

MUSTERKAUFVERTRAG FÜR DEN UNTERNEHMENSERWERB

Auflage 1

März 2007

Impressum
Wirtschaftskammer Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
1010 Wien, Stubenring 8-10

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben dieser Broschüre trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Autors oder der Wirtschaftskammern Österreichs ausgeschlossen ist.

Inhaltsverzeichnis:

Titel	Seite
Vorwort	4
1. MUSTERKAUFVERTRAG Variante I (mit Anmerkungen)	5
1.1 Gegenstand des Kaufes	5
1.2 Kaufpreis	5
1.3 Übergabestichtag/Verbindlichkeiten/Haftung	5
1.4 Vertragseintritt	8
1.5 Mietrechte	9
1.6 Dienstverhältnisse	9
2. MUSTERKAUFVERTRAG Variante II (ohne Anmerkungen)	10

MUSTERKAUFVERTRAG FÜR DEN UNTERNEHMENSERWERB

Anbei finden Sie einen Musterkaufvertrag für einen Unternehmenskauf. Es handelt sich um ein Produkt der Rechtsabteilung (RUP) der WKW www.wko.at/wien/rup .

Die erste Variante ist kommentiert, die zweite beinhaltet den selben Vertragstext, jedoch ohne ergänzende Anmerkungen. Bitte beachten Sie, dass ein Muster zum einen nie eine Beratung ersetzt. Außerdem kann wie bei jeder Schablone diese selten auf sämtliche Bedürfnisse zugeschnitten werden kann - dies vor allem bei Kaufverträgen, die widerstrebende Interessen des Käufers und des Verkäufers „unter einen Hut“ bringen müssen. Das vorliegende Muster soll daher primär dazu dienen, Sie auf gewisse Probleme hinzuweisen und eine Grundstruktur zu vermitteln.

Da insbesondere durch das neue Unternehmensgesetzbuch die Regelungen über Vertragseintritt und Haftung eher komplizierter geworden sind, wird es oftmals ratsam sein, sich bei der Vertragserstellung auch eines Anwaltes oder Notares zu bedienen, auch wenn dies formal nicht notwendig ist (Ausnahme: Erwerb von Geschäftsanteilen einer GesmbH- Notariatsaktspflicht).

Ratsam wird es sein, den Vertragstext auf jeder Seite von beiden Vertragsparteien paraphieren zu lassen, um einen Austausch oder eine sonstige Manipulation im nachhinein zu verhindern.

Wegen der Komplexität der Rechtsfragen im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb empfiehlt sich eine Beratung durch Spezialisten. Dafür stehen auch gerne die Experten unserer Fachabteilungen, auch im Rahmen von so genannten „Teamberatungen“ zur Verfügung: Rechtsabteilung (RUP) Tel. 51450-1276, e-Mail RUP@wkw.at, Finanzpolitische Abteilung Tel. 51450-1285 e-Mail finanzpolitik@wkw.at und Sozialpolitische Abteilung Tel. 51450-1795 e-Mail sozpol@wkw.at.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für dieses Produkt weder von der Wirtschaftskammer noch deren Mitarbeiter eine Haftung übernommen werden.

1. MUSTERKAUFVERTRAG VARIANTE I (MIT ANMERKUNGEN)

1.1 GEGENSTAND DES KAUFES

Herr/Frau betreibt am Standort Wien ein Unternehmen (zB „zum Handel mit“ oder „Gastgewerbe“.....) und verkauft dieses samt Investitionen und Kundenstock an wohnhaft um den Kaufpreis von € exklusive Umsatzsteuer.

Das Warenlager wird aufgrund einer gesonderten Vereinbarung per Stichtag zum Einstandspreis übernommen und erhöht insoweit den Kaufpreis exklusive Umsatzsteuer.

Die Umsatzsteuer wird gesondert in Rechnung gestellt und ist der Verkäufer verpflichtet, eine ordnungsgemäße Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes auszustellen.

Anmerkungen zum Warenlager: Da die erworbenen Gegenstände für den Erwerber steuerlich unterschiedlich abschreibbar sind, wird der Erwerber oftmals verlangen, den Kaufpreis noch genauer aufzugliedern in Anlagegüter laut Inventarverzeichnis, Wertpapiere, Inventur etc.

Anmerkungen zur Umsatzsteuer - Variante Überrechnungsantrag: Es bestünde auch die Möglichkeit der Entrichtung der Umsatzsteuer im Wege eines Überrechnungsantrages gem. § 215 Abs.4 BAO. Dies ist jedoch nur anzuraten, wenn der Erwerber keine Schulden beim Finanzamt hat.

