

Oktober 2024

Update

Diese Ausgabe behandelt die neueste Judikatur des OGH zu den Themen:

- BTVG auch auf Kaufoptionsverträge anwendbar!
- Keine Amtshaftung bei U-Haft statt Einweisung: Der Bund entschlägt sich Amtshaftung für Verletzung durch geistig abnormen Rechtsbrecher

1. Judikatur

- ▷ **BTVG auch auf Kaufoptionsverträge anwendbar!:** Im August 2021 schlossen die Kläger getrennt voneinander mit der Beklagten einen von dieser vorformulierten **Mietvertrag** und einen **Optionsvertrag über eine Wohnung**. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die **gegenständliche Wohnung** noch im Bau. Im Vertrag räumte die Beklagte als zukünftige Eigentümerin der Wohnung den Klägern das Recht ein, die Wohnung nach Ablauf von 10 Jahren ab Beginn des Mietvertrags zu einem näher bestimmten Kaufpreis zu erwerben. Für die Einräumung des Optionsrechts zahlten die Kläger vor Fertigstellung der Wohnung ein Optionsentgelt, das nach dem Optionsvertrag im Fall der Ausübung der Kaufoption auf den Kaufpreis anzurechnen war. Dieses Optionsentgelt überstieg den in § 1 Abs 1 BTVG genannten Betrag. **Auch eine nach dem BTVG gebotene Sicherstellung des Optionsentgelts erfolgte nicht.** Daraufhin verlangten die Kläger die Rückzahlung des geleisteten Optionsentgelts. Sie stützten ihr Begehren auf § 14 BTVG, weil das Optionsentgelt vor der Fertigstellung des Wohnobjekts gezahlt worden ist und gemäß § 7 Abs. 4 BTVG nicht fällig geworden sei, da keine Sicherstellung erfolgte. Zudem hat die Beklagte den Übergabetermin nicht eingehalten und die Wohnung rund drei Monate zu spät an die Kläger übergeben und keine Benützungsbewilligung bereitstellen können, weshalb die Wohnung nicht übernahmefähig war. **Die Kläger seien daher berechtigt vom Mietvertrag und vom Optionsvertrag zurückgetreten.** Die Beklagte setzte sich gegen die Anwendbarkeit des BTVG zur Wehr, weil der Optionsvertrag ihrer Meinung nach **kein Vertrag über den Erwerb des Eigentums sei, sondern damit nur die zukünftige Möglichkeit des Erwerbs eingeräumt werde.** Eine Sicherungspflicht habe überdies mit der Übergabe der Wohnung geendet. Das Erstgericht wies die Klage zur Gänze ab. Das BTVG sei auf den Optionsvertrag nicht anzuwenden, weil es sich dabei lediglich um eine Grundlage für einen sich daraus ergebenden Kaufvertrag diene. Auch bezüglich des Mietvertrags sei der Anwendungsbereich des BTVG nicht eröffnet, weil die Kläger aufgrund des Mietvertrags keine

Vorauszahlungen geleistet hätten. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge, da der Optionsvertrag unabhängig von der Bezeichnung als Bauträgervertrag anzusehen sei. Die Sicherungspflicht habe durch die Übergabe der Wohnung nicht geendet (und der Anspruch auf das Optionsentgelt sei damit auch nicht fällig geworden), weil der Vertragsgegenstand bei Übergabe nicht fertiggestellt gewesen sei. Das Berufungsgericht ließ die Revision gegen das Teilurteil zu, weil zur Frage der Anwendbarkeit des BTVG auf (Miet-)Kaufoptionsverträge keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten nicht Folge. Beim Optionsvertrag und dem davon abhängigen Kaufvertrag handle es sich zwar um getrennte Rechtsgeschäfte, jedoch sei auch der Optionsvertrag auf den Erwerb des Wohnungseigentums gerichtet und die Wohnung zum Zeitpunkt dieser Vereinbarung erst zu errichten. Das Vorauszahlungsrisiko, dem das BTVG entgegenwirken will, betrifft auch den Optionsberechtigten, der letztlich ein in § 2 Abs 1 BTVG genanntes Recht erwerben soll. Dieser leistet vor der Fertigstellung des zu erwerbenden Objekts eine Vorauszahlung in Form eines Optionsentgelts. Die genaue Gestaltung des Vertrags im Detail spielt dabei keine Rolle, da sonst die Gefahr bestünde, den zwingenden Verbraucherschutz des BTVG durch Vertragskonstruktionen umgehen zu können. Ansprüche des Bauträgers werden erst dann fällig, wenn und soweit die im BTVG vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers gegeben sind. Die Pflicht zur Sicherstellung endet erst mit der tatsächlichen Übergabe des fertigen Vertragsgegenstands sowie der Sicherung der vereinbarten Rechtsstellung. Da sowohl der Optionsvertrag als auch der daraus resultierende Kaufvertrag auf den Erwerb von (Wohnungs-) Eigentum abzielen, konnte die Sicherungspflicht nicht vor der Sicherung dieses Rechts enden. Das Optionsentgelt wurde somit entgegen den Bestimmungen des BTVG geleistet und ist auch nicht nachträglich durch das Ende der Sicherungspflicht fällig geworden. Daher kann es von den Klägern gemäß § 14 BTVG zurückgefordert werden (10 Ob 29/24y).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- Zankl, Bürgerliches Recht¹⁰ Rz 181 f
- Zankl, Zivilrecht 24⁴ Seite 64 und unter dem Begriff Bauträgervertrag

