



Bauland ist rar. Mit neuen Bestimmungen will die Landesregierung verhindern, dass Grundstücke gehortet werden.

Neue Regeln im Grundverkehr

Seit 1. März 2019 gelten die neuen Bestimmungen im Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz. Laut Landesregierung ist es deren oberstes Ziel, das Horten von Bauland zu verhindern.

Widmung und Umwidmung

In Bezug auf bereits gewidmete Bauflächen bleibt alles beim Alten, da die Gesetzesänderung nur auf neue Rechtserwerbe beziehungsweise neue Widmungen ab dem 1. März 2019 abzielt. Wird ein Grundstück aber neu in Bauland umgewidmet, muss es innerhalb der nächsten sieben Jahre bebaut werden.

Geschieht dies nicht, kann die Gemeinde eine Rückwidmung beschließen. Wird eine unbefristete Widmung gemacht, muss der Eigentümer mit der Gemeinde in einem Raumplanungsvertrag (§ 38 Abs. 2 lit. a RPG) eine fristgerechte Nutzung vereinbaren.

Wer eine bereits gewidmete Fläche jetzt kauft,

muss diese innerhalb von zehn Jahren bebauen. Es gibt allerdings Ausnahmen: Für den eigenen Wohnbedarf oder für die Familie dürfen Grundstücke bis zu einer Fläche von 800 Quadratmetern vorsorglich angeschafft werden, ohne dass eine Bebauungsfrist zu laufen beginnt. Auch wenn bereits vorhandene und gewidmete Grundstücke innerhalb der Familie vererbt oder verschenkt werden, ist es nicht vorgeschrieben, diese innerhalb einer Frist zu bebauen.

Hortung ist verboten

Beim Erwerb von unbebautem Bauland wurde zudem eine Obergrenze gezogen: Wer bereits Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 50.000 Quadratmetern besitzt, darf kein weiteres Bauland mehr ankaufen. Diese Obergrenze darf man auch nicht umgehen, indem man beim Grundstückskauf diverse Gesellschaften dazwischen schaltet.



Grundverkehr & Baurecht

Grundverkehr und Raumplanung sind zwei Seiten der gleichen Medaille. Beide beschäftigen sich damit, wie das knappe Gut Grund und Boden gehandelt, benützt und bebaut werden darf oder muss. Dieses Mal berichten wir in Paragrafen & Mehr über die neuen „Spielregeln“ beim Verkauf und Erwerb von Grundstücken.

Außerdem betrachten wir die Haftung eines Sachverständigen gegenüber einem Dritten. Wir hinterfragen Bau- und Gewährleistungsrechte und befassen uns wieder einmal mit dem Erbrecht. Nicht zuletzt gehen wir auf ein Urteil ein, das weit über die Landesgrenzen hinaus Aufsehen erregt hat. Ein Landwirt soll einen hohen Schadenersatz zahlen, weil seine Mutterkuh eine Wanderin tötete. Bei genauem Hinsehen zeigt sich, dass die Aufregung ein „Sturm im Wasserglas“ ist. Das Gericht befasste sich mit einem speziellen Einzelfall, der nicht repräsentativ ist. Wir wünschen viel Vergnügen bei der Lektüre und hoffen, dass auch für Sie etwas Interessantes dabei ist.

Dr. Stefan Müller

Gutachter haften auch gegenüber Dritten

Bausachverständige erledigen in der Praxis verschiedenste wichtige Aufgaben: Sie begutachten Mängel, erstellen die Bewertungsgrundlagen für den Verkauf bzw. die Preisfindung oder beurteilen die Bebaubarkeit eines Grundstückes. Für Sachverständige gelten strenge Sorgfaltspflichten, die nach § 1299 ABGB normiert sind. In bestimmten Fällen haften sie nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Entscheidend dafür sind in erster Linie der Auftrag und der vereinbarte Zweck des Gutachtens.

Generell haftet ein Sachverständiger, wenn sein Gutachten objektiv unrichtig ist und bei dessen Erstellung nicht mit

der erforderlichen Sorgfalt vorgegangen wurde. Dritten gegenüber ist er aber nur dann in der Verantwortung, wenn sich aus dem Zweck und dem Gutachtensauftrag ableiten lässt, dass das Gutachten auch Entscheidungsgrundlage für einen Dritten sein soll.

