© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Wolfgang Steinberger - Albert Scherzer - Anna Sophie Dalinger | Muster | Vertragsmuster

Dokument-ID: 677859

Unternehmenskaufvertrag (kurz)

Abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

Herrn A, Gastwirt,
wohnhaft in …,
als Verkäufer einerseits

und

Herrn B, kfm Angestellter,
wohnhaft in …,
als Käufer andererseits wie folgt:

I.

Der Verkäufer betreibt in … unter der Firma … ein Gasthaus.

II.

Herr A verkauft und übergibt und Herr B kauft und übernimmt mit Wirksamkeit vom … das dem Verkäufer allein gehörende, in Punkt I näher bezeichnete Unternehmen mit der Firma …, welches unter FN … im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien eingetragen ist.

Der Käufer kauft das Unternehmen samt allen Aktiven und Passiven, wie sie in der von beiden Vertragsteilen gemeinsam zu erstellenden Bilanz zum … verzeichnet sind, samt allem rechtlichen und physischen Zubehör um den vereinbarten Kaufpreis von EUR … (in Worten … Euro) zuzüglich der 20%igen Umsatzsteuer von EUR … (in Worten … Euro), sohin insgesamt um einen Kaufpreis von EUR … (in Worten … Euro).

Das Reinvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Auf das Anlagevermögen (Geschäftseinrichtung)	EUR	…
Auf das Warenlager	EUR	…
Auf den Firmenwert	EUR	…
Summe der Aktiva	EUR	…
Abzüglich Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	…
Abzüglich offener Mietzinsforderung	EUR	…
Insgesamt	EUR	…

Der Nettokaufpreis ist Zug um Zug gegen Übergabe des Kaufgegenstandes am … zur Gänze zur Zahlung fällig, wobei vereinbart wird, dass die Berichtigung des Kaufpreises durch Übergabe eines Bankschecks eines inländischen Kreditinstitutes zu erfolgen hat. Der Bankscheck hat auf den Namen des Verkäufers als Begünstigten zu lauten.

Die Berichtigung des auf die Umsatzsteuer entfallenden Betrages von EUR … (in Worten … Euro) erfolgt durch Umbuchung auf den Steuerkonten der Vertragsteile. Der Käufer übergibt zur Sicherstellung seiner Verpflichtung eine auf seinen Steuerberater lautende Vollmacht, welche auch den unwiderruflichen Auftrag enthält, beim zuständigen Finanzamt den entsprechenden Antrag zu stellen. Der Verkäufer garantiert, dass der Durchführung dieses Umbuchungsantrages keinerlei Hindernisse, wie etwa Steuerschulden oder kurzfristig fällig werdende, die Umbuchung hindernde Steuerverbindlichkeiten, entgegenstehen.

III.

Der Vertragsgegenstand wird mit allen Rechten und Befugnissen verkauft, wie der Verkäufer diesen besessen und benützt hat bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

IV.

Der Verkäufer haftet dafür, dass der Vertragsgegenstand mit Ausnahme der in der erwähnten Bilanz enthaltenen Verbindlichkeiten lastenfrei ist.

Der Verkäufer leistet ausdrücklich Gewähr, dass die Bilanz zum … vollständig und richtig ist und in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung erstellt worden ist.

Der Verkäufer sichert ausdrücklich zu, dass keine Verbindlichkeiten beim Finanzamt, der Gebietskrankenkasse, Gebietskörperschaften sowie bei Kreditinstituten bestehen.

V.

Der Käufer erklärt ausdrücklich, den Vertragsgegenstand zu kennen, welcher ihm sohin bekannt ist. Er erklärt weiters, sich auch über den Geschäftsgang durch Einsichtnahme in die Bücher informiert zu haben.

Festgehalten wird, dass der Verkäufer nicht für einen bestimmten Umsatz bzw einen bestimmten Ertrag des kaufgegenständlichen Unternehmens haftet.

VI.

Als Stichtag für den Übergang von Besitz, Gefahr, Schaden und Zufall, Last und Vorteil wird der … vereinbart. Von diesem Zeitpunkt an hat der Käufer alle das Unternehmen betreffenden Steuern, Abgaben und Verbindlichkeiten zu tragen, zieht jedoch auch sämtliche aus dem Unternehmen zu erwirtschaftende Früchte.

VII.

Die Vertragsteile erklären, dass ihnen die Haftungsbestimmungen der §§ 1409 ABGB, 67 Abs 4 ASVG und 14 BAO bekannt sind. Weiter sind ihnen die Bestimmungen der §§ 38, 39 UGB bekannt.

Sollten entgegen der Zusicherung im Sinne dieses Vertrages nachträglich Steuern oder Abgabenverbindlichkeiten aus einem Zeitpunkt vor dem Übergabsstichtag im Sinne dieses Vertrages geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

VIII.

Festgehalten wird, dass keine Dienstnehmer vorhanden sind.

Weiters wird festgehalten, dass der Vermieter von der Veräußerung des Unternehmens bereits in Kenntnis gesetzt wurde und über die Höhe des Mietzinses zwischen dem Käufer und dem Vermieter bereits eine Vereinbarung getroffen wurde.

Hinsichtlich des Bierbezugsvertrages sowie des Vertrages mit … wird vereinbart, dass die Vertragspartner unverzüglich nach Vertragsabschluss in gemeinsamer Abstimmung und in geeigneter Weise den Dritten gem § 38 Abs 2 UGB hievon verständigen. Der Verkäufer sichert ausdrücklich zu, sämtliche Handlungen und Schritte zu unternehmen, damit der etwaige Dritte der Übernahme des Vertragsverhältnisses durch den Käufer nicht widerspricht.

