

2. Liegenschaftskauf

Stefan Artner

2.1. Kaufvertrag

2.1.1. Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung

Kauf und Verkauf einer Liegenschaft hängen wesentlich davon ab, welche Art von Liegenschaft verkauft wird und welche Besonderheiten die konkrete Liegenschaft aufweist. Zum Beispiel ist zu berücksichtigen, ob die Liegenschaft bebaut, grundbürgerlich belastet oder bereits vermietet ist. Auch die Eignung einer Liegenschaft als Baugrund oder potenzielle Kontaminationen sind ein wichtiges Thema.

Letztlich muss der Vertragserrichter auch berücksichtigen, ob sich die Vertragsparteien als Unternehmer (zB ein Bauträger) und Verbraucher (zB ein Privater, der die Liegenschaft zum privaten Gebrauch erwirbt) gegenüberstehen. In diesem Fall unterliegt der Kaufvertrag dem KSchG, das zum Schutz des Käufers bestimmte Vereinbarungen wie bspw die Beschränkung von Gewährleistungsansprüchen untersagt.

2.1.2. Mindestinhalt und Form

Ein Kaufvertrag kommt durch Einigung über die Hauptpunkte **Ware** und **Preis** zustande; Ware und Preis müssen entweder **bestimmt** oder zumindest **bestimmbar** sein (siehe dazu sogleich unten). Im Fall eines Liegenschaftskaufs sind daher die inhaltlichen Mindestanforderungen, die die Vertragsparteien jedenfalls festlegen müssen, die **Liegenschaft** und der **Kaufpreis**. Bei einem Kaufvertrag über eine belastete Liegenschaft zählt die Judikatur – unter Kritik der Lehre³⁷¹ – auch die Vereinbarung über die **Lastentragung** zu den inhaltlichen Mindestanforderungen.³⁷²

Weitere Vereinbarungen über Nebenpunkte sind nicht notwendig; so steht es einem wirksamen Kaufvertrag bspw nicht entgegen, dass die Parteien nichts über die Tragung der Vertrags- und Verbücherungskosten sowie der Steuern und Gebühren oder über die Räumung des Kaufobjekts vereinbart haben.³⁷³ Die Parteien müssen nur dann ausnahmsweise auch über einen **Nebenpunkt** Einigkeit erzielen, wenn über diesen (ergebnislos) verhandelt wurde und sie sich eine Vereinbarung darüber vorbehalten haben. In diesem Fall ist für das Zustandekommen eines Vertrags auch die Einigung über den Nebenpunkt erforderlich.³⁷⁴

371 Aicher in *Rummel* ABGB³, § 1054 Rz 2.

372 OGH 13.7.2007, 5 Ob 130/07i.

373 Aicher in *Rummel* ABGB³, § 1054 Rz 2.

374 Pletzer in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.00 § 869 Rz 17 unter Hinweis auf OGH 23.1.2001, 7 Ob 244/00h.

Treffen die Parteien tatsächlich nur eine Vereinbarung über die Hauptpunkte Liegenschaft und Preis, so werden alle weiteren Fragen, die sich typischerweise im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag stellen (Nebenpunkte wie zB Fälligkeit des Kaufpreises, Höhe der Verzugszinsen, Gewährleistungsbestimmungen), durch die gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

Wie bereits angesprochen, müssen Ware und Preis **bestimmt** oder zumindest **bestimmbar** sein. Haben die Parteien die Liegenschaft und den Kaufpreis so eindeutig festgelegt, dass kein Spielraum für Interpretation bleibt (bspw wie folgt: „*Kaufgegenstand ist die Liegenschaft EZ 2 GB 01009 Mariahilf mit der Grundstücksadresse ... Der Kaufpreis beträgt EUR 1.000.000 zuzüglich USt*“), so sind Ware und Preis **bestimmt** bezeichnet. Haben die Parteien Ware und Preis hingegen nicht bestimmt festgelegt, müssen diese zumindest **bestimmbar** sein. Als ausreichend bestimmbare Bezeichnung des Kaufgegenstands hat der OGH bspw die Vereinbarung angesehen, dass ein nach Größe und Lage beschriebener Teil eines Grundstücks verkauft wird, auch wenn dessen genaue Form erst später durch Vermessung festgestellt werden sollte.³⁷⁵ Für die Bestimmbarkeit des Kaufpreises reicht die Vereinbarung eines ortsüblichen Preises; wie hoch der ortsübliche Preis ist, ist dann im Streitfall von einem Sachverständigen zu ermitteln.

