

Rechtliche Risiken beim Bauträgerprojekt – für Bauträger

RA Klaus Pfeiffer

Donnerstag, 14.5.2020

#tuttoandràbene
#alleswirdgut

Seminarinhalte

Das erwartet Sie heute und vermeiden Sie morgen:

- Aktuelle Entscheidung I: 6 Ob 173/18 m (Bauträgerprojekt)
- Risiken iZm dem Ankauf
- Risiken iZm der Beauftragung von Gewerken
- Risiken iZm den Sicherungsmodellen nach BTVG
- Risiken des Baufortschrittsprüfers
- Risiken des Bauträgers nach Übergabe
- Aktuelle Entscheidung II: 6 Ob 26/20 x (Aktivlegitimation Haftung)
- Risiken iZm der grundbücherlichen Durchführung

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Parteien:
 - Kläger: Käufer
 - Erstbeklagter: Verkäufer (Bauträger)
 - Zweitbeklagter: Treuhänder
- Prozessinhalt:
 - Rückzahlung der vorzeitig erfolgten Auszahlung auf das TH-Konto
 - Schadenersatz aufgrund vorzeitiger Auszahlung

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Anwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)
„Dass auf den gegenständlichen Kaufvertrag das BTVG anzuwenden ist, wird von der Revision nicht mehr bestritten. Gemäß § 1 Abs 2 BTVG kann von den Bestimmungen des BTVG zum Nachteil eines Verbrauchers als Erwerber nicht abgewichen werden. Vorrangiges Ziel des BTVG ist die Verstärkung des Konsumentenschutzes in einem Bereich der Immobilienbranche, und zwar primär die Absicherung des Vorauszahlungsrisikos.“
- Konsumentenschutzgesetz (KSchG):
 - Verbraucher (Konsument), § 879 ABGB
 - Achtung: Gründungsgeschäfte (zB Vorsorgewohnung)

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Dispositionen im Rahmen des BTVG (Beispiele)
 - Relativ zwingendes Recht
 - § 4 Abs 2 BTVG: Späterer Übergabetermin aufgrund Baubewilligung
 - § 4 Abs 3 BTVG: Pauschalpreis / von Kostenfaktoren abhängiger Preis
 - § 4 Abs 4 BTVG: Haftrücklass, Haftrücklassgarantie (Versicherung)
 - § 6 BTVG: vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers
 - § 7 BTVG: Sicherungsmodelle
 - § 10 Abs 2 BTVG: Ratenplan A oder B
 - § 13 Abs 2 BTVG: Beiziehung eines Baufortschrittsprüfers

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Zweck der grundbücherlichen Sicherstellung

„Gemäß § 7 BTVG hat der Bauträger den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern. Diese Sicherung kann ua in der Form einer grundbücherlichen Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10 BTVG) erfolgen. Gemäß § 7 Abs 4 BTVG werden Ansprüche des Bauträgers erst fällig, wenn und soweit die vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.“

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Zweck der grundbücherlichen Sicherstellung
„Was das Sicherungsmittel der grundbücherlichen Sicherstellung betrifft, so sieht § 9 Abs 2 BTVG vor, dass bei einem Bauträgervertrag [...] die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum [...] eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers darstellt. Dies bedeutet aber nicht, dass diese Anmerkung für sich genommen ausreichend ist: Vielmehr stellt sie nur ein Element der Sicherung dar, zu dem zahlreiche weitere, wie insbesondere die Einhaltung des Ratenplans, das Vorliegen der behördlichen Genehmigungen, der Besitz einer zur grundbücherlichen Durchführung des Rechtserwerbs geeigneten Titellurkunde sowie die Sicherstellung der Lastenfreiheit nach § 9 Abs 3 BTVG gehören [...] Fehlt es auch nur an einer einzigsten Voraussetzung, so ist das grundbücherliche Sicherungsmodell nicht verwirklicht, alle Zahlungen des Erwerbers werden nicht fällig [...].“

