



Geld & Recht
Daniela Bachal

Immobilienkauf: Wann man zurücktreten kann

FRAGE & ANTWORT. Vom Anbot über den Vorvertrag bis zum unterfertigten Kaufvertrag: Welche Möglichkeiten Konsumentinnen und Konsumenten haben, wenn sie alles rückgängig machen möchten.

1 Muss ein Kaufvertrag über eine Immobilie eine bestimmte Form haben, damit er verbindlich ist?

ANTWORT: Nein. „Sind sich beide Seiten einig, was den Kaufgegenstand und den Preis anlangt, ist der Vertrag grundsätzlich verbindlich – auch, wenn noch keine formelle Kaufurkunde für das Grundbuch vorliegt“, sagt die Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm. Das werde in der täglichen Praxis allerdings gerne übersehen. Immobilienkaufverträge sind nämlich bis auf Ausnahmen (etwa zwischen Ehegatten) an keine bestimmte Formvorschrift gebunden.

2 Kann man von Kaufanboten jederzeit wieder zurücktreten?

ANTWORT: Leider nicht. „Kauf-

anbote über den Erwerb einer Immobilie von Immobilienmaklern stellen juristisch betrachtet in der Regel eine Puktation nach Paragraph 885 ABGB dar“, erklärt Lallitsch. Eine Puktation sei zwar selbst noch nicht die förmliche Kaufurkunde selbst, aber eine Vereinbarung über die Hauptpunkte eines Immobilienkaufes. „Mit der Puktation kommt der Immobilienkauf verbindlich zustande.“ Ein Kaufanbot sollte also in jedem Fall sehr gründlich überlegt sein.

3 Ist ein Vorvertrag im Prinzip dasselbe wie ein Kaufanbot?

ANTWORT: Keinesfalls. Das wird aber oft verwechselt, wie die Rechtsanwältin betont. Ein Vorvertrag werde in der täglichen Praxis dann abgeschlossen, wenn dem Kaufvertragsabschluss noch Hindernisse entgegenstehen. Diese können

rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. „Mit Abschluss eines Vorvertrages kann sohin eine künftige Entwicklung in Ruhe abgewartet werden, etwa die Umwidmung eines Grundstückes.“ Dem Vorvertrag wohne an sich aber eine Umstandsklausel inne. „Entwickeln sich die Umstände nicht wie erwartet, verfällt die Verpflichtung zum Abschluss des Kaufvertrages. Diese Umstände sind mit Vertragsabschluss festzuhalten.“ Im anderen Fall könne innerhalb eines Jahres auf Abschluss eines Immobilienkaufvertrages geklagt werden.

4 Wann kann ich nun vom Immobilienkaufvertrag zurücktreten?

ANTWORT: Wenn sich die Vertragsparteien einvernehmlich auf eine Aufhebung des Vertrages einigen, ist eine solche immer möglich. Die zweite Möglichkeit ist, wie Lallitsch betont,



dass im Vertrag selbst ein Rücktrittsrecht zwischen den Vertragsparteien wirksam vereinbart wurde. Auch könnten Kaufbedingungen nach Paragraph 901 ABGB festgelegt werden, die aufschiebende oder auflösende Wirkung haben.

5 Neben den vertraglich vereinbarten, gibt es auch noch gesetzliche Rücktrittsrechte?

ANTWORT: Ja. Hier kommen Regelungen durch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, das Konsumentenschutzgesetz

150-EURO-GRENZE SOLL FALLEN

EU will Zölle auch auf Waren mit geringem Wert

Unter 150 Euro Warenwert zahlten Kunden innerhalb des EU-Binnenmarkts bisher lediglich Einfuhrumsatzsteuern, allerdings keine Zollgebühren. 2028 soll sich das ändern: Die

Europäische Kommission will künftig auch auf Waren von geringem Wert Zölle erheben. Im Zuge der bevorstehenden Zoll-Reform solle die 150-Euro-Grenze beim Import von

Gütern aus Drittstaaten entfallen, berichtete die „Süddeutsche Zeitung“. Die Kommission rechne dadurch mit zusätzlichen Einnahmen von 750 Millionen Euro pro Jahr.





sowie das Bauträgervertragsgesetz zur Anwendung.