Zur Vermeidung späterer Auslegungsschwierigkeiten und Streitigkeiten ist allerdings eine möglichst genaue Bezeichnung der Kaufgegenständlichen Liegenschaft und des Kaufpreises zu empfehlen. Auch wenn sich die gesetzlichen Regelungen über den Vertragsabschluss mit der Bestimmbarkeit begnügen, sollte ein Vertragsserrichter immer auf eine möglichst genaue Beschreibung des Vertragsgegenstands und des Kaufpreises achten.

Ebenso hat ein Vertragsserrichter die Einhaltung der bestehenden **Formvorschriften** zu beachten. Hier ist zwischen den Regelungen des ABGB und den Bestimmungen des GBG zu unterscheiden. Das **ABGB** regelt, ob ein Kaufvertrag **wirksam** **zustande kommt**; dafür stellt es **keine Formvorschriften** auf. Die Vertragsparteien können den Kauf einer Liegenschaft ebenso wie den Kauf einer beweglichen Sache **mündlich** oder auch **konkludent** vereinbaren.³⁷⁶ Für die Wirksamkeit eines Liegenschaftskaufvertrags ist es nicht notwendig, ein schriftliches Dokument zu erstellen.

Von der Frage der Wirksamkeit des Kaufvertrags, die das ABGB regelt, sind jene Erfordernisse zu unterscheiden, die das GBG an die **Verbücherungsfähigkeit** eines Liegenschaftskaufvertrags stellt – oder mit anderen Worten: Ein mündlicher Liegenschaftskaufvertrag ist zwar wirksam zustande gekommen, das Eigentumsrecht kann allerdings für den Käufer mangels einer Kaufvertragsurkunde, die den Erfordernissen des GBG entspricht, nicht im Grundbuch einverlebt werden. Der Käufer ist in einem solchen Fall berechtigt, vom Verkäufer die Unterfertigung einer verbücherungsfähigen Urkunde zu verlangen; weigert sich der Verkäufer, eine solche Urkunde zu unterfertigen, kann der Käufer die Unterfertigung einer verbücherungsfähigen Urkunde notfalls gerichtlich erzwingen.³⁷⁷

Überblicksmäßig sieht das GBG für die Verbücherungsfähigkeit eines Liegenschaftskaufs folgende Erfordernisse vor: Der Kaufvertrag muss **schriftlich** abgefasst sein und die

³⁷⁵ OGH 19.4.1967, 6 Ob 105/67.

³⁷⁶ Aicher in Rummel ABGB³, § 1054 Rz 3.

³⁷⁷ OGH 8.5.1963, 1 Ob 77/63.

Liegenschaft, das erworbene Recht (**Eigentum**), die **Vertragsparteien** (inklusive Geburtsdatum bzw Firmenbuchnummer oder Vereinsregisterzahl) sowie **Ort und Datum der Ausfertigung** der Urkunde eindeutig angeben. Weiters muss die Urkunde **geheftet**, mängelfrei und einwandfrei lesbar sein. Der Verkäufer muss ausdrücklich in die Übertragung seines Eigentumsrechts an den Käufer einwilligen (**Aufsandungserklärung**, siehe dazu unten 4.4.4.2.). Die **Unterschriften** des Verkäufers und des Käufers müssen **notariell oder gerichtlich beglaubigt** sein; bei natürlichen Personen muss der Beglaubigungsvermerk das **Geburtsdatum** enthalten.

