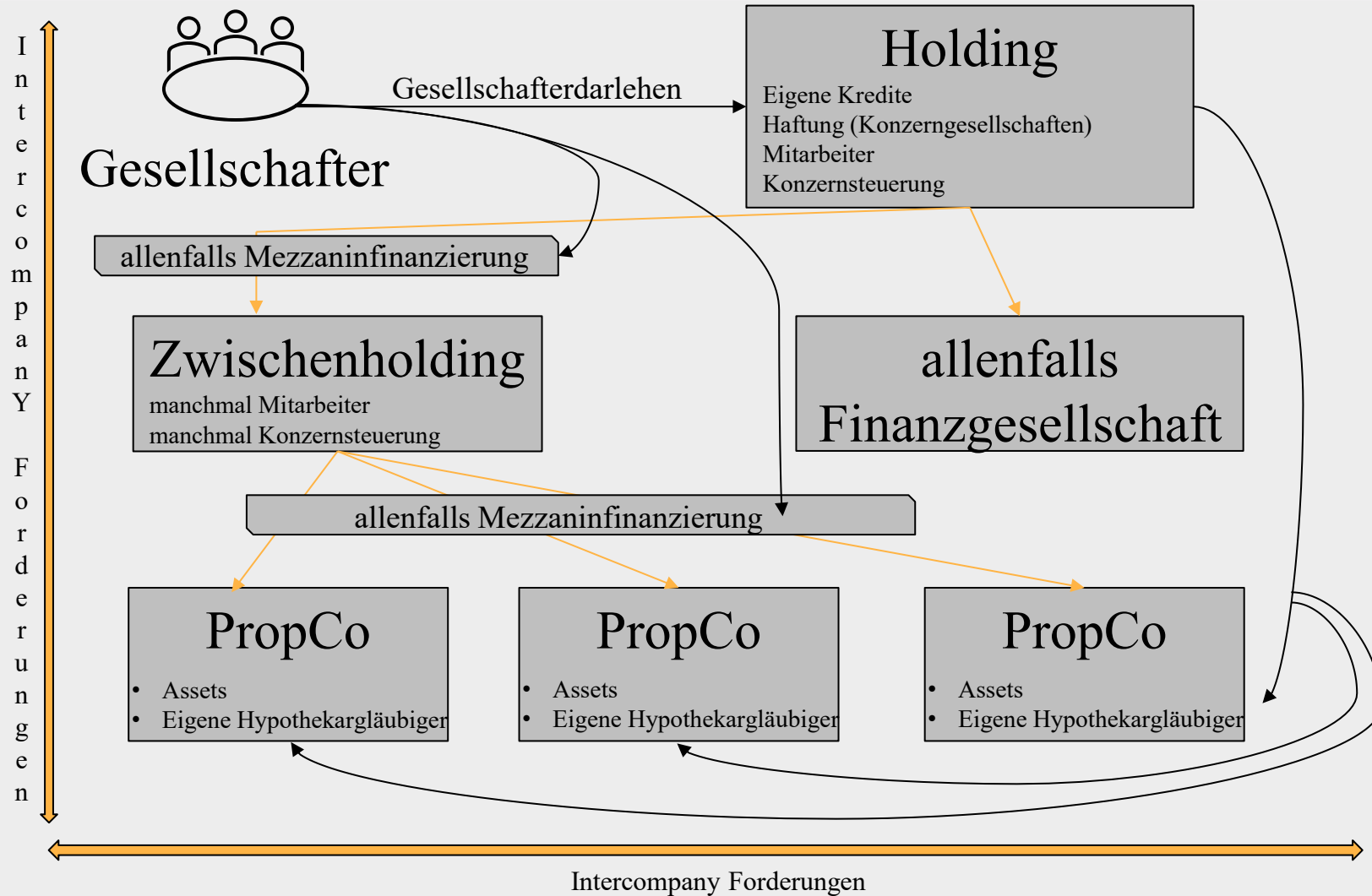


Aktuelle rechtliche Herausforderungen bei außergerichtlichen Restrukturierungen im Immobilienkonzern

BÜHLER Interim Management Symposium 2024

Ulla Reisch

Immobilien-gesellschaften und ihre Stakeholder



Immobilien-gesellschaften in der Krise – außergerichtliche Restrukturierung

Vorfragen einer außergerichtlichen Sanierung

- Konzernstruktur/IC-Finanzierungen: wechselseitige Abhängigkeiten (DN, Marketing, Buchhaltung, Controlling), IC-Forderungen/Verrechnungen, Notwendigkeit der „Ausstattung“ von PropCos
- Finanzierungsstruktur jeder Gruppengesellschaft: Verbindlichkeiten gegenüber Banken und sonstigen Financiers und deren Besicherung/Aussichten einer Rückführung aus Projekten
- sonstige Gläubigerstruktur jeder Gruppengesellschaft: Abgabengläubiger, DN, Lieferanten (zB Bauunternehmen)
- Projektstatus zu jedem Immobilienprojekt: Ausbau-/Entwicklungs- oder Bestandsimmobilie; Bewertung durch gerichtlich beeidete Sachverständige
- Bestandsimmobilien: HV
- Ursachen einer Schieflage: Malversationen?
- Gesellschafterbeiträge möglich?

