

Temporäre hÄhere Einlagensicherung bei Immobilientransaktionen mit privat genutzten Wohnimmobilien: OGH fragt nach beim EuGH, 18.12.2025, 6 Ob 193/24m

## Description

### Date Created

13.04.2026

### Meta Fields

**Inhalt :** In Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/49/EU vom 16. April 2014 Æber Einlagensicherungssysteme sieht Å§ 12 ESAEG eine zeitlich begrenzte hÄ¶here **Deckung in der Einlagensicherung** vor. WÄ¶hrend im Normalfall die Deckungssumme fÆ¼r die Gesamtheit der Einlagen desselben Einlegers **EUR 100.000,00** betrÆ¼gt, sind Einlagen resultierend aus **Immobilientransaktionen im Zusammenhang mit privat genutzten Wohnimmobilien zeitlich begrenzt bis** zu einer HÄ¶he von **EUR 500.000,00** geschÆ¼tzt. Dabei ist **unklar**, was unter einer **privat genutzten Wohnimmobilie** zu verstehen ist. Kommt es auf die Art der Nutzung der Wohnimmobilie durch den jeweiligen Einleger im Sinne einer privaten im Gegensatz zu einer gewerblichen Nutzung an oder ist auf die Beschaffenheit der Immobilie als solche, also auf deren typische Zweckwidmung abzustellen? Diese Frage entzÆ¼ndete sich im konkreten Fall beim kÆ¼rlichen Erwerb einer Eigentumswohnung zu Anlagezwecken (Æ¶VorsorgewohnungÆ¶) durch den ZweitklÆ¼ger von einer gemeinnÆ¼tzigen Wohnbaugesellschaft, der ErstklÆ¼gerin, um insgesamt EUR 167.000,00. Der Kaufvorgang wurde Æber einen Rechtsanwalt als TreuhÆ¼nder abgewickelt, der ein Treuhandkonto bei der Commerzialbank Mattersburg AG einrichtete. Der vertragskonformen Abwicklung der Treuhandchaft (Auszahlung des von KÆ¼ferseite erlegten Kaufpreises an die VerkÆ¼ferin Zug um Zug gegen Einverleibung des Eigentumsrechtes des KÆ¼fers im Grundbuch) stand jedoch die Insolvenz der Commerzialbank Mattersburg AG entgegen. Da seitens der Einlagensicherung zunÆ¼chst lediglich ein Betrag von EUR 100.000,00 ersetzt wurde, machten der KÆ¼fer (als ErstklÆ¼ger) und die Wohnbaugesellschaft (als ZweitklÆ¼gerin) den Differenzbetrag von EUR 67.000,00 samt Zinsen als **Einlagensicherungsfall** gemÆ¼Ù Å§ 12 ESAEG klagsweise geltend. Im ersten Rechtsgang hob der Oberste Gerichtshof (OGH) die klagsabweisende Entscheidung des Berufungsgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur VerfahrensergÆ¼nzung an das Erstgericht zurÆ¼ck, um zu erheben, ob es sich bei diesem Treuhandkonto um die einzigen Einlagen der klagenden Parteien bei dem insolventen Kreditinstitut handelte (6 Ob 139/22t). Da das HÄ¶chstgericht im Aufhebungsbeschluss gleichzeitig klarstellte, dass beim konkreten Treuhandkonto beide Kaufvertragsparteien als Treugeber und als Einleger anzusehen sind, deren Einlagen je zur HÄ¶lfte zugunsten beider zu berÆ¼cksichtigen sind, zahlte die Einlagensicherung dem ErstklÆ¼ger (KÆ¼fer) die HÄ¶lfte des Klagsbetrages. Die KlÆ¼ger schrÆ¼nkten daraufhin das Klagebegehren auf Zahlung der HÄ¶lfte des ursprÆ¼nglichen Klagsbetrages an die ZweitklÆ¼gerin (Wohnbaugesellschaft als VerkÆ¼ferin) ein. Das Berufungsgericht bejahte nunmehr im zweiten Rechtsgang das Vorliegen einer aus einer Immobilientransaktion im Zusammenhang mit einer privat genutzten Wohnimmobilie resultierenden Einlage, die bis zu einer HÄ¶he von EUR 500.000,00 gesichert sei (Å§ 12 Z 1 lit a ESAEG) und gab dem Klagebegehren statt. In dem von der beklagten Einlagensicherung angestregten Revisionsverfahren vor dem OGH stellte sich nun die Frage nach der **Auslegung des Begriffs der Æ¶privat genutztenÆ¶ Wohnimmobilie**, den der Æ¶sterreichische Gesetzgeber wÆ¼rtlich aus der deutschen Fassung der EU-Richtlinie Æber Einlagensicherungssysteme, 2014/49/EU Æibernommen hat. Ist auf die Art der Nutzung, also privat oder nicht, durch den jeweiligen Einleger abzustellen oder Æ¶ losgelÆ¼st vom jeweiligen Einleger Æ¶ auf die Beschaffenheit und typische Zweckwidmung der Immobilie? Je nachdem wÆ¼re dem Klagebegehren auf Zahlung an die Wohnbaugesellschaft stattzugeben oder dieses Zahlungsbegehren abzuweisen. Da die Interpretation der innerstaatlichen Norm von der Auslegung der wortgleichen unionsrechtlichen Bestimmung (Art 6 Abs 2 lit a RL 2014/49/EU) abhÆ¼ngt und diesbezÆ¼glich der Gerichtshof der EuropÆ¼ischen Union (EuGH) das Interpretationsmonopol besitzt, **hat der OGH diese Auslegungsfrage dem EuGH zur Vorabentscheidung vorgelegt** und das konkrete Verfahren vor dem OGH bis zum Einlangen der Vorabentscheidung des EuGH ausgesetzt. Æber das Auslegungsergebnis beim EuGH und den Verfahrenfortgang beim OGH werden wir im Rahmen der Legal News von MSM Legal zu gegebener Zeit berichten.