

denen sich das Gesellschaftsvermögen nicht mehr vom Vermögen der Gesellschafter trennen lässt.

Eine **Außenhaftung des Geschäftsführers** – also eine unmittelbare Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern – erfolgt beispielsweise bei Verletzung von Schutzgesetzen, wie etwa **Betrug**¹⁷ (§ 146 StGB) oder **Konkursverschleppung**¹⁸ (§ 69 IO) oder **vorsätzlich sittenwidriger Schädigung von Gläubigern**¹⁹ (§ 1295 Abs 2 ABGB).

1.2.1. Haftung einer ARGE

Bei der Errichtung von Immobilien schließen sich vor allem bauausführende oder auch planende Unternehmen in der Praxis oftmals zu einer sogenannten **Arbeitsgemeinschaft** (= ARGE) zusammen, um ein Projekt gemeinsam abzuwickeln. Dies erfolgt in der Regel in Form einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** (GesbR). Diese ist ein **Zusammenschluss mehrerer Personen** (welche wiederum natürliche, aber auch juristische Personen sein können), die einen **gemeinsamen Zweck durch eine bestimmte Tätigkeit** verfolgen (§ 1175 ABGB). Schließen sie sich zu keiner anderen Gesellschaftsform zusammen, so liegt im Zweifel jedenfalls eine GesbR vor.

Beispiel aus der Judikatur

Die **Arbeitsgemeinschaft**, insbesondere eine solche **zur Realisierung eines Bauvorhabens**, stellt eine **typische Form der Gelegenheitsgesellschaft** dar – der Gesellschaftszweck soll durch zeitlich begrenzte Kooperation erreicht werden. Die Dauer der Gesellschaft wird daher in der Regel durch die Vollendung des Gesellschaftszweckes bestimmt [...].²⁰

Die GesbR ist gemäß § 1175 Abs 2 ABGB **selbst nicht rechtsfähig**, weshalb ausschließlich die **Gesellschafter** die **Träger der Rechte und Pflichten** sein können.²¹ Gemäß § 1199 Abs 1 ABGB haften die Gesellschafter der GesbR für die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten als **Gesamtschuldner** – somit quasi alle für einen, einer für alle. Dies gilt allerdings nur insoweit, als nichts anderes mit dem dritten Vertragspartner vertraglich vereinbart worden ist.

1.2.2. Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft

Ein Wohnungseigentümer ist gemäß § 2 Abs 5 WEG ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Die **Gesamtheit aller Wohnungseigentümer** bildet zur **Verwaltung** der Liegenschaft die **Eigentümergeinschaft** (§ 2 Abs 5 WEG).

17 J. Reich-Rohrwig in Straube/Ratka/Rauter, WK GmbHG § 25 Rz 439 mwN.

18 J. Reich-Rohrwig in Straube/Ratka/Rauter, WK GmbHG § 25 Rz 489 mwN.

19 J. Reich-Rohrwig in Straube/Ratka/Rauter, WK GmbHG § 25 Rz 417 mwN.

20 RS0022345.

21 Schurr in Schwimann/Neumayr, ABGB Taschenkommentar⁶ § 1175 Rz 5 mwN.

Eigentümer, welcher die Quelle selbst nutzen wollte und sich auf einen gutgläubigen Erwerb des unbelasteten Grundstückes stützte. Das Gericht erster Instanz hat festgestellt, dass dem Erwerber im Zuge der Besichtigung die oberirdischen Quellfassungen auffallen hätten müssen und er nicht darauf vertrauen durfte, die Quelle selbst nutzen zu dürfen, bloß weil keine Dienstbarkeit im Grundbuch ausgewiesen war. Offenkundig musste die Quelle von jemanden genutzt worden sein und man hätte eine Nachforschungspflicht gehabt. Dies wäre auch durch Einsichtnahme im Wasserbuch möglich gewesen. Ein gutgläubiger Erwerb war damit nicht gegeben. In der Folge konnte der ursprüngliche Eigentümer **nachträglich eine Dienstbarkeit auf seinem ehemaligen Grundstück begründen**.

