Themenreihe: â??Immobilien in der Kriseâ?? (3): Politikerwunsch, Elbtower und ein Schlaglicht auf das $\tilde{A}\P$ sterreichische Wiederkaufsrecht in der Insolvenz

Description

Date Created 27.01.2024 **Meta Fields**

Inhalt: Das Projekt Elbtower in Hamburg ist ýber 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 mýsse nur den ursprÄ¹/₄nglichen Kaufpreis ohne Zinsen abzÄ¹/₄glich Euro 5 Mio. bezahlen, obwohl die Projektgesellschaft schon rund Euro 300 Mio. in die Errichtung investiert habe (!). Wiederkaufsrechte werden auch in �sterreich in der Praxis nicht so selten bei Liegenschafsverkäufen durch die öffentliche Hand (z.B. Städte, Gemeinde, etc.) vereinbart. Das Anliegen solcher Verkäufer, einen Verwendungszweck der Liegenschaft abzusichern, ist grundsĤtzlich verstĤndlich. Wir kennen nun viele Vertragsgestaltungen, die fÃ1/4r eine vertragliche Absicherung in der einen oder anderen Art sorgen können; eine davon ist das Wiederkaufsrecht, dessen AusÄ¹/₄bung in der Regel an bestimmte vertragliche Voraussetzungen genknÄ¹/₄pft wird, und in �sterreich in den §Â§ 1068ff ABGB geregelt ist. Der Wiederkaufspreis entspricht nach der Gesetzeslage dem ursprÃ¹/anglichen Kaufpreis, freilich mÃ¹/assen nÃ¹/atzliche Aufwendungen des ursprünglichen Käufers, aber auch vom Käufer verschuldete Verschlechterungen berücksichtigt werden (§ 1069 ABGB), sofern keine anderslautenden vertraglichen Regelungen zulĤssigerweise vereinbart wurden. Auch eine Wertsicherung oder Verzinsung des Kaufpreises finden nur regelmĤÃ?ig nur statt, wenn vereinbart (vgl. Apathy/Perner in KBB § 1068 Rz 4). Es scheint beinahe die Erfüllung eines geheimen Wunsches zu sein, eine Liegenschaft zum alten Verkaufspreis zur A¹/4ckkaufen zu kA¶nnen, wenn diese deutlich mehr wert ist. Das Ķsterreichische Wiederkaufsrecht muss schlieÄ?lich vom VerkĤufer in der Regel nicht ausgeĽbt werden, der Wiederkaufsberechtigte kann sich die AusĽbung daher dann gut Ľberlegen, z.B.: RÃ1/4ckerwerb der Liegenschaften zum alten Preis und teuer weiterverkaufen? Bei Erwerb einer Liegenschaft aus einer (nicht insolventen) Projektgesellschaft, deren VermĶgen im Wesentlichen nur aus dieser Liegenschaft besteht, muss u.a. immer auf § 1409 ABGB Bedacht genommen werden, denn bei dessen Anwendung droht eine Haftung des Erwerbes fÃ1/4r Schulden der Projektgesellschaft; die Details dieser Haftungsnorm sind komplex und teilweise umstritten; wenn das Entgelt dem Wert des übernommenen Vermögens entspricht und tatsächlich zur Befriedigung von Gläubigern des Ã?bergebers (sei es durch diesen selbst, sei es durch Erwerber fÃ1/4r ihn) verwendet wird, könnte 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 AusĹ/4bung eines Wiederkaufrechts erfolgt. AuÄ?erdem kann etwa auch § 38 UGB zu beachten sein, wenn nicht lediglich die Liegenschaft, sondern ein **â??gesamtesâ?? Projekt** übernommen wird und in Wahrheit ein Unternehmen iS § 38 UGB übertragen wird. Geht ein Vertrags- oder sonstiges RechtsverhĤltnis auf den (Wieder-)KĤufer über, so umfasst dieser Ã?bergang auch die daraus resultierenden Verbindlichkeiten. Ein Haftungsausschluss ist lediglich nach Ma�gabe des § 38 Abs 4 UGB möglich, der allerdings (neben anderen Voraussetzungen) auch eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen (Wieder-)Käufer und Verkäufer voraussetzen würde. In der $\textbf{Insolvenz des urspr} \tilde{\mathbf{A}}^{1}\!\!/\!\! \mathbf{anglichen} \ \mathbf{K} \tilde{\mathbf{A}}^{\mathbf{z}} \mathbf{ufers}, \ \text{dem gegen} \tilde{\mathbf{A}}^{1}\!\!/\!\! \mathbf{ber das Wiederkaufsrecht} \ \text{ausge} \tilde{\mathbf{A}}^{1}\!\!/\!\! \mathbf{bt} \ \text{werden}$ soll, stellte sich aber dann die Frage, ob das Wiederkaufsrecht nicht ex lege wegen § 26 IO erlischt; vieles spricht dafļr, dies zu verneinen (vgl. OGH 24.11.2022, 17 Ob 14/22s [Optionen], KleteÄ•ka, Entscheidungsglosse, �BA 2023, 524ff). Ohne Erlöschen würde aber bei Ausübung des Wiederkaufsrechts nur ein zweiter Kaufvertrag entstehen, von dem dann der Insolvenzverwalter in der Regel zurücktreten könnte (§ 21 IO; vgl. OGH 2.9.1999, 2 Ob 278/97i). In einem solchen Fall würde der wiederkaufsberechtigte, ursprÄ¹/₄ngliche VerkÄ^pufer 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 sorgfĤltiger Insolvenzverwalter wird sich (neben allfĤlligen Fragen der Anfechtung nach der IO) auch mit dem WertverhĤltnis von Wiederkaufspreis und tatsĤchlichem Wert der zu übertragenden Liegenschaft beschäftigen. Es könnte eine Ã?quivalenzstörung vorliegen, die rechtlich aufgegriffen werden kann. GeprÄ¹/₄ft werden z.B. Wucher (OGH 2.9.2020, 3 Ob 62/20v; 23.1.2023, 5 Ob 104/22p) oder laesio enormis (§ 934 ABGB; zur Bedeutung des Wiederkaufsrechts als Sanktion vertragswidrigen Verhaltens und zur Frage, ob für die Prüfung der laesio enormis auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ersten Kaufvertrages abzustellen ist, z.B. OGH 3.4.1987, 1 Ob 518/87; näheres bei Told, Glosse zu OGH 28.3.2023, 4 Ob 217/21x [verstA¤rkter Senat], A?BA 2023, 818ff). Fazit: Nach den konkreten UmstÄmden des Einzelfalls kann daher der RÃ-4ckerwerb der verkauften Liegenschaft zum upspe 4/4nglichen Verkaufspreis verunm A glicht sein. Chancenerh A hend ist eine faire und angemessene Vertragsgestaltung des Wiederkaufsrechts â?? insbesondere in Bezug auf den Wiederkaufspreis. Anfragen und RÃ¹/₄ckfragen: office@mslegal.at sowie unter +43-1-8905565.