

II. DER „KLASSISCHE“ IMMOBILIENKAUFVERTRAG

§ 380 ABGB normiert die „Zweiaktigkeit“ des Eigentumserwerbs:

§ 380 ABGB

„Ohne Titel und rechtliche Erwerbungsart kann kein Eigentum erlangt werden.“

Unter „Titel“ versteht das Gesetz jede rechtliche Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, also Vertrag, Erbschaft etc.

Die „rechtliche Erwerbungsart“ (Modus) ist der äußere Vorgang, der aufgrund des „Titels“ zur Erlangung des Eigentumsrechts *zusätzlich unbedingt* durchgeführt werden muss:

Bei beweglichen Sachen ist Modus in der Regel die „körperliche Übergabe“, bei Liegenschaften immer *die Eintragung im Grundbuch*.

AUS DER PRAXIS

In der Praxis kommt es häufig vor, dass Kaufinteressenten, wenn sie mit ihrem Vertragspartner Einigung erzielt haben, ein Schriftstück aufsetzen, das noch nicht alle Merkmale eines „förmlichen Vertrages“ hat, sondern nur jene Bedingungen in Schlagworten definiert, deren Regelung von den Vertragsparteien bedacht wurden.

Zu denken ist dabei in erster Linie an jene „Kaufanbotsformulare“, die von Immobilienmaklern ausgefüllt und den Vertragsparteien – in der Regel zuerst dem Käufer – zur Unterfertigung vorgelegt werden.

Vielfach wird von den juristisch nicht geschulten Vertragsparteien auch übersehen, dass eine – beweisbare – mündlich getroffene Einigung über die wesentlichen Bestandteile des Kaufgeschäfts bereits *rechtliche Wirkungen auslöst*.

Nach ständiger Rechtsprechung kommt ein Kaufvertrag betreffend unbeweglichen Sachen grundsätzlich formfrei zustande.

Entscheidung des Obersten Gerichtshofs

Der Gültigkeit und somit Klagbarkeit eines formlosen Kaufvertrags steht nämlich nicht entgegen, dass die Ausfertigung einer Vertragsurkunde in grundbuchsfähiger Form einem späteren Zeitpunkt vorbehalten ist, es sei denn, der eindeutige Wille der Parteien ist erschließbar, vor Erfüllung des Formerfordernisses nicht gebunden sein zu wollen (OGH in SZ 43/152 oder JBl 1966, 142).

Das bedeutet, dass grundsätzlich Einigung über Ware und Preis genügt, um als Vertragspartner gebunden zu sein, eine allfällige schriftliche Urkunde hat lediglich Beweischarakter.

Der Gültigkeit eines „formlosen“ Kaufvertrags steht auch nicht entgegen, dass die Regelung einzelner Nebenpunkte der späteren grundbuchsfähigen Urkunde vorbehalten wird, wenn nur die Bindungswirkung des formlosen Vertrags erkennbar ist.

Macht jedoch eine der Parteien ihre Bindung davon abhängig, dass auch sämtliche oder bestimmte Nebenpunkte eindeutig geregelt werden, *so entsteht der Vertrag erst mit Abschluss der Vereinbarung auch über diese Nebenpunkte.*

Der praktisch bedeutsamste Fall eines solchen Vorbehalts ist der sogenannte „Finanzierungsvorbehalt“.

Dabei erklärt der Käufer, dass er erst dann gebunden sein möchte, wenn die Finanzierung des Kaufpreises durch ein Bankdarlehen gesichert ist.

Diese aus Sicht des Käufers sicherlich wesentliche Regelung bedeutet allerdings für den Verkäufer einen u. U. beachtlichen Zeitverlust, da er sich an einen Käufer gebunden hat, der möglicherweise wochenlang Banken abklappert, um die Finanzierung des Kaufpreises zustande zu bringen.

Nicht selten muss dann festgestellt werden, dass der Käufer seine finanziellen Möglichkeiten überschätzt hat und vom Kauf Abstand nehmen muss.

