MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Themenreihe: â??Immobilien in der Kriseâ?? (3): Politikerwunsch, Elbtower und ein Schlaglicht auf das Ã¶sterreichische Wiederkaufsrecht in der Insolvenz

Description

Date Created
27.01.2024
Meta Fields

MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Inhalt : Das **Projekt Elbtower in Hamburg** ist Ã¼ber die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt. Die errichtende Projektgesellschaft musste laut der medialen Berichterstattung Insolvenz anmelden. Die Stadt **Hamburg** verweist auf ihr **Wiederkaufsrecht** und nach einem Medienbericht auch darauf, die Stadt mÃ¼sse **nur den ursprÃ¼nglichen Kaufpreis ohne Zinsen abzÃ¼glich Euro 5 Mio.** bezahlen, obwohl die **Projektgesellschaft schon rund Euro 300 Mio.** in die Errichtung **investiert** habe (!). Wiederkaufsrechte werden auch in Ã?sterreich in der Praxis nicht so selten bei LiegenschafsverkÃ¤ufen durch die Ã¶ffentliche Hand (z.B. StÃ¤dte, Gemeinde, etc.) vereinbart. Das Anliegen solcher VerkÃ¤ufer, einen **Verwendungszweck** der Liegenschaft **abzusichern**, ist grundsÃ¤tzlich verstÃ¤ndlich. Wir kennen nun viele Vertragsgestaltungen, die fÃ¼r eine vertragliche Absicherung in der einen oder anderen Art sorgen kÃ¶nnen; eine davon ist das **Wiederkaufsrecht**, dessen AusÃ¼bung in der Regel an bestimmte vertragliche Voraussetzungen genknÃ¼pft wird, und in Ã?sterreich in den Â§Â§ 1068ff ABGB geregelt ist. Der **Wiederkaufspreis** entspricht nach der Gesetzeslage dem **ursprÃ¼nglichen Kaufpreis**, freilich mÃ¼ssen **nÃ¼tzliche Aufwendungen** des ursprÃ¼nglichen KÃ¤ufers, aber auch vom KÃ¤ufer **verschuldete Verschlechterungen** berÃ¼cksichtigt werden (Â§ 1069 ABGB), sofern keine anderslautenden vertraglichen Regelungen zulÃ¤ssigerweise vereinbart wurden. Auch eine Wertsicherung oder Verzinsung des Kaufpreises finden nur regelmÃ¤Ã?ig nur statt, wenn vereinbart (vgl. *Apathy/Perner* in KBB Â§ 1068 Rz 4). Es scheint beinahe die **ErfÃ¼llung eines geheimen Wunsches** zu sein, eine Liegenschaft **zum alten Verkaufspreis** zurÃ¼ckkaufen zu kÃ¶nnen, wenn diese **deutlich mehr wert** ist. Das Ã¶sterreichische Wiederkaufsrecht muss schlieÃ?lich vom VerkÃ¤ufer in der Regel nicht ausgeÃ¼bt werden, der Wiederkaufsberechtigte kann sich die AusÃ¼bung daher dann gut Ã¼berlegen, z.B.: RÃ¼ckerwerb der Liegenschaften zum alten Preis und teuer weiterverkaufen? Bei **Erwerb** einer Liegenschaft aus einer (nicht insolventen) Projektgesellschaft, deren VermÃ¶gen im Wesentlichen nur aus dieser Liegenschaft besteht, muss u.a. immer auf Â§ 1409 ABGB Bedacht genommen werden, denn bei dessen Anwendung droht eine **Haftung des Erwerbes** fÃ¼r **Schulden der Projektgesellschaft;** die Details dieser Haftungsnorm sind komplex und teilweise umstritten; wenn das Entgelt dem Wert des Ã¼bernommenen VermÃ¶gens entspricht und tatsÃ¤chlich zur Befriedigung von GlÃ¤ubigern des Ã?bergebers (sei es durch diesen