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Löschungserklärung der Bauträgerbank

„Beim grundbücherlichen Sicherungsmodell bei beabsichtigter Begründung von Wohnungseigentum hat der Treuhänder daher jedenfalls Erklärungen (einschließlich grundbuchsfähige Löschungserklärungen) jener Pfandgläubiger einzuholen, deren Grundbuchsranrang dem Rang der Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG vorangeht [...]. Der Treuhänder muss vor der ersten Auszahlung einer Rate im Besitz einer derartigen Löschungserklärung der Bauträgerfinanzierungsbank sein, die auch eine Aufsandungsklausel enthält [...].“

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Behördliche Bewilligungen

„Zu den behördlichen Genehmigungen, die daneben vorliegen müssen, gehört nicht nur beispielsweise die Baugenehmigung, sondern alle zur Einverleibung des Erwerbers notwendigen behördlichen Genehmigungen [...], wozu auch eine allenfalls erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung zählt [...]. Was die Baugenehmigung betrifft, kann allerdings gemäß § 10 Abs 3 BTVG die Fälligkeit der ersten Rate – auch ohne Vorliegen einer Baugenehmigung [...] – bereits vor Baubeginn vereinbart werden, wenn auf Grund des hohen Werts der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.“

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Ratenplan

„Für die beim Modell der grundbücherlichen Sicherstellung vorgesehenen Ratenpläne sieht § 10 BTVG zwei verschiedene Modelle vor [...]. Gemäß § 10 Abs 1 und 2 BTVG werden erst nach Abschluss bestimmter Bauabschnitte höchstens die in den gesetzlich definierten Ratenplänen bestimmten Teile des Preises fällig. Da gemäß § 1 Abs 2 BTVG von den Bestimmungen des BTVG zum Nachteil eines Verbrauchers als Erwerber nicht abgewichen werden kann, sind diese Ratenpläne nicht etwa als unverbindliche Vorschläge des Gesetzgebers zu verstehen, sondern zwingend, sodass die gesetzlich definierten Prozentwerte vertraglich nicht höher zugunsten des Bauträgers vereinbart werden können [...] Mit der Schaffung des BTVG wurde nämlich ein jedenfalls für Verbraucher zwingender Mindeststandard für die Gestaltung des Bauträgervertrags festgelegt.“

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Schadenseintritt (Schadenersatz)

„Der Schaden des Erwerbers liegt bereits im Verlust der vorgeschriebenen Sicherheit durch Verminderung des Treuhanderlags und tritt nicht erst in dem Zeitpunkt ein, in dem endgültig feststeht, dass die Forderung uneinbringlich ist; dabei ist es unerheblich, ob den vorzeitigen Zahlungen ohnehin ein ausreichender Gegenwert in Form bisher erreichter Bauleistungen gegenübersteht, solange nicht feststeht, dass der Bauträgervertrag endgültig nicht mehr erfüllt werden kann.“

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Rechtswidriges Verhalten
 - Abweichen des Ratenplanes von § 10 BTVG
 - Sammelanderkonto (kein individuelles Treuhandkonto)
 - § 40 Anmerkung nach Pfandrecht im Grundbuch
 - Keine Löschungserklärung des Pfandgläubigers (Bank)
 - Keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung

Aktuelle Entscheidung I

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 173/18 m

- Die Gegenargumente (kein Feststellungsinteresse, ausreichender Erlös aus Verkauf erzielbar, keine Rückabwicklung, grundverkehrsbehördliche Genehmigung möglich) brachten keinen Erfolg
- Laut Urteil ist Kaufpreis auf Treuhandkonto rückzuüberweisen (Liquidität!)
- Haftung des Treuhänders
- Erhebliche Risiken bei Abwicklung; aber:

Welche weiteren Risiken sind zu beachten?

