

# Praxisprobleme des Liegenschaftserwerbs



Zivilgerichtstag an der WU  
Wien, 8. April 2025  
*Univ.-Prof. Dr. Stefan Perner*

[short.wu.ac.at/zivilrecht25](https://short.wu.ac.at/zivilrecht25)



## I. Vertragsrechtliche Grundfragen

1. Erwerbsformen und Erwerbsumfang
2. Gestaltungsmöglichkeiten
3. Vorkaufsrecht

## II. Leistungsstörungen

1. Gewährleistung und Schadenersatz
2. Konkurrenzen
3. Wohnungseigentum

## III. Treuhandabwicklung (inkl Versicherung)

## IV. Haftung des Vertragsverfassers (inkl Versicherung)

## I. Vertragsrechtliche Grundfragen

1. Erwerbsformen und Erwerbsumfang
2. Gestaltungsmöglichkeiten
3. Vorkaufsrecht

## II. Leistungsstörungen

1. Gewährleistung und Schadenersatz
2. Konkurrenzen
3. Wohnungseigentum

## III. Treuhandabwicklung (inkl Versicherung)

## IV. Haftung des Vertragsverfassers (inkl Versicherung)

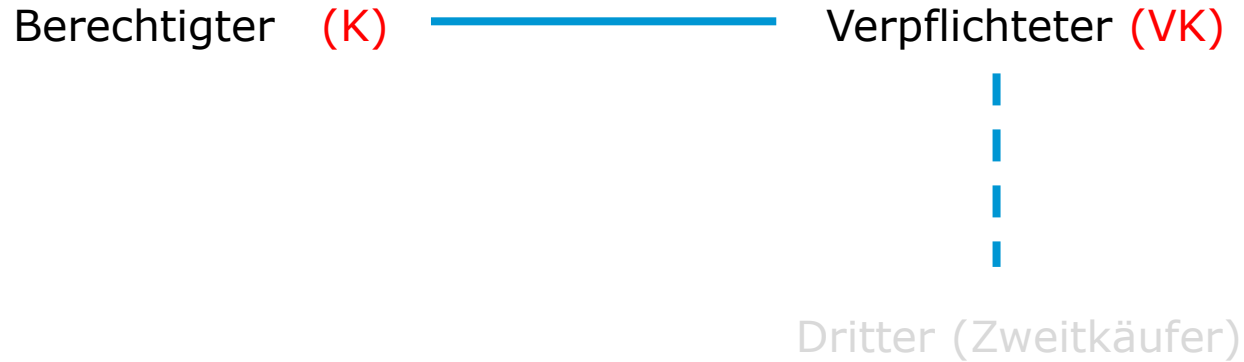
# Vorkaufsrecht



„Die Parteien vereinbaren ein Vorkaufsrecht  
iSd §§ 1072 ff ABGB zugunsten des  
Verkäufers.“







## ■ Einlösung

- „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)
- Übernahme der Nebenleistungen (5 Ob 231/13a, 5 Ob 49/22z)
- Ersatz der Drittvertragskosten? (8 Ob 161/08x; *Riedler*, Zak 2009, 243)
- kein Wiederaufleben bei Änderung der Zahlungsmodalitäten (2 Ob 27/13d)

## ■ Einlösung

- „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)
- Übernahme der Nebenleistungen (5 Ob 231/13a, 5 Ob 49/22z)
- Ersatz der Drittvertragskosten? (8 Ob 161/08x; *Riedler*, Zak 2009, 243)
- kein Wiederaufleben bei Änderung der Zahlungsmodalitäten (2 Ob 27/13d)

## ■ Vorkaufsfall

- Verkauf von Liegenschaft, bei der ein Teil belastet, löst aus (2 Ob 40/09k)
- Keine Auslösung bei Schenkung, Tausch (2 Ob 89/13x)
- letztwillige Verfügung versus gesetzliche Erbfolge (5 Ob 129/23s)

# Gewährleistung



# Vertragsinhalt (§ 922 Abs 1)

- ausdrücklich bedungen
  - 5 Ob 53/12y (Begrenzungsmauer); 2 Ob 81/14x (Papier- oder Naturgrenze)

# Vertragsinhalt (§ 922 Abs 1)

- ausdrücklich bedungen
  - 5 Ob 53/12y (Begrenzungsmauer); 2 Ob 81/14x (Papier- oder Naturgrenze)
  - schlüssige Zusage: 9 Ob 50/10h (Boden, *P. Bydlinski*, JBl 2011, 40)