Gibt etwa der Verkäufer einer Liegenschaft ein Gutachten in Auftrag, um dieses im Verkaufsprozess zu verwenden, so haftet der Sachverständige unter den oben beschriebenen Voraussetzungen auch gegenüber dem Käufer. Dies bedeutet aber nicht, dass der Gutachter bei einer Pflichtverletzung automatisch zur Verantwortung gezogen wird. Zuvor muss geklärt werden, welche Schäden dem Dritten durch das falsche Gutachten konkret entstanden sind. Kommt es zum Beispiel aufgrund eines falschen Bodengutachtens zu einer falschen oder nicht notwendigen bautechnischen Ausführung, könnten die Kosten dafür geltend gemacht werden.

Haftungseinschränkung

Der Sachverständige haftet allerdings nur für Schäden des Dritten, die durch das fal-



In manchen Fällen haften Gutachter nicht nur gegenüber ihren Auftraggebern.

sche Gutachten verursacht wurden. Hat der Dritte gegenüber seinem Vertragspartner (Verkäufer) eigene Ansprüche, ist die Haftung des Sachverständigen gegenüber dem Dritten überhaupt ausgeschlossen.

Praxistipp

Sachverständige sollten im Gutachtensauftrag klar definieren, für welchen Zweck ein Gutachten erstellt wird und wer es verwenden darf. So können sie ihre Haftung auf das notwendige Maß einschränken.



Mag. Patrick Piccolruaz ist Experte für Baurecht.

GmbH: Anwesenheitspflicht und Anfechtung

§ 38 Abs. 6 des GmbH-Gesetzes sieht vor, dass in der Generalversammlung einer GmbH - sofern Gesetz und Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmen - nur dann Beschlüsse gefasst werden können, wenn mindestens ein Zehntel des Stammkapitals vertreten ist. Trifft dies nicht zu, muss eine zweite Versammlung einberufen werden. Die dort Anwesenden sind dann ohne Rücksicht auf diese Beschränkungen beschlussfähig. Allerdings darf nur über Themen abgestimmt werden, die auch schon bei der ersten Generalversammlung auf der Tagesordnung standen.

Höhere Präsenzquoten laut Gesellschaftsvertrag

In der Regel werden im Gesellschaftsvertrag aber wesentlich höhere Quoren (Anzahl der benötigten Stimmen) festgelegt. Werden diese Vorschriften laut Gesetz oder Satzung nicht beachtet, könnte dies

einen Verstoß gegen die Treuepflicht darstellen. Die Beschlüsse der Gesellschafter in dieser Versammlung wären dann anfechtbar.

Voraussetzung für eine Anfechtungsklage ist aber ein sogenannter Widerspruch zum Beschluss, der zu Protokoll gegeben werden muss. Der Oberste Gerichtshof hat nun in mehreren Entscheidungen erklärt, dass dies auch für Gesellschafter gilt, welche gehörig eingeladen, der Versammlung aber trotzdem fern geblieben sind (OGH 6 Ob 59/13i u.a.). Das bedeutet letztendlich, dass dem abwesenden Gesellschafter damit die Durchsetzung des Präsenzquorums genommen ist. Natürlich könnte auch ein anderer, anwesender Gesellschafter einen solchen Beschluss anfechten, indem er Widerspruch zu Protokoll gibt. In der Praxis wird er dies aber kaum tun. Der Geschäftsführer kann den Beschluss nur anfechten, wenn er sich durch dessen Ausführung strafbar oder schadenersatzpflichtig ma-

chen würde. Strafbare Beschlüsse werden jedoch schon von vornherein als nichtige Beschlüsse angesehen, und anfechtbare Beschlüsse befreien den Geschäftsführer nach herrschender Ansicht grundsätzlich von der Haftung.

Anpassung im Gesellschaftsvertrag

Um dieser Problematik vorzugreifen, kann man im Gesellschaftsvertrag auf die Widerspruchspflicht als Voraussetzung für die Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen verzichten. Dies sollte man vor allem dann tun, wenn besondere Minderheitsrechte (zum Beispiel ein Vetorecht) vereinbart sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass diese Minderheitsrechte auch dann ausgeübt werden können, wenn der Begünstigte an der Vollversammlung nicht teilnimmt oder teilnehmen kann.

Dr. Stefan Müller

Aufruhr wegen tödlicher Kuhattacke



Mutterkühe sind gefährlich. Wanderer müssen auf diese Gefahr hingewiesen werden. Zäune braucht es aber im Normalfall nicht.