1.2 KAUFPREIS

Der Kaufpreis wird wie folgt entrichtet:

- a) Ein Teilbetrag von € bei Unterfertigung dieses Vertrages
- b) Der Restbetrag bei Übergabe des Unternehmens zum Übergabestichtag, somit am....

Anmerkungen: Gerade beim Zeitpunkt der Zahlung zeigen sich die widerstrebenden Interessen der Vertragsparteien: Während der Verkäufer möglichst die Summe spätestens bei der Übergabe haben will, ist der Käufer an einer späteren Zahlung interessiert - sei es , weil er das Geld schlicht noch nicht hat oder aber , weil dann bei auftretenden Mängeln ein Druckmittel gegenüber dem Verkäufer besteht, diese zu beheben. Es sind selbstverständlich andere Zahlungsvarianten denkbar, als hier im Muster angegeben.

1.3 ÜBERGABESTICHTAG/VERBINDLICHKEITEN/HAFTUNG

Das Unternehmen wird am übergeben bzw. übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass der Kaufgegenstand frei von Verbindlichkeiten an den Erwerber übergeben wird. Sollten wider Erwarten Forderungen, die aus der Zeit vor Übergabe an den Käufer stammen, gegen den Käufer geltend gemacht werden, so wird der Verkäufer diesen schad- und klaglos halten. Somit wird auch die Haftung nach § 38ff UGB¹ ausgeschlossen und vom Erwerber unverzüglich entsprechend bekannt gemacht (durch Eintrag im Firmenbuch oder verkehrübliche Bekanntmachung oder Verständigung der Gläubiger).

Anmerkung: Nach dem § 38 des Unternehmensgesetzbuches (UGB) haftet der Erwerber - unabhängig davon, ob der Firmawortlaut weitergeführt wird oder nicht - für die Verbindlichkeiten des Veräußerers. Mit

¹ UGB=Unternehmensgesetzbuch

dieser Rückgriffsklausel kann zwar ein rechtlicher Anspruch auf Regress gegenüber dem Veräußerer festgehalten werden, **doch ist dies nicht gegenüber dem Dritten wirksam**. Daher hilft diese Rückgriffsklausel dann nichts, wenn der Veräußerer zB zahlungsunfähig oder nicht mehr auffindbar ist.

Wenn Verträge vom Erwerber übernommen werden, so **haftet er auch für diese übernommenen Verträge**. In unserem Muster wurde jedoch die Variante gewählt (siehe im folgenden Punkt IV), dass Verträge nicht übernommen werden, sofern dies nicht gesetzlich zwingend vorgesehen ist.

Der **Veräußerer haftet** grundsätzlich weiter neben dem Erwerber auf jeden Fall für die Altverbindlichkeiten (**solidarische Haftung**). Im Falle einer Vertragsübernahme durch den Erwerber haftet der Veräußerer mit den bis zum Unternehmensübergang entstandenen Rechten und Verbindlichkeiten, soweit sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Unternehmensübergang fällig werden (§ 39 UGB).

Rechtlich noch nicht geklärt ist die Frage, ob die Haftungsbestimmung auch auf **Pachtverträge** zur Anwendung kommt. Aus Vorsichtsgründen sollte daher auch der Pächter einen Haftungsausschluss nach § 39 UGB vereinbaren und veröffentlichen (siehe gleich unten):

Mit folgenden Maßnahmen kann das Haftungsrisiko jedoch erheblich reduziert werden:

1. Die **Haftung nach § 38 Unternehmensgesetzbuch (UGB)** kann zwar - wie in diesem Vorschlag vorgenommen- vertraglich ausgeschlossen werden, und dieser Haftungsausschluss **wirkt auch einem Dritten gegenüber, wenn dies auf folgende Weise veröffentlicht wird**: Und zwar entweder durch Eintrag im Firmenbuch oder Verständigung der Gläubiger oder „verkehrsübliche Bekanntmachung“ . Da möglicherweise nicht alle Gläubiger bekannt sind und noch nicht ganz klar ist, was unter „verkehrsüblicher Bekanntmachung“ zu verstehen ist (Veröffentlichung im Amtsblatt der Wiener Zeitung?) bietet sich unseres Erachtens der Eintrag im Firmenbuch als sicherste Methode an. Auch ein Einzelunternehmer kann sich nunmehr freiwillig im Firmenbuch protokollieren. Allerdings muss dieser Haftungsausschluss in **unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb stehen**.

