

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die österreichische GmbH verkauft an einen Gesellschafter: Das Gesellschaftsinteresse vor der privaten Zusage prüfen

Was bereite ich vor, wenn eine österreichische GmbH ihre Immobilie an einen Gesellschafter verkaufen soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine österreichische GmbH hält eine Immobilie. Ein Gesellschafter möchte sie persönlich erwerben und spricht von einer internen Lösung. Für die Vorbereitung ist entscheidend, dass Gesellschaftsvermögen und Privatinteresse getrennt betrachtet werden. Eine vertraute Beteiligtenstruktur ersetzt keine Prüfung des konkreten Austauschgeschäfts.

Die Verkäuferin als eigene Vermögensträgerin behandeln

§ 82 GmbHG regelt unter anderem, dass Gesellschafter ihre Stammeinlage nicht zurückfordern können, und die Grenzen ihres Anspruchs auf Bilanzgewinn während des Bestehens der Gesellschaft. [\[GMBHG-82\]](#) Daraus wird im Artikel keine konkrete Ausschüttungs- oder Verkaufsbefugnis abgeleitet.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Eigentumsnachweis, geplanten Erwerber, Beteiligungsverhältnis und vorgesehene Leistung vollständig zusammen. Der private Wunsch eines Gesellschafters wird nicht als bereits gefasste und rechtlich tragfähige Gesellschaftsentscheidung dokumentiert.

Nicht nur auf die Überschrift „Kaufvertrag“ schauen

Der OGH erläutert in 2Ob12/26t die umfassende Vermögensbindung und unterscheidet offene von verdeckten Zuwendungen. Für die dort beschriebene Prüfung verdeckter Einlagenrückgewähr können Fremdüblichkeit und betriebliche Rechtfertigung relevant sein. Dabei geht es auch darum, ob ein solches Geschäft überhaupt mit einem gesellschaftsfremden Dritten abgeschlossen worden wäre. [\[OGH-20B12-26T\]](#)

Die Entscheidung betrifft Anwaltskosten, keinen Hausverkauf. Sie dient hier nur als begrenzter rechtlicher Prüfungsanlass. Der Artikel bestätigt keine Transaktion und erklärt einen günstigen Preis nicht automatisch für erlaubt oder verboten.

Das gesamte geplante Leistungspaket beschreiben

Was soll die GmbH tatsächlich erhalten, wann und unter welchen Bedingungen? Welche weiteren Leistungen oder Abreden hängen mit dem Verkauf zusammen? Sammle diese Angaben für die rechtliche und steuerliche Beratung, statt allein die große Kaufpreiszahl zu übermitteln.

Eine Wertermittlung kann eine wichtige Tatsachengrundlage sein. Sie ersetzt nicht jede gesellschaftsrechtliche Prüfung des Geschäfts. Der Beitrag nennt keinen pauschal zulässigen Abschlag und keine bestimmte Bewertungsmethode für diesen Einzelfall.

Ein erfundener Rabatt mit später Zahlung

Eine Gesellschafterin möchte die GmbH-Immobilie für sich kaufen. Neben einem niedrigeren Preis ist ein langer, bisher ungesicherter Zahlungsaufschub vorgesehen. Im internen Gespräch wird nur der Preis mit einem älteren Wertgutachten verglichen.

Die Geschäftsführung lässt stattdessen Preis, Zeit, Sicherung, weitere Abreden und Gesellschaftsinteresse gemeinsam beurteilen. Ein Privatnutzen wird nicht durch das Wort „Familienlösung“ aus der Prüfung genommen. Ob die tatsächliche Gestaltung zulässig wäre, bleibt offen, bis sie konkret geprüft wurde.

Entscheidung und Vertrag auf denselben Stand beziehen

Halte fest, welche tatsächliche Variante bewertet wurde und welche offenen Voraussetzungen bestehen. Ändert sich anschließend ein wesentlicher Teil des Leistungspakets, wird die Prüfung auf die neue Fassung bezogen. Der Beitrag erstellt weder einen Gesellschafterbeschluss noch eine Freigabe der Vertretung.

So wird aus einer internen Idee ein nachvollziehbarer Prüfauftrag für die verkaufende Gesellschaft. Persönliche Nähe hilft bei Gesprächen, sie ist aber kein Nachweis dafür, dass der konkrete Vermögenstransfer den maßgeblichen Anforderungen entspricht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Eigentümerin der Immobilie

Welche GmbH ist laut Grundbuch Eigentümerin?

02 / Kaufinteressierter Gesellschafter

Wer möchte kaufen und mit welchem Anteil ist die Person beteiligt?

03 / Vorgesehene Leistung

Was soll die GmbH erhalten, wann und unter welchen Bedingungen?

04 / Weitere Abreden

Welche Nebenabreden, Zahlungsaufschübe oder Sicherungen hängen am Geschäft?

05 / Wertgrundlage

Welche Wertermittlung liegt vor, von wem und mit welchem Stichtag?

06 / Rechts- und Steuerberatung

Wer prüft das Geschäft? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

07 / Geprüfte Variante

Welche Fassung des Leistungspakets wurde geprüft und was ist noch offen?

08 / Nächster Schritt

Was ist für die Entscheidung der Gesellschaft als Nächstes zu tun und von wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GMBHG-82\] Österreichisches GmbH-Gesetz § 82](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[OGH-20B12-26T\] OGH 19.05.2026,20b12/26t](#)

Oberster Gerichtshof / RIS Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0047-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.