Für den Verkäufer bedeutet dies „zurück an den Start“.

Für beide Vertragsparteien gilt grundsätzlich, dass auch bei der Besprechung „formloser“ Verträge und Urkunden möglichst sorgfältig festgelegt werden sollte, welche Nebenbedingungen für das Zustandekommen des Vertrags wesentlich sind und welche nicht.

Es ist für den Verkäufer unangenehm, wenn er feststellen muss, dass sein Käufer nach wochenlanger „Hinhaltetaktik“ plötzlich erklärt, am Kauf nicht mehr interessiert zu sein und er dies damit begründet, dass eine Einigung über vertragliche Nebenpunkte nicht erzielbar ist.

Umgekehrt ist es für den Käufer unangenehm, vom Verkäufer ultimativ aufgefordert zu werden, „endlich beim Anwalt den Vertrag zu unterschreiben“, obwohl eigentlich die Finanzierungsbank die Gewährung des Darlehens noch nicht verbindlich zugesichert hat, die eigene Wohnung noch nicht verkauft wurde oder sonst „die Sache noch gar nicht so klar war“.

Hat in solchen Fällen der Verkäufer ein schriftliches „Maklerkaufangebot“ in Händen, in dem ein Finanzierungsvorbehalt oder die Erfüllung einer anderen Bedingung, die vom Käufer eigentlich vorausgesetzt wurde, nicht schriftlich festgehalten wurde, so hat er es im Regelfall schwer, das Bestehen eines derartigen Vorbehalts zu beweisen.

Ein weiterer für den Verkäufer bedeutsamer Vorbehalt ist die Notwendigkeit, den Erwerb durch einen ausländischen Käufer grundverkehrsbehördlich genehmigen zu lassen.

Ein solcher Vertrag ist von Gesetzes wegen „als bedingt abgeschlossen“ anzusehen.

Die Vertragsparteien sind während der Genehmigungsphase aneinander gebunden, Verfügungen über den Kaufgegenstand oder den Kaufpreis sollten aber während der Dauer des behördlichen Bewilligungsverfahrens vermieden werden.

Es versteht sich von selbst, dass auch für derartige Verträge die fachkundige Hilfe von Spezialisten in Anspruch genommen werden sollte.

A. Wichtige Vertragsbestimmungen im Liegenschafts Kaufvertrag und ihre Bedeutung

1. Bestand-/Kaufgegenstand

Grundsätzlich genügt die genaue Bezeichnung der Liegenschaft nach Einlagezahl und Katastralgemeinde, die Anführung der Grundstücksnummern ist nicht erforderlich, wenn die ganze Grundbucheinlage gekauft wird.

Wird nur ein Grundstück gekauft, ist die Anführung dieses Grundstücks und der Katastralgemeinde ausreichend, um den Kaufgegenstand endgültig und vor allem für das Grundbuch ausreichend zu definieren.

HINWEIS

Aus „Sicherheitsgründen“ empfiehlt sich aber immer die Anführung von Einlagezahl und Grundstücksnummer. Die Nennung der bloßen Adresse kann möglicherweise zu ungenau sein.

Es ist zulässig, auch vorerst nur in der Natur ersichtliche Teile von Grundstücken zu erwerben, in diesem Fall ist es aber erforderlich, den zu erwerbenden Grundstücksteil möglichst genau zu beschreiben, wobei die einschlägigen örtlichen Vorschriften über die Mindestgröße von Grundstücken beachtet werden müssen.

Die Grundbucheintragung des Eigentums des Käufers an einer derartigen Fläche ist nur nach Bewilligung eines von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen erstellten Teilungsplans durch die zuständige Baubehörde und das zuständige Vermessungsamt möglich.

ACHTUNG

Vor Eintragung des Eigentums des Käufers an einer abgeteilten Liegenschaftsfläche sollte unter keinen Umständen der Kaufpreis bezahlt werden.