Weiters bleibt auch bei einem Haftungsausschluss nach § 38 UGB die Haftung nach Sondergesetzen bestehen:

2. **Haftung nach Sondergesetzen (auch bei Haftungsausschluss nach dem § 38 UGB!):**

2.1. Nach § 1409 des **Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)** haftet der Erwerber für die Schulden, die „er kannte oder kennen musste“ bis zum übernommenen Aktivwert. Die Haftung ist also - im Gegensatz zur § 38 UGB-Haftung **beschränkt auf erkennbare Schulden** und ist auch der **Höhe nach limitiert** mit dem Wert der übernommenen Aktiva.

Wichtig ist daher in diesem Zusammenhang eine **genaueste Prüfung des Standes der Verbindlichkeiten**. Denn für auch bei sorgfältiger Prüfung nicht erkennbare Verbindlichkeiten wird nach § 1409 ABGB nicht gehaftet.

Die Beschränkung der Haftung auf die Höhe des Aktivwertes wird in der Praxis auch oft durch den Weg der „**direkten Gläubigerbefriedigung**“ gelöst: Verkäufer und Käufer vereinbaren, dass der Kaufpreis nicht direkt an den Verkäufer, sondern an die vom Verkäufer bekannt gegebenen Gläubiger überwiesen wird. Wenn nun nach dem Erwerb wider Erwarten nicht bekannte Altgläubiger ihre Forderungen gegen den Erwerber geltend machen, kann dieser folgendes einwenden: Die Verbindlichkeiten brauchen nicht

befriedigt werden, weil bereits Schulden in der Höhe des Aktivwertes bezahlt wurden („Erschöpfungseinrede“).

2.2. Für ASVG-Verbindlichkeiten wird gehaftet für die letzten 12 Monate ab Übernahme, bei Einholung eines Rückstandsausweises von der Sozialversicherung jedoch nur mit dem ausgewiesenen Rückstand.

2.3. Für betriebsbezogene Steuerschulden (Umsatzsteuer, Lohnsteuer, Kommunalsteuer etc., nicht jedoch Einkommensteuer oder Dienstgeberbeitrag) wird gehaftet für erkennbare Steuerschulden (Prüfpflicht!) des laufenden und des vorangegangenen Jahres- betragsmäßig beschränkt auf den übernommenen Aktivwert des Unternehmens.

Somit können aus Sicht des Erwerbers zusammenfassend folgende Tipps gegeben werden, um das Haftungsrisiko zu reduzieren:

1. Vereinbarung des Haftungsausschlusses nach § 38 UGB (wie in unserem Vertragsmuster) und entsprechende Publikation nach § 38 Abs. 4 UGB (Eintrag im Firmenbuch oder Verständigung der Gläubiger oder verkehrsbliche Bekanntmachung) unverzüglich nach bzw. beim Erwerb.
2. Genaue Prüfung des Standes der Verbindlichkeiten (durch Einsicht in die Bilanzen, sonstige Geschäftsunterlagen) einschließlich der Steuer- und Sozialversicherungsschulden.
3. Einholung eines aktuellen Rückstandsausweises der Sozialversicherung (aus datenschutzrechtlichen Gründen Zustimmung des Veräußerers erforderlich bzw. direkt vom Veräußerer geben lassen).
4. Einforderung eines Auszuges aus dem Steuerkonto des Veräußerers (aus datenschutzrechtlichen Gründen Zustimmung des Veräußerers erforderlich bzw. direkt vom Veräußerer geben lassen).
5. Wenn eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, sollte auch der aktuelle Betriebsanlagenbescheid auf Einhaltung der Auflagen geprüft werden und weiters auch ein Check dahingehend erfolgen, ob keine Erweiterungen ohne Genehmigung durchgeführt wurden.
6. Vereinbarung einer Rückgriffsklausel (siehe Muster - wirkt nur zwischen den Vertragsparteien, nicht gegenüber dem Dritten) und Erklärung der Schuldenfreiheit durch den Veräußerer.