selbst, sei es durch Erwerber fÃ¼r ihn) verwendet wird, kÃ¶nnte aber eine Haftung entfallen (OGH RS0033117). Es kommt also auch auf die Gestaltung des (Wiederkaufs-)Preises an. In diesem Zusammenhang ist m.E. nicht beachtlich, dass der Erwerb aufgrund der AusÃ¼bung eines Wiederkaufrechts erfolgt. AuÃ?erdem kann etwa auch **Â§ 38 UGB** zu beachten sein, wenn nicht lediglich die Liegenschaft, sondern ein **â??gesamtesâ?? Projekt** Ã¼bernommen wird und in Wahrheit ein Unternehmen iS Â§ 38 UGB Ã¼bertragen wird. Geht ein Vertrags- oder sonstiges RechtsverhÃ¤ltnis auf den (Wieder-)KÃ¤ufer Ã¼ber, so umfasst dieser Ã?bergang auch die daraus resultierenden Verbindlichkeiten. Ein Haftungsausschluss ist lediglich nach MaÃ?gabe des Â§ 38 Abs 4 UGB mÃ¶glich, der allerdings (neben anderen Voraussetzungen) auch eine diesbezÃ¼gliche Vereinbarung zwischen (Wieder-)KÃ¤ufer und VerkÃ¤ufer voraussetzen wÃ¼rde. In der **Insolvenz des ursprÃ¼nglichen KÃ¤ufers**, dem gegenÃ¼ber das Wiederkaufsrecht ausgeÃ¼bt werden soll, stellte sich aber dann die Frage, ob das **Wiederkaufsrecht** nicht ex lege wegen Â§ 26 IO **erlischt**; vieles spricht dafÃ¼r, dies zu verneinen (vgl. OGH 24.11.2022, 17 Ob 14/22s [Optionen], *KleteÄ•ka*, Entscheidungsglosse, Ã?BA 2023, 524ff). Ohne ErlÃ¶schen wÃ¼rde aber bei AusÃ¼bung des Wiederkaufsrechts nur **ein zweiter Kaufvertrag** entstehen, von dem dann der **Insolvenzverwalter in der Regel zurÃ¼cktreten kÃ¶nnte** (Â§ 21 IO; vgl. OGH 2.9.1999, 2 Ob 278/97i). In einem solchen Fall wÃ¼rde der wiederkaufsberechtigte, ursprÃ¼ngliche VerkÃ¤ufer auf einen Schadenersatzanspruch als Insolvenzforderung verwiesen sein (vgl. dazu auch die mslegal news vom 1.1.2024 aus Themenreihe â??Immobilien in der Kriseâ?? [Kaufoption]). Ein sorgfÃ¤ltiger Insolvenzverwalter wird sich (neben allfÃ¤lligen Fragen der Anfechtung nach der IO) auch mit dem **WertverhÃ¤ltnis von Wiederkaufspreis** und **tatsÃ¤chlichem Wert** der zu Ã¼bertragenden Liegenschaft beschÃ¤ftigen. Es kÃ¶nnte eine Ã?quivalenzstÃ¶rung vorliegen, die rechtlich aufgegriffen werden kann. GeprÃ¼ft werden z.B. **Wucher** (OGH 2.9.2020, 3 Ob 62/20v; 23.1.2023, 5 Ob 104/22p) oder **laesio enormis** (Â§ 934 ABGB; zur Bedeutung des Wiederkaufsrechts als Sanktion vertragswidrigen Verhaltens und zur Frage, ob fÃ¼r die PrÃ¼fung der laesio enormis auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ersten Kaufvertrages abzustellen ist, z.B. OGH 3.4.1987, 1 Ob 518/87; nÃ¤heres bei *Told*, Glosse zu OGH 28.3.2023, 4 Ob 217/21x [verstÃ¤rkter Senat], Ã?BA 2023, 818ff). **Fazit**: Nach den konkreten UmstÃ¤nden des Einzelfalls kann daher der **RÃ¼ckerwerb der verkauften Liegenschaft zum ursprÃ¼nglichen Verkaufspreis verunmÃ¶glicht** sein. ChancenerhÃ¶hend ist eine **faire und angemessene Vertragsgestaltung des Wiederkaufsrechts** â?? insbesondere in Bezug auf den **Wiederkaufspreis**. **Anfragen und RÃ¼ckfragen: office@mslegal.at sowie unter +43-1-8905565.**