

Die Autoren

Haimo Sunder-Pläßmann · Günther Loibner · Harold Pearson

Die Kanzlei Sunder-Pläßmann Loibner & Partner Rechtsanwälte OG (SPLP) ist auf Immobilien-, Unternehmens- und Wirtschaftsrecht spezialisiert. SPLP ist Fixpunkt für Klienten, welche die Stärken eines engen und persönlichen Vertrauensverhältnisses, langjährige Erfahrungen im Immobilienbereich und voraussichtliche und umsichtige Planung zu schätzen wissen. Hoher Einsatz und persönliches Engagement zeichnen das Team von SPLP aus. Ziel der Beratung ist stets das bestmögliche Ergebnis für den Mandanten. Die Klientenbedürfnisse stehen dabei im Vordergrund. Die Rechtsanwälte Haimo Sunder-Pläßmann, Günther Loibner und Harold Pearson betreuen sowohl Bauträger als auch Käufer (Unternehmer und Private) individuell und auf die jeweiligen Anforderungen bestens abgestimmt. Dadurch ist gewährleistet, dass die Anwälte von SPLP für ihre Klienten die optimalen Ergebnisse erzielen.

UNZULÄSSIGE VERTRAGS- BESTIMMUNGEN IN BAUTRÄGERVERTRÄGEN

➔ **Regelmäßig ist auch abseits der juristischen Fachmedien von Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs zu lesen, mit denen über Betreiben von Konsumentenschutzorganisationen gleich eine Vielzahl von Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern von Banken, Leasingunternehmen oder Vermietern wegen Verstößen gegen das Konsumentenschutzgesetz für unzulässig erklärt werden. Bauträger blieben von solchen „Klauselentscheidungen“ bislang verschont. Bei näherer Betrachtungsweise kann aber auch dieser Branche durchaus Gefahr drohen.**

Bauträgerverträge sind in aller Regel Vertragsformblätter; bis auf die Beschreibung des Kaufobjekts und des Kaufpreises sind alle Kaufverträge für ein Projekt weitestgehend gleichlautend. Bauträgerverträge unterliegen damit der Kontrolle der zum Schutz der Konsumenten berufenen Organisationen. Dazu zählen u.a. die Bundesarbeiterkammer oder der Verein für Konsumenteninformation (VKI). Diese Organisationen sind berechtigt, die Verwendung von Vertragsbestimmungen in Vertragsformblättern, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen, zu unterbinden.

BEIM BAUTRÄGERVERTRAG GIBT ES VIELE GESETZLICHE VERBOTE

Die gesetzlichen Verbote rund um den Bauträgervertrag sind zahlreich und finden sich im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) selbst, aber auch im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und vor allem im Konsumentenschutzgesetz (KSchG), das zur Anwendung gelangt, wenn es sich beim Käufer um einen Verbraucher handelt, was regelmäßig der Fall ist. Auf einige Klauseln, die vordergründig „harmlos“ erscheinen und sich regelmäßig in Bauträgerverträgen finden, sich bei näherem Hinsehen aber als unzulässig und nicht durchsetzbar erweisen, sei in weiterer Folge eingegangen.

Herumgesprochen haben dürfte es sich mittlerweile, dass gegenüber Verbrauchern Gewährleistungsrechte nicht eingeschränkt

werden können. Dennoch finden sich in Bauträgerverträgen immer noch Klauseln, wonach die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen z.B. von Mängelrügen in einem Übernahmeprotokoll abhängig sein soll, der Käufer auf die Geltendmachung geringfügiger Mängel verzichtet oder die Gewährleistungsbehelfe des Käufers (Verbesserung, Preisminderung, Rücktritt) eingeschränkt sind. Solche Klauseln sind gesetzwidrig, unwirksam und nicht durchsetzbar.

KLAUSELN SCHEITERN AM TRANSPARENZGEBOT

Oft scheitern Klauseln in Bauträgerverträgen an der Hürde des im KSchG vorgesehenen Transparenzgebots. Unwirksam sind demnach Vertragsbestimmungen, die unklar oder unverständlich abgefasst sind. Die gar nicht seltene Klausel, wonach der Bauträger eigenmächtig berechtigt sein soll, Änderungen am Projekt vorzunehmen, die der Bauordnung entsprechen, solange dadurch die Interessen des Käufers nicht beeinträchtigt werden und sich das Flächenmaß des Kaufgegenstandes nicht wesentlich ändert, würde am Transparenzgebot scheitern und wäre damit unwirksam. Zu welchen Änderungen der Bauträger laut einer solchen Formel berechtigt sein soll und was unter einer wesentlichen Änderung des Flächenmaßes zu verstehen sei, ist nicht erkennbar. Konsequenz eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot ist der gänzliche Wegfall der davon erfassten Klausel. Die zitierte Klausel wäre darüber hinaus auch noch vor dem Hintergrund des Verbots des einseitigen Leistungsvorbehalts zu Lasten des Verbrauchers unwirksam; solche einseitige Leistungsvorbehalte müssen im Einzelnen ausgehandelt werden.

In Verträgen allgemein beliebte Klauseln, wonach Änderungen und Ergänzungen des Vertrages zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen, Erklärungen wirksam nur mit eingeschriebenem Brief abgegeben werden können oder Mitarbeiter des Bauträgers für diesen keine wirksamen Erklärungen abgeben oder entgegen-

nehmen dürfen, wenn diese nicht nachträglich schriftlich bestätigt werden, verstoßen ebenfalls gegen das KSchG und wären damit unwirksam.

