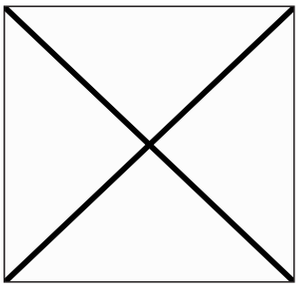
TERMINKALENDER



Letzter Termin

Mittwoch, 20. Jänner

Monatliche Intrastat-Meldung:
Für die im Monat Dezember innerhalb der EU getätigten Einkäufe oder Verkäufe müssen die Steuerpflichtigen mit monatlicher Meldepflicht bis heute die Intrastat-Meldung abgeben.

Montag, 1. Februar (Verlängert von Samstag, 30. Jänner)

Registersteuer für Mietverträge:
Für neue Mietverträge, die am 1. Jänner 2009 abgeschlossenen wurden, ist bis heute die Registersteuer (2% der Jahresmiete) mit Vordruck F23 zu bezahlen. Für laufende Mietverträge, die in früheren Jahren am 1. Jänner abgeschlossen wurden, ist bis heute die jährliche Registersteuer (2%) zu entrichten.

WICHTIGE URTEILE

Abbruchreife Immobilie gekauft: Haftet die Gemeinde?

Im guten Glauben eine Immobilie gekauft, für die alle Genehmigungen der Gemeinde vorliegen, da flattert die Abbruchverfügung dafür ins Haus: Die Gemeinde muss dem geschädigten Eigentümer seinen Schaden ersetzen, weil sie im Vorfeld zu lange untätig geblieben ist und die Mängel erst nicht beanstandet hat. Shutterstock

von
Martin Gabrieli*

Der Fall:
In der Provinz Latina hat ein Mann eine Wohnung erworben, für die sowohl eine Baubewilligung als auch die Benutzungsgenehmigung vorlag. Erst später musste er zur Kenntnis nehmen, dass sie grobe urbanistische und bauliche Mängel aufwies. Er konnte die Immobilie also nicht wie beabsichtigt nutzen. Sie war praktisch unverkäuflich und sogar Gegenstand einer Abbruchverfügung. Der Käufer ging gerichtlich gegen die Gemeinde vor.

Wie die Gerichte entschieden:
Die Abrissverfügung ist vom örtlich zuständigen Verwaltungsgericht auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft worden. Dieses hat sie im Vorjahr bestätigt.

Der Käufer hat gegen die Gemeindeverwaltung allerdings auch Schadenersatzansprüche im Sinne des Art. 2043 ZGB geltend gemacht. Er argumentierte, dass weder während der Errichtung des Gebäudes noch in der Zeit nachher ausreichende Kontrollen durchgeführt worden waren. Hätte die Gemeinde in einem angemessenen Zeitraum auf die Bauvergehen reagiert, wäre der Kauf nicht getätigt worden und ihm kein Schaden entstanden.

Jüngst haben sich die Vereinten Senate des Kassationsgerichtshofes mit dem Fall befasst und mit Beschluss Nr. 4889 vom 19. Februar 2019 einen wichtigen Rechtsgrundsatz festgehalten:

Wenn festgestellt wird, dass die zuständige Verwaltungsbehörde Bausünden nicht innerhalb einer angemessenen Frist gerügt bzw. Abrissverfügungen erlassen hat, so ist dem Käufer der entstandene Schaden zu erstatten. Der vermögensrechtliche Nachteil besteht darin, dass die Immobilie entweder ganz oder teilweise abzubrechen ist, nicht nutzbar und nicht veräußerbar ist.

Mit diesen Schäden konnte der Erwerber beim Kauf nicht rechnen: Durch die jahrzehntelange Untätigkeit der Gemeinde hatte er sich – laut Kassation zu Recht – darauf verlassen, dass alles seine Ordnung habe.

Aufgrund dieser nun gefestigten Rechtsprechung kann der Käufer im Fall, dass eine Gemeinde urplötzlich aufgrund alter Bausünden aktiv wird, nicht nur vom Verkäufer eine Gewährleistung für Mängel der verkauften Sache gemäß Art. 1490 ZGB verlangen (für statische Mängel gibt es noch die spezifischere Bestimmung des Art. 1669 ZGB), sondern unter gewissen Voraussetzungen wie gesehen sogar Schadenersatzansprüche gegen die öffentliche Verwaltung stellen.

© Alle Rechte vorbehalten

**Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt in Lana.*

HINTERGRUND

Bürger vor Verwaltung geschützt

Der Schutz des gerechtfertigten Vertrauens bildet ein Grundprinzip des verwaltungsrechtlichen Handelns, das von Rechtsprechung und Rechtslehre entwickelt worden ist und dem sich die öffentliche Verwaltung nicht entziehen kann. Genanntes Prinzip dient dem Schutz des Bürgers vor nicht nachvollziehbaren und widersprüchlichen Handlungen der öffentlichen Verwaltung. ©