# Vertragsinhalt (§ 922 Abs 1)

- ausdrücklich bedungen
  - 5 Ob 53/12y (Begrenzungsmauer); 2 Ob 81/14x (Papier- oder Naturgrenze)
  - schlüssige Zusage: 9 Ob 50/10h (Boden, *P. Bydlinski*, JBl 2011, 40)
  - Zurechnung des Maklers (vgl 1 Ob 77/23i)

# Vertragsinhalt (§ 922 Abs 1)

- ausdrücklich bedungen
  - 5 Ob 53/12y (Begrenzungsmauer); 2 Ob 81/14x (Papier- oder Naturgrenze)
  - schlüssige Zusage: 9 Ob 50/10h (Boden, *P. Bydlinski*, JBl 2011, 40)
  - Zurechnung des Maklers (vgl 1 Ob 77/23i)
- gewöhnlich vorausgesetzt
  - „unsanierte“ Wohnung (7 Ob 156/16s)
  - Betriebssicherheit von Elektroinstallationen (2 Ob 176/10m)

# Vertragsinhalt (§ 922 Abs 1)

- ausdrücklich bedungen
  - 5 Ob 53/12y (Begrenzungsmauer); 2 Ob 81/14x (Papier- oder Naturgrenze)
  - schlüssige Zusage: 9 Ob 50/10h (Boden, *P. Bydlinski*, JBl 2011, 40)
  - Zurechnung des Maklers (vgl 1 Ob 77/23i)
- gewöhnlich vorausgesetzt
  - „unsanierte“ Wohnung (7 Ob 156/16s)
  - Betriebssicherheit von Elektroinstallationen (2 Ob 176/10m)
- Altlastenfreiheit (6 Ob 125/14x; 3 Ob 200/13b; 1 Ob 38/14s; 1 Ob 222/17d)

# Ausschluss (*Reich-Rohrwig*, NZ 2015, 441)

- Kern: Ausschluss von „Gewährleistung“ oder „Haftung“
- Ergänzung durch Besichtigungs- und Kenntnisklausel = im Vertrag dokumentierte Aussage, dass Käufer Vertragsgegenstand durch Besichtigung kennt
- Ergänzung durch „Nachfolgeklausel“: „Der Käufer erwirbt die Liegenschaft so, wie sie der Verkäufer bisher besessen hat bzw zu besitzen und zu benutzen berechtigt war.“
- Formulierungen in der Praxis im Detail verschieden (siehe etwa 3 Ob 542/87; 9 Ob 50/10h; 2 Ob 176/10m; 8 Ob 9/19k; 1 Ob 79/23h)

# Ausschluss: Reichweite und Wirksamkeit

- Verzicht (§ 929 ABGB)
  - auch bei verborgenen Mängeln zulässig (RS0018564)

# Ausschluss: Reichweite und Wirksamkeit

- Verzicht (§ 929 ABGB)
  - auch bei verborgenen Mängeln zulässig (RS0018564)
  - Besichtigungsklausel: nur erkennbare Mängel (2 Ob 176/10m)

# Ausschluss: Reichweite und Wirksamkeit

- Verzicht (§ 929 ABGB)
  - auch bei verborgenen Mängeln zulässig (RS0018564)
  - Besichtigungsklausel: nur erkennbare Mängel (2 Ob 176/10m)
  - keine Erstreckung auf Zusicherungen (9 Ob 50/10h, 1 Ob 77/23i, 2 Ob 42/23z)

# Ausschluss: Reichweite und Wirksamkeit

- Verzicht (§ 929 ABGB)
  - auch bei verborgenen Mängeln zulässig (RS0018564)
  - Besichtigungsklausel: nur erkennbare Mängel (2 Ob 176/10m)
  - keine Erstreckung auf Zusicherungen (9 Ob 50/10h, 1 Ob 77/23i, 2 Ob 42/23z)
  - (konkludente) Abtretung der Ansprüche des Verkäufers (1 Ob 257/04g, 8 Ob 144/17k, 9 Ob 47/22k): Nachfolgeklausel

