

NEWS/KLIENTENINFORMATION

Vertragsrecht/Liegenschaftsrecht

Mag. Franz J. Kohlbacher

18.12.2024

Wie ich ein (zu) teuer gekauftes Grundstück wieder loswerde – um es gleich nochmals zu kaufen

Viele Immobilienunternehmen haben in der letzten Phase des Immobilienhypes Häuser oder Grundstücke zu Höchstpreisen gekauft, die nun infolge des seit geraumer Zeit andauernden Stillstands in der Immobilienbranche nicht wirtschaftlich verwertbar sind und sich für manche Immobilienunternehmen als existentielle Bedrohung darstellen.

Oft waren die betroffenen Immobilien zuvor innerhalb kurzer Zeit mehrfach – jeweils mit einem erheblichen Aufschlag – weiterverkauft worden. Vor allem wenn zuvor von Privatbesitzern gekauft worden war, konnten von manchen Immobilienentwicklern nicht selten Preise erzielt werden, die sogar das Doppelte des Einkaufspreises oder mehr ausmachten.

Unsere Kanzlei ist an einem Gerichtsverfahren beteiligt, in dem ein möglicher Weg aufgezeigt wird, wie ein Kaufvertrag über eine zu teuer eingekaufte Immobilie angefochten werden kann – und dieselbe Immobilie anschließend zu einem angemessenen (aber erheblich günstigeren) Preis neuerlich wieder gekauft werden kann, sodass das ursprünglich geplante Projekt mit dem nunmehr geringeren Einkaufspreis doch noch wirtschaftlich erfolgreich umgesetzt werden kann.

Voraussetzung dafür ist, dass in der Kette der Voreigentümer ein besonders günstiger Kauf abgeschlossen wurde, bei dem der Kaufpreis erheblich unter dem tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie lag.

Wird eine Sache unter der Hälfte des Verkehrswerts verkauft, kann der Verkäufer den Kaufvertrag innerhalb einer Frist von 3 Jahren wegen Verkürzung über die Hälfte anfechten (laesio enormis § 934 ABGB). Eine erfolgreiche Anfechtung hat die Rückabwicklung des Kaufvertrages zu Folge, die grundsätzlich auch gegen allfällige Rechtsnachfolger des (Erst-)Käufers wirkt, wenn die Immobilie bereits weiterverkauft wurde.

Private Verkäufer scheuen oft das Risiko und den Aufwand eines gerichtlichen Anfechtungsverfahrens gegen ein finanziell übermächtiges Immobilienunternehmen und sind bereit, ihre Ansprüche - gegen ein entsprechendes Entgelt - abzutreten. Das eröffnet wiederum für Käufer, die eine solche Immobilie in weiterer Folge sehr teuer vom (Erst-)Käufer erworben haben, die Möglichkeit mit Hilfe der vom ursprünglichen Verkäufer erworbenen Anfechtungsrechte die Rückabwicklung der Kaufverträge innerhalb der Veräusserungskette zu erwirken.

Im gegenständlichen Fall verkaufte ein betagtes Ehepaar A ein Einfamilienhaus um einen relativ günstigen Preis an ein Immobilienunternehmen B, das die Liegenschaft innerhalb von wenigen Monaten um den vierfachen Preis an ein Immobilienunternehmen C weiterverkaufte.

Das ursprünglich geplante Projekt des Immobilienunternehmens C war in weiterer Folge aufgrund der eingetretenen Änderungen am Immobilienmarkt nicht (mehr) umsetzbar, sodass C auf der teuer erworbenen Liegenschaft sprichwörtlich sitzen blieb. C kontaktierte in weiterer Folge das Ehepaar A und einigte sich auf die Abtretung der Anfechtungsansprüche aus dem Erstverkauf von A an das Immobilienunternehmen B im Rahmen eines Abtretungsvertrages – verbunden mit dem Recht, in weiterer Folge die Liegenschaft zu einem angepassten Kaufpreis wieder von A zu erwerben – und betreibt nun vor Gericht die Anfechtung des ursprünglichen Kaufvertrages zwischen A und B.

Wenn der aktuelle Eigentümer C in diesem Gerichtsverfahren erfolgreich ist, sind sowohl die Kaufverträge zwischen A und B als auch zwischen B und C rückabzuwickeln und C kann die Liegenschaft (erneut) von A zu einem entsprechend niedrigeren Preis kaufen.

Natürlich sind in jedem (potentiellen) Fall die konkreten Umstände im Einzelnen zu prüfen und nicht jeder Liegenschaftskaufvertrag, mit dem der Erwerber in weiterer Folge unglücklich ist, wird auf diese Weise sanierbar sein. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Kaufpreis nicht auf einen Fall besonderer Vorliebe zurückzuführen ist oder ob nicht die Abtretung der Anfechtungsansprüche an sich anfechtbar ist. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass der Abtretung kein von der Rechtsordnung verpöntes Motiv zugrunde liegt, was vom Obersten Gerichtshof erst kürzlich in einem praktisch identischen Fall bereits bestätigt wurde (RIS OGH 10 Ob 32/24i).

Es kann sich also lohnen, im Rahmen einer Grundbuchsrecherche die Kaufverträge der Vorbesitzer zu prüfen, ob es in der Kette der Voreigentümer Ansatzpunkte für eine mögliche Anfechtung gibt.

Dies kann auch schon bei Kaufverträgen möglich sein, bei denen der Kaufpreis zwar nicht geringer als die Hälfte des Verkehrswerts ist, aber doch erheblich unter dem Verkehrswert liegt, und die Voraussetzungen für eine Anfechtung wegen Wucher gegeben sind.