

Schwerpunkt

Verwaltungsverfahren in Bulgarien,
Slowenien und der Ukraine

Polen

Kapitalmarktrecht

Russland

Reform der GmbH – praktische Aspekte

Slowakei

Das arbeitsrechtliche Krisenpaket

CHSH

Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati



WEISS-TESSBACH

NÖRR STIEFENHOFER LUTZ

schönherr
RECHTSANWÄLTE



TPA Horwath

WOLF THEISS

MANZ

UNGARN – Reugeld und Vorkaufsrecht im Konkursverfahren

Bei der Verwertung einer zur Konkursmasse gehörenden Liegenschaft ist ein Vorkaufsberechtigter nicht zur Zahlung eines in der Ausschreibung verlangten Reugeldes verpflichtet. Der Konkursverwalter hat dem Vorkaufsberechtigten für die Erfüllung der (in der Ausschreibung gestellten) Verkaufsbedingungen entsprechende Fristen zu gewähren.

Die Kl hat im Jahr 2000 als Mieterin einen Mietvertrag betreffend die strittige Liegenschaft mit der Bekl I abgeschlossen. Der Mietvertrag war auf zwölf Jahre befristet und beinhaltete die Einräumung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Mieterin. Über das Vermögen der Bekl I wurde im Mai 2003 ein Konkursverfahren eröffnet, dies wurde im Februar 2004 im Firmenblatt veröffentlicht.

UNGARN
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT, ÖFFENTLICHES WIRTSCHAFTSRECHT

*buZGB (Gesetz 59/4) § 373;
buKonG (Gesetz 91/49) § 49/C*

buOGH, Legf Bír Gfv XI. 30.074/2007

Im September 2004 wurde die Liegenschaft vom Konkursverwalter öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Als Richtpreis waren HUF 110.000.000,- (ca EUR 400.057,-) festgesetzt. In der Angebotsdokumentation wurde vorgeschrieben, dass die Angebote (mit einer Bindungspflicht von 60 Tagen) anonym einzureichen sind; weiters wurde die Beifügung einer Bankbestätigung über die Einzahlung des Reugeldes iHv HUF 10.000.000,- (ca EUR 36.368,-) verlangt. Die Ausschreibung enthielt die Bedingung, dass der Bestbieter den Kaufpreis binnen 30 Tagen (bei Bankfinanzierung 60 Tagen) nach der öffentlichen Ergebnisverkündung zu entrichten hat; bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises sollte das Eigentum an der Liegenschaft vorbehalten bleiben. Vorkaufsberechtigte konnten ihr Vorkaufsrecht ausschließlich im Rahmen der Versteigerung in Kenntnis der endgültigen Verkaufsbedingungen ausüben.

Die Bekl II reichte als einzige ein Angebot ein, welches vom Konkursverwalter für gültig und wirksam erklärt wurde. Dieser Umstand wurde, nach Öffnung des Angebots, vom Konkursverwalter protokolliert, welcher daraufhin vier Tage später, im Rahmen der öffentlichen Ergebnisverkündung, die schriftliche Bestätigung der Annahme des Angebots der Bekl II verlaublicherte. Gleichzeitig forderte der Konkursverwalter die anwesende Kl auf, sich zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu erklären. Die Kl kündigte an, ihr Vorkaufsrecht zwar ausüben zu wollen, jedoch nicht in der Lage zu sein, den vorgesehenen Vorschuss iHv HUF 2.000.000,- (ca EUR 7.274,-) vor Ort einzuzahlen; die Überweisung des Reugeldes wollte die Kl mit einem Ausdruck der eigenen E-Banking Software nachweisen, welcher jedoch vom Konkursverwalter wegen einer fehlenden Bankunterschrift nicht akzeptiert wurde. Aus diesem Grund protokollierte der Konkursverwalter seine Absicht, den Kaufvertrag mit der Bekl II abzuschließen zu wollen. Wenige Stunden nach Abschluss des Protokolls gelang es der Kl, die Zahlung des Reugeldes auch mit einer ordnungsgemäßen Bankbestätigung nachzuweisen.

Zwischen Bekl I und Bekl II wurde in Folge kein gesonderter Kaufvertrag abgeschlossen, die Bekl II erhielt ihr Reugeld zurück. Das Konkursverfahren endete ohne Auflösung der Bekl I.

