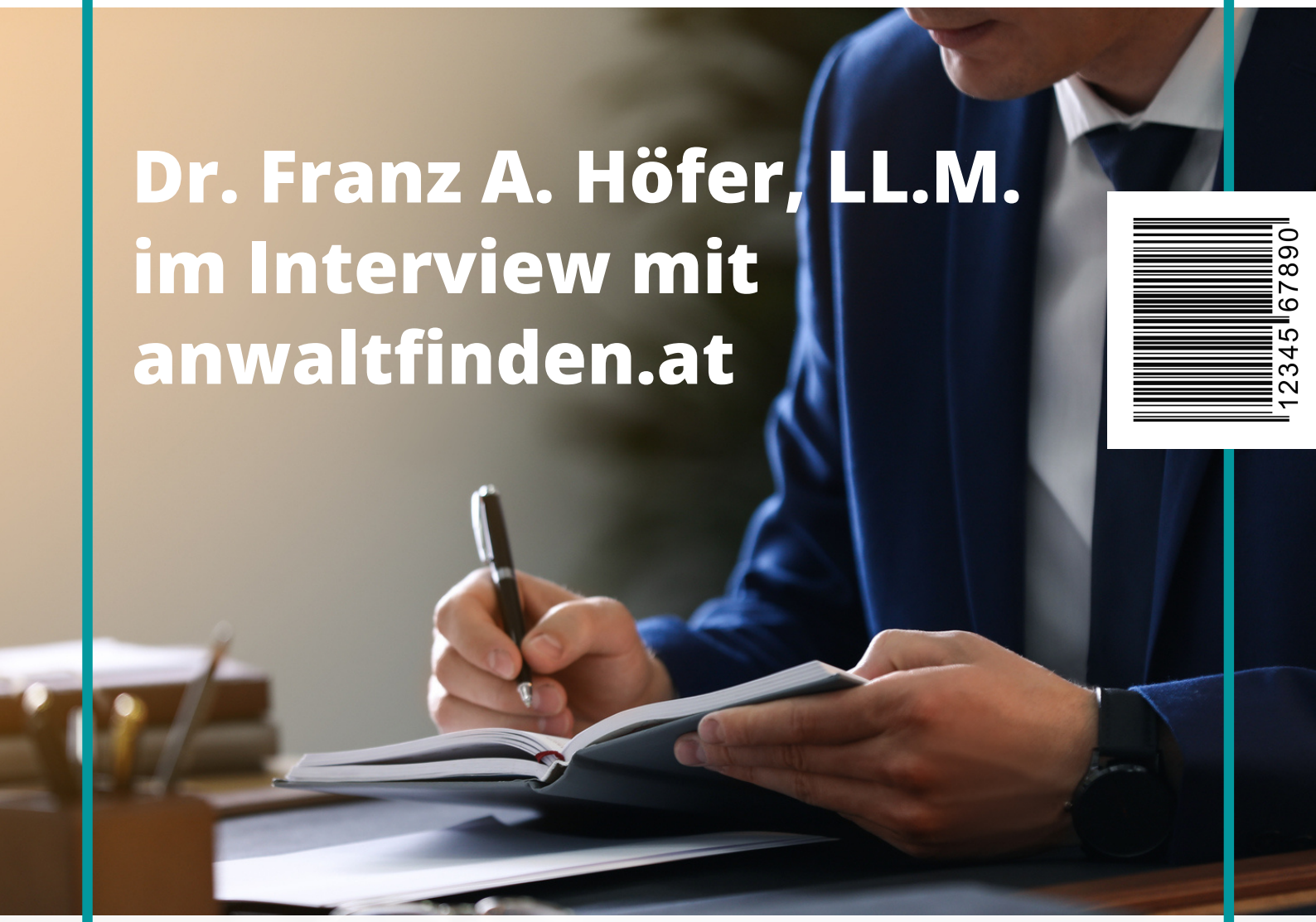
anwalt finden.at

11/2020 | AUSGABE ÖSTERREICH



Dr. Franz A. Höfer, LL.M. im Interview mit anwaltfinden.at

12345 67890

RECHTLICHES FÜR JEDERMANN, VON EXPERTEN

anwalt finden.at

Dr. Franz A. Höfer, LL.M.

Die Gewährleistung und Haftung bei Kaufverträgen - Rechtsanwalt und Vertragsrechtexperte Dr. Franz A. Höfer, LL.M. im Interview.

Kaufverträge beschäftigen jeden Menschen früher oder später. Ob es sich um eine Immobilie, ein Auto oder eine sonstige Wertanlage handelt, Kaufverträge sind unumgänglich. Welche Fehler man dabei machen kann, wie man sie am besten vermeidet und was Gewährleistung bzw. Haftung bedeutet, erklärt Dr. Franz A. Höfer, LL.M im Gespräch.

anwaltfinden.at: Herr Dr. Höfer, könnten Sie sich unseren Usern kurz vorstellen?