Letztlich ist daraus abzuleiten, dass die Grenze zwischen einer offenkundigen Dienstbarkeit, die zu Nachforschungen verpflichtet, und dem durchaus gewünschten gutgläubigen, lastenfreien Erwerb kaum vorhersehbar ist. Eine berechenbare Judikaturlinie ist bei Einzelfallentscheidungen nicht auszumachen. Wer daher beabsichtigt, ein Grundstück zu erwerben, um wiederum einem Dritten in absehbarer Zeit Eigentum zu verschaffen (Errichtung einer Immobilie und Weiterverkauf), sollte den Kaufgegenstand aufmerksam besichtigen und auf mögliche Dienstbarkeiten achten (verbüchert oder auch nicht). Abgeleitet aus den beiden zuvor zitierten Rsp (Fensterflügel und Wasserquelle) ist es erforderlich, auch potenzielle „Grenzverletzungen“ zu erkennen und sich nicht auf den Grundbuchsstand oder die Angaben des Verkäufers (bzw Maklers) zu verlassen.

Haftungsfall für die Praxis

Für die Praxis ergibt sich daher folgender Haftungsfall: Man beabsichtigt, ein Grundstück zum Zwecke der Errichtung eines Bauwerkes und dessen gewinnbringender Veräußerung zu erwerben. Eine Nachschau im Grundbuch ergibt keine Tatsachen, die an der Erreichung des gewünschten Ziels zweifeln lassen. Erst nach dem Eigentums-erwerb – vermutlich erst im Zuge des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens oder der Vorbereitungen zur Bauführung – stellt sich heraus, dass ein Dritter eine nicht verbücherte Dienstbarkeit geltend macht und damit das Vorhaben nachteilig beeinflusst. Gerade bei der kommerziellen Umsetzung von Bauvorhaben kann dies zu **erheblichen finanziellen Auswirkungen** und damit Haftungsfallen führen, wenn Teile des Bauwerkes bereits verkauft sind, eine Errichtungsgesellschaft gegründet oder Dritte bereits mit der Planung und Ausführungsarbeiten beauftragt sind. Selbst wenn die Forderungen des vermeintlichen Dienstbarkeitsberechtigten abgewehrt werden, ist mit einem finanziellen Schaden durch den bloßen **Zeitverlust** (bis zur rechtskräftigen Entscheidung) zu rechnen.

2.3. Haftung des Bauherrn als Bauträger iSd BTVG

Im Unterschied zu einem rein privaten Bauherrn, der ausschließlich für sich ein Haus errichten lässt, lässt ein **Bauträger** eine Immobilie **für Dritte errichten**. Er ist Auftraggeber der ausführenden Unternehmen und übernimmt die Koordination und vor allem die Verantwortung in wirtschaftlicher, organisatorischer und rechtlicher Hinsicht. Unterschieden werden muss hier der Bauträger von der Person des **Investors**. Letzterer ist nicht gewerblich tätig, übernimmt das volle Risiko sowohl

Aufgrund der umfangreichen Judikatur und der vielschichtigen Fragestellungen, die sich im Zusammenhang mit Verkehrssicherungspflichten stellen, ist es nicht einfach, sich in der Einleitung auf wenige Sachverhaltsbeispiele zu beschränken. Die Auswahl ist auf diese zwei Beispiele gefallen, weil sie einerseits sehr lebensnah und andererseits plakativ dafür sind, wie praxisrelevant das Thema der Verkehrssicherungspflichten ist.

Die rechtliche Beurteilung der oben beschriebenen Sachverhalte findet sich am Ende des Beitrages. Vielleicht ist es Ihnen aber bereits vorher möglich, die Fälle zu lösen? Dabei ist Ihnen der folgende Überblick über die rechtlichen Grundlagen (hoffentlich) von Nutzen.

3. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten

Neben den „speziellen“, in Gesetzen normierten Verkehrssicherungspflichten, die im zweiten Teil dieses Beitrages behandelt werden, sind von der Lehre und Rsp auch nicht positivierte „allgemeine“ Verkehrssicherungspflichten anerkannt.⁴ Sie konkretisieren ein gewisses Verhalten gegenüber Rechtsgütern und man bezeichnet sie daher auch als Gefahrenvermeidungs- und Abwehrrpflichten.⁵ Die Grenzen zwischen den gesetzlich normierten speziellen und den durch richterliche Entscheidungen näher ausgestalteten allgemeinen Verkehrssicherungspflichten sind dabei oft fließend.⁶ Wenn jedoch die Tatbestandsmerkmale einer gesetzlichen Sonderbestimmung (speziellen Verkehrssicherungspflicht) erfüllt sind, werden die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten durch die gesetzliche Bestimmung als *lex specialis* grundsätzlich verdrängt. Sohin kann man sich dann nicht mehr auf die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten berufen.⁷ Im Folgenden werden diese allgemeinen Verkehrssicherungspflichten behandelt.