Für Urkunden, die im **Ausland** beglaubigt wurden, gilt überblicksmäßig Folgendes: In einigen **bilateralen Staatsverträgen** ist vorgesehen, dass keine weiteren Beglaubigungs schritte – weder in Österreich noch im Ausland – notwendig sind; solche bilateralen Abkommen hat Österreich zB mit Deutschland, Italien, Ungarn und Tschechien abgeschlossen. Besteht kein solches bilaterales Abkommen, ist zu prüfen, ob der ausländische Staat, in dem die Urkunde beglaubigt wurde, Mitglied des **Haager Beglaubigungsüber einkommens** ist; in diesem Fall ist eine sog **Apostille** notwendig, die in der Regel vom Außenministerium oder dem Justizministerium des ausländischen Staats ausgestellt wird. Nur für den Fall, dass der ausländische Staat nicht Partei des Haager Beglaubigungsübereinkommens ist, bedarf die Urkunde einer diplomatischen Überbeglaubigung. Überdies ist zu bedenken, dass Urkunden, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, **beglaubigt** in das Deutsche **übersetzt** werden müssen.

2.1.3. Beschreibung der Liegenschaft

Eine Kaufvertragsurkunde kann nur dann Grundlage einer grundbürgerlichen Einverleibung sein, wenn die betroffene Liegenschaft genau bezeichnet ist. Abgesehen davon empfiehlt sich auch im Hinblick auf das **Gewährleistungsrecht** eine möglichst genaue Beschreibung der kaufgegenständlichen Liegenschaft. Schließlich sind die Eigenschaften der Liegenschaft der Maßstab des Gewährleistungsrechts und damit ausschlaggebend dafür, was der Käufer fordern kann bzw der Verkäufer leisten muss (siehe dazu im Detail 2.1.7. unten).

2.1.3.1. Grundbuchauszug

Das Grundbuch wird als öffentliches Register bei den örtlichen Bezirksgerichten geführt. Jedermann kann daher das Grundbuch einsehen und Grundbuchauszüge anfordern. Der Grundbuchauszug einer Liegenschaft ist in mehrere Abschnitte gegliedert, die wichtige Informationen über die Liegenschaft enthalten, darunter die Aufschrift mit den Liegenschaftsdaten, das A2- oder Gutsbestandsblatt, das B-Blatt mit der Darstellung der Eigentumsverhältnisse und das C-Blatt mit den Belastungen auf der Liegenschaft. Im Detail siehe dazu das **Kapitel Grundbuchrecht** (zB 4.2.4.) über das Hauptbuch.

2.1.3.2. Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster

Zu jedem Hauptbuch besteht eine sog **Grundbuchsmappe** als Hilfseinrichtung. Diese Grundbuchsmappe ist eine Landkarte, die die örtliche Lage und die **Grenzen** der Grundstücke darstellt. Sie dient der Veranschaulichung der Grundstücke und ihrer Grenzen; die dargestellten Grenzen sind aber **nicht verbindlich**.

Ausschlaggebend für den Grundstückserwerb sind grundsätzlich die Grenzen, die **in der Natur** tatsächlich bestehen. Weichen die in der Natur bestehenden Grenzen von den Grenzen laut Grundbuchsmappe ab, erwirbt der Käufer einer Liegenschaft das Grundstück entsprechend den tatsächlichen Grenzen (zB entsprechend dem Verlauf eines Zaunes oder einer Hecke). Nur für den – wohl seltenen – Fall, dass die Naturgrenze nicht ersichtlich ist (zB im gebirgigen Gelände), erwirbt der Käufer entsprechend den in der Grundbuchsmappe ausgewiesenen Grenzen.³⁷⁸

Diese Rechtslage hat sich durch das Vermessungsgesetz 1968, mit dem der sog **Grenzkataster** eingeführt wurde, entscheidend verändert. Seit Einführung des Grenzkatasters werden laufend Grundstücke in diesen Kataster aufgenommen; die Erstellung des Grenzkatasters ist allerdings bis dato noch nicht abgeschlossen. Die Aufnahme eines Grundstücks in den Grenzkataster lässt sich daran erkennen, dass im Grundbuch neben dem Grundstück der Buchstabe „G“ eingetragen ist. Ist ein Grundstück bereits in den Grenzkataster eingetragen, sind damit seine Grenzen **verbindlich** festgelegt. Erwirbt ein Käufer eine Liegenschaft im Vertrauen auf die im Grenzkataster eingetragenen Grenzen, so richtet sich der Umfang der erworbenen Liegenschaft nicht nach den Grenzen in der Natur, sondern nach den im Grenzkataster eingetragenen Grenzen (§ 49 VermG).