Mein Name ist Franz Höfer. Ansässig bin ich mit meiner Kanzlei in 1030 Wien. Ich bin Rechtsanwalt mit internationaler Erfahrung im Bereich Wirtschaftsrecht, mit Schwerpunkten im Liegenschafts-, Gesellschafts- und Unternehmensrecht.

anwaltfinden.at: Thema Haftung beim Kaufvertrag – Wieso herrscht hier noch Aufklärungsbedarf?

Es herrscht ein Aufklärungsbedarf, weil es unterschiedliche Konstellationen gibt und die Menschen unterschiedlich gut informiert sind. Man muss grundsätzlich unterscheiden, ob ein Kaufvertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer abgeschlossen wird – in diesem Fall ist, aufgrund des Konsumentenschutzgesetzes, gar keine Einschränkung der Gewährleistung möglich. Wird der Kaufvertrag aber zwischen Verbrauchern abgeschlossen, ist eine Einschränkung der Gewährleistung grundsätzlich möglich und oft auch sinnvoll. Wichtig ist, dass z.B. bei einem Immobilienkauf eine etwaige Haftungsbeschränkung bereits im Angebot geregelt wird. Denn das Angebot determiniert den Inhalt des Kaufvertrages. Mit der Annahme eines Angebotes kommt bereits ein gültiger Kaufvertrag zustande. Immer wieder kommen Klienten zu mir, die bereits ein Angebot unterschieben haben und danach von mir verlangen, einen abweichenden Kaufvertrag zu gestalten. Das ist dann schwierig bzw. nur mit Fingerspitzengefühl möglich. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Verkäufer seine Haftung weitestgehend ausschließen möchte. Ein umsichtiger Käufer hingegen möchte möglichst umfangreiche Haftungszusagen erhalten. Das Ergebnis liegt dann meist in der Mitte.

Wichtig ist, dass ein Gewährleistungsausschluss ausdrücklich vereinbart werden muss. Tut man das nicht, gilt die gesetzliche Gewährleistung.

anwaltfinden.at: Die Gewährleistung und Haftung bei Kaufverträgen, was verstehe ich darunter?

Unter Haftung versteht man grundsätzlich Gewährleistung und Schadenersatz, aber auch Irrtum und einige andere in der Praxis weniger bedeutsame Rechtsbehelfe, die zu einer Vertragsanfechtung oder Preisminderung führen können. Für die Gewährleistung benötige ich einen Mangel, allerdings kein Verschulden. Beim Schadenersatz muss auch ein Verschulden des Verkäufers vorhanden sein. Für die einzelnen Rechtsbehelfe gibt es unterschiedliche Voraussetzungen und Fristen, die man kennen sollte, um einen Vertrag sicher gestalten zu können.

anwaltfinden.at: Wann haftet der Verkäufer?

Der Verkäufer haftet vereinfacht gesagt dann, wenn der Kaufgegenstand nicht dem vertraglich Geschuldeten entspricht. Also, wenn der Käufer etwas anderes bekommt, als vereinbart war.

anwaltfinden.at: Welche Haftungsrisiken habe ich bei einem Immobilienkauf?

Ein paar plakative Beispiele aus der Praxis: Es kann beispielsweise passieren, dass die Wohnung kleiner ist als angeboten und vereinbart.

Oder die tatsächlichen Betriebskosten sind weit höher als zugesagt. Dann gibt es natürlich ein breites Spektrum an Baumängeln, beispielsweise funktioniert die Fußbodenheizung oder die Lüftung nicht, oder es bilden sich Risse oder Schimmel, etc. Manchmal – und das ist durchaus gravierend - fehlen wichtige öffentlich-rechtliche Bewilligungen, wie eine Baugenehmigung oder eine Fertigstellungsanzeige. Es kann auch passieren, dass die Abgaben und Steuern vom Verkäufer nicht bezahlt wurden oder, dass Bescheide nicht erfüllt wurden.

Wichtig ist auch die Widmung, z.B. als Büro, oder die Lage der Immobilie in einem Kurgebiet. Dies kann die gesetzlich erlaubte Nutzung gehörig einschränken und daher zu einer Wertminderung führen. Solche Fälle und viele andere Konstellationen, die viel Zeit und Geld kosten können, kommen regelmäßig vor und sollten bereits bei der Kaufentscheidung geprüft und vertraglich sauber geregelt werden.

anwaltfinden.at: Wann kann der Verkäufer die Haftung ausschließen?

Das hängt davon ab, ob ein Vertrag zwischen zwei Verbrauchern oder zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer abgeschlossen wird.

