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??: Kaufoption in der Insolvenz des VerkÃ¤ufers â?? eine Entscheidung des OGH vom 24. 11. 2022, 17 Ob 14/22s

Description

Date Created
01.01.2024
Meta Fields

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

Inhalt : In der Immobilienwirtschaft kommen nicht selten Kaufoptionen Ã¼ber eine Liegenschaft vor. Sachlich gerechtfertigt sind Kaufoptionen z.B. durch das berechtigte Interesse des Kaufinteressenten wÃ¤hrend einer (hÃ¤ufig kurz bemessenen) Optionsfrist, die Eigenschaften, insbesondere die NutzungsmÃ¶glichkeiten der Liegenschaft, selbst abzuklÃ¤ren und sich in dieser Zeit die KaufmÃ¶glichkeit zu wahren. FÃ¼r den VerkÃ¤ufer kann der Vorteil in einer Verringerung seines GewÃ¤hrleistungsrisikos liegen, wenn dafÃ¼r der KÃ¤ufer die Liegenschaft detailliert prÃ¼ft. Gerade in der derzeitigen Wirtschaftslage ist das **rechtliche Schicksal der Kaufoption in der Insolvenz des VerkÃ¤ufers** besonders aktuell. In einem solchen Fall kommen zwei MÃ¶glichkeiten nach dem Insolvenzrecht in Betracht:

- Entweder ist die Kaufoption ein **â??Antragâ?? nach Â§ 26 IO**, dann erlischt die Option ex lege und ohne daraus resultierenden (Schaden-)Ersatzanspruch des Kaufinteressenten,
- oder die Option wird als **zweiseitiger Vertrag** qualifiziert und der Insolvenzverwalter hat nach Â§ 21 IO das Wahlrecht, in die Option einzutreten oder von der Option zurÃ¼ckzutreten, wenn der Optionsvertrag zum Zeitpunkt der InsolvenzerÃ¶ffnung von beiden Seiten noch nicht vollstÃ¤ndig erfÃ¼llt wurde. Bei VertragsrÃ¼cktritt erhÃ¤lt der Kaufinteressent einen **Schadenersatzanspruch**, der **als Insolvenzforderung** geltend gemacht werden kann (dazu *Perner* in *Koller/Lovrek/Spitzer*, IO^2 Â§ 21 Rz 47 ff mwN).