IX.

Der Käufer ist berechtigt, das Unternehmen unter der bisherigen Firma mit oder ohne Nachfolgezusatz weiterzuführen.

X.

Der Verkäufer verpflichtet sich, für die Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Vertragsunterfertigung, in … weder für eigene noch für fremde Rechnung ein Gasthaus zu betreiben. Er verpflichtet sich weiters, ein solches Geschäft auch nicht durch andere für eigene oder fremde Rechnung betreiben zu lassen und sich auch an einem solchen Geschäft weder direkt noch indirekt oder in welcher Art immer zu beteiligen.

Im Falle des Zuwiderhandelns gegen dieses Konkurrenzverbotes verpflichtet sich der Verkäufer, eine Vertragsstrafe von EUR … (in Worten … Euro) zu bezahlen.

XI.

Die Parteien halten fest, dass sie diesen Vertrag im Einzelnen ausgehandelt und jede Bestimmung ausführlich besprochen haben. Es bestehen weder schriftliche noch mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag. Zusätzliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit grundsätzlich der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies die Wirksamkeit des Restvertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck in wirtschaftlicher und rechtlicher Weise am weitesten entspricht.

Für alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Streitigkeiten wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in … vereinbart.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches dem Käufer gebührt. Der Verkäufer erhält eine beglaubigte Kopie.

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie allfällige öffentliche Abgaben werden vom Käufer getragen.

…, am …

…
Der Verkäufer

…
Der Käufer

Anmerkungen:

1 Wettbewerbsverbot

Wettbewerbsverbote, die dem Veräußerer im Zusammenhang mit der Übertragung eines Unternehmens auferlegt werden, sind nach der europäischen Verwaltungspraxis bis zu drei Jahre gerechtfertigt, wenn zusammen mit dem Unternehmen der Geschäftswert und das Know-how übertragen werden, ohne letzteres nur zwei Jahre. Ob einer Vertragspartei durch eine Konkurrenzklausel Beschränkungen im übergroßen Umfang ohne zeitliche oder örtliche Begrenzungen auferlegt werden oder ein auffallendes Missverhältnis zwischen den durch das Verbot zu schützenden Interessen des einen Vertragsteils und der dem anderen Teil auferlegten Beschränkung besteht, hängt im Übrigen regelmäßig von den Umständen des Einzelfalls ab (OGH 23.04.2014, 4 Ob 46/14i).

2 Gewährleistung bei Unternehmenskauf

Entsprechend der Regelung des § 922 ABGB leistet der Verkäufer dafür Gewähr, dass der Kaufgegenstand die vereinbarten oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften aufweist. Was genau unter „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften“ hinsichtlich eines lebenden Unternehmens zu verstehen ist, kann oft nicht einfach beantwortet

werden, da es kein Modellunternehmen gibt, welches zur Beurteilung einer allfälligen Mangelhaftigkeit herangezogen werden könnte. Besonders die Frage der künftigen Ertragsfähigkeit ist hierbei das Hauptproblem. Aus diesem Grund liegt es nahe, den Kaufgegenstand und seine Eigenschaften im Unternehmenskaufvertrag möglichst genau zu definieren. Im B2B-Verhältnis bleibt ergänzend die Rügeobliegenheit des § 377 UGB zu beachten; wird ein Mangel nicht unverzüglich gerügt, sind Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche regelmäßig präkludiert (§ 922 ABGB; § 377 UGB).

3 Erwerberhaftung

Die Erwerberhaftung nach § 38 Abs 4 UGB bezieht sich auf Verbindlichkeiten aus unternehmensbezogen Rechtsverhältnissen. Davon sind jedenfalls Vertragsverhältnisse, gesetzliche Schuldverhältnisse und öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten erfasst. Ausgenommen ist die Haftung des Erwerbers für höchstpersönliche Rechtsverhältnisse des Veräußerers. Rechtsverhältnisse von Unternehmen sind regelmäßig nicht höchstpersönlicher Natur. Dies gilt auch für Verbindlichkeiten aus der Begebung von Ergänzungskapital (OGH 26.02.2015, 8 Ob 2/15z). Der generelle Haftungsausschluss ist zulässig, wird Dritten gegenüber aber nur wirksam, wenn er (ua) ins Firmenbuch eingetragen oder auf verkehrsübliche Weise bekannt gemacht bzw individuell mitgeteilt wird (§ 38 Abs 4 UGB); die Haftung nach § 1409 ABGB bleibt davon unberührt und ist zwingend (OGH 26.02.2015, 8 Ob 2/15z).

4 Publizität und zeitliche Nähe des Haftungsausschlusses

Soll der Haftungsausschluss nach § 38 Abs 4 UGB über die Firmenbucheintragung publiziert werden, ist er „beim Unternehmensübergang“ einzutragen; gefordert ist ein enger zeitlicher Zusammenhang. Nach der Rechtsprechung kann bereits nach Ablauf von rund einem Monat die erforderliche zeitliche Nähe verneint werden (6 Ob 80/18k; 6 Ob 79/19i). Ein zu später Publizitätsakt wahrt die Außenwirkung gegenüber Dritten nicht (§ 38 Abs 4 UGB; 6 Ob 80/18k; 6 Ob 79/19i; 6 Ob 242/11y).