Risiken iZm dem Ankauf

Risiko 1: Widmung

- Raumordnung: Landeskompetenz
- Risiken: kein Anspruch auf
 - Bestand der bestehenden Raumordnung
 - Änderung des Flächenwidmungsplanes
 - Änderung des Bebauungsplanes
 - privatwirtschaftliche Vereinbarungen (zB § 1a BauO Wien)

Risiken iZm dem Ankauf

Risiko 2: Kontaminationen

- Regelfall: klar abgegrenzter Haftungskatalog
- Probebohrungen & positives Ergebnis
 - Vor Vertragsabschluss (Angebot)
 - Aufschiebende Bedingung im Kaufvertrag
- Definition:
 - Deponieverordnung 2008
 - Abfallwirtschaftsgesetz
 - Eigene Definition

Risiken iZm dem Ankauf

Risiko 3: Archäologische Funde

- Denkmalschutzgesetz (DMSG)
§ 1 Abs 1 DMSG: „Die in diesem Bundesgesetz enthaltenen Bestimmungen finden auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung („Denkmale“) Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist.“
- Risiken:
 - Denkmalschutz, reduzierte Bebaubarkeit, Entwertung des Grundstückes

Risiken iZm dem Ankauf

Lösungen für den Ankauf:

- Technische & juristische Prüfung
- Richtige Projektkalkulation & Einpreisung weiterer Faktoren (zB privatwirtschaftliche Vereinbarungen)
- Vertragliche Schutzmechanismen
 - Aufschiebende Bedingung (zB Bohrungen)
 - Rücktrittsrechte (zB Kontaminierungen gefunden)
 - Gewährleistung (zB Preisminderung, Wandlung)
 - Schadenersatz (Sanierung)

Risiken iZm der Beauftragung Dritter

Allgemeines

- Varianten:
 - Bauträger errichtet selbst (untypisch)
 - Bauträger beauftragt Bauunternehmen
- Empfehlungen bei Beauftragung Dritter:
 - Konkretisierung der Prüf- und Warnpflicht des GU
 - Koordinationspflichten zwischen Gewerken
 - Kostensicherheit (Pauschalpreis, Zusatzaufträge)
 - Abstimmung des Werkvertrages mit BTVG (Liquidität)

Risiken iZm der Beauftragung Dritter

Allgemeines

- Klare zeitliche Vorgaben
 - Endtermin & Zwischentermine
 - Pönalisierung, Forcierungsmaßnahmen
- Leistungsbeschreibung
 - Klarheit der Leistungsbeschreibung
 - Leistungsänderungen: Bauträger, Käufer
 - Leistungsänderungen: Prozedere, Kosten, Zeitplan

Risiken iZm der Beauftragung Dritter

Verzögerung aufgrund COVID-19

- Risiko: Unterbrechung & Verzögerungen, Mehrkosten
- Konsequenzen:
 - Vertrag: Forcierungsmaßnahmen & Pönalen
 - Argumentation AN: Höhere Gewalt / unvorhersehbar, unabwendbar
 - ÖNORM B 2110: Zuordnung zur Sphäre des AG (7.2.1. Ereignisse, die die vertragsgemäße Ausführung der Leistung objektiv unmöglich machen oder Ereignisse, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom AN nicht in zumutbarer Weise abwendbar sind)
 - 4. COVID-19-Gesetz: Pönalen (1.4.2020 – 30.6.2020)
 - Baustellte: Sicherheitsmaßnahmen, 1 Meter Abstand

Risiken iZm der Beauftragung Dritter

Verzögerung aufgrund COVID-19

- Auswirkungen auf den Bauträgervertrag (Kaufvertrag):
 - § 4 Abs 1 Z 5 BTVG: spätestester Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage
 - Verzug:
 - objektiv / subjektiv
 - Setzung einer angemessenen Nachfrist
 - Rücktritt vom Vertrag durch Käufer, Rückabwicklung
 - Ansprüche: Bauträger (Verkäufer) gegen Bauunternehmen