In der Entscheidung vom 24. 11. 2022, 17 Ob 14/22s, hatte sich der OGH nun mit einem **Miet- und Kaufoptionsvertrag** zu beschÃ¤ftigen. Nach dem Sachverhalt wurde die LiegenschaftseigentÃ¼merin und Vermieterin insolvent und die Mieterin Ã¼bte nach InsolvenzerÃ¶ffnung die Kaufoption aus. Der Insolvenzverwalter vertrat die Ansicht, dass die Option nach Â§ 26 IO erloschen ist; daraus resultierte ein PrÃ¼fungsprozess, weil die Mieterin und KlÃ¤gerin ihren Schaden als Insolvenzforderung anmeldete und diese vom Insolvenzverwalter bestritten wurde (zum PrÃ¼fungsprozess s Â§ 110 IO; dazu zB *Jelinek* in *Koller/Lovrek/Spitzer*, IO^2 Â§ 110 IO Rz 1ff). Das Ganze hatte die bemerkenswerte Nuance, dass die Mieterin die Liegenschaft nach einem Verwertungsverfahren mit einem hÃ¶heren Kaufpreis (als durch die Option vorgesehen) durch einen gesonderten Kaufvertrag selbst erwarb, jedoch ohne, dass der Insolvenzverwalter vom durch OptionsausÃ¼bung allenfalls zustande gekommenen Kaufvertrag zurÃ¼cktrat. Daraus folgten zwanglÃ¤ufig weitere â?? hier nicht mehr interessierende â?? verfahrens- und materiellrechtliche Themenstellungen (dazu z.B. *Anzenberger*, Kein ErlÃ¶schen entgeltlicher Optionen mit ErÃ¶ffnung des Insolvenzverfahrens, ZIK 2023/87). Der OGH behandelte das MietverhÃ¤ltnis und das OptionsverhÃ¤ltnis separat (â??**gespaltene Betrachtung**â??; s Rn 48ff der UrteilsbegrÃ¼ndung), sodass zunÃ¤chst der Insolvenzverwalter in das MietverhÃ¤ltnis nach Â§ 24 IO ipso iure eintrat. Im Anschluss an die Darstellung des Meinungstandes bejahte der OGH **fÃ¼r die konkrete Option die Anwendung des Â§ 21 IO** und **lehnte folglich ein ErlÃ¶schen der Option ex lege nach Â§ 26 IO ab**. Da die Kaufoption entgeltlich war â?? die Mieterin zahlte Optionsentgelt lange vor InsolvenzerÃ¶ffnung -, musste sich der OGH mit anderen Konstellationen nicht beschÃ¤ftigen. Deshalb machte er ausdrÃ¼cklich den (sinngemÃ¤Ã?en) **Vorbehalt**, dass die Frage, ob Â§ 26 IO auf unentgeltliche Optionen anzuwenden wÃ¤re, hier nicht zu entscheiden sei, ebenso wenig der Fall, dass eine Option bereits eingerÃ¤umt, das Entgelt aber zum Zeitpunkt der InsolvenzerÃ¶ffnung noch nicht entrichtet ist (Rn 44 der UrteilsbegrÃ¼ndung). Man wird die weitere Rechtsprechung abwarten mÃ¼ssen. Zur BegrÃ¼ndung der Rechtsansicht des OGH ist anzumerken: Der OGH knÃ¼pft die Grenzziehung zwischen Antrag nach Â§ 26 IO und (zweiseitigen) Vertrag nach Â§ 21 IO an die Unterscheidung von einseitigen Angeboten nach Â§ 862 ABGB ("Antrag") von vertraglich vereinbarten Gestaltungsrechten in Form einer Option an (Rn 37ff der UrteilsbegrÃ¼ndung). Die beiden FÃ¤lle unterscheiden sich, weil sich im ersten Fall die Bindung des Anbotstellers aus dem Gesetz (Â§ 862 ABGB), im zweiten Fall aus Vertrag ergibt (siehe z.B. dazu *Rummel* in *Rummel/Lukas*, ABGB^4 Â§ 862 Rz. 7). Das Erscheinungsbild nach â??auÃ?enâ?? â?? die Bindungswirkung â?? kann wohl gleichartig sein, gleichwohl sind es im Anschluss an die zutreffende Ansicht von *KleteÄ•ka* eben doch unterschiedliche RechtsgrÃ¼nde der Bindungswirkung (*KleteÄ•ka*, OGH 24.11.2022, 17 Ob 14/22s, Ã?BA 2023, 521 ff). Im Ergebnis ist m.E. die Ansicht von *KleteÄ•ka* zutreffend, dass Â§ 26 IO auch auf unentgeltliche vertraglich eingerÃ¤umte Optionen nicht anwendbar ist. Im Ergebnis kann der Insolvenzverwalter nach dem OGH von der Kaufoption nach Â§ 21 IO zurÃ¼cktreten; ist aber der Vertrag ins Ansehung der Kaufoption bereits vollstÃ¤ndig erfÃ¼llt, weil â?? wie im konkreten Fall â?? das Optionsentgelt vollstÃ¤ndig entrichtet war, so tritt der Insolvenzverwalter in die Kaufoption e contrario Â§ 21 Abs 1 IO ein. Wird die Kaufoption dann gegenÃ¼ber dem Insolvenzverwalter auch tatsÃ¤chlich ausgeÃ¼bt, so kommt ein