

Mietrecht

Erhaltung des Mietgegenstandes: alles neu?

Verwirrung um Erhaltungsfragen und
Aufwandersatzansprüche

Haus- und Wohnungselektrik im Lichte
der WRN 2006 und der beiden
Klauselentscheidungen

Wohnungseigentumsrecht

Eigenmächtige Änderungen am WE-Objekt

Neu: Forum Immobilientreuhänder
Verbraucherschutz beim Wohnungskauf

Verbraucherschutz beim Wohnungskauf

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 6 Abs 2 Z 3
KSchG, § 6 Abs 3
KSchG;
§ 10 BTVG

VwGH
24. 1. 2007,
2003/13/0141

Konsumenten-
schutz;
Transparenzgebot;
Leistungsänderung;
Bauträgervertrag;
Ratenplan

In der aufgrund der beiden E 7 Ob 78/06 f und 1 Ob 241/06 g entbrannten Diskussion über die zulässige Gestaltung von Mustermietverträgen darf nicht übersehen werden, dass aktuell auch in anderen Bereichen des Immobilienrechts die von Unternehmern verwendeten Vertragsformblätter auf dem (va verbraucher-schutz-)rechtlichen Prüfstand stehen. Eine im heurigen Jahr veröffentlichte Studie der AK Wien¹⁾ befasste sich mit der **Zulässigkeit von Klauseln in Kaufverträgen über Neubauwohnungen**. In Fachkreisen wird man sich also auch hinsichtlich dieser und anderer Bauträgerverträge auf spannende Diskussionen einzustellen haben.

Vor dem Hintergrund der zurzeit breit geführten verbraucherrechtlichen Debatte bedarf dabei die Bedeutung der zwingenden Bestimmungen des **KSchG** für Vertragsformblätter wohl keiner besonderen Aufarbeitung mehr. So ist es als selbstverständlich zu bezeichnen, dass auch in Bauträgerverträgen, sofern sie – wie beim Wohnungskauf regelmäßig – mit Verbrauchern abgeschlossen werden, etwa:²⁾

- die **Gewährleistungsrechte** des Verbrauchers vor Kenntnis des Mangels **weder ausgeschlossen, noch eingeschränkt** werden dürfen (§ 9 Abs 1 KSchG),
- die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers nicht zum Nachteil des Verbrauchers ausgeschlossen werden darf (§ 10 Abs 3 KSchG),
- dem Verbraucher **keine Beweislast auferlegt** werden darf, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft (§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG),
- ein Haftungsausschluss des Unternehmers für Personenschäden und vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte sonstige Schäden unzulässig ist (§ 6 Abs 1 Z 9 KSchG) und
- eine zulässige (dh vertraglich umschriebene, sachlich gerechtfertigte und nicht vom Willen des Unternehmers abhängige) **Preisänderungsklausel** auch eine allfällige **Entgeltensenkung vorsehen** muss (§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG).

Wie auch bei den Mietverträgen im Detail durchaus strittig ist die **Reichweite des konsumentenschutzrechtlichen Transparenzgebots** (§ 6 Abs 3 KSchG). Ihm zufolge müssen zB die mit den vertraglichen Vereinbarungen verbundenen Kostenbelastungen für den Verbraucher konkret dargestellt werden.³⁾ Dessen ungeachtet ist aber gerade in der Handhabung des Transparenzgebots **Augenmaß notwendig**, um nicht die Anforderungen an die Vertragsgestaltung auf ein geradezu absurdes Ausmaß zu überspannen. Dies hat va dort zu gelten, wo – vermeintliche – Transparenz mit unverhältnismäßig weit ausholenden Ausführungen (die erst recht wieder neuen Erklärungsbedarf auslösen) „erkauft“ werden müsste.⁴⁾ Dass episch ausufernde Vertragswerke nicht gerade den Zugang des Verbrauchers zum Recht fördern, kann dabei getrost als Erfahrungstatsache gelten und hat bei einer sachgerechten Auslegung des § 6 Abs 3 KSchG Berücksichtigung zu finden.⁵⁾

