



Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,
Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: shotekova@advokat-wien.at, www.robathin.at

Wie bindend ist mein Kaufanbot?

Trotz 138.690 Verbücherungen im österreichischen Grundbuch allein im Jahr 2019 (Quelle RE/MAX-ImmoSpiegel/IMMOUnited) liegt ein essentieller Teil der Abwicklung immer noch im Dunklen: das Kaufanbot. Mit dem Kaufanbot bietet der künftige Käufer dem Verkäufer an, eine bestimmte Immobilie zu erwerben. Bereits im Kaufanbot müssen die sogenannten essentialia negotii (die wesentlichen Geschäftseigenschaften) des künftigen Kaufvertrages enthalten sein: Käufer, Kaufpreis, Eckdaten der Immobilie. Im Wesentlichen reichen aber diese wenigen Daten, damit man ein Kaufanbot als Käufer abgibt.

Einmal abgegeben, ist der Käufer für eine angemessene Zeit daran gebunden, außer er hat im Kaufanbot explizit festgelegt, für wie lange dieses gelten soll.

Wenn der Verkäufer das Kaufanbot annimmt und gegenzeichnet, ist es eigentlich schon um die Immobilie geschehen. Der Käufer schuldet die Errichtung einer grundbuchsfähigen Urkunde für die Abwicklung des Erwerbs, nämlich den Kaufvertrag binnen angemessener Frist.

Sollte der Käufer nach Gegenzeichnung des Kaufanbots durch den Verkäufer vom Vertrag zurücktreten wollen, weil ihm die Immobilie nicht mehr gefällt oder er es sich anders überlegt hat, ist Obacht angesagt: ohne wichtigen Grund wird der Käufer schadenersatzpflichtig. Meistens wird der Immobiliendeal durch einen Makler begleitet, dessen Provision mit der Gegenzeichnung des Kaufanbots durch den Verkäufer bereits fällig wird, außer es wurde anders vereinbart. Tritt der Käufer vom Kaufanbot ohne wichtigen Grund zurück, schuldet der Käufer trotzdem die Maklerprovision, denn schließlich ist der Makler verdienstlich geworden.

Es besteht eine umfangreiche Rechtsprechung, wann ein wichtiger Grund vorliegt, der zum Vertragsrücktritt ohne Schadenersatz berechtigt. Trotzdem ist es immer eine Frage des Einzelfalles und nicht jeder »Fehler« oder »mangelnde Aufklärung« des Maklers berechtigt zum Vertragsrücktritt, sondern nur dann, wenn die Aufklärungsverletzung die wesentlichen Eigenschaften des Objektes betrifft, die der Käufer im Vorfeld zu erkennen gab, dass sie ihn interessieren.

Stellt sich beispielsweise nachträglich heraus, dass die Betriebskosten in Wahrheit viel höher sind, als ursprünglich bekannt gegeben, wäre das ein wichtiger Grund, der zum Vertragsrücktritt berechtigt. Ebenso wäre eine gravierende Abweichung in der Nutzfläche der Wohnung ein solcher Grund. Was jedenfalls nicht zum Vertragsrücktritt berechtigt und was viele in der Praxis übersehen, ist die mangelnde Finanzierung.

Sollte der Käufer erst nach Abgabe des Kaufanbots herausfinden, dass die Bank ihm die Finanzierung doch nicht aufstellt, ist dies kein wichtiger Grund zum Vertragsrücktritt, denn dieser Grund kommt aus der Sphäre des Käufers und weder der Makler noch der Verkäufer sind dafür verantwortlich.

Um dies zu vermeiden, insbesondere bei vorschneller Abgabe eines Kaufanbots und ohne erfolgte Klärung der Finanzierung („mal schauen, ob er überhaupt annimmt“), sollte der künftige Käufer unbedingt den Zusatz „vorbehaltlich der Finanzierung“ oder Ähnliches vermerken. Damit gibt er zu verstehen, dass eine Bank involviert wird, die erst zustimmen muss.

Sollten dem Käufer andere Eigenschaften des Objekts wichtig sein, wie etwa, dass der derzeitige Mieter der Wohnung nach Ablauf seines Mietvertrages tatsächlich auszieht, dann kann und soll er diese – für ihn immens wichtigen – Bedingungen bereits im Kaufanbot aufnehmen. Denn schließlich kann der Vermieter irgendwann einmal dem Mieter auch mündlich zugesagt haben, dass er den Vertrag verlängert. Ansonsten drohen hohe Entschädigungszahlungen an den Makler und den Verkäufer, falls ohne wichtigen Grund vom Kaufvertrag zurückgetreten wird.