3.1. Welche Verkehrssicherungspflichten bestehen?

Von Rsp und Lehre wird bei den allgemeinen Verkehrssicherungspflichten oder auch Verkehrssicherungspflichten im weiteren Sinn zwischen

- dem Ingerenzprinzip und
- den Verkehrssicherungspflichten im engeren Sinn

unterschieden.⁸

4 Vgl. Hochleitner, Verkehrssicherungspflichten in Wohnungseigentumsanlagen (2017) 176; Harrer/Wagner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴ (2016) § 1295 Rz 41; OGH 25.11.1999, 6 Ob 103/99m.

5 Harrer/Wagner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1295 Rz 41.

6 Harrer/Wagner in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar⁴ § 1295 Rz 42.

7 Hochleitner, Verkehrssicherungspflichten in Wohnungseigentumsanlagen 181.

8 Vgl. dazu etwa Kodek in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.03} (2018) § 1294 Rz 31.

Eine Mindestbreite für einen Gehsteig findet sich im Gesetz nicht. Ist der Gehsteig lediglich 30 cm bis 50 cm breit, so muss auch nur in dieser Breite geräumt und gestreut werden.¹⁴⁵

Die Räum- und Streupflicht trifft lediglich die Eigentümer von Liegenschaften **in Ortsgebieten**, ausgenommen die Eigentümer von unverbauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften. Ob ein Straßenstück im Ortsgebiet liegt oder nicht, ist – objektiv – danach zu beurteilen, ob die Straße Teil eines so gekennzeichneten (flächigen) Ortsgebiets ist; dies ist an der Verbauung des Gebiets, nicht aber an dessen Widmung zu messen.¹⁴⁶

4.2.5. Sorgfaltsmaßstab

Ob eine Verletzung der Räum- und Streupflicht nach § 93 StVO vorliegt, ist nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen, wobei sich die Grenze dieser Verpflichtung einerseits an den **Verkehrsbedürfnissen** und andererseits an der **Zumutbarkeit** für den Verpflichteten orientiert.¹⁴⁷

Bejaht wurde die **Haftung** etwa in folgenden Fällen:

- wenn der Räum- und Streupflicht überhaupt nicht nachgekommen wurde und der Passant deshalb auf einen anderen Weg ausweicht;¹⁴⁸
- wenn die Wetterlage – trotz Vorliegen von Anhaltspunkten für eine bedenkliche Entwicklung – nicht beobachtet wird;¹⁴⁹
- wenn der Verpflichtete es unterlassen hat, vor 22 Uhr des Vortages den Gehsteig bzw Gehweg von Schnee und Eisresten zu säubern. (Beachte: Die Räum- und Streupflicht bezieht sich ansonsten nur auf Uhrzeiten zwischen 6 und 22 Uhr.)¹⁵⁰

Verneint wurde die **Haftung** etwa in folgenden Fällen:

- bei andauerndem Schneefall oder sich ständig erneuerndem Glatteis, da eine ununterbrochene Schneeräumung bzw Sicherung der Verkehrswege nicht zugemutet werden kann;¹⁵¹
- bei der Unterlassung von Streumaßnahmen auf den ca 1 m breiten Zwischenräumen zwischen geparkten Fahrzeugen, wobei es sich *in concreto* auch nur um geringfügige Restmengen handelte und die Temperaturen bereits in einem höheren Bereich lagen.¹⁵²

145 OGH 20.4.2023, 2 Ob 76/23z.

146 OGH 14.2.2012, 2 Ob 225/11v, RS0127600.

147 Vgl OGH 24.6.1959, 2 Ob 112/59, RS0023277.

148 Vgl OGH 23.2.1983, 1 Ob 536/83, RS0075594; OGH 8.3.2012, 2 Ob 194/11k, RS0127675.

149 Vgl OGH 2.12.2010, 2 Ob 7/10h, RS0126437.

150 OGH 25.4.1990, 7 Ob 561/90, RS0075602.

151 Vgl OGH 20.3.2007, 10 Ob 18/07f; 10.4.2008, 2 Ob 66/08g; 26.6.1969, 2 Ob 141/69, RS0023453.

152 OGH 12.7.2017, 1 Ob 115/17v.

Doppelmakler tätig ist. Mit dieser Mitteilungspflicht ordnete der Gesetzgeber an, dass dem zukünftigen Vertragspartner des Auftraggebers von Anfang an klar sein muss, dass er es nicht mit einem „neutralen“ Immobilienmakler zu tun hat.²² Beim Alleinvermittlungsauftrag besteht wegen der weitreichenden Bindung des Auftraggebers die Pflicht des Immobilienmaklers, sich nach Kräften für die Ausführung des Auftrags einzusetzen; den Makler trifft dabei eine besondere Treuepflicht.²³