Risiken iZm den Sicherungsmodellen nach BTVG

Allgemeines

- Auswahl des Sicherungsmodells:
 - Schuldrechtliche Sicherstellung (§ 8 BTVG)
 - Grundbücherliche Sicherstellung und Ratenplan (§ § 9, 10 BTVG)
 - Pfandrechtliche Sicherstellung (§ 11 BTVG)
 - Kombinationsmodell (§ 7 Abs 3 BTVG)
 - Inländische Gebietskörperschaft als Bauträger (§ 7 Abs 6 BTVG)
 - Konto des Bauträgers ohne Verfügungsberechtigung (§ 7 Abs 6 BTVG)
 - Bestand- oder Nutzungsvertrag mit Förderung (§ 7 Abs 6 BTVG)

Risiken iZm den Sicherungsmodellen nach BTVG

Grundbücherliche Sicherstellung

- Hohes Fehlerpotential
- Risiken gemäß Entscheidung OGH 6 Ob 173/18 m:
 - Ungeeigneter Ratenplan
 - Vorzeitige Auszahlung
 - Sammelanderkonto
 - Fehlen der Löschungserklärung
 - Unzureichender Rang der Sicherheit
 - Fehler der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung

Risiken iZm den Sicherungsmodellen nach BTVG

Grundbücherliche Sicherstellung

- Weitere Risiken (Beispiele)
 - Ungeeigneter Ratenplan bei Umbau (zB Generalsanierung)
 - Fehlen von Genehmigungen (Grundstücksteilung, Naturschutz, etc)
 - Weitere Dienstbarkeiten notwendig
 - Nichtigte Klauseln nach KSchG bzw § 879 ABGB, Verbandsprozess
 - Liquiditätsengpass (Ratenplan) – unrichtige Kalkulation
 - Insolvenz des Bauträgers – Rückabwicklung
 - Baufortschrittsprüfer ohne geeignete Qualifikation
 - Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr

Risiken iZm den Sicherungsmodellen nach BTVG

Schuldrechtliche Sicherstellung

- Sicherheit:
 - Garantie oder geeignete Versicherung
- Umfang der Sicherheit:
 - Gesamter Kaufpreis (nicht nach § 7 Abs 1 BTVG: Abgaben, Steuern, Vertragserrichtungskosten, Vertragsabwicklungskosten)
 - Zinsen iHv 8 Prozentpunkten über Basiszinssatz (§ 14 Abs 1 BTVG)
- Unzulässige Einschränkungen der Sicherheit:
 - Verfügungsrecht des Bauträgers
 - Bedingungen

Risiken iZm den Sicherungsmodellen nach BTVG

Lösungen für Abwicklung:

- Genaue Projektplanung & rechtzeitige Abstimmung mit Beratern
- Erstellung maßgeschneiderter Vertragsunterlagen:
 - Kein Schimmel
 - Angebot
 - Kaufvertrag – mit vorausschauenden Bestimmungen
 - Wohnungseigentumsvertrag (vorausschauend & Konflikt vermeidend)
 - Rahmendienstbarkeitsvertrag, Dienstbarkeitsverträge
 - Kooperationsverträge zwischen Bauträgern
 - Vollmachten (Achtung: Frist)

Risiken des Baufortschrittsprüfers

Allgemeines

- Grundbücherliche Sicherstellung
- Auszahlung der Raten (§ 10 BTVG) an Baufortschritt gebunden
- Treuhänder kann Baufortschrittsprüfer beiziehen
- Varianten:
 - Kein Baufortschrittsprüfer
 - Baufortschrittsprüfer nach § 13 Abs 2 BTVG
 - Sonstiger Baufortschrittsprüfer

Risiken des Baufortschrittsprüfers

Baufortschrittsprüfer nach § 13 Abs 2 BTVG

- Bestimmter Personenkreis:
 - Ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker
 - Ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bauwesen
 - Eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft
- Baufortschrittsprüfer kein Erfüllungsgehilfe des Treuhänders
- Empfehlung: Überprüfung der Eignung des Baufortschrittsprüfers