Immobilien­gesellschaften in der Krise – außergerichtliche Restrukturierung

Mögliche Ziele einer außergerichtlichen Sanierung

- Liquidation der „Gruppe“: Geordnete Verwertung der Immobilienprojekte unter Aufrechterhaltung der notwendigen Strukturen (allenfalls Insolvenz einzelner Gruppengesellschaften) und Liquidation aller PropCos und Holdinggesellschaften; Voraussetzung ist Vorliegen einer positiven Liquidationsprognose (auf Ebene der Holding und sämtlicher Gruppengesellschaften)
- Fortführung mit Neugeschäft: Nach Restrukturierung Fortführung als „Marktteilnehmer“; Voraussetzung ist das Vorliegen einer positiven Fortbestehensprognose (auf Ebene der Holding und sämtlicher Gruppengesellschaften)

Immobilien­gesellschaften in der Krise – außergerichtliche Restrukturierung

Weg zur außergerichtlichen Sanierung

- Basis: Grundsätze für Restrukturierungen in Österreich
- Beauftragung von externen Sanierungsberatern und Insolvenzrechtsexperten
- Beauftragung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen
- Transparente Information wesentlicher Stakeholder (inbes. Gesellschafter und Banken/Financiers) und Verhandlung hinsichtlich eines Standstill bis Ergebnis der Prüfung einer positiven Fortbestehens- oder Liquidationsprognose vorliegt (Voraussetzungen: keine Zahlungsunfähigkeit, Wahrscheinlichkeit einer positiven FBP; keine Vermögensabflüsse)
- Abschluss einer Standstillvereinbarung
- Prüfung der Prämissen für eine positive Fortbestehens- oder Liquidationsprognose
- Verhandlungen mit wesentlichen Stakeholdern über mögliche Sanierungsbeiträge zur positiven FBP
- Abschluss einer Restrukturierungsvereinbarung

Immobilien-gesellschaften in der Krise – außergerichtliche Restrukturierung

Restrukturierungsvereinbarung

- Mögliche Beiträge:
 - ♦ Banken: Stundung von Tilgungen und/oder Zinsen; (teilweiser) Forderungsverzicht (allenfalls mit Besserungsvereinbarung); bedingter Endverzicht; Reduktion von Zinsen und Gebühren; Verzicht auf Haftungen; allenfalls fresh money mit vorrangiger Besicherung
 - ♦ Mezzaninkapitalgeber: Forderungsverzicht oder Rangrücktritt iSd § 67 Abs 3 IO; debt to equity swap;
 - unklare Regelungen zur Nachrangigkeit von Forderungen: In Mezzaninkreditverträgen finden sich meist Regelungen zur Nachrangigkeit der Finanzierung, die aber meist nicht den Erfordernissen des § 67 Abs 3 IO entsprechen. Im Rahmen einer außergerichtlichen Sanierung kann es notwendig sein, eine entsprechende Klarstellung/Ergänzung iSd § 67 Abs 3 IO einzuholen
 - ♦ Regelung Wasserfall bei Verwertung von Sicherheiten, Tilgung
 - ♦ Gesellschafter: Forderungsverzicht oder Rangrücktritt iSd § 67 Abs 3 IO; allenfalls fresh money; Verpflichtung zur Durchführung eines Investorenprozesses und zur Abgabe von Anteilen; Bestellung eines CRO; Bestellung von Sicherheiten; Reduktion von GF-Bezügen/Aufwendungen; Regressverzicht
- Achtung: steuerliche Implikationen

Immobilien Gesellschaften in der Krise – außergerichtliche Restrukturierung

„No Gos“ auf dem Weg zur außergerichtlichen Sanierung

- Intransparente Gruppenverrechnung/“Chaos Cash Pooling“
- Unsanierbare Verstöße gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr oder gegen die Rückzahlungssperre gem. § 14 EKEG
- Fehlinformationen gegenüber wesentlichen Stakeholdern
- „Schlechte“ Immobilienprojekte
- Fehlen der Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung einer Gruppenstruktur für die Sanierung der Gruppe
- Volle Besicherung der Financiers

Immobilien-gesellschaften in der Krise – außergerichtliche Restrukturierung

Sonstiges

- Beitrag der Gesellschafter:
 - ◆ Zuschüsse, nachrangige Gesellschafterdarlehen, Verzichte, Verpfändungs- und Verwertungsvollmacht
 - ◆ Sanierungstreuhand
 - ◆ CRO
- Steuerthemen:
 - ◆ Sanierungsgewinn
 - ◆ GrESt
 - ◆ Vollständiger Entfall der Verlustverrechnungsobergrenze bei Gewinnen aus Schulderlässen im Fall der Liquidation
- Ziel der Restrukturierung:
 - ◆ Positive Fortbestehensprognose / positive Liquidationsprognose

Danke für Ihre Aufmerksamkeit



Dr. Ulla Reisch

**Urbanek Lind Schmied Reisch
RAe OG**

**+4312125500
reisch@ulsr.at**