Es birgt allerdings nicht nur das KSchG so manche Tücken, auch das BTVG enthält zum Stolpern einladende Fallstricke. Es wird dabei allerdings überraschen, dass Bauträgerverträge selbst an den gesetzliche vorgegebenen Mindestinhalten, dem Vertragsgegenstand und dem Preis, scheitern können. Der Vertragsgegenstand und die gesamte Anlage müssen bestimmt beschrieben sein, Pläne und Ausstattungsbeschreibungen müssen dem Bauträgervertrag zu Grunde gelegt und dem Käufer übergeben werden. Immer noch zu findende Regelungen, wonach der Käufer bestätigt, in alle Pläne und Unterlagen Einsicht genommen zu haben und mit deren Inhalt einverstanden zu sein, ohne dass diese Pläne und Ausstattungsbeschreibungen dem Bauträgervertrag selbst angeschlossen sind oder dem Käufer ausgehändigt wurden, verstoßen gegen das BTVG und sind damit rechtswidrig. Als rechtswidrig erweisen kann sich auch die Regelung über den Kaufpreis. Der Käufer ist über den Preis und über die von ihm für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge ebenso wie über alle Abgaben und die Kosten der Vertragserrichtung in Kenntnis zu setzen. Klauseln, wonach zusätzliche Kosten auf Grund unvorhergesehener technischer Umstände oder auf Grund von behördlich vorgeschriebenen Maßnahmen vom Käufer anteilig zu tragen sind, widersprechen dem Gebot nach der Bestimmtheit der Angabe zum Preis ebenso wie dem Transparenzgebot des KschG.

VERTRÄGE SCHEITERN AN DEN ERFORDERLICHEN MINDESTINHALTEN

Gegen das WEG verstoßen in Bauträgerverträgen Klauseln, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte zu beschränken. Unwirksam wäre zB eine dem Käufer abgerungene Zusage, einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrag mit einem vom Verkäufer vorgegebenen Hausverwalter nicht vor Ablauf eines Jahres zu kündigen. Eine solche Regelung verstieße gegen die diesbezüglichen gesetzlichen Kündigungsbestimmungen des WEG und wäre damit unwirksam. Ebenso unwirksam wären Klauseln, die den Käufer als zukünftigen Wohnungseigentümer in den ihm zustehenden Rechten auf Änderungen seines Wohnungseigentumsobjekts einschränken. Das Recht, in Zukunft einmal eine Widmungsänderung der gekauften Eigentumswohnung anzustreben, kann zB im Bauträgervertrag nicht wirksam ausgeschlossen werden. Unzulässig wäre auch eine Klausel, durch die sich der Verkäufer Nutzungsvorbehalte an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vorbehält

Die Konsequenz der Verwendung von rechtswidrigen oder sittenwidrigen Vertragsbestimmungen in Bauträgerverträgen kann die bereits eingangs erwähnte Inanspruchnahme des Bauträgers auf Unterlassung der Verwendung dieser Bestimmungen sein. Die Verpflichtung, die weitere Verwendung zu unterlassen beinhaltet auch das Verbot, sich in bereits geschlossenen Verträgen auf solche Klauseln zu berufen. Die zur Wahrung der Konsumentenschutzrechte berufenen Organisationen sind berechtigt, die Ausfolgung der Vertragsformblätter zum Zwecke deren Kontrolle binnen vier Wochen zu verlangen. Finden sich gesetz- oder sittenwidrige In-



Günther Loibner, Harold Pearson, Haimo Sunder-Pläßmann

halte in den Bauträgerverträgen, kann dem Bauträger eine pönalbewehrte Unterlassungserklärung abverlangt werden, deren Inhalt zufolge er sich verpflichtet, bei sonstiger Leistung einer Pönale von der weiteren Verwendung der beanstandeten Klauseln Abstand zu nehmen. Unterwirft sich der Bauträger nicht, und unterliegt er in einem von den dazu berechtigten Organisationen eingeleitetem Verbandsklageverfahren, droht neben dem Kostenersatz auch noch die Veröffentlichung des Urteils.

Abgesehen von den Unannehmlichkeiten im Falle einer Inanspruchnahme durch einen der dazu berechtigten Organisationen hat die Verwendung von rechts- und sittenwidrigen Klauseln in der täglichen Praxis für den Bauträger auch noch die Konsequenz, sich letztendlich mit einem keine Rechtssicherheit bietenden „löchrigen“ Vertragswerk konfrontiert zu sehen, weil sämtliche unzulässigen Klauseln unwirksam und nicht durchsetzbar sind.

Versuche eines Bauträgers, das „Optimum“ für sich herauszuholen und Rechte der Käufer über Gebühr zu beschränken, bergen die Gefahr, nach hinten loszugehen. Eine kritische Prüfung unter Umständen schon lange verwendeter Verträge und lieb gewonnener Klauseln ist zu empfehlen. ■

KONTAKT

**Sunder-Pläßmann Loibner &
Partner Rechtsanwälte OG**



Tel.: +43 (1) 512 98 99
Tel.: +43 (1) 512 98 99 99
E-Mail: office@splp.at
Website: www.splp.at
Firmensitz: Johannesgasse 22/6,
1010 Wien