

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Teure Schnäppchen

KONKURS. Wann dem Käufer einer Immobilie eine Anfechtung drohen kann.

Nachdem derzeit auch Immobilienunternehmen unter Liquiditätsproblemen leiden, ist das Angebot an interessanten Objekten durchaus groß. Den Gesetzen des Markts folgend, drücken großes Angebot und die zwangsläufig gedämpfte Nachfrage auf die Preise. Dies wirft die Frage auf, ob besonders günstige Schnäppchen für den Käufer möglicherweise dann zum Problem werden können, wenn der Verkäufer nach der Abwicklung des Verkaufs in die Insolvenz rutscht.

Die Lösung dieses Problems ist im Anfechtungsrecht nach der Konkursordnung zu suchen. Neben anderen Gründen ist ein Rechtsgeschäft insbesondere dann anfechtbar, wenn dem Käufer die Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers bekannt war oder hätte bekannt sein müssen und es innerhalb von sechs Monaten nach dem Kaufvertrag zur Konkursöffnung kommt. Wenn man freilich den Fall ausklammert, dass dem Käufer die Zahlungsunfähigkeit seines Vertragspartners bekannt ist, sollte die theoretisch drohende Anfechtung kein ausreichender Grund sein, um von einem günstigen Geschäft Abstand zu nehmen. Grundsätzlich ist nämlich ein Käufer keinesfalls verpflichtet, sich über die Zahlungsfähigkeit seines Vertragspartners zu informieren.

Die Rechtsprechung zur Anfechtung wegen Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit ist nahezu ausschließlich von Auseinandersetzungen zwischen Masseverwaltern und Hausbanken dominiert, welche sehr wohl regelmäßig und gezielt die finanzielle

Situation ihrer Kunden erforschen müssen. Bei Transaktionen unter gewöhnlichen Marktteilnehmern müssten es die Spatzen schon von den Dächern pfeifen oder doch wenigstens der Grundbuchsauszug durch eine Vielzahl von Exekutionen eine eindeutige Sprache sprechen, um Anfechtungsgänge gerechtfertigt erscheinen zu lassen. Des Weiteren droht Gefahr, wenn die Liegenschaft das (nahezu) einzige wesentliche Vermögen des Verkäufers ist, da es in diesem Fall zur Haftung des Käufers als Unternehmensnachfolger kommen kann. All diese Überlegungen spielen im Übrigen bei privaten Wohnungskäufen keine Rolle. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliengrecht.at

Recht kurz

+++ 30 Jahre Rekursfrist

Wird ein Vorkaufsberechtigter übergangen und ihm der Grundbuchsbeschluss über den Verkauf der Liegenschaft nicht zugestellt, steht ihm – so der OGH – eine 30-jährige Rekursfrist gegen den Grundbuchsbeschluss zu.

+++ Inflationslinderungsgesetz

Während der nächste Eingriff in die Wertesicherung von Mietzinsen bevorsteht, stellt der Verfassungsgerichtshof klar, dass sich Vermieter gegen das Inflationslinderungsgesetz nicht direkt an den Verfassungsgerichtshof wenden können.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN