

sms.law.bites | Real Estate: Eigentum auf Zeit? Das Wiederkaufsrecht im Überblick

Ein Beitrag von sms.law Partner Markus Dax und sms.law Associate Lakitha Shetty

Das Wiederkaufsrecht ist in der Praxis weit verbreitet, seine rechtliche Tragweite wird jedoch häufig unterschätzt. Für Verkäufer stellt es ein wichtiges Sicherungsinstrument dar, etwa wenn vereinbarte Nutzungen oder Entwicklungen nicht umgesetzt werden. Für Käufer bedeutet es hingegen einen zusätzlichen Vorbehalt, der bereits im Rahmen der Vertragsverhandlungen – insbesondere bei grundbürgerlicher Absicherung – zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, dass sich der OGH zuletzt erneut mit einschlägigen Fragestellungen zum Wiederkaufsrecht befasst hat. Anlass genug, die wichtigsten Aspekte des Wiederkaufsrechts nachfolgend zusammenzufassen.

👉 Was ist ein Wiederkaufsrecht und wo ist es geregelt?

Das Wiederkaufsrecht ist in §§ 1068 ff ABGB geregelt. Es handelt sich hierbei um ein im Kaufvertrag vereinbartes Gestaltungsrecht, das dem Verkäufer ermöglicht, eine bereits veräußerte Sache durch Ausübung dieses Rechts zu einem vereinbarten Preis wieder zurückzukaufen. Das Recht des Wiederkaufs entsteht bereits mit Abschluss des Kaufvertrags und kann vom Berechtigten einseitig ausgeübt werden. Mit der Erklärung der Ausübung des Wiederkaufsrechts kommt dann ein zweiter Kaufvertrag zustande, mit welchem der ursprüngliche Verkäufer das Eigentum zurückübernimmt und der Käufer den vereinbarten Wiederkaufspreis zurückerhält.

👉 Was sollte im Wiederkaufsrecht vereinbart sein?

- ◆ Wiederkaufspreis: Sofern nichts anders vereinbart wurde, ist der Wiederkaufspreis der Erwerbspreis. Der Wiederkaufspreis kann jedoch auch abweichend, mit einem festen Betrag oder gestaffelt/zeitabhängig vereinbart werden.
- ◆ Befristung: Die Vertragsparteien können eine zeitliche Grenze vereinbaren, innerhalb der das Recht ausgeübt werden kann.
- ◆ Zweckbindung: Die Parteien können vereinbaren, dass dem Verkäufer bei einer vom Vertrag abweichenden Nutzung der Sache das Wiederkaufsrecht zukommt. Das Wiederkaufsrecht dient daher oft der Verhaltenssteuerung oder dem wirtschaftlichen Bedürfnis des Verkäufers.
- ◆ Eintragung im Grundbuch: Ein Wiederkaufsrecht kann im Grundbuch eingetragen werden. Diese Eintragung verleiht dem Recht absolute Wirkung gegen Dritte. Wird die Immobilie weiterverkauft, kann der Berechtigte sie gegebenenfalls selbst von diesem Erwerber wieder zurückverlangen.

👉 Für wen kann ein Wiederkaufsrecht vereinbart werden und gegenüber wem kann das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden?

Das Wiederkaufsrecht kann nicht nur zugunsten des Verkäufers, sondern stattdessen auch zugunsten eines Dritten vereinbart werden. Davon ist zu unterscheiden, dass man – sobald man das Recht innehält – dieses nicht weitergeben kann (siehe nächster Punkt).

Ebenso kann die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht nur gegenüber dem Käufer, sondern auch gegenüber jeder anderen Person, die zwischenzeitlich Eigentümer der Sache geworden ist, z.B. einem neuen Käufer oder einem Erben geltend gemacht werden.

👉 **Besonderheiten des Wiederkaufsrechts**

- ◆ Höchstpersönlich und nicht übertragbar: Nach § 1070 ABGB steht das Wiederkaufsrecht grundsätzlich nur dem Berechtigten zu und erlischt mit dessen Tod, es ist daher weder übertragbar noch vererblich.
- ◆ Gemeinsam eingeräumtes Wiederkaufsrecht: das Wiederkaufsrecht erlischt bereits mit dem Ableben einer Person, wenn es beiden gemeinsam eingeräumt war (8 Ob 101/25y)
- ◆ Kein Belastungs- oder Veräußerungsverbot: Ein im Grundbuch eingetragenes Wiederkaufsrecht hindert den Käufer nicht daran, die Immobilie weiterzuverkaufen oder zu belasten (Hypothek). Der Vorteil für den Berechtigten liegt allein darin, dass er das Recht gegen jeden Dritten durchsetzen kann.
- ◆ § 1069 ABGB: Sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde, sind dem Käufer Aufwendungen zu ersetzen, die er zur außerordentlichen Erhaltung der Sache oder zur Herbeiführung einer von ihm bewirkten Wertsteigerung erbracht hat. Bei verschuldeter Verschlechterung der Sache haftet der Käufer jedoch auch für die damit einhergehende Wertminderung.
- ◆ Das Wiederkaufsrecht stellt eine besondere Art der Option dar.

👉 **Tipps für die Praxis**

- ◆ Das Wiederkaufsrecht kann auch nachträglich vereinbart werden, jedoch nur sofern überhaupt ein Kaufvertrag besteht.
- ◆ Zu beachten ist, dass bei juristischen Personen das Wiederkaufsrecht ohne Befristung grundsätzlich erst mit deren Untergang endet. Eine Spaltung oder Verschmelzung der Gesellschaft allein führt noch nicht zu einem Untergang.
- ◆ Im Rahmen der Vertragsgestaltung ist zu bedenken, dass das Wiederkaufsrecht der allgemeinen Verjährungsfrist von Gestaltungsrechten unterliegt. Die Verjährungsfrist beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt, ab dem das Recht erstmals ausgeübt werden kann.
- ◆ Bei Festlegung des Wiederkaufpreises sollte man die Regel beachten, dass sich die Verhältnismäßigkeit des Wiederverkaufspreises an der Relation zum Erwerbspreis bestimmt.
- ◆ Liegt wirtschaftlich eine Schenkung und kein Kaufvertrag vor, auch wenn der Vertrag als Kaufvertrag betitelt wurde, entfaltet ein vereinbartes Wiederkaufsrecht keine Wirkung und kann nicht ausgeübt werden.