblich, ob die Forderungen in der Buchführung erfasst waren oder nicht. Der Käufer kann dann nicht die Herabsetzung des Kaufpreises fordern.

Daher ist vor einem Kauf stets eine umfassende Due Dilligence-Prüfung notwendig.



JUDr. Pavol Rak, PhD.  
pavol.rak@noerr.com  
www.noerr.com

Mgr. Lucia Trnková  
lucia.trnkova@noerr.com

## IMMOBILIENRECHT

### Ohne die Zustimmung aller Miteigentümer geht es nicht

Der Nießbrauch kommt in der Praxis relativ häufig vor. Was ist jedoch in diesem Zusammenhang zu beachten, wenn eine genutzte Liegenschaft im Miteigentum steht?

Das Konzept des Miteigentums beruht darauf, dass mehrere Personen in bestimmten ideellen, quantifizierbaren Anteilen Eigentümer einer gemeinsamen Sache sind. Das bedeutet, dass keiner der Miteigentümer das alleinige Eigentum eines real abgetrennten oder abtrennbaren Teils der gemeinsamen Sache in Höhe des Miteigentumsanteils für sich beanspruchen kann.

Wird eine gemeinsame Liegenschaft genutzt, so gilt dies als Bewirtschaftung selbiger, über welche die Miteigentümer im Einklang mit dem Gesetz mit einfacher Mehrheit entsprechend der Höhe ihrer Miteigentumsanteile entscheiden. In Analogie hierzu sollte gelten, dass für eine wirksame Bestellung eines Nießbrauchrechts an der gemeinsamen Sache oder einem Teil hiervon, nicht die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist, sondern lediglich eine mehrheitliche.

Dem Gesetz nach gilt jedoch auch, dass der Eigentümer einer Liegenschaft ein dingliches Recht vertraglich bestellen kann, sofern ein Sondergesetz dieses Recht nicht auch weiteren Personen zuspricht.

Daraus ergibt sich das Zustimmungsbedürfnis aller Miteigentümer zum Servitutsvertrag. Liegt diese Zustimmung nicht vor, so ist der Vertrag gesetzeswidrig und damit absolut nichtig. Diese Auffassung wird durch die regelmäßige Rechtsprechung des Obersten Gerichts der Slowakischen Republik bestätigt.



Mgr. Ivana Kováčová  
ivana.kovacova@bnt.eu  
www.bnt.eu