

# Wann ein Vertrag gilt

Ein Liegenschaftskaufvertrag ist bereits dann zustande gekommen, wenn Einigung über den Kaufpreis und den Kaufgegenstand besteht. Dies auch dann, wenn ein Teilungsplan erst erforderlich ist.

AUTORIN: GABRIELE ETZL, PARTNERIN, JANK WEILER OPERENYI



**FÜR EINEN VERTRAG  
SIND KEINE FORM-  
ERFORDERNISSE  
NÖTIG.**

GABRIELE ETZL  
JANK WEILER OPERENYI

**K**ürzlich hatte sich der OGH mit einem mündlich abgeschlossenen Kaufvertrag über eine Liegenschaft zu beschäftigen. Verfahrensgegenständlich war dabei ein Grundstück, das erst geteilt werden musste.

Für das wirksame Zustandekommen eines Kaufvertrages – auch über eine Liegenschaft – sind nach allgemeinen zivilrechtlichen Regeln grundsätzlich keine Formerfordernisse erforderlich. Vielmehr reicht es aus, wenn Ware und Preis bestimmbar sind. Dass Nebenpunkte noch nicht besprochen wurden, steht der Annahme des Zustandekommens eines Kaufvertrages nicht entgegen. Der Kaufgegenstand ist nach der zitierten Entscheidung des OGH auch dann ausreichend bestimmt, wenn der gekaufte Grundstücksteil nach Ausmaß und Lage bestimmt ist – auch wenn ein Teilungsplan erst später erstellt wird und die genaue Form erst später aufgrund der Vermessung festge-

stellt werden kann. Zwar sieht das Grundbuchsgesetz als Eintragungserfordernis für den Kaufvertrag eine notariell beglaubigt unterfertigte Urkunde und eine Aufsandungserklärung vor. Auf die Wirksamkeit des abgeschlossenen Kaufvertrages hat dies jedoch keinen Einfluss. Unterfertigt der Käufer keine verbücherrungsfähige Urkunde, so kann der Käufer auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes klagen, ohne dass es erforderlich ist, die Unterfertigung einer schriftlichen Vertragsurkunde einzuklagen. Mündlich abgeschlossene Kaufverträge kommen in der Praxis eher selten vor. Häufiger finden sich (sehr kurze) Angebote auf Abschluss eines Kaufvertrages, welche lediglich den Kaufgegenstand und den Preis enthalten. Mit Gegenfertigung des Anbots durch beide Vertragsparteien kommt



ein wirksamer Kaufvertrag zivilrechtlich bereits zustande. Nur wenn eine Vereinbarung über offen gebliebene – auch unwesentliche – Punkte vorbehalten wird, wird der Vertrag erst perfektioniert, wenn sich die Parteien auch über diese Punkte geeinigt haben.

## Übliche Eigenschaften

Enthält ein derart zustande gekommener Kaufvertrag keinerlei Gewährleistungsregelungen, so sind für die vereinbarten Gewährleistungsbestimmungen die gesetzlichen Regelungen relevant. Mangels abweichender Vereinbarung gelten die

„üblich vorausgesetzten Eigenschaften“ des Vertragsgegenstandes als vereinbart. Dazu gehört i.d.R. z.B. die Freiheit von Geldlasten, das Bestehen der Baubewilligung und der Fertigstellungsanzeige sowie die Freiheit von Mängeln, die man bei einer derartigen Immobilie nicht erwarten durfte. Für die Beurteilung, ob der Kaufgegenstand dem Vertrag entspricht, kommt es nach den gesetzlichen Regelungen übrigens auch darauf an, was der Käufer aufgrund der über den Kaufgegenstand gemachten Äußerungen (z.B. in der Werbung oder in Inseraten) erwarten durfte. Ein Verkäufer ist gut beraten, die Gewähr-

leistungen und den Umfang der Haftungen bereits in einem derartigen Angebot zu regeln. Will eine Vertragspartei mit dem Angebot noch nicht gebunden sein, so ist diese gut beraten, einen Vorbehalt aufzunehmen, dass der Kaufvertrag erst mit Einigung über alle Punkte des Kaufvertrages zustande kommt. Was mitunter beim Abschluss eines derartigen kurzen Kaufvertrages nicht bedacht wird ist, dass mit Annahme eines Angebots die Grunderwerbsteuerschuld bereits entsteht. Die Anzeige beim Finanzamt ist dann bis zum 15. des auf den Vertragsabschluss zweitfolgenden Monats zu erstatten. ■



## HOCH HINAUS

Wir nutzen Immobilienzyklen strategisch und auf Chancen fokussiert.  
Für Werte, die wachsen. Jetzt informieren auf [simmoag.at](https://www.simmoag.at)

#gipfelstürmer #bockauferfolg