- **Standesrechtliche Aufklärungs- und Informationspflichten gemäß § 4 und § 6 ImmMV:** Der Immobilienmakler hat gemäß § 4 Abs 1 Z 2 ImmMV ausdrücklich auf seine Eigenschaft als Immobilienmakler und die Provisionspflicht des Auftraggebers bei einer erfolgreichen Vermittlung hinzuweisen, auch auf die Höhe der Provision. Ebenso hat der Immobilienmakler seinem Auftraggeber unverzüglich nach Abschluss des Maklervertrages eine schriftliche Bestätigung über den wesentlichen Vertragsinhalt zu übergeben (§ 4 Abs 1 Z 3 ImmMV). Der Immobilienmakler hat auch bei der Erstellung von Inseraten gewisse Informationspflichten einzuhalten (Angaben von Anzahlungen und die Höhe von laufenden Rückzahlungen sowie die Gesamtbelastung bei Kaufverträgen, Angaben über die monatlichen Belastungen und Angaben über den Hauptmietzins, Betriebs- und Heizkostenkonti und Umsatzsteuer bei Inseraten über Mietwohnungen; siehe § 6 ImmMV). Beachtet der Immobilienmakler diese Pflichten nach der ImmMV nicht, macht er sich eines standeswidrigen Verhaltens schuldig.

4.3. Besondere Aufklärungs- und Informationspflichten nach dem KSchG

Sofern der **Auftraggeber Verbraucher** ist, hat der Immobilienmakler gemäß § 30b KSchG besondere Aufklärungspflichten- und Informationspflichten. Er muss dem Verbraucher noch **vor dem Abschluss des Maklervertrages** (somit im vorvertraglichen Stadium) eine schriftliche Übersicht geben, aus der folgende Informationen hervorgehen:

- Der Immobilienmakler muss den Verbraucher darauf hinweisen, dass er in der **Eigenschaft als Immobilienmakler** einschreitet.
- Der Immobilienmakler muss dem Verbraucher die **voraussichtlich anfallenden Kosten**, die durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts anfallen werden, offenlegen. Hierzu gehört neben den Vertragserrichtungskosten, den Notarkosten, der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr und den voraussichtlich entstehenden Finanzierungskosten jedenfalls auch die Auskunft über die Höhe der Vermittlungsprovision. Der Immobilienverwalter

22 ErläutRV 2 BlgNR 20. GP 26.

23 RS0062783.

ihm – unabhängig von einer schadenersatzrechtlichen Haftung – die Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger **entzogen** werden.¹³²

6.4.6. Haftpflichtversicherung des Baufortschrittsprüfers

Der als Baufortschrittsprüfer beauftragte Sachverständige hat gemäß § 13 Abs 4 BTVG gerade für die Schadenersatzansprüche aus der Tätigkeit als Baufortschrittsprüfer eine **Haftpflichtversicherung** abzuschließen. Die Versicherungssumme beträgt **mindestens EUR 400.000,00 für jeden Versicherungsfall**. Weiters muss der Versicherungsgeber eine in Österreich zum Betrieb berechtigte Versicherung sein.