Beispiel: Ein Einzelunternehmer (Gastgewerbe) verkauft seinen Betrieb an einen anderen Einzelunternehmer. Es sind Geschäftsverbindlichkeiten in der Höhe von EUR 50 000 vorhanden, der Aktivwert (Kundenstock, Warenlager) etc. des Unternehmens beträgt EUR 20 000. Wenn nun kein Haftungsausschluss nach § 38 UGB vereinbart und publiziert worden wäre, würde der Erwerber für die EUR 50 000 gegenüber diesen Gläubigern haften- also in voller Höhe. Daneben haftet aber der Verkäufer weiter. Der Gläubiger könnte sich daher aussuchen, gegenüber wem er den Anspruch geltend machen will. Wenn die Gläubiger nun das Geld vom Käufer bekommen, wäre ein Regress gegenüber dem Verkäufer zwar möglich, bringt aber dann nichts, wenn der Veräußerer zB zahlungsunfähig ist. Bei Vereinbarung eines Haftungsausschlusses und Publikation nach § 38 UGB würde der Erwerber nach § 1409 ABGB² nur bis zum Wert der übernommen Aktiva - somit EUR 20 000 haften und dies außerdem nur, sofern diese Schulden bei ordnungsgemäßer Prüfung erkennbar wären (Sonderregelung für ASVG- und Steuerschulden- siehe oben).).

Empfehlung für den Erwerber daher:

1. Vereinbarung des Haftungsausschlusses nach § 38 UGB (siehe Muster)
2. Publikation des Haftungsausschlusses nach § 38 Abs. 4 UGB
3. Vereinbarung einer Rückgriffsklausel (Muster) und
4. sorgfältige Prüfung des Schulden- und Vertragsstatus und der Betriebsanlagengenehmigung!
5. Wegen der Haftung im Zusammenhang mit einem Vertragseintritt siehe gleich im nächsten Punkt.

² ABGB = Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

1.4 VERTRAGSEINTRITT

Die Kaufvertragsparteien vereinbaren, in Abweichung des § 38 UBG³, dass der Erwerber nicht in unternehmensbezogene Vertrags- oder sonstige Rechtsverhältnisse eintritt, sofern dem nicht sondergesetzliche Regelungen (zB § 12a MRG⁴ - bestimmte Mietverträge oder AVRAG⁵ für Dienstverträge oder betriebsbezogene Versicherungen) entgegenstehen. Festgehalten wird, dass somit die Weiterführung bestehender Geschäftsbeziehungen, Lieferantenverträge etc. von einer 3-Parteien-Einigung (Verkäufer, Käufer und Dritter- also zB Lieferant) abhängig ist. Der Verkäufer gibt weiter bekannt, dass folgende betriebsbezogene Versicherungsverträge aufrecht sind:.....

Anmerkung: Nach dem neuen § 38 UGB tritt der Erwerber eines Unternehmens automatisch in alle unternehmensbezogenen Rechtsverhältnisse des Veräußerers ein. Dieser Vertragseintritt ist jedoch nicht zwingend. Die Vertragsparteien können daher vereinbaren, dass zB nur bestimmte Verträge oder auch gar keine übernommen werden. In der vorliegenden **Musterformulierung wurde die Variante gewählt, dass in die Vertragsbeziehungen nicht eingetreten wird.** Dies erscheint unseres Erachtens für die Mehrzahl der Fälle die praktikablere Lösung, weil der Dritte ohnehin binnen 3 Monaten ab nachweislicher Verständigung ein Widerspruchsrecht gegen den Vertragseintritt hat - man daher also faktisch ohnehin auf die Zustimmung des Dritten angewiesen ist. Außerdem erscheint dies auch aus Sicht des Verkäufers insofern die günstigere Variante, als rechtlich noch nicht ganz geklärt sein dürfte, ob es bei einer Übernahme von Dauerschuldverhältnissen durch den Erwerber zu einer Nachhaftung des Verkäufers für Schulden des Käufers kommt. **Sollen Verträge übernommen werden, so wird sich eine Dreiparteieneinigung im Vorfeld (vor Vertragsabschluss) nach Möglichkeit in Schriftform anbieten.**

Werden **Anteile einer GesmbH erworben**, so ändert sich nichts an der vertraglichen Situation, weil ja der Vertragspartner (GesmbH) derselbe bleibt. Allerdings kann ein Erwerb von Anteilen im Vollarwendungsbereich des MRG unter Umständen zu einer Mietzinserhöhung führen.

Für den Fall eines Eintrittes in einen Vertrag hat der Erwerber zwar sämtliche Rechte, aber auch Pflichten aus dem übernommenen Vertrag! Vor der Übernahme eines Vertrages sollte der Vertrag daher sorgfältig geprüft werden.