2.1.3.3. Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass nicht alle Grundstücke eines Grundbuchkörpers veräußert werden sollen (siehe dazu auch 4.4.9.); dabei sind zwei unterschiedliche Fälle denkbar:

- (1) Der Grundbuchkörper besteht aus mehreren Grundstücken; nur **eines oder mehrere dieser Grundstücke** sollen veräußert werden.
- (2) Es soll nicht ein Grundstück im Ganzen veräußert werden, sondern nur ein **Teilstück** eines Grundstücks.

Grundsätzlich können dingliche Rechte nur an allen Grundstücken eines Grundbuchkörpers begründet bzw übertragen werden.³⁷⁹ Soll dieses Prinzip durchbrochen werden, ist **das Liegenschaftsteilungsgesetz** zu beachten.

Im ersten Fall, in dem ein Grundstück bzw mehrere Grundstücke eines Grundbuchkörpers im Ganzen veräußert werden sollen, die übrigen Grundstücke des Grundbuchkörpers hingegen im Eigentum des Veräußerers bleiben, ist eine sog **Ab- bzw Zuschreibung** der zu veräußernden Grundstücke vorzunehmen. Dabei kann ein Grundstück eines Grundbuchkörpers entweder einem **anderen bereits bestehenden Grundbuchkörper** zugeschrieben werden oder in einen **neu eröffneten Grundbuchkörper** überführt werden. Dabei werden die Grenzen des abgeschriebenen Grundstücks nicht verändert (nur die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Grundbuchkörper, dh die „EZ“ ändert sich). Für eine solche Ab- bzw Zuschreibung ist **kein Teilungsplan** notwendig.³⁸⁰

378 OGH 17.12.1997, 3 Ob 12/98f.

379 Nur Dienstbarkeiten und Veräußerungs- und Belastungsverbote können auch an Teilen eines Grundbuchkörpers begründet werden.

380 Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 516.

Wird ein Grundstück hingegen nicht im Ganzen abgeschrieben, sondern soll ein Grundstücksteil abgetrennt werden, ist ein **Teilungsplan** notwendig. In diesem wird dargestellt, wie die neuen Grenzen des abgetrennten Grundstücksteils verlaufen sollen.³⁸¹ Der Teilungsplan wird typischerweise von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder vom Vermessungsamt selbst erstellt; der Teilungsplan eines Ingenieurkonsulenten bedarf zusätzlich der Bescheinigung des Vermessungsamts (in Form eines Bescheids), dass er den Anforderungen des Vermessungsgesetzes entspricht. Die Verbücherung der Teilung wird vom Grundbuchsgericht nur dann durchgeführt, wenn diese Bescheinigung **nicht älter als 18 Monate** ist.³⁸²

Weitere Bestimmungen, die die **Teilung von Grundstücken beschränken**, finden sich regelmäßig in Landesgesetzen wie insb in den einzelnen **Bauordnungen**. In der Regel sind Grenzänderungen entweder bewilligungs- oder anzeigenpflichtig. Zusätzliche Beschränkungen sehen meist das **Raumordnungsrecht** oder **forstrechtliche Vorschriften** vor.

Zumeist wird ein Grundstück abgeschrieben bzw ein Grundstücksteil abgetrennt, um das Grundstück oder den Grundstücksteil an einen Dritten zu übertragen (bspw Verkauf oder Schenkung). In diesem Fall ist eine wirksame **Titelurkunde** zur Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten des Erwerbers notwendig (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag). Eine Abschreibung oder Teilung ohne Eigentümerwechsel ist ebenfalls denkbar und ohne Titelurkunde möglich; sie ist allerdings nach der Rsp nur aus triftigen Gründen zulässig, um eine Zersplitterung des Liegenschaftsbestands zu verhindern.

Ist der Grundbuchkörper, aus dem ein Grundstück bzw ein Grundstücksteil abgeschrieben werden soll, mit **dinglichen Rechten Dritter belastet**, ist auf diese Bedacht zu nehmen. Wenn eine lastenfreie Abschreibung erfolgen soll, ist die Zustimmung der Buchberechtigten in Form einer **Freilassungserklärung** notwendig; lediglich für die Abschreibung geringwertiger Teilstücke sieht das LiegTeilG ein vereinfachtes Verfahren vor.