Bauträger lassen sich im Interesse bedarfsgerechter Verwertung öfter **Leistungsänderungsrechte** einräumen, um zB für allfällige nachträgliche bauliche Änderungen bzw Umwidmungen anderer Objekte oder allgemeiner Teile der Anlage ausreichenden Spielraum zu haben. Diese vertraglichen Leistungsänderungsrechte verstoßen nicht per se gegen das KSchG, müssen aber gem § 6 Abs 2 Z 3 KSchG „*im einzelnen ausgehandelt*“ werden (können also zB nicht in Vertragsformblättern ausbedungen werden) oder aber dem Verbraucher – insb aufgrund der Geringfügigkeit und sachlichen Rechtfertigung der Änderungen – eindeutig zumutbar sein. Es erhebt sich die Frage, wie in der Vertragspraxis der Tatbestand des „*im einzelnen ausgehandelt*“ erfüllt werden kann. Bereits die mehrmalige Verwendung eines Vertragstextes⁶⁾ würde nach der strengen, den Aspekt „*freier Verhandlungen*“ betonenden Lehre⁷⁾ dem Tatbestand schon nicht mehr entsprechen, möge die Vereinbarung mit dem Verbraucher auch noch so oft im Detail erörtert worden sein. Damit liefe es aber im Rahmen des § 6 Abs 2 Z 3 KSchG – wenig befriedigend – stets auf eine mit Unsicherheiten behaftete (weil mit einem erheblichen Wertungsspielraum verbundene) strenge Zumutbarkeitsprüfung hinaus.

Hinsichtlich des **BTVG** werden in der Studie unter anderem praktische Verstöße gegen den **Ratenplan** gem § 10 BTVG moniert. Soweit in den Verträgen die Fälligkeit der ersten Rate unabhängig vom Vorliegen der erforderlichen grundbücherlichen Sicherstellung oder/und einer rechtskräftigen Baubewilligung vereinbart wird, ist diese Kritik zutreffend. Soweit aber die Studienautoren vermeinen, im Hinblick auf die Fälligkeit der letzten Rate, (welche „*nach Fertigstellung der gesamten Anlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung*“ eintritt), verstoße die **Vereinbarung einer vorzeitigen Übernahme** gegen § 10 Abs 2 Z 2 BTVG, ist dies rechtsdogmatisch nicht begründbar.

Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Reichholz/Rosifka, „Gesetzwidrige Vertragsbestimmungen in Bauträgerverträgen“, AK Wien 2007. Download unter: <http://wien.arbeiterkammer.at/www-397-IP-33714.html>
- 2) Im Folgenden werden exemplarisch lediglich die in der Studie am häufigsten thematisierten Bestimmungen des KSchG angesprochen.
- 3) So ist es etwa als intransparent zu bezeichnen, wenn der Erwerber ohne nähere Aufschlüsselung „*sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags verbunden sind*“ übernimmt.
- 4) Man denke bspw nur daran, welche hypertrophen Erklärungen offenkundig erforderlich sind, um den vom OGH in 1 Ob 241/06 g postulierten Anforderungen an eine ausreichend transparente „Versicherungsklausel“ gem § 21 Abs 1 Z 6 MRG zu entsprechen.
- 5) ME sind Verweise auf bestehende gesetzliche Bestimmungen (wie beim Bauträgervertrag etwa auf das jeweilige Wohnbauförderungsgesetz) für die Erfüllung des Transparenzgebots grds ausreichend.
- 6) Im Rahmen eines Projekts sind für die Durchsetzbarkeit vertraglicher Leistungsänderungsrechte des Bauträgers notwendigerweise mit allen Erwerbern inhaltsgleiche Vereinbarungen zu treffen.
- 7) Vgl Krejci in Rummel⁸ Rz 147 ff zu § 6 KSchG.