

VORLESUNG 02.12.2019

KAUFVERTRAG

1. TEILUNG EINER LIEGENSCHAFT

- Teilungsplan durch einen Zivilingenieur muss schon auf vermessenen Grenzpunkten erstellt werden, die eine Grenzfestsetzung zwischen den Nachbarn erforderlich machen.
- Bewilligung des Vermessungsamts (nur 18 Monate gültig)
- Bewilligung der Gemeinde
- § 23 Liegenschaftsteilungsgesetz sieht vor, dass ein Teilungsplan als Gesamtheit in einem Grundbuchsgesuch durchgeführt werden muss.
- Für alle Belastungen muss entweder durch eine Freilassungserklärung des Berechtigten (meist eine Bank als Pfandgläubiger) oder durch eine Plandarstellung des Zivilingenieurs, wo die Belastung örtlich liegt (zB bei Denkmalschutz eines Gebäudeteils, bei einem zum Naturdenkmal erklärten Baum, bei Wegedienstbarkeiten), dargelegt werden, auf welchen Teilen die Belastungen jeweils einzuverleiben sind – im Zweifel erfolgt die Einverleibung auf allen Teilen und es sind dann alle Teile belastet (analoges gilt für die Rechte bei der herrschenden Liegenschaft – dort sind dann alle geteilten Liegenschaften berechtigt, das Recht auszuüben – hier muss man aufpassen, ob es dann nicht zu einer unzulässigen Ausdehnung der Ausübung kommt, weil jetzt zB mehr Einfamilienhäuser auf den geteilten Liegenschaften stehen und daher das Fahrrecht durch mehrere Familien genutzt wird)
- Bei Abschreibungen in das öffentliche Gut, die oft durch den Bescheid, mit dem die Teilung von der Gemeinde genehmigt wird, vorgeschrieben wird, ist zu beachten, dass diese ohne Geldlasten erfolgen muss – daher ist dort jedenfalls eine Freilassungserklärung notwendig.
- An wechselseitige Fahr- und Leitungsrechte denken, wenn eine Teilung gemacht wird.

2. KAUFGEGENSTAND

- Jedenfalls auch die Gebäude erwähnen, um sicherzustellen, dass diese mitgekauft werden und nicht – wenn sie möglicherweise als Superädifikat einem Dritten gehören – nicht einmal schuldrechtlich mitgekauft werden.
- Beim Kauf erst zu errichtender Gebäude ("Forward Purchase") ist auch exakt die noch vom Verkäufer zu erbringende Leistung zu beschreiben.

3. KAUFPREIS

- Muss bestimmt oder bestimmbar sein. Für eine eventuelle Preisminderung kann es durchaus sinnvoll sein, in den Kaufvertrag die Berechnungsmethode (= Renditeberechnung) mitaufzunehmen.

- Beim Share Deal darauf achten, dass der Kaufpreis um die Verbindlichkeiten und die anderen Aktiva neben der Liegenschaft noch angepasst werden muss. Hier wird oft vereinbart, dass Forderungen und Bargeldbestand gewisse Beträge nicht überschreiten dürfen (weil das primäre Ziel nicht ist, Cash zu kaufen, der dann in einer Tochtergesellschaft liegt und nur als Gewinn ausgeschüttet werden kann)