6 Welche Regelung gibt es für den Rücktritt, wenn der Vertrag gleich nach der Besichtigung unterfertigt wurde?

ANTWORT: Eine Käuferin oder ein Käufer kann von einem verbindlichen Kaufanbot gemäß Konsumentenschutzgesetz dann (schriftlich) zurücktreten, wenn die Vertragserklärung am Tag der ersten Besichtigung der Immobilie abgegeben wurde.

Dieses gesetzliche Rücktrittsrecht gilt allerdings, wie Lallitsch erklärt, auch bei Kaufgeschäften zwischen zwei Konsumenten und setzt daher nicht zwingend das Vorliegen eines Verbrauchergeschäftes zwischen Unternehmer und Verbraucher vor. Das Kaufobjekt darf dabei aber keine Geschäftsräumlichkeit sein. „Auch gibt es kein Rücktrittsrecht nach dieser gesetzlichen Bestimmung, wenn der Käufer den Vertragsabschluss von selbst angebahnt hat – und wenn man die Frist von einer Woche ab Abgabe der Vertragserklärung versäumt

Schon ein Kaufanbot sollte sehr gut überlegt sein

ADOBE STOCK (4)

hat“, sagt die Anwältin. Gut zu wissen: „Die schriftliche Rücktrittserklärung kann im Falle eines Maklergeschäftes auch an diesen gerichtet werden. Das gilt dann auch gleichzeitig als Rücktritt vom Maklervertrag.“

7 Wenn die gekaufte Wohnung noch nicht fertiggestellt ist: Kann der Bauträger vom Vertrag zurücktreten, weil er nicht genügend Einheiten verkauft hat?

ANTWORT: Dieses gesonderte Rücktrittsrecht gemäß Bauträgervertragsgesetz gilt speziell für die Anfangsphase eines neuen Bauprojektes und ist im Bauträgervertrag ausdrücklich zu vereinbaren: „Es gilt nicht von Gesetzes wegen“, wie Lallitsch betont. Wenn es vertraglich vereinbart wurde, gilt eine Rücktrittsfrist für sechs Monate ab Vertragsabschluss. Neben diesem Rücktrittsrecht gäbe es für den Bauträger noch ein zu vereinbarendes Rücktrittsrecht, wenn der Erwerber nicht innerhalb einer angemessenen gesetzten Frist von einem Monat Unterschriften, Urkunden und Finanzierungszusagen beibringt oder Erklärungen vor Behörden abgibt. Andere beziehungsweise weitere Rücktrittsrechte für einen Bauträger können, so die Juristin, nicht wirksam vereinbart werden.



EIGENHEIMVERSICHERUNG

Solaranlage mitversichert?

Viele fragen sich, ob Schäden an einer Photovoltaikanlage in der Eigenheimversicherung mitversichert sind. Bei den EFM Versicherungsmaklern heißt es dazu: „In der Regel sind Solaranlagen hier nicht automatisch versichert.“ Deshalb sei es notwendig die Versicherung aktualisieren zu lassen, wenn man etwa eine PV-Anlage errichtet. Je nach Versicherungsgesellschaft und -tarifen könne es dabei zu einer Neubewertung der Prämie kommen. Die Eigenheimversicherung kann Schäden durch Feuer (etwa indirekter Blitz), Sturm (etwa Hagel) oder Diebstahl versichern. Darüber hinaus gibt es sogenannte Photovoltaikanlagen-Technik-Versicherungen, die auch weitere Ereignisse abdecken.

STROM UND GAS

Nur wenig Lieferantenwechsel

Die Menschen in Österreich waren im ersten Quartal 2023 beim Wechsel von Strom- und Gasanbietern zögerlich: Nur 67.540 Haushalte und Unternehmen entschlossen sich laut

E-Control dazu, um knapp 25.000 weniger als im Vorjahresquartal. Für alle, die keine Bindungsfrist haben, lohne sich Preisvergleich und allfälliger Wechsel.

BEIM AUTOKAUF

Kredit oder Leasing?

Aktuell sind Auto-Kredite günstiger zu haben als Leasingfinanzierungen. Zu berücksichtigen sind oft noch zusätzlich anfallende Nebenkosten (etwa Kaskoversicherung bei Leasing). Zu diesem Resultat kommt eine Erhebung der AK Oberösterreich.