2.1.3.4. Bodengutachten/Deponieklassen

Die Beschaffenheit des Bodens (Bodenichte, Verunreinigungen etc) stellt eine wesentliche Eigenschaft einer Liegenschaft dar: Soll ein Grundstück noch bebaut werden, ist die Bodenbeschaffenheit zu berücksichtigen, da sie Aufwand und Kosten einer Bauführung maßgeblich beeinflusst. Der Erwerber einer bebauten Liegenschaft sollte daher Augenmerk auf die Bodenbeschaffenheit legen, andernfalls könnte er böse Überraschungen – bspw in Form von notwendigen Verdichtungsmaßnahmen des Bodens für die Bebauung oder von behördlichen Sanierungsaufträgen – erleben. Wie lässt sich dieses Risiko der Bodenbeschaffenheit in den Griff bekommen?

Zur Konkretisierung der vertraglich vereinbarten Bodenqualität bieten sich vor allem drei Möglichkeiten an:

- (1) die **Zusicherung** des Verkäufers, dass die Liegenschaft **frei von Verunreinigungen** ist,
- (2) die Bezugnahme auf ein (bereits vorliegendes oder im Zug des Kaufes noch einzuholendes) **Bodengutachten** und
- (3) die Vereinbarung einer bestimmten **Deponiekasse**.

381 Beachte: Ein Teilungsplan kann nur zur Gänze umgesetzt werden; es ist nicht möglich, die Durchführung nur einzelner im Plan dargestellter Änderungen zu beantragen.

382 Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 §§ 1, 2 LiegTeilG Rz 16.

Aus Sicht des Käufers ist eine **Zusicherung** des Verkäufers, dass die Liegenschaft frei von Verunreinigungen ist, wünschenswert. Hier ist aus Sicht des Käufers darauf zu achten, dass diese Zusicherung möglichst **umfassend** formuliert ist und alle in Betracht kommenden Verunreinigungen erfasst. Als Beispiel kann folgende Klausel dienen:

„Der Verkäufer sichert zu, dass die Liegenschaft frei von Bodenverunreinigungen und Abfällen, unterirdischen Lagertanks und Altlasten, insb Ablagerungen wassergefährdender Stoffe, Sonderabfällen und Grundwasserverunreinigungen (jeweils definiert nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) ist.“

Ist der Verkäufer nicht bereit, eine solche Zusage zu machen, weil er zB bereits von Verunreinigungen weiß, liegt oftmals schon ein Bodengutachten über die Liegenschaft vor.³⁸³ Ein **Bodengutachten** wird typischerweise von einem Sachverständigen erstellt. Der Gutachter nimmt in der Regel Bodenproben und uU auch Grundwasserproben und erstellt anhand dieser Proben – je nach konkretem Auftrag – ein Gutachten über folgende Themen: Bodenbeschaffenheit, Anschüttungen, Grundwasseranalyse (zB betonangreifende Eigenschaften), Verunreinigungen, Deponieklassen des Bodenaushubs gem DVO, Entsorgungskosten und Notwendigkeit von Gründungsmaßnahmen (zB Tiefengründung). Inwieweit sich der Käufer auf die Angaben in einem Bodengutachten tatsächlich verlassen kann, hängt vor allem davon ab, wie der konkrete Kaufvertrag gestaltet ist und wer den Gutachter beauftragt hat.

Aus Sicht des Käufers ist es empfehlenswert, die **Zusage des Verkäufers** im Kaufvertrag zu erreichen, dass die Liegenschaft die im Bodengutachten angegebenen Eigenschaften aufweist bzw dass keine anderen als die im Bodengutachten genannten Belastungen vorhanden sind. Entspricht die Liegenschaft letztlich nicht diesen Eigenschaften, haftet der Verkäufer dem Käufer direkt aus dem Kaufvertrag. Allenfalls stellt sich auch die Frage, ob eine Haftung des Gutachters in Betracht kommt, der ein unrichtiges Gutachten erstellt hat; hier ist das Augenmerk darauf zu legen, wer den Gutachter mit Erstellung des Bodengutachtens beauftragt hat und daher gegen diesen Ansprüche stellen kann.