# Ausschluss: Reichweite und Wirksamkeit

- Verzicht (§ 929 ABGB)
  - auch bei verborgenen Mängeln zulässig (RS0018564)
  - Besichtigungsklausel: nur erkennbare Mängel (2 Ob 176/10m)
  - keine Erstreckung auf Zusicherungen (9 Ob 50/10h, 1 Ob 77/23i, 2 Ob 42/23z)
  - (konkludente) Abtretung der Ansprüche des Verkäufers (1 Ob 257/04g, 8 Ob 144/17k, 9 Ob 47/22k): Nachfolgeklausel
- Offenkundige Mängel (§ 928 ABGB)
  - Auslegungsregel (6 Ob 36/16m: stark verminderter Preis)
  - Parallele zu Notwegegesetz (6 Ob 36/16m; 1 Ob 134/04v)

# Rechtsfolgen – siehe Georg Kodek

---

# Schadenersatz statt Gewährleistung (§ 933a)

## ■ Verschulden

- Vermutung nach § 1298 (10 Jahre, § 933a Abs 3)
- zB 6 Ob 199/13b: fehlende Kenntnis des Verkäufers von Belastung – wasserrechtliches Zwangsrecht

## ■ Verjährung

- § 1489: Beginn mit Misslingen der Verbesserung oder endgültiger Weigerung
- 3 Ob 162/12p

# Schadenersatz statt Gewährleistung (§ 933a)

## ■ Verschulden

- Vermutung nach § 1298 (10 Jahre, § 933a Abs 3)
- zB 6 Ob 199/13b: fehlende Kenntnis des Verkäufers von Belastung – wasserrechtliches Zwangsrecht

## ■ Verjährung

- § 1489: Beginn mit Misslingen der Verbesserung oder endgültiger Weigerung
- 3 Ob 162/12p

## ■ Naturalrestitution vor Geldersatz

- Deckungskapital: 3 Ob 191/13d, 1 Ob 138/17a
- Unverhältnismäßigkeitseinwand: 1 Ob 77/23i

# Konkurrenzen



- Irrtum (§ 871)
  - Veranlassung (2 Ob 127/16i: Zurechnung des Maklers)
  - Anpassung (2 Ob 176/10m: Errichtungsjahr eines Gebäudes)
  - Gewährleistungsausschluss? (RS0014900, 2 Ob 176/10m, aber 3 Ob 111/09h)

- Irrtum (§ 871)
  - Veranlassung (2 Ob 127/16i: Zurechnung des Maklers)
  - Anpassung (2 Ob 176/10m: Errichtungsjahr eines Gebäudes)
  - Gewährleistungsausschluss? (RS0014900, 2 Ob 176/10m, aber 3 Ob 111/09h)
  - List (§ 870): 3 Ob 23/13y (Kontamination); 1 Ob 37/08k (Hausschwamm)

- Irrtum (§ 871)
  - Veranlassung (2 Ob 127/16i: Zurechnung des Maklers)
  - Anpassung (2 Ob 176/10m: Errichtungsjahr eines Gebäudes)
  - Gewährleistungsausschluss? (RS0014900, 2 Ob 176/10m, aber 3 Ob 111/09h)
  - List (§ 870): 3 Ob 23/13y (Kontamination); 1 Ob 37/08k (Hausschwamm)
- Laesio enormis (§§ 934 f ABGB)
  - C-2-C (!) und B-2-C zwingend
  - mit oder ohne Mangel? (*P. Bydlinski*, ÖJZ 2024, 999)
  - Spezialregeln, zB § 38 Abs 6 OÖ ROG 1994 (Flächenwidmung)

- Irrtum (§ 871)
  - Veranlassung (2 Ob 127/16i: Zurechnung des Maklers)
  - Anpassung (2 Ob 176/10m: Errichtungsjahr eines Gebäudes)
  - Gewährleistungsausschluss? (RS0014900, 2 Ob 176/10m, aber 3 Ob 111/09h)
  - List (§ 870): 3 Ob 23/13y (Kontamination); 1 Ob 37/08k (Hausschwamm)
- Laesio enormis (§§ 934 f ABGB)
  - C-2-C (!) und B-2-C zwingend
  - mit oder ohne Mangel? (*P. Bydlinski*, ÖJZ 2024, 999)
  - Spezialregeln, zB § 38 Abs 6 OÖ ROG 1994 (Flächenwidmung)
- Wucher (§ 879 Abs 2 Z 4; 5 Ob 57/23b)

# Praxisprobleme des Liegenschaftserwerbs



Zivilgerichtstag an der WU  
Wien, 8. April 2025  
*Univ.-Prof. Dr. Stefan Perner*

[short.wu.ac.at/zivilrecht25](https://short.wu.ac.at/zivilrecht25)