Hinsichtlich des **Widerspruchsrechtes** sei auch auf ein von der Wirtschaftskammer erstelltes **Merkblatt "Informationspflichten im Zusammenhang eines Unternehmensüberganges im Wege der Einzelrechtsnachfolge"**- abrufbar auf www.wko.at Bereich „Wirtschaftsrecht“, dann „Allgemeines Zivil- und Vertragsrecht“ anklicken.

Für **bestimmte Verträge** gibt es jedoch **Sonderbestimmungen**, die auch bei der Vereinbarung, dass keine Verträge zu übernehmen sind, beachtlich bleiben.

1. Nach § 12a Mietrechtsgesetz (MRG) tritt bei bestimmten Objekten (maßgeblich ist das Alter des Gebäudes bzw. der Umstand, ob dies mit öffentlichen Wohnbauförderungsmittel errichtet ist) der Erwerber automatisch in den Mietvertrag des Vorbesitzers ein. Eine Zustimmung des Vermieters ist nicht erforderlich, allerdings darf der Vermieter den Mietzins auf das „angemessene Ausmaß“ erhöhen. Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer sind verpflichtet, die Übernahme des Mietvertrages dem Vermieter

³ UGB=Unternehmensgesetzbuch

⁴ MRG= Mietrechtsgesetz

⁵ AVRAG=Arbeitsrechtsvertragsrechts-Anpassungsgesetz

anzuzeigen (am besten nachweislich- wie zB durch eingeschriebenen Brief). Der Vermieter hätte, dann 6 Monate Zeit, den Mietzins auf das „angemessene Ausmaß“ zu erhöhen. Wie hoch der angemessene Zins ist, ist abhängig von der Lage sehr unterschiedlich. Telefonisch erfahren Sie für den Bereich Wien auch die ungefähre Höhe des Zinses bei der MA 25, Tel. 4000-25111. Bezüglich der Höhe ist es meist ratsam, sich vorweg mit dem Vermieter zu einigen, wenn keine Einigung erzielt wird, kann der Zins auch vor Veräußerung behördlich von der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht festgestellt werden.

Außerhalb des Anwendungsbereiches des §12a MRG ist eine Weitergabe ohne Zustimmung des Vermieters nur möglich, wenn ein diesbezügliches vertragliches Weitergaberecht (erlischt nach der ersten Konsumation) im Mietvertrag besteht. Sonst würde zwar der Nachfolger bei einem Unternehmenserwerb nach dem § 39 UGB in den geschäftlichen Mietvertrag einsteigen, allerdings hätte der Vermieter binnen 3 Monaten ab nachweislicher (!) Verständigung ein Widerspruchsrecht- faktisch ist man somit auf die Zustimmung des Vermieters angewiesen.

2. **Dienstverträge** des Vorbesitzers müssen nach dem Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz übernommen werden. Nähere Auskünfte dazu kann Ihnen unsere Sozialpolitische Abteilung geben.

3. Sonderregelungen gibt es auch für betriebsbezogene Sach-, Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherungen nach dem Versicherungsvertragsgesetz. Im Wesentlichen kann sowohl der Erwerber als auch der Versicherer diese Versicherungen ein Monat nach der Übernahme kündigen. Die Versicherung muss verständigt werden. Aus Sicht des Erwerbers sollte daher auch geklärt werden, ob derartige Versicherungsverträge existieren.

4. Auch für Marken- und Patentrechte gibt es nach dem Markenschutzgesetz bzw. Patentgesetz Sonderregelungen, wobei bei einer Übertragung der Rechte hier auch entsprechende Schritte beim Patentamt www.patentamt.at vorzunehmen sind.

1.5 MIETRECHTE

Zugleich mit der Übertragung des Unternehmens werden die Mietrechte gemäß § 12a Abs. 1 MRG⁶ übertragen. Die Vertragsparteien werden die Hausinhabung darüber unverzüglich in Kenntnis setzen.

Anmerkungen: Siehe oben

1.6 DIENSTVERHÄLTNISSE

Der Käufer tritt gemäß § 3 Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz in alle im Übergabezeitpunkt bestehenden Arbeitsverhältnisse als Arbeitgeber ein und übernimmt die Arbeitnehmer mit allen Rechten und Pflichten.