Der öffentliche Aufruhr wegen eines Urteils gegen einen Landwirt, dessen Mutterkuh eine Wandererin tötete, entpuppt sich bei näherem Hinsehen als Sturm im Wasserglas.

Das Landesgericht Innsbruck hatte einen Landwirt dazu verurteilt, den Hinterbliebenen der getöteten Frau 180.000 Euro Schadensersatz zu zahlen. Die tödliche Attacke der Mutterkuh ereignete sich auf einer öffentlichen Straße im Weidegebiet, die von Wanderern, Kindern, Radfahrern und Fahrzeugen stark frequentiert wird. In diesem Bereich treffen mehrere Wanderwege zusammen, eine Gastwirtschaft mit 250

Sitzplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ein Schild forderte Hundebesitzer dazu auf, ihre Tiere anzuleinen. Dem hatte die Frau Folge geleistet, und ihre Hunde verhielten sich unauffällig. Dennoch wurde sie von der Herde umzingelt und getötet. Im Urteil heißt es wörtlich: „An einem neuralgischen Punkt wie dem Unfallort sind Zäune zum Schutz des menschlichen Lebens notwendig und aufgrund des geringen Aufwandes auch zumutbar.“ Dieses Urteil bedeutet aber keinesfalls, dass künftig alle Almgebiete eingezäunt werden müssen. Es genügt weiterhin, entsprechende Hinweistafeln aufzustellen.

Käuferschutz beim Bauträgervertrag

Wer eine Wohnung von einem Bauträger kauft, sollte den Kauf- beziehungsweise Vorvertrag von einem Fachmann prüfen lassen. Gerät der Bauträger nämlich während der Bauphase in Zahlungsschwierigkeiten oder geht er gar in Konkurs, kann dies für den Käufer existenzielle Folgen haben. Nur eine genaue Anwendung der Bestimmungen im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) kann ihn davor schützen.

Das Gesetz sieht vor, dass der Bauträger die Rechte des Wohnungskäufers durch Eintragung ins Grundbuch absichert. Erst wenn dies geschehen ist, darf der Kaufpreis nach einem Ratenplan bezahlt wer-

den, der sich am Baufortschritt orientiert. Außerdem müssen die behördlichen Genehmigungen vorliegen. Die Liegenschaft muss frei von Lasten sein. Sämtliche notwendigen Genehmigungen - allenfalls auch eine der Grundverkehrsbehörde - müssen erteilt sein.

Gemäß Bauträgervertragsgesetz muss ein Treuhänder den Verkauf abwickeln. Ist nur eine der geforderten Voraussetzungen nicht erfüllt, darf er dem Bauträger kein Geld ausbezahlen.

Zu diesem Prozedere gibt es eigentlich nur eine Alternative: All diese Sicherstellungen sind nicht nötig, wenn der Bauträger dem



*Expertin in Sachen Bauträgervertrag:
Dr. Petra Piccolruaz*

Käufer eine Bankgarantie in der Höhe des gesamten Kaufpreises übergibt.

Warn- und Hinweispflicht am Bau

Auftraggeber von Bauprojekten haben manchmal Vorstellungen, die im Detail von der ÖNORM beziehungsweise dem üblichen Stand der Technik abweichen. Bauhandwerker geraten dann in eine unangenehme Zwickmühle: Wenn sie keinen Ärger mit dem Auftraggeber riskieren wollen, übernehmen sie die volle Haftung für alle Konsequenzen der nicht ganz standardgemäßen Ausführung. Es reicht nämlich nicht, dass der Bauherr mündlich oder schriftlich zusichert, den Auftragnehmer aus der Haftung zu entlassen.

Wir schlagen deshalb in solchen Fällen eine Lösung im Sinne von § 1168 a ABGB

vor. Die Gewährleistungspflicht ist ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber eine ausdrückliche schriftliche Anweisung erteilt, die folgende Punkte enthält:

- eine Erläuterung wie die Arbeiten nach dem Stand der Technik ausgeführt werden müssten.
- eine Erläuterung, welche vom Stand der Technik abweichenden Ausführungen gewünscht sind, und die Gründe dafür
- eine Aufklärung über alle technischen Folgen und mögliche Folgeschäden, die durch die nicht fachgerechte Ausführung entstehen könnten
- eine Aufklärung über die rechtlichen

Folgen der Anweisung nach § 1168 a ABGB (Verlust der Gewährleistung).