Risiken des Baufortschrittsprüfers

Haftung des Baufortschrittsprüfers:

- Direkte Haftung des Baufortschrittsprüfers
- Konkreter Schadeneintritt nicht erforderlich; Schaden entsteht bereits durch die vorzeitige Auszahlung (vgl Entscheidung)
- Haftpflichtversicherung:
 - Mindestversicherungssumme: EUR 400.000 pro Versicherungsfall
 - Versicherer, der zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigt ist
 - Keine Haftpflichtversicherung für Gebietskörperschaft

Risiken des Baufortschrittsprüfers

Haftung des Baufortschrittsprüfers:

- Maßstab:
 - BTVG
 - Vertrag (sofern über BTVG hinaus geht)
 - ÖNORM B 2120 (unverbindliche Richtlini wenn nicht vereinbart)
- Gefahren für Baufortschrittsprüfer:
 - Unklare oder widersprüchliche Vorgaben
 - Vorzeitige Bestätigung des Baufortschritts

Risiken des Baufortschrittsprüfers

Haftung des Treuhänders:

- Bestellung eines Baufortschrittsprüfers nach § 13 Abs 2 BTVG:
 - Direkte Haftung des Baufortschrittsprüfers
 - Grundsätzlich keine direkte Haftung des TH
 - Verletzung von Prüfpflichten des Treuhänders
 - Vorsatz, Kollusion
- Bestellung eines sonstigen Baufortschrittsprüfers
 - Direkte Haftung des TH
 - Gehilfenhaftung: § 1313a ABGB
 - Grundsätzlich keine direkte Haftung des Baufortschrittsprüfers

Risiken des Baufortschrittsprüfers

Konsequenz einer vorzeitigen Auszahlung für Bauträger:

- Zu Unrecht empfangene Leistungen sind zurück zu zahlen
- Liquiditätsengpass bei Bauträger
- Zinsen: 8 Prozentpunkte über Basiszinssatz
- Verjährung: 3 Jahre, kein Vorausverzicht
- Haftung für Zahlungen an Dritte entsprechend Bauträgervertrag (§ 15 BTVG)
- Verwaltungsstrafe (§ 17 BTVG)
- Schadenersatzanspruch gegenüber Baufortschrittsprüfer

Risiken des Bauträgers nach Übergabe

Gewährleistung

- § 9 KSchG – Gewährleistungsausschlüsse unzulässig
- Bei Verbraucher insbesondere unzulässig:
 - Rügepflicht (bei Übergabe)
 - Verkürzung der Gewährleistungspflichten
 - Änderung der Beweislast
- Verbesserung / Austausch – Preisminderung / Wandlung

Risiken des Bauträgers nach Übergabe

Schadenersatz

- Käufer: Verbraucher /Unternehmer
- Haftungsausschlüsse und -einschränkungen
 - zB leichte Fahrlässigkeit
 - unzulässige Bestimmungen (siehe § 879 ABGB)
- Haftrücklass
 - Unzulässige Bestimmungen (§ 879 ABGB)
 - Berechtigter (Treuhänder, Käufer)
 - Hinterlegung (Treuhänder, Käufer)

Risiken des Bauträgers nach Übergabe

Lösungen

- Basis: Transparenter & klar formulierter Vertrag
- Überprüfung der Verträge entsprechend OGH-Judikatur
- Keine Widersprüche zwischen Vertragsinhalten (Vertrag/Anlagen)
- Professionelles Anti-Claim-Management
- Einvernehmliche Beiziehung von Sachverständigen im Konfliktfall