Anmerkungen: Es liegen durchlaufende Arbeitsverhältnisse vor. Im Zeitpunkt des Betriebsüberganges ist keine Endabrechnung zu erstellen, insbesondere ist keine Abfertigung Alt auszuzahlen. Es gelten die alten Dienstverträge mit den ursprünglich getroffenen Vereinbarungen und allen Vordienstzeiten beim Käufer weiter. Auch die Höhe der Entlohnung darf beim Übergang nicht reduziert werden. Das Personal wird bei der Gebietskrankenkasse mit dem Vermerk „Betriebsübergang“ abgemeldet und beim neuen Arbeitgeber angemeldet. Lehrverträge werden bei der Lehrlingsstelle auf den neuen Lehrberechtigten „überschrieben“. Besteht in einem Unternehmen oder Betrieb kein Betriebsrat, so hat der Verkäufer oder der Käufer die vom Betriebsübergang betroffenen Arbeitnehmer im vorhinein über den (geplanten) Zeitpunkt des Überganges, den Grund des Überganges, die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Überganges für die Arbeitnehmer sowie die hinsichtlich der Arbeitnehmer in Aussicht genommenen Maßnahmen schriftlich zu informieren.

Wien, am

⁶ MRG= Mietrechtsgesetz

2. MUSTERKAUFVERTRAG VARIANTE II (OHNE ANMERKUNGEN)

2.1 GEGENSTAND DES KAUFES

Herr/Frau betreibt am Standort Wien ein Unternehmen zu folgendem Geschäftszweck:⁷ und verkauft dieses samt Investitionen und Kundenstock an wohnhaft um den Kaufpreis von € exklusive Umsatzsteuer.

Das Warenlager wird aufgrund einer gesonderten Vereinbarung per Stichtag zum Einstandspreis übernommen und erhöht insoweit den Kaufpreis exklusive Umsatzsteuer.

2.2. KAUFPREIS

Der Kaufpreis wird wie folgt entrichtet:

- a) Ein Teilbetrag von € bei Unterfertigung dieses Vertrages
- b) Der Restbetrag bei Übergabe des Unternehmens zum Übergabestichtag, somit am....

2.3. ÜBERGABESTICHTAG/VERBINDLICHKEITEN

Das Unternehmen wird am übergeben bzw. übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass der Kaufgegenstand frei von Verbindlichkeiten an den Erwerber übergeben wird.⁸ Sollten wider Erwarten Forderungen, die aus der Zeit vor Übergabe an den Käufer stammen, gegen den Käufer geltend gemacht werden, so wird der Verkäufer diesen schad- und klaglos halten. Somit wird auch die Haftung nach § 38ff UGB ausgeschlossen und vom Erwerber unverzüglich entsprechend bekannt gemacht (durch Eintrag im Firmenbuch oder verkehrübliche Bekanntmachung oder Verständigung der Gläubiger).

2.4. VERTRAGSEINTRITT

Die Kaufvertragsparteien vereinbaren, in Abweichung des § 38 UBG, dass der Erwerber nicht in unternehmensbezogene Vertrags- oder sonstige Rechtsverhältnisse eintritt, sofern dem nicht sondergesetzliche Regelungen (zB § 12a MRG - bestimmte Mietverträge oder AVRAG für Dienstverträge oder betriebsbezogene Versicherungen) entgegenstehen. Festgehalten wird, dass somit die Weiterführung bestehender Geschäftsbeziehungen, Lieferantenverträge etc. von einer 3-Parteien-Einigung

⁷ Geschäftszweck angeben ZB „Handel mit Waren aller Art“ oder „Gastgewerbe“.....

⁸ Wenn der Verkäufer Schulden hat und diesem dem Käufer bekannt gibt, sollten diese in Abweichung von diesem Muster hier genau angegeben werden. Näheres siehe bei den Erläuterungen, insbesondere bei „direkter Gläubigerbefriedigung“.

(Verkäufer, Käufer und Dritter- also zB Lieferant) abhängig ist. Der Verkäufer gibt weiter bekannt, dass folgende betriebsbezogene Versicherungsverträge aufrecht sind:

2.5. MIETRECHTE

Zugleich mit der Übertragung des Unternehmens werden die Mietrechte gemäß § 12a Abs. 1 MRG übertragen. Die Vertragsparteien werden die Hausinhabung darüber unverzüglich in Kenntnis setzen.

2.6. DIENSTVERHÄLTNISSE

Der Käufer tritt gemäß § 3 Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz in alle im Übergabezeitpunkt bestehenden Arbeitsverhältnisse als Arbeitgeber ein und übernimmt die Arbeitnehmer mit allen Rechten und Pflichten.

Wien, am

Der Verkäufer

Der Käufer