6.5. Haftung des Treuhänders für die Wahl des Baufortschrittsprüfers

Der Treuhänder haftet persönlich, wenn er einen Baufortschrittsprüfer beauftragt, der kein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger gemäß § 13 Abs 2 BTVG ist.¹³³ Dem Treuhänder kommt dabei eine Überprüfungspflicht zu.¹³⁴

Der Treuhänder haftet für den Baufortschrittsprüfer zwar nicht nach der Erfüllungsgehilfenhaftung gemäß § 1313a ABGB (dies ist gemäß § 13 Abs 2 BTVG *ex lege* ausgeschlossen), aber für ein **Auswahlverschulden** bei Beauftragung eines untauglichen Baufortschrittsprüfers. Im Sinne des **§ 1315 ABGB** kommt eine vertragliche Haftung des Treuhänders gegenüber dem Erwerber daher nur dann infrage, wenn der Sachverständige **habituell untüchtig oder wissentlich gefährlich** ist.¹³⁵

In der Literatur¹³⁶ wird auch die Ansicht vertreten, dass – entgegen dem Wortlaut des § 13 Abs 1 BTVG – nicht alle allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen der Fachgruppe „Bauwesen“ für die Beiziehung als Baufortschrittsprüfer infrage kommen. Vielmehr seien dazu nur Sachverständige der **Untergruppe „Hochbau & Architektur“** geeignet. Die Beauftragung eines Sachverständigen einer anderen Untergruppe oder gar einer anderen Fachgruppe hindere nicht die Sicherstellung iSd §§ 9 und 10 BTVG, allerdings sei in einem solchen Fall **§ 1313a ABGB** anwendbar. Der Treuhänder hafte daher dem Erwerber gegenüber für die schuldhaft unrichtige Baufortschrittsbestätigung dieses untauglichen Sachverständigen **wie für sein eigenes Verschulden**.

¹³² BVwG 6.10.2015, W106 2114255-1.

¹³³ OGH 16.10.2023, 19 Ob 4/23m.

¹³⁴ Gartner, BTVG⁵ § 13 Rz 11.

¹³⁵ Gartner, BTVG⁵ § 13 Rz 15.

¹³⁶ Böhm, immolex 2017, 266; Gartner, BTVG⁵ § 13 Rz 11.

Bei der **Haftung des Parteienvertreters** handelt es sich um eine **reine Abfuhrhaftung**, die der Haftung in der Grunderwerbsteuer entspricht. Er haftet daher grundsätzlich nicht für die ImmoEST in objektiv richtiger Höhe, sondern nur für die Entrichtung der selbstberechneten ImmoEST. Die Haftung des Parteienvertreters für die Entrichtung erlischt, wenn es nicht innerhalb von einem Jahr ab der Mitteilung an das Finanzamt zum Zufluss des Veräußerungserlöses kommt. Die Haftungsbefreiung ist vor allem für Fälle relevant, in denen der Käufer des Grundstücks den Kaufpreis unvorhergesehen nicht entrichtet.⁴³

Wurde die Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG durch den Parteienvertreter selbst berechnet, kann die Selbstberechnung der ImmoEST nur in Ausnahmefällen unterbleiben. Konkret gibt es im außerbetrieblichen Bereich drei Fälle, in denen eine Selbstberechnung nicht durchzuführen ist:

1. Die Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung sind nach § 30 Abs 2 EStG oder § 21 Abs 3 Z 4 iVm Abs 2 KStG befreit.
2. Der Zufluss des Veräußerungserlöses erfolgt voraussichtlich erst später als ein Jahr nach dem Verkauf.
3. Das Grundstück wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung veräußert.⁴⁴

Wichtig ist, dass in diesen Fällen der Parteienvertreter dem Finanzamt im Rahmen der Anmeldung der Grunderwerbsteuer mitteilen muss, weshalb eine Selbstberechnung unterbleibt. Fließt der Veräußerungserlös erst später als ein Jahr nach der Veräußerung zu, muss zudem vom Steuerpflichtigen eine besondere Vorauszahlung entrichtet werden.

Wie bereits festgestellt, haftet der Parteienvertreter grundsätzlich nur für die fristgerechte Entrichtung der ImmoEST. Eine Haftung für die ImmoEST in objektiv richtiger Höhe kann eintreten, wenn der Parteienvertreter „wider besseres Wissen“ auf Basis der vom Veräußerer vorgelegten Unterlagen und Angaben die ImmoEST selbst berechnet, obwohl er offenkundig Kenntnis hat, dass die Angaben nicht den Tatsachen entsprechen. Nach Ansicht der Finanzverwaltung kann eine solche Haftung vor allem dann ausgelöst werden, wenn sich der Parteienvertreter nur auf die Angaben des Steuerpflichtigen verlässt und keine belegmäßigen Nachweise anfordert.⁴⁵

Um eine Haftung zu vermeiden, sollte der Parteienvertreter daher folgende Unterlagen vom Steuerpflichtigen verlangen und zumindest auf Plausibilität hin überprüfen:

- Kaufvertrag, aus dem die seinerzeitigen Anschaffungskosten hervorgehen;
- Belege zu Anschaffungsnebenkosten wie Rechnungen von Maklerkosten, die Selbstberechnungserklärung für GrESt und Grundbuchsgebühr;

⁴³ Thunshirn, 10 Jahre ImmoEST, SWK-Spezial (2022) 134.