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- Parteien:
 - Kläger: Eigentümergemeinschaft
 - Beklagter: Bauunternehmen (Fassade)
- Prozessinhalt:
 - Mangelhafte Leistungserbringung durch Bauunternehmen
 - Schadensbehebungskosten von EUR 407.828,40
 - Beauftragung des Bauunternehmens erfolgte durch Bauträger, nicht durch Eigentümergemeinschaft oder Eigentümer; Bauträger jedoch weiterhin noch Wohnungseigentümer

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- § 18 Abs 1 WEG:
„Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.“
- § 18 Abs 2 WEG:
„Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann.“

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- § 16 BTVG:
„Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.“

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- Grundidee von § 18 WEG waren Ansprüche des Wohnungseigentümers (Käufers) gegenüber dem Bauträger aus dem Bauträgervertrag (Kaufvertrag)
- Ansprüche des Bauträgers gegen Bauunternehmer gehen nicht automatisch von Bauträger auf Wohnungseigentümer über
- Eigentümergeinschaft: nur bei Erhaltung rechtsfähig
- Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes können der Eigentümergeinschaft abgetreten werden
- Mehrheitsbeschluss für Klage erforderlich
- Wenn nicht 100% abgetreten: aliquoter Teilbetrag

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- „Der aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch steht den Wohnungseigentümern zu; die Eigentümergeinschaft ist insofern nicht anspruchsberechtigt [...] Allerdings können solche Individualrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit der Eigentümergeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft abgetreten werden; im Weiteren erscheint es durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen.“

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- *„Tatsächlich müssten aber – worauf bereits die Vorinstanzen hingewiesen haben – die Wohnungseigentümer die hier geltend gemachten Ansprüche gegen ihren Vertragspartner, also den Bauträger [...] betreiben, wobei die Möglichkeit bestünde, die Ansprüche zur gemeinsamen Geltendmachung an die Eigentümergemeinschaft abzutreten. In weiterer Folge könnte der Bauträger [...] bei der Beklagten regressieren. Die Ansprüche des Bauträgers gegen den Werkunternehmer sind aber keine „die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche“ eines „Wohnungseigentümers“ im Sinn des § 18 Abs 2 WEG 2002, ist es hier doch bloßer Zufall, dass der Bauträger noch Wohnungseigentümer ist, weil offenbar noch nicht alle Wohnungen verkauft sind.“*

Aktuelle Entscheidung II

Oberster Gerichtshof, OGH, 6 Ob 26/20 x

- „Es ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die erfolgte Abtretung den Gemeinschaftsinteressen der Wohnungseigentümer dienen sollte. Vielmehr wird [...] durch die Abtretung ohne erkennbare sachliche Rechtfertigung das Prozesskostenrisiko auf die Eigentümergemeinschaft verschoben. Diese Vorgehensweise des Bauträgers, der hier zugleich auch die Liegenschaft verwaltet, könnte außerdem als Versuch verstanden werden, sich seiner Gewährleistungspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern zu entledigen und diese auf eine Klagsführung auf eigenes Risiko gegen den dritten Werkunternehmer zu verweisen.“

Risiken iZm der Grundbücherlichen Durchführung

Endspurt

- Grundbuch
 - Wohnungseigentumsbegründung
 - Eigentums des Käufers
 - Sicherheiten des Käufers
 - Löschung nicht zu übernehmender Lasten
- Vollmachten:
 - Käuferseitige Vollmachten
 - Notariell beglaubigte Form
 - § 31 Abs 6 GBG: Spezialvollmacht / 3 Jahre

Risiken iZm der Grundbücherlichen Durchführung

Endspurt

- Lösungen:
 - Vorbereitung – effiziente Abwicklung
 - Transparenz beim Ankauf und in der Abwicklung
 - Konfliktvermeidung
 - Entsprechende Vollmachten
 - „Reparaturvollmacht“ im Kaufvertrag



Klaus Pfeiffer
RA, Mag., Bakk., LL.M. (LONDON)

T +43 1 427 20 61
E k.pfeiffer@weber.co.at
A Rathausplatz 4, 1010 Wien
M +43 664 882 46 203

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!