4. ÜBERRECHNUNG DER UMSATZSTEUER

- Ist eine im UStG vorgesehene Möglichkeit, dass der Käufer die Vorsteuer sich nicht am 15. des zweitfolgenden Monats vom Finanzamt auszahlen lässt, sondern sein Vorsteuerguthaben auf das Umsatzsteuerkonto des Verkäufers, der die Umsatzsteuer am selben Tag an das Finanzamt abliefern muss, umbuchen lässt.
- Dadurch erspart sich der Käufer die Zurverfügungstellung liquider Mittel in Höhe der Umsatzsteuer für den Zeitraum von Kaufvertragsabschluss bis zum 15. des zweitfolgenden Monats.
- Allerdings besteht hier das Risiko, dass dann, wenn der Käufer Steuerschulden hat, die Finanz ihm den Vorsteuerbetrag nicht gutschreibt, sondern auf die Steuerschulden anrechnet. Dann hat der Käufer kein Guthaben, das er auf das Steuerkonto des Verkäufers umbuchen lassen kann. Hier ist der Verkäufer dennoch verpflichtet, die Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen, obwohl er diesen Teil des Kaufpreises nicht erhalten hat – er hat hier ein auch durch die Treuhandenschaft nicht besichertes Risiko, dass das Eigentum an der Liegenschaft übergeht, ohne dass die Bezahlung des gesamten Kaufpreises besichert ist.
- Lösung ist neben der Verpflichtung des Käufers, die Umsatzsteuer bei einem Scheitern der Überrechnung zu zahlen, dass für die Umsatzsteuer eine Bankgarantie oder ähnliche Sicherheit gegeben wird oder die Einverleibung des Eigentumsrechts erst erfolgt, wenn die Überrechnung geklappt hat.

5. HAFTUNGSREGELUNGEN

Es ist üblich, dass die Haftung in mehrfacher Hinsicht vertraglich beschränkt wird:

- Cap: ein Maximalbetrag der Haftung – meist für das unbelastete Eigentum 100 % des Kaufpreises, bei allen anderen Zusagen je nach Kaufpreis 10 – 30 %. Diese Beträge sind das Maximum, auch, wenn mehrere Zusagen verletzt werden.
- De Minimis: Jeder einzelne Anspruch muss eine bestimmte Mindestsumme erreichen, damit er geltend gemacht werden kann. Man will nicht über Kleingigkeiten streiten – Risiko: Verkäufer zahlt einfach Steuern/Versicherungen etc unter dieser Grenze nicht, weil er ohnedies nicht haftet.
- Basket: selbst wenn einzelne Ansprüche die de minimis Schwelle überschreiten, muss ein weiterer Schwellwert überschritten werden, damit die Ansprüche geltend gemacht werden können. Entweder Freibetrag (nur der darüber liegende

Betrag kann geltend gemacht werden [eher selten]) oder Freigrenze (wenn die Grenze überschritten ist, kann alles geltend gemacht werden).

- Verjährungsfrist: meist verkürzt und auch bei Rechtsmängeln und Schadenersatz als Beginn der Übergabestichtag vereinbart.
- Zerstört Kenntnis des Verstoßes gegen eine Gewährleistungszusage, die Ansprüche – meist eine kontrovers diskutierte Frage.

6. KONTAMINATIONEN

Neben der Regelung im Mustervertrag (Punkt 3.2.18) sind folgende alternative Lösungen denkbar:

- Haftung für die Freiheit von Kontaminationen ohne Einschränkung auf eine gesetzliche Verpflichtung des Käufers zur Beseitigung
- Haftung für während der Dauer des Eigentums des Verkäufers von diesem oder ihm zuzurechnenden Dritten (zB von ihm beauftragten Bauunternehmern, Lieferanten, Kunden etc) verursachte Kontaminationen
- Haftung dafür, dass der Verkäufer oder ihm zuzurechnende Personen (nur Geschäftsführer oder auch sonstige Dritte?) keine Kenntnis von durch wen immer verursachten Kontaminationen haben
- Hinweis auf die auf der Liegenschaft erfolgten Tätigkeiten (zB zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Lackfabrik verwendet) und Zurverfügungstellung eines Gutachtens mit einem Haftungsausschluss
- Ermöglichen, dass der Käufer vor Vertragsabschluss die Liegenschaft besichtigt und Bodenuntersuchungen macht, mit einem Haftungsausschluss
- Haftungsausschlüsse sind immer kritisch in Hinblick auf § 879 ABGB zu hinterfragen – gänzliche Haftungsausschlüsse in vielen Fällen sittenwidrig