- ▷ **Keine Amtshaftung bei U-Haft statt Einweisung: Der Bund entschlägt sich Amtshaftung für Verletzung durch geistig abnormen Rechtsbrecher:** Der Kläger ist als Justizwachebeamter tätig und wurde während seines Dienstes von einem Untersuchungshäftling angegriffen und verletzt. Daraufhin forderte er vom Bund Schadenersatz. Er stützt seine Ansprüche auf die Tatsache, dass der psychisch erkrankte Täter nicht in Untersuchungshaft hätte genommen werden dürfen, sondern aufgrund seiner Erkrankung in eine Anstalt für geistig abnorme Rechtsbrecher oder in eine öffentliche psychiatrische Krankenanstalt eingewiesen werden müssen. Wäre dies geschehen, hätte der Täter ihn nicht verletzen können. Den anderen Justizbeamten hätte die für Dritte gefährliche psychische Erkrankung des Täters bei Verhängung der Untersuchungshaft, spätestens aber während der Haft auffallen müssen. So lieferte sich der Häftling unter anderem eine wilde Verfolgungsjagd mit der Polizei, die er sodann als „proviziertes Hatzertl von der Exekutive“ bezeichnete. Diese Verfehlung soll dem Bund im Wege der Amtshaftung nach Begehren des Klägers zugerechnet werden. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, da die damals handelnden Beamten nicht zu dem Schluss hätten kommen müssen, dass der Häftling vorläufig in

eine Anstalt für geistig abnorme Rechtsbrecher eingewiesen gehöre. Zudem sei der Normzweck einer solchen Überstellung nicht der Schutz von Strafvollzugsbeamten. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, ließ jedoch die ordentliche Revision zu, da zum Schutzzweck dieser Normen keine Rechtsprechung bestehe. Der Oberste Gerichtshof entschied ebenfalls gegen eine Haftung. **Auch im Amtshaftungsrecht haftet der Rechtsträger für das rechtswidrige und schuldhafte Verhalten seiner Organe nur dann, wenn die verletzte Norm nach ihrem Schutzzweck auch darauf abzielt, den eingetretenen Schaden zu verhindern.** Dabei genügt es, wenn die öffentlich-rechtliche Vorschrift, die in der Regel primär öffentliche Interessen schützt, die Schadensvermeidung beim Dritten zumindest teilweise beabsichtigt. **Die Norm muss jedoch explizit darauf abzielen, einen Schaden wie den tatsächlich eingetretenen zu verhindern.** Eine Haftung besteht nur für Schäden, die als Realisierung derjenigen Gefahr anzusehen sind, vor der die Vorschrift durch ein bestimmtes Verhalten schützen wollte oder dessen Unterlassung verlangte. Maßgebend ist der Zweck der Norm, der durch Auslegung zu ermitteln ist, sei es historisch oder objektiv-teleologisch. Unzureichend wäre es hingegen, wenn der Individualschutz lediglich als Nebenfolge der Befolgung einer Norm aufträte. **Der Unterschied im Schutzzweck zwischen regulärer Untersuchungshaft und Einweisung in eine erwähnte Anstalt besteht vor allem darin, dass bei letzterer zusätzlich zur Verhinderung der Gefährdung Dritter auch die Selbstgefährdung verhindert werden soll.** Die Möglichkeit der vorläufigen Anhaltung oder Einweisung diene daher nicht dazu, Justizwachebeamte vor der Gefährdung durch eine Person zu schützen, die sich aus anderen Gründen in ihrer Obhut befand. Zwar hätte sich ein solcher Schutz faktisch dadurch ergeben können, dass die Verhängung einer solchen Maßnahme zu erhöhter Vorsicht bei der Bewachung oder zu besonderen Sicherungsmaßnahmen führte. Dabei handelte es sich jedoch eben nur um eine bloße Nebenfolge der Maßnahme, die aus den dargestellten Gründen nicht vom Schutzzweck der Norm erfasst gewesen wäre (1 Ob 76/24v).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- Zankl, Bürgerliches Recht¹⁰ Rz 211 f
- Zankl, Casebook Bürgerliches Recht¹¹ Fall 157
- Zankl, Zivilrecht 24⁴ Seite 70 und 88 f und unter dem Begriff „Amtshaftung“