Hat der Käufer den Gutachter beauftragt, besteht zwischen Käufer und Gutachter ein Vertragsverhältnis. Macht der Gutachter schulhaft falsche Angaben, verletzt er damit dieses **Vertragsverhältnis** und wird dem Käufer gegenüber schadenersatzpflichtig.³⁸⁴ Hat hingegen der Verkäufer den Gutachter beauftragt, besteht zwischen Gutachter und Käufer kein Vertrag. Eine vertragliche Haftung des Gutachters für Schäden des Käufers, die dieser im Vertrauen auf das Gutachten erlitten hat, lässt sich praktisch durch eine Abtretung von Ansprüchen durch den Verkäufer an den Käufer, sonst aber nur in konkreten Fällen mit Hilfe der Lehre vom **Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter** begründen.

383 Jedoch greift ein solcher Haftungsausschluss dann nicht, wenn der Mangel wider besseren Wissens nicht offen gelegt wurde. Ein in diesem Fall vereinbarter Haftungsausschluss wäre iSd § 879 Abs 1 ABGB sittenwidrig und damit nichtig; siehe ua OGH 25.1.2000, 5 Ob 104/99a.

384 Diese Haftung umfasst auch eine Ersatzpflicht für bloße Vermögensschäden des Käufers; siehe zum Umfang der Ersatzpflicht sogleich.

In diesem Zusammenhang hat der OGH bspw entschieden, dass der vom Verkäufer beauftragte Gutachter für falsche Angaben im Bodengutachten gegenüber dem Käufer (nur dann) haftet, wenn ihm **bewusst sein musste**, dass der Verkäufer das von ihm erstellte **Bodengutachten an einen potenziellen Erwerber der Liegenschaft weitergeben wird** und es daher der Erwerber seiner Kaufentscheidung zugrunde legen wird.³⁸⁵ Im konkreten Fall hatte der Käufer vorgebracht, dass er die Liegenschaft bei Kenntnis der wahren Bodenverhältnisse nicht gekauft hätte; auf dieser Basis sprach ihm der OGH den Ersatz folgender Kosten zu: die **Aufwendungen für den Erwerb der Liegenschaft** (Grunderwerbsteuer, Eintragsgebühr, Makler- und Vertragserrichtungskosten), die Kosten eines **weiteren Bodengutachtens** sowie **sonstige liegenschaftsbezogene Aufwendungen** (zB Wasserleitungsanschluss), soweit sie die durch die Aufwendung erzielte Wertsteigerung des Grundstücks überstiegen.

Liegt kein Bodengutachten vor oder ist der Verkäufer nicht bereit, die Bodenqualität laut Bodengutachten zuzusichern, bietet sich – insb bei Baugrundstücken – die Vereinbarung an, dass der Bodenaushub einer bestimmten **Deponiekasse** gem DVO zu entsprechen hat. Im ländlichen Gebiet kann ein Käufer die Deponiekasse „Bodenaushubdeponie“ erwarten, in Gewerbegebieten und dichterem Siedlungsgebiet ist die Deponiekasse „Baurestmassendeponie“ gem § 5 DVO gängig.³⁸⁶ Natürlich kann in manchen Fällen auch die Vereinbarung einer anderen Deponiekasse sinnvoll sein, bspw wenn den Parteien Kontaminationen bekannt sind und bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Nimmt ein Kaufvertrag auf eine bestimmte Deponiekasse Bezug, sieht er üblicherweise vor, dass der Käufer den Bodenaushub, der der vereinbarten Deponiekasse entspricht, auf eigene Kosten zu entsorgen hat (Transportkosten und Deponiegebühr). Hingegen hat der Verkäufer üblicherweise die Mehrkosten für die Entsorgung jenes Materials, das die vereinbarte Deponiekasse überschreitet, zu tragen.

2.1.3.5. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan³⁸⁷

Jede Gemeinde erlässt im Wege einer **Verordnung** für ihr Gemeindegebiet einen **Flächenwidmungsplan**, in dem für jedes einzelne Grundstück im gesamten Gemeindegebiet die **zulässige Nutzungsart** festgelegt wird. Als Hauptnutzungskategorien werden in der Regel „**Bauland**“, „**Verkehrsflächen**“ und „**Grünland**“ unterschieden. UU gibt es noch weitere Nutzungskategorien wie „**Sonderflächen**“ (zB für Einkaufszentren) oder „**Vorbehaltensflächen**“ (Flächen, die öffentlichen Zwecken dienen).