Zwischen zwei Verbrauchern kann man eine Gewährleistung grundsätzlich ausschließen, zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer kann man das nicht. Bei Schadensersatz kann eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen werden, eine Haftung für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz jedoch nicht. Bei Personenschäden kann man auch eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit nicht ausschließen. Eine Irrtumsanfechtung kann man ausschließen, bei List gilt dies jedoch nicht. Laesio enormis, die sog. Verkürzung über die Hälfte, kann nur zwischen zwei Unternehmern ausgeschlossen werden. All dies ist natürlich wichtig für die Vertragsgestaltung.

anwaltfinden.at: Welche Aspekte eines Immobilienkaufes sollten schon im Angebot geregelt werden?

Alle wesentlichen Bestandteile eines Kaufvertrages sollten bereits im Angebot geregelt werden. Dazu gehört insbesondere eine genaue Definition des Kaufgegenstandes (Pläne, Inventar, sonstige Spezifikationen, etc.), eine klare Regelung des Kaufpreises (z.B. ob mit Umsatzsteuer gekauft wird oder ohne), die Zahlungsmodalitäten und eine treuhändige Abwicklung. Dann natürlich das Thema Gewährleistung / Haftung. Im Angebot zu regeln ist auch, wie mit etwaigen Belastungen (z.B. Pfandrechten) umzugehen ist. Auch der Übergabezeitpunkt ist zu regeln, damit klar ist, wann das Risiko auf den Käufer übergeht und ab wann der Käufer alle Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie zu tragen hat. Bei vermieteten Wohnungen sollte zudem geregelt werden, ob es Kautionen gibt und wie diese übertragen werden.

Generell ist immer zu regeln, wer welche Kosten (für Anwälte, Notar, Makler, etc.) zu tragen hat. Weiters ist festzuhalten, ob es sich um ein verbindliches Angebot handelt oder z.B. ein Finanzierungsvorbehalt vereinbart wird, oder ob es andere Bedingungen gibt, die berücksichtigt werden müssen, beispielsweise eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung etc. All dies sind essenzielle Punkte in einem Angebot, die jedoch oft nicht ausreichend geregelt werden.

anwaltfinden.at: Welchen Rat würden Sie einem Mandanten geben, wie dieser sich am besten schützen kann?

Mit einer rechtlichen Prüfung und Beratung von Anfang an, insbesondere noch vor der Unterfertigung eines Angebotes, da danach der Verhandlungsspielraum eingeschränkt ist.

anwaltfinden.at: Wie können nun Sie als Anwalt für Vertragsrecht bei Haftungsfragen oder gewährleistungsrechtlichen Anliegen helfen?

Durch eine umsichtige Prüfung (Due Diligence) und Vertragsgestaltung können spätere Streitereien oft vermieden werden. Aufgrund meiner Erfahrung als Vertragsanwalt erkenne ich Risiken schneller und kann diese besser regeln. Wesentlich ist auch ein kaufmännisches Verständnis, auf das in unserer Kanzlei viel Wert gelegt wird. Der Anwalt muss die Vertragsparteien inhaltlich verstehen, das gilt bei Immobilienkaufverträgen, aber auch für alle anderen Verträge (wie z.B. Kooperationsverträge, Gesellschaftsverträge, Mietverträge etc.). Bei Kaufverträgen sind neben dem Kaufpreis die Haftungsbestimmungen der wesentlichste Parameter. Gerne prüfe ich Angebote und Verträge und optimiere diese nach den Bedürfnissen der vertretenen Partei. Last but not least gehört auch die Vertragsdurchsetzung, sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich, zu meinen Stärken. Dies ist übrigens ein großer Vorteil gegenüber Notaren, die oft noch nie einen Gerichtssaal von innen gesehen haben und denen daher auch das entsprechende Problembewusstsein bei der Vertragsgestaltung fehlt.

Dr. Franz A. Höfer, LL.M.: Ihr fachkompetenter Experte im Vertragsrecht

Wollen Sie sich bereits vor dem Angebot einen fachlich fundierten Rat eines Rechtsanwalts einholen? Oder haben Sie gewährleistungsrechtliche Anliegen, für die Sie eine vertrauenswürdige Vertretung benötigen? Dr. Franz A. Höfer, LL.M. unterstützt Sie in vertragsrechtlichen Belangen und berät Sie gerne. Bei einem Erstgespräch erhalten Sie umfassende Auskunft. Mehr Informationen sowie Kontaktdaten finden Sie auf dem Profil von Dr. Franz A. Höfer, LL.M. auf anwaltfinden.at.

Rechtsanwalt für Vertragsrecht in
1030 Wien

Weitere Informationen: https://www.anwaltfinden.at/anwalt/1030-wien/dr-franz-a-hoefer/

ANWÄLTE SUCHEN.

ANWÄLTE FINDEN.

anwalt finden.at

WWW.ANWALTFINDEN.AT