⁴⁴ § 30c Abs 4 EStG 1988.

⁴⁵ Thunshirn, 10 Jahre ImmoEST, SWK-Spezial (2022) 135.

Zu einer Grunderwerbsteuerbelastung kann es zudem bei der sogenannten Downstream-Verschmelzung kommen, obwohl nur die aufnehmende Gesellschaft Immobilien besitzt. Eine Downstream-Verschmelzung liegt vor, wenn die Muttergesellschaft auf die immobilienbesitzende Tochtergesellschaft verschmolzen wird. Eine Grunderwerbsteuerpflicht wird dabei dann ausgelöst, wenn durch den Wechsel des Gesellschafters mindestens 75 % aller Anteile in der Hand eines Erwerbers oder einer Erwerbergruppe vereinigt werden oder sich der Gesellschafterbestand innerhalb von sieben Jahren zu mehr als 75 % ändert. In diesem Fall kann es sogar zu einer doppelten Grunderwerbsteuerbelastung kommen, sofern die untergehende Muttergesellschaft zusätzlich noch selbst Immobilien besitzt. Dabei ist sowohl der Tatbestand des § 1 Abs 1 GrEStG als auch jener des § 1 Abs 3 GrEStG erfüllt. Allerdings wäre in diesem Fall eine Anrechnung der Grunderwerbsteuer des früheren Erwerbsvorgangs gemäß § 1 Abs 3 GrEStG möglich. Dies gilt auch für die Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzende Personengesellschaften.¹⁵⁶

4.3.2. Umwandlung gemäß Art II UmgrStG

Eine Umwandlung liegt vor, wenn die Rechtsform des Unternehmens geändert werden soll. Die Übertragung des Vermögens erfolgt im Wege der Gesamtrechtsnachfolge und unter Ausschluss der Abwicklung. Man unterscheidet dabei zwischen formwechselnder und übertragender Umwandlung. Bei der formwechselnden Umwandlung bleibt die Identität des Unternehmens bestehen. Bei der übertragenden Umwandlung ändert sich die Identität des Unternehmens. Zu beachten ist, dass bei einer übertragenden Umwandlung die Begünstigungen des UmgrStG nur dann zur Anwendung kommen, sofern es sich um eine Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz (UmwG) handelt, das Besteuerungsrecht von Österreich nicht eingeschränkt wird und das Betriebserfordernis erfüllt ist bzw eine der Ausnahmeregelungen anwendbar ist.

Im Bereich der Umwandlung kann Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, wenn die umwandelnde Kapitalgesellschaft Eigentümerin einer österreichischen Immobilie ist oder Anteile an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft auf den Nachfolgerechtsträger übertragen werden und dadurch der Tatbestand der Anteilsvereinigung verwirklicht wird.¹⁵⁷

4.3.3. Einbringung gemäß Art III UmgrStG

Eine Einbringung iSd UmgrStG liegt vor, wenn ein Betrieb, Teilbetrieb, Mitunternehmeranteil oder ein qualifizierter Anteil an einer Kapitalgesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen auf eine Körperschaft übertragen wird. Die Einbringung erfolgt mittels Einzelrechtsnachfolge.

156 Kovar/Berger in Kovar/Wahrlich/Zorman (Hrsg), Übertragung und Vermietung von Immobilien⁴ (2023) 54.

157 Kovar/Berger in Kovar/Wahrlich/Zorman (Hrsg), Übertragung und Vermietung von Immobilien⁴ (2023) 56 ff.

2.1.2.3. Versicherte Sachen

Versichert sind idR sämtliche Bauleistungen laut Leistungsverzeichnis einschließlich der dazugehörigen Baustoffe und Bauteile.