Aufbauend auf dem Flächenwidmungsplan legt die Gemeinde wiederum im Verordnungswege mittels **Bebauungsplan** fest, wie die einzelnen Grundstücke konkret bebaut werden dürfen. Insb werden die zulässigen **Baulinien**, **Bauhöhen** und **Bauweisen** bestimmt.

Eine Bauplatzerklärung bzw eine Baubewilligung kann nur in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erreicht werden. Daher ist die Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der Gemeinde bzw in Wien bei der MA 21 vor Erwerb eines Grundstücks dringend zu empfehlen – andernfalls lässt

385 OGH 7.9.2011, 7 Ob 77/11s.

386 Vgl Wiese/Steindl, RFG 2010, 83.

387 Siehe dazu im Detail auch 10. Raumordnungs- und Baurecht.

sich nicht mit Sicherheit abschätzen, ob ein geplantes Bauvorhaben tatsächlich verwirklicht werden kann. Im Grundbuch ist zwar auch eine bestimmte Nutzungsart jedes Grundstücks angeführt, diese ist aber nicht verbindlich. Die Einsicht in das Grundbuch kann daher keinesfalls die Einsicht in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersetzen.

2.1.3.6. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 rückt die **Energieeffizienz** eines Gebäudes in den Fokus und sieht dazu konkrete Regelungen zum **Energieausweis** vor. Es ist auf Kaufverträge anwendbar, die nach dem 1.12.2012 geschlossen worden sind, und enthält im Überblick folgende wesentliche Regelungen:

Der Verkäufer³⁸⁸ eines **gesamten Gebäudes** oder eines „Nutzungsobjekts“ (**Wohnung** oder **Geschäftsraumlichkeit**) hat dem Käufer

- (1) vor Vertragsabschluss einen **höchstens zehn Jahre alten Energieausweis** vorzulegen und
- (2) ihm binnen vierzehn Tagen nach Vertragsabschluss das Original des Energieausweises oder eine vollständige Kopie zu übergeben.³⁸⁹

Wird nicht ein gesamtes Gebäude, sondern nur eine Wohnung oder eine Geschäftsraumlichkeit verkauft, kann der Verkäufer alternativ entweder einen Energieausweis für das konkrete Verkaufsobjekt, für ein vergleichbares Objekt in demselben Gebäude oder einen Ausweis für das gesamte Gebäude vorlegen.

Die inhaltlichen Anforderungen an den Energieausweis sind auf landesrechtlicher Ebene geregelt und umfassen im Wesentlichen Angaben zum **Heizwärmebedarf**, **Primärenergiebedarf**, **Kohlendioxidemissionen** sowie zum **Gesamtenergieeffizienz-Faktor**.

Legt der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis vor Vertragsabschluss vor, so gelten die darin angegebenen **Energiekennzahlen** – unter Berücksichtigung der unvermeidlichen Bandbreiten – gem § 6 EAVG als bedungene Eigenschaft iSd § 922 Abs 1 ABGB und werden damit zum **Vertragsinhalt**. Das bedeutet, dass der Verkäufer für die Richtigkeit dieser Kennzahlen im Rahmen des Gewährleistungsrechts einstehen muss.

Legt der Verkäufer dem Käufer keinen Energieausweis vor, gilt eine **dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz** der Immobilie als vereinbart; in diesem Fall hat der Verkäufer also eine **durchschnittliche Energieeffizienz** zu gewährleisten. Überdies kann der Käufer die Vorlage eines Energieausweises einklagen oder selbst einen Energieausweis auf Kosten des Verkäufers erstellen lassen und der Verkäufer muss darüber hinaus mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu 1.450 € rechnen.

Letztlich ist noch zu beachten, dass der Verkäufer bereits in Verkaufsinseraten den **Heizwärmebedarf** und den **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** der Immobilie angeben muss³⁹⁰ –

³⁸⁸ Gleichlautende Pflichten (Pflicht zur Angabe in Inseraten, Pflicht zur Aushändigung) und Strafbestimmungen treffen im Wesentlichen auch den Bestandgeber.