- die ausdrückliche Anweisung des Bauherrn, die Arbeiten vom Stand der Technik abweichend auszuführen unter Verzicht auf die Gewährleistung und andere Haftung.

Mitarbeiter sollten geschult werden, in solchen Fällen vom Auftraggeber derartige schriftliche Weisungen zu verlangen. Am besten werden standardisierte Formulare vorbereitet, die bei Bedarf handschriftlich ausgefüllt werden können. Wir sind ihnen gerne bei der konkreten Formulierung behilflich.



Für Rechts-Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, Tel. 0043 (0)5552 / 62286-0

Datenschutzverordnung

Will man heute von jemandem eine Auskunft, wird diese meist mit Verweis auf den Datenschutz verweigert. Die Datenschutzverordnung ist aber nicht das Schreckgespenst, als das sie oft hingestellt wird. Daten dürfen nicht nur mit Einwilligung des Betroffenen, sondern auch in solchen Fällen sehr wohl weitergegeben werden:

- zur Erfüllung eines Vertrages oder
- einer rechtlichen Verpflichtung
- zum Schutz lebenswichtiger Interessen einer Person
- zum Wahrnehmen einer Aufgabe von öffentlichem Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt
- zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder Dritten, sofern nicht die Interessen der betroffenen Person überwiegen

Die jüngst im Netz aufgetauchte Behauptung, dass der Trainer eines lokalen Fußballvereins die Spiele seiner Mannschaft ohne Zustimmung der Spieler und aller Zuschauer nicht filmen darf, ist ein Mythos.

Beschenkte Erben

Hinterbliebene, die vom Verstorbenen zu Lebzeiten beschenkt worden sind, müssen sich die Schenkung in den meisten Fällen auf ihr gesetzliches Erb- oder Pflichtteil anrechnen lassen. Das kann bei Verlassenschaftsverfahren zu unangenehmen Überraschungen führen.

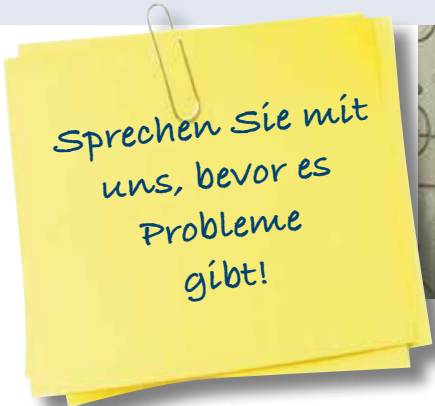
Denn bis zur Novelle des Erbrechts 2017 wurde dies nur dann so gehandhabt, wenn es unter Schenker und Empfänger ausdrücklich so vereinbart war.

Nun geht der Gesetzgeber grundsätzlich davon aus, dass Schenkungen auf das gesetzliche Erb- und Pflichtteilsrecht anzurechnen sind. Eine Anrechnungsvereinbarung ist nicht mehr nötig. Für viele Beschenkte hat sich dadurch die Rechtsposition verschlechtert. Wer nämlich nach dem 31. Dezember 2016 geerbt hat, muss sich Zuwendungen jetzt anrechnen lassen und damit hinnehmen, dass das Erbe geschmälert wird. Wer verhindern will, dass diese gesetzliche Regelung greift, muss reagieren. Er kann den Geschenkgeber dazu bewegen, ihm die Anrechnung der Schenkung durch eine letztwillige Verfügung



Seit 1. Jänner 2017 müssen Erben damit rechnen, dass ihnen Schenkungen von ihrem gesetzlichen Erbrecht abgezogen werden.

(Testament, Vermächtnis) zu erlassen oder mit ihm eine entsprechende Vereinbarung treffen. Der Beschenkte hat allerdings kein Recht, den Geschenkgeber zu so einer Lösung zu zwingen. Dr. Stefan Müller



Sprechen Sie mit
uns, bevor es
Probleme
gibt!



Dr. Roland Piccolruaz em.

Dr. Stefan Müller

Dr. Petra Piccolruaz

Mag. Patrick Piccolruaz

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Werdenbergerstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at

Wenn Sie unseren Newsletter „Paragraphen & Mehr“ nicht mehr erhalten wollen, können Sie sich jederzeit per E-Mail an office@pm-anwaelte.at abmelden.