Die Kl hat in Folge Klage erhoben und die Feststellung (i) der Unwirksamkeit des Kaufvertrags zwischen Bekl I und Bekl II sowie (ii) des rechtmäßigen Zustandekommens des Kaufvertrags zwischen Bekl I und Kl infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts¹⁾ verlangt. Die Kl argumentierte dahingehend, dass ihrer Ansicht nach die Ausschreibung durch die Vorschreibung der Bezahlung des Reugeldes und der Annahmepflicht sämtlicher von der Bieterin akzeptierter Bedingungen für den Vorkaufsberechtigten gesetzeswidrige Bedingungen beinhaltet hätte.

Zu den Entscheidungsgründen:

Infolge des Revisionsantrags der Bekl I überprüfte der huOGH das rechtskräftige Urteil im Rahmen eines Revisionsverfahrens. In seinen Prüfungsergebnissen

hielt der huOGH fest, dass das Urteil zur Gänze im Einklang mit den Bestimmungen § 373 huZGB, huKonkG § 49/C steht. Die Rechtsstellung eines Bieters und eines Vorkaufsberechtigten sei demnach nicht dieselbe, die Vorschreibung der Zahlungspflicht des Reugeldes erfolgte zu Lasten der Kl und war in diesem Fall rechtswidrig. Von der Vorkaufsberechtigten konnte mangels Kenntnis einer solchen Verpflichtung nicht erwartet werden, während der öffentlichen Ergebnisverkündung das Reugeld einzubezahlen. Aus diesem Grund habe die Kl ihr Vorkaufsrecht rechtmäßig ausgeübt, der Kaufvertrag sei demzufolge zwischen der Bekl I und der Kl zustande gekommen.

Anmerkung:

Die Vorschreibung eines Reugeldes gehört zur täglichen Praxis der Konkursverwalter. Der huOGH hat diesen Fall jedoch nicht zum Anlass genommen hat, um klarzustellen, inwieweit es sich hierbei überhaupt um Reugeld handelt.

Gesetzliche Grundlage des sog Reugeldes ist § 320 Abs 2 huZGB. Beim Reugeld handelt es sich um das Entgelt für ein Kündigungsrecht ohne gesetzlichen oder vertraglichen Rechtsgrund. Nach dem ungar Schuldrecht ist eine Vertragspartei zum Rücktritt aus einem Vertrag ausschließlich bei Vorliegen eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts berechtigt.²⁾ Die Parteien können jedoch vereinbaren, dass eine der Parteien gegen Zahlung eines bestimmten Betrags (=Reugeldes)³⁾ ohne weitere Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten kann.

Aus dem Sachverhalt geht jedoch unstrittig hervor, dass der vom Konkursverwalter geforderte Geldbetrag eine vom Reugeld unterschiedliche Funktion hat. Er diene der Besicherung der Vollendung des Ausschreibungsverfahrens und des Vertragsabschlusses nach erfolgtem Zuschlag. Würde nämlich der Bestbieter gemäß der Ausschreibungspraxis den Kaufvertrag nach erfolgtem Zuschlag nicht unterfertigen (abschließen), würde er das „Reugeld“ verlieren; schließt er jedoch einen Kaufvertrag ab, wandelt sich das Reugeld in ein sog Angeld (foglaló)⁴⁾ um. Daraus folgt, dass der im gegenständlichen Fall benannte Geldbetrag ab dem Abschluss des Kaufvertrags nicht als Reugeld angesehen werden konnte.

László Szécsényi

Dr. László Szécsényi, LL. M. (Marburg) ist Partner bei Schönherr Szécsényi Ügyvédi Iroda (Budapest).

- 1) Hinsichtlich der Grundzüge des Vorkaufsrechts gem § 373 huZGB siehe Szécsényi, eastlex 2006, 47.
- 2) Zum Rücktritt siehe Benedek in Gellért (red.), A polgári törvénykönyv magyarázata [Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch] (2007) 1145 ff.
- 3) Das Wesen des Reugeldes liegt nach Leszkoven nicht darin, als Entgelt für die Rücktrittsmöglichkeit zu dienen, sondern als Pauschalabgeltung eventueller Schäden der anderen Vertragspartei. Leszkoven, Gondolatok a bánatpénz melletti elállási jog természetéről [Gedanken über die Rechtsnatur des Rücktrittsrechtes bei Zahlung des Reugeldes], Gazdaság és Jog, 2007/8, 20 ff.
- 4) Bei dem Angeld handelt es sich um einen Geldbetrag mit Sicherheitsfunktion, dessen Wesen und Wirkung dem Angeld gem § 908 ABGB entspricht.