

Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag kann insolvenzfest sein

Grundstücksrecht. Wird in einem Grundstückskaufvertrag zugunsten des Verkäufers ein Rücktrittsrecht für den Fall vereinbart, dass der Käufer insolvent wird, ist das unter bestimmten Voraussetzungen nicht gläubigerbenachteiligend.

BGH, Urteil vom 12. Oktober 2017,
Az. IX ZR 288/14

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Eine Mutter verkaufte ihre Eigentumswohnung an ihre Tochter. Ein Teil des Kaufpreises sollte sofort, der restliche Betrag in Monatsraten über 25 Jahre bezahlt werden. Im Kaufvertrag wurde u.a. für den Fall, dass über das Vermögen der Tochter das Insolvenzverfahren eröffnet wird, ein Rücktrittsrecht vereinbart. Zur Sicherung dieses Rücktrittsrechts

wurde eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Tochter wurde als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, und zehn Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags wurde das Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet. Die Mutter klagte nunmehr gegen den Insolvenzverwalter auf Rückübertragung der Wohnung.

DIE FOLGEN

Der BGH hat zugunsten der Klägerin entschieden und das Recht auf Rückübertragung bejaht. Der Insolvenzverwalter hat nicht das Recht, ihr dies zu verweigern. Die Mutter hat ihre Pflichten, die aus dem Grundstückskaufvertrag folgten, vollständig erfüllt, sodass der Vertrag nicht unter das Wahlrecht des Insolvenzverwalters fällt, wonach er entscheiden kann, ob er den Vertrag erfüllt oder nicht (§ 103 InsO). Aber selbst wenn das Rückabwicklungsschuldverhältnis von § 103 InsO erfasst würde, stünde dem Insolvenzverwalter kein Wahlrecht zu, denn der Anspruch der Mutter wurde durch die eingetragene Rückauflassungsvormerkung gesichert. Die Verpflichtung zur Rückübertragung benachteiligt auch nicht die Gläubiger (§ 129 InsO). Denn eine solche Gläubigerbenachteiligung liegt nur vor, wenn entweder die Schuldnermasse vermehrt

oder die Aktivmasse verkürzt wird – und dadurch der Zugriff der Gläubiger auf das Vermögen des Schuldners vereitelt, erschwert, gefährdet oder verzögert wird. Das Rücktrittsrecht war im vorliegenden Fall allerdings von vornherein Bestandteil des gegenseitigen Vertrags. Außerdem hat die Tochter die Rechte an der Wohnung ausschließlich aufgrund dieses Vertrags erworben. Die Rücktrittsklausel versetzt die Mutter in den Stand, einen Zugriff der Gläubiger auf die Wohnung jederzeit abwehren zu können. Im Übrigen schließt die Rücktrittsklausel eine freie Verfügung der Tochter zugunsten einzelner Gläubiger aus. Die Mutter steht aufgrund der Rücktrittsklausel deshalb einem Aussonderungsberechtigten gleich (§ 47 InsO). Die Eigentumswohnung gehörte von vornherein nicht zu den Bestandteilen der Insolvenzmasse.

WAS IST ZU TUN?

Ein solches Rücktrittsrecht ist typisch für Immobilientransaktionen unter Familienangehörigen. Der BGH hat nunmehr klare Voraussetzungen bestimmt, unter denen

eine solche Regelung anfechtungsfest ist. Entscheidend ist, dass ein entgeltliches Rücktrittsrecht bereits bei Abschluss des Kaufvertrags vereinbart wird. **ahl**