Durch eine „Besondere Vereinbarung“ können/müssen noch weitere Sachen/Kosten mitversichert werden, bspw:

- Baugrund- und Bodenmassen
- Bauleistungen von künstlerischem Wert
- Schadenssuchkosten
- die gesamten Bauleistungen und Materialien der Bauhandwerker
- Sachschäden durch Planungsfehler
- Einrichtungsgestände
- gemietete Baugeräte

Im Rahmen der zu treffenden Besonderen Vereinbarung ist darauf zu achten, mit welchem Versicherungswert die weiteren Sachen mitversichert sind. Einerseits kann die Entschädigung des Versicherers je nach Vereinbarung zum Beispiel auf Basis Neuwert oder nach dem Preis laut Leistungsverzeichnis oder den Kosten zum Schadenzeitpunkt vereinbart werden, andererseits kann die Entschädigung mit einer Leistung auf erstes Risiko beschränkt sein.

2.1.2.4. Leistung auf Erstes Risiko

Im Fall der Leistung auf erstes Risiko bzw der Erstrisikoversicherung leistet der Versicherer bei einem versicherten Sachschaden bis zur Höhe der vereinbarten Erstrisikoversicherungssumme bzw der Erstrisikoposition. Eine allfällig vorhandene Unterversicherung gemäß § 56 VersVG wird nicht berücksichtigt.

2.1.2.5. Weitere wesentliche Deckungsinhalte der Bauwesenversicherung

Um den Versicherungsschutz der Bauwesenversicherung optimal auszugestalten, sollten unter anderem folgende Klauseln in der Deckung enthalten sein:

Die BW 1/75 verweisen in einigen Punkten auf die mit dem Versicherer zu treffende Besondere Vereinbarung, wonach Teilbereiche nur damit versichert sind. Diese Vereinbarungen sollten in das Deckungskonzept mitaufgenommen werden. Beispielfhaft:

- **Mitversicherung des Feuerrisikos gemäß Artikel 4 Z 2 lit b) BW 1/75**
Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion sind nur gegen besondere Vereinbarung versichert.
- **Schadenssuchkosten und zusätzliche Aufräumkosten gemäß Artikel 14 lit H)**

3.5. Zeitlicher Geltungsbereich

Eine Vordeckung (frei von bekannten Schäden) ist zu empfehlen, genauso eine möglichst lange Frist der Nachdeckung. In der Planungshaftpflichtversicherung ist eine unbegrenzte Nachdeckung mittlerweile als Standard anzusehen.

Bei einem Wechsel des Versicherers ist es essenziell, für Deckungskontinuität zu sorgen. Dies ist aufgrund oftmals beschränkter Vor- und Nachdeckungszeiträume in den Versicherungsverträgen besonders wichtig.

3.6. Subsidiarität

Klauseln in den baubezogenen Versicherungen sehen in der Regel Subsidiaritätsbestimmungen vor. Leistungspflicht des Versicherers besteht nur dann, wenn keine andere Versicherung für einen eingetretenen Schaden eine Leistung erbringt (einfache oder qualifizierte Form der Subsidiarität).

Manche Deckungsinhalte sind am Markt nur im Wege der subsidiären Deckung erhältlich. Bei anderen Deckungsinhalten ist eine Subsidiarität nicht zwingend negativ.

Neben einer genauen Analyse der jeweiligen Subsidiaritätsbestimmungen ist zu prüfen, ob im Verhandlungsweg Subsidiaritätsklauseln gestrichen werden können.

3.7. Unterversicherungsverzicht

§ 56 VersVG statuiert eine Unterversicherungsregel. Ist die Versicherungssumme niedriger als der Versicherungswert, kann der Versicherer seine Versicherungsleistung im Verhältnis der beiden Werte zueinander kürzen.

Sollte im Schadenfall der Versicherungswert höher sein als die Versicherungssumme (weil zB Renovierungen dem Versicherer nicht gemeldet wurden und daher der Wert des Gebäudes erhöht wurde), kommt es bei der Entschädigungszahlung zu Kürzungen. Um hier auf der sicheren Seite zu sein, empfiehlt es sich, einen Unterversicherungsverzicht zu verhandeln. Die Obergrenze der Entschädigung ist somit die Versicherungssumme.¹¹⁷

3.8. Beweissicherung

Gemäß § 384 ZPO kann zur Sicherung einer Beweisführung auf die Vornahme eines Augenscheines und unter anderem auf die Vernehmung von Sachverständigen zurückgegriffen werden.

Im Baubereich kommt der Beweissicherung vor Baubeginn entscheidende Bedeutung zu. Sie ist die Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes und sollte gesichert

¹¹⁷ Perner, Privatversicherungsrecht Rz 3.45.