

Praxisprobleme des Liegenschaftserwerbs



Zivilrechtstag an der WU

Wien, 7. April 2025

Univ.-Prof. Dr. Stefan Perner

short.wu.ac.at/zivilrecht25



Praxisprobleme des Liegenschaftserwerbs

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)

Praxisprobleme des Liegenschaftserwerbs

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)

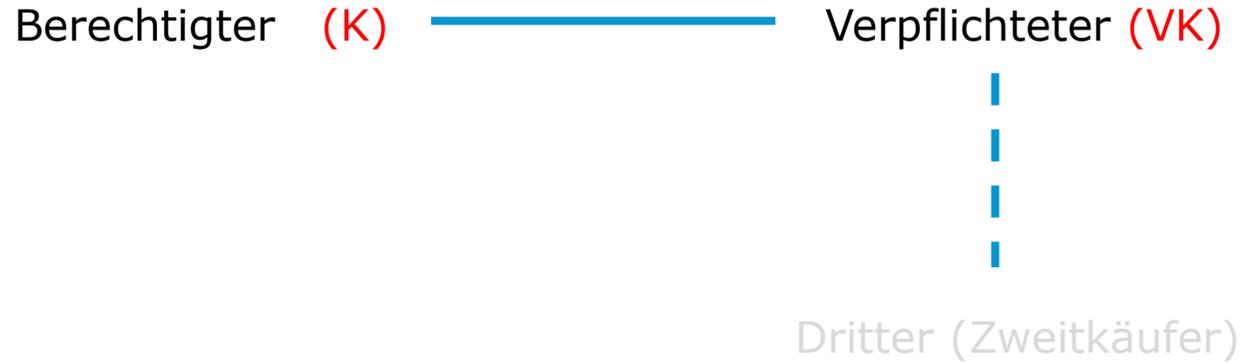
IV. Haftung des Vertragsverfassers (inkl Versicherung)

Vorkaufsrecht



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

Vorkaufsrecht



- Fallstricke der (dispositiven: *Apathy/Perner* in KBB⁷ § 1075 Rz 3) Regelung
 - „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)

- Fallstricke der (dispositiven: *Apathy/Perner* in KBB⁷ § 1075 Rz 3) Regelung
 - „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)
 - 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)

- Fallstricke der (dispositiven: *Apathy/Perner* in KBB⁷ § 1075 Rz 3) Regelung
 - „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)
 - 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)
 - 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)

- Fallstricke der (dispositiven: *Apathy/Perner* in KBB⁷ § 1075 Rz 3) Regelung
 - „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)
 - 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)
 - 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)

- Zwingende Grenzen (§ 38 Abs 1 WEG: 10 Ob 25/23h)

- Fallstricke der (dispositiven: *Apathy/Perner* in KBB⁷ § 1075 Rz 3) Regelung
 - „Wirkliche“ Einlösung (= Zahlung!) binnen 30 Tagen (5 Ob 231/13a)
 - 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)
 - 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)

- Zwingende Grenzen (§ 38 Abs 1 WEG: 10 Ob 25/23h)

- Vormietrecht (6 Ob 101/24g)

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)
 - Zu offenkundigen Dienstbarkeiten: 5 Ob 27/14b; 5 Ob 161/16m; 7 Ob 71/18v

- Primär: Verbesserung oder Austausch (§ 932 Abs 2 ABGB)
 - fortwirkende Erfüllung
 - Liegenschaften: de facto nur Verbesserung (Spezies)

- Umstieg auf die sekundären Behelfe?
 - Übergeber: Unmöglichkeit (1 Ob 112/23m) oder Unverhältnismäßigkeit
 - Übernehmer: keine 3. Chance / sachliche Gründe (5 Ob 191/05g: undichtetes Flachdach, keine erheblichen Unannehmlichkeiten)

- Sekundär: Preisminderung oder Vertragsauflösung (§ 932 Abs 4 ABGB)
 - Wahlrecht des Übernehmers, außer bei Geringfügigkeit
 - Berücksichtigung von Vorteilen bei Preisminderung (3 Ob 109/10s)
 - Umstellung des Begehrens (3 Ob 139/23x)

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)
 - Zeitpunkt Vertragsschluss (8 Ob 148/09m); Einräumung Option (4 Ob 217/21x)
 - 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)
 - Zeitpunkt Vertragsschluss (8 Ob 148/09m); Einräumung Option (4 Ob 217/21x)
 - Spezialregeln, zB § 38 Abs 6 OÖ ROG 1994 (Flächenwidmung)
- Wucher (§ 879 Abs 2 Z 4; 5 Ob 57/23b)

Praxisprobleme des Liegenschaftserwerbs



Zivilrechtstag an der WU

Wien, 7. April 2025

Univ.-Prof. Dr. Stefan Perner

short.wu.ac.at/zivilrecht25

