

## **sms.law.bites | Corporate Finance: OGH legt EuGH zentrale Frage zur Einlagensicherung bei Immobilientransaktionen vor (6 Ob 193/24m, 18.12.2025)**

### **Ein Beitrag von sms.law Partner Stephan Schmalzl**

Bei Immobilientransaktionen werden Kaufpreise häufig über Treuhandkonten abgewickelt – und damit im Insolvenzfall der Bank zu einem handfesten Risiko. Genau hier setzt eine aktuelle Entscheidung des OGH an, die für die Praxis erhebliche Relevanz hat.

#### **👉 Worum geht es?**

Eine Privatperson und eine gemeinnützige GmbH verlangten die Auszahlung von Geldern, die aus dem Verkauf einer Wohnung stammten und auf einem Treuhandkonto einer später insolventen Bank lagen. Die Einlagensicherung zahlte zwar einen Teil an die Privatperson aus, verweigerte jedoch die volle Auszahlung an die GmbH.

#### **👉 Kernfrage**

Greift die temporäre Hörsicherung nach dem ESAEG für „Einlagen aus Immobilientransaktionen im Zusammenhang mit privat genutzten Wohnimmobilien“ auch dann, wenn der Einleger eine juristische Person (GmbH) ist?

#### **👉 Warum ist das rechtlich spannend?**

Der OGH bestätigt, dass die österreichische Regelung (§ 12 Z 1 lit a ESAEG) die EU-Richtlinie (RL 2014/49/EU) nahezu wortgleich umsetzt – die Auslegung ist daher unionsrechtlich determiniert.

Bereits geklärt ist, was eine „Wohnimmobilie“ ist (Orientierung an Art 4 Z 75 CRR): Wohnzwecke statt gewerbliche Nutzung. Offen bleibt jedoch, was „privat genutzt“ bedeutet.

Zwei mögliche Auslegungen mit großer Sprengkraft:

- Objektbezogen: Entscheidend ist die Art der Immobilie (Wohnimmobilie vs Gewerbeobjekt) → Hörsicherung könnte auch für juristische Personen greifen.
- Einlegerbezogen: Entscheidend ist die Nutzung durch den Einleger („privat“ vs „gewerblich“) → juristische Personen wie Wohnbauvereinigungen wären regelmäßig ausgeschlossen.

Der OGH sieht hier Klärungsbedarf und legt dem EuGH die Frage vor.

#### **👉 Hintergrund**

Uneinheitliche Praxis in der Umsetzung in den Mitgliedstaaten der EU (auch der Wortlaut der englischen und französischen Sprachfassungen von Art 6 Abs 2 lit a RL 2014/49/EU kann ein Sinngehalt, der auf die Nutzung durch den jeweiligen Einleger abstellt, nicht zweifelsfrei entnommen werden), und auch die EBA (Opinion of the European Banking Authority on deposit guarantee scheme payouts, EBA-Op-2019-14 vom 30. 10. 2019, Rz 372 ff) weist auf divergierende Interpretationen in den Mitgliedstaaten hin.

#### **👉 Praxis-Impact**

Die Entscheidung wird maßgeblich beeinflussen, wer bei Treuhandabwicklungen im Immobilienbereich von der Hörsicherung profitiert – und ob diese Schutzmechanismen auch

für institutionelle/gesellschaftsrechtliche Strukturen (zB Wohnbauvereinigungen, Projektgesellschaften) greifen.

👉 **Fazit**

Der EuGH wird klären müssen, ob „privat genutzt“ auf den *Einleger* oder auf die *Wohnimmobilie* abstellt – mit unmittelbaren Konsequenzen für die Absicherung von Kaufpreisgeldern in der Immobilienpraxis.