Die im Grundbuchsatzung ersichtliche Grundstücksbezeichnung (Baufläche, Grünland etc.) ist in der Regel nur ein Hinweis auf die für das jeweilige Grundstück geltende Flächenwidmung.

Dies gilt aber nicht uneingeschränkt, und es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, welche Flächenwidmung für das jeweilige Grundstück verordnet wurde, da es durchaus möglich ist, dass für *ein Grundstück* verschiedene Flächenwidmungen gelten können.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis muss bestimmt oder bestimmbar sein, er kann auch in der Übernahme von Verpflichtungen des Verkäufers durch den Käufer bestehen (Darlehensübernahme etc.).

Die Beachtung des Risikos unglücklich gewählter Fälligkeitszeitpunkte ist von eminenter Bedeutung für den Käufer: Siehe unten Seite 71 f. „Sichere Vertragsabwicklung“.

3. Übergabe des Kaufgegenstands

Der Übergabetermin sollte nach Tunlichkeit mit der Fälligkeit des Kaufpreises zusammenfallen.

Wird die Liegenschaft vor Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer übergeben, so trägt der Verkäufer das Risiko, dass jene Umstände *nicht eintreten*, die gemäß Vertrag oder Gesetz den Kaufpreis zur Auszahlung fällig machen.

Auch für den Fall, dass der Kaufpreis treuhändig beim Vertragserrichter erlegt wurde, sichert dies den Verkäufer nicht dagegen ab, dass er den Kaufpreis *nicht* zu jenem Zeitpunkt erhält, zu welchem er eigentlich mit der Auszahlung gerechnet hat.

Sollte der Vertrag von einer behördlichen Bewilligung oder vom Einlangen bestimmter Erklärungen bestimmter Personen abhängig sein, so wird ein umsichtiger Vertragserrichter die Auszahlung des Kaufpreises vom Eintritt dieser Umstände abhängig machen.

Wird umgekehrt der Kaufpreis ausbezahlt, bevor die Liegenschaft an den Käufer übergeben wird, so trägt der Käufer das Risiko, dass er die Liegenschaft *nicht* zum vereinbarten Zeitpunkt, in der vereinbarten Form und vor allem im vereinbarten Zustand erhält.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass ein Auseinanderfallen von Kaufpreisfälligkeit und Übergabe der Liegenschaft nur nach sorgfältiger Abwägung der Umstände vereinbart werden sollte.

4. Gewährleistung

Die Gewährleistung ist die bei einem Kaufvertrag gesetzlich angeordnete Haftung des Verkäufers für Mängel, welche die Kaufsache bei Übergabe hat.

Der Verkäufer hat dafür einzustehen, dass die Sache den vertraglichen Vereinbarungen oder mangels derartiger Vereinbarungen der üblichen Qualität entspricht.

Die Rechtsordnung unterscheidet

- Sachmängel und
- Rechtsmängel.

Ein Sachmangel haftet der Sache körperlich an.

Ein Rechtsmangel liegt dann vor, wenn der Verkäufer dem Erwerber nicht die rechtliche Position verschafft, die er ihm nach dem Vertrag verschaffen muss.

Im Fall des Liegenschaftskaufs haftet der Verkäufer also dafür, dass der Verkäufer Eigentümer der gekauften Liegenschaft zu den vereinbarten Bedingungen wird.

ACHTUNG

In Liegenschaftskaufverträgen und vor allem in Vertragsmustern finden sich oftmals mehr oder minder weitgehende Vereinbarungen, die eine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers ausschließen sollen.

Der Käufer sollte in all diesen Fällen sorgfältig prüfen, ob der bereit ist, einen derartigen Gewährleistungsverzicht abzugeben und dies im Zweifel nicht tun.

Erwirbt der Käufer von einem „professionellen Verkäufer“ – Unternehmer –, so wird in der Regel ein sogenanntes „Verbrauchergeschäft“ vorliegen, bei dem Einschränkungen des Gewährleistungsrechts des Konsumenten – von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen – generell unzulässig sind.