³⁸⁹ § 5 EAVG sieht verschiedene Ausnahmen von der Vorlageverpflichtung vor, zB für abbruchreife Gebäude, Kirchen und andere für Gottesdienste genutzte Gebäude, freistehende Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m².

³⁹⁰ Diese Pflicht trifft auch einen Bestandgeber sowie den inserierenden Makler.

andernfalls begeht er eine Verwaltungsübertretung und kann mit einer **Geldstrafe** von bis zu 1.450 € bestraft werden.

2.1.4. Umsatzsteueroption des § 6 Abs 2 UStG

Der Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften ist gem § 6 Abs 1 Z 9 UStG unecht von der Umsatzsteuer befreit, jedoch kann der Verkäufer den Umsatz gem § 6 Abs 2 UStG als steuerpflichtig behandeln (Umsatzsteueroption). Nachteil der unechten Umsatzsteuerbefreiung für den Verkäufer ist vor allem, dass er in den vergangenen 20 Jahren refundierte Vorsteuern aliquot an das Finanzamt zurückzuzahlen hat (Vorsteuerberichtigung), weshalb bei Verkauf an einen zum Vorsteuerabzug berechtigten Unternehmer oftmals von der Umsatzsteueroption Gebrauch gemacht wird. Bei Verkauf an Private (oder an Unternehmer, die in der Folge an Private verkaufen wie zB bei geplanter Parifizierung und nachfolgendem Abverkauf) verzichtet der Verkäufer oft auf die Umsatzsteueroption; in diesem Fall wirkt sich die Vorsteuerberichtigung als Kostenfaktor für den Verkäufer aus, der diese Kosten je nach Verhandlungsposition in der Transaktion vom Käufer ersetzt erhält. Im Detail zur Umsatzsteuerbehandlung siehe 9.1. Umsatzsteuer.

2.1.5. Übergabe und Stichtag

Dingliche Rechte wie bspw das Eigentum werden an Liegenschaften grundsätzlich mittels **Einverleibung im Grundbuch** erworben.³⁹¹ Die bloße Übergabe einer Liegenschaft führt nicht dazu, dass der Empfänger Eigentum an der Liegenschaft erwirbt.

Dennoch ist die Übergabe nicht bedeutungslos; sie wird in Liegenschaftskaufverträgen oft als Stichtag für den **Übergang von Gefahr und Zufall** vereinbart, dh, dass ab diesem Tag den Käufer das Risiko einer zufälligen Verschlechterung der Sache (zB durch Unfall, Naturgewalten) trifft. Darüber hinaus wird oft ein „**Verrechnungsstichtag**“ vereinbart. Dies bedeutet, dass die Vertragsparteien vereinbaren, dass ab dem Verrechnungsstichtag sämtliche mit der Liegenschaft verbundenen Erträge (wie etwa Mieteinnahmen) und sämtliche Kosten und Lasten (zB Steuern, Energiekosten, Versicherungsprämien) vom Erwerber zu tragen sind. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Veräußerer üblicherweise auch dazu, den Erwerber für alle Kosten und Lasten, die im Zeitraum vor dem Stichtag angefallen sind, schad- und klaglos zu halten. Selbstverständlich können beide Stichtage auch für denselben Tag vereinbart werden; für den Verrechnungsstichtag ist es aber manchmal in der Abwicklung einfacher, zB auf einen Monatsersten abzustellen.

Abgesehen von der Verrechnung von Nutzen und Lasten kann die Übergabe auch für die **Auszahlung des Kaufpreises** vom Treuhänder an den Veräußerer relevant sein (siehe zur treuhändigen Abwicklung im Detail unten 2.5. Treuhandschaften). Oft vereinbaren die Vertragsparteien nämlich, dass der Treuhänder den Kaufpreis erst dann an den Veräußerer auszahlen darf, wenn der Veräußerer dem Erwerber die kaufgegenständliche Liegenschaft übergeben hat. Die Übergabe wird regelmäßig dadurch nachgewiesen, dass die Parteien ein Übernahmeprotokoll erstellen und es dem Treuhänder zukommen lassen.

³⁹¹ Zu den Ausnahmen zählt zB der außerbücherliche Erwerb durch Ersitzung, durch Bauführung oder durch Einantwortung im Erbfall.