

Steuerrecht

Superädifikate im Steuerrecht

Immobilien-Investmentfondsgesetz

Sicherstellung der Verfügungsbeschränkung

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Die Auswirkungen des Kostendeckungsprinzips

Forum Immobilientreuhänder

Zum Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Zum Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 30 a KSchG;
§ 7 Abs 1
MaklerG;
§ 4 Abs 1 Z 7
ImmMV

Rücktritt vom
Immobiliengeschäft;
Verbraucher;
erstmalige
Besichtigung des
Vertragsobjekts;
Vertragserklärung

Anlässlich einer aktuellen Entscheidung des OGH zu § 30 a KSchG¹⁾ ein kurzer Abriss über den konsumtenschutzrechtlichen Rücktritt vom Immobiliengeschäft:

§ 30 a KSchG

- Das Rücktrittsrecht des Verbrauchers,²⁾ der eine Vertragserklärung zum Erwerb (Miete oder Kauf) einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, abgibt, wobei der Erwerb der Deckung des dringenden (wenngleich nicht akuten) Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahem Angehörigen dienen soll, besteht nicht nur Unternehmern gegenüber, sondern kann **auch gegenüber Verbrauchern** (also bei Vermietungen oder Verkäufen von „privat“ zu „privat“) ausgeübt werden.
- Im Gegensatz zum Rücktritt vom „Haustürgeschäft“ (§ 3 KSchG) ist es für das Rücktrittsrecht nach § 30 a KSchG **nicht relevant, wo die Vertragserklärung abgegeben wird. Entscheidend ist nach § 30 a KSchG lediglich, wann die Vertragserklärung abgegeben wird (und zwar am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjekts durch den Verbraucher)**. Es ist – wiederum im Gegensatz zum Rücktrittsrecht vom „Haustürgeschäft“ (§ 3 KSchG) – für das Rücktrittsrecht auch **nicht erheblich, wer das Rechtsgeschäft angebahnt hat** (in der Regel wird dies der Verbraucher sein, der – einer Internetpräsentation oder einem Zeitungsinserat folgend – von sich aus den Abgeber bzw den Makler kontaktiert hat).
- **Solange ein Rücktrittsrecht nach § 30 a KSchG besteht**, ist das Rechtsgeschäft noch nicht rechtswirksam zustande gekommen und besteht daher **noch kein Provisionsanspruch des Maklers** (§ 7 Abs 1 MaklerG). Es ist standes- (und daher auch: wettbewerbs-)widrig, vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ein Angeld, Reugeld, eine Anzahlung, Provisionszahlungen oder Teile von Provisionszahlungen entgegenzunehmen (§ 4 Abs 1 Z 7 ImmMV).

Was bedeutet „am selben Tag“?

Dem Zweck der Bestimmung des § 30 a KSchG (nämlich eine Überrumpelung des Verbrauchers zu vermeiden und ihm eine angemessene Frist einzuräumen, Vor- und Nachteile des Rechtsgeschäfts abzuwägen) folgend, stellt sich die **Frage, ob hinsichtlich der „am selben Tag, an dem er [= der Verbraucher] das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat“** abgegebenen Vertragserklärung der Kalendertag zu verstehen ist oder aber ein Zeitraum von 24 Stunden bzw ob und wie weit § 30 a KSchG is einer differenzierten „Mit-

tellösung“ zwischen diesen beiden Auslegungsvarianten anzuwenden ist.

Der OGH führte nun in 4 Ob 45/09 k aus, dass § 30 a KSchG nach Wortlaut, Zweck sowie dem Ausnahmecharakter dieser Bestimmung dahin auszulegen sei, dass **unter dem Begriff „am selben Tag“** grundsätzlich der Kalendertag der erstmaligen persönlichen Besichtigung des Vertragsobjekts und der Abgabe der Vertragserklärung zu verstehen sei.

In ganz besonderen Fällen könne aber **ausnahmsweise ein Rücktrittsrecht nach § 30 a KSchG auch dann bestehen, wenn der Verbraucher die Vertragserklärung zwar erst an dem auf den Tag der erstmaligen Besichtigung folgenden Kalendertag abgegeben hat, er aber aufgrund besonderer Umstände keine Gelegenheit hatte, zwischen Besichtigung und Vertragserklärung die Vor- und Nachteile des Geschäfts abzuwägen**.

Der Entscheidung ist in ihrer Differenziertheit voll und ganz zuzustimmen: Grundsätzlich ist am Wortlaut des § 30 a KSchG festzuhalten. Nur dort, wo auf Grund besonderer Umstände anzunehmen ist, dass der Verbraucher nicht ausreichend Gelegenheit hatte, seine Vertragserklärung zu hinterfragen und zu reflektieren, kann das Rücktrittsrecht ausnahmsweise auch auf Vertragserklärungen ausgedehnt werden, die an dem der Erstbesichtigung folgenden Kalendertag (aber jedenfalls binnen 24 Stunden ab Erstbesichtigung) abgegeben werden. Dabei ist vor allem an jene Fälle zu denken, in denen die Erstbesichtigung des Objekts in den späten Abendstunden erfolgt und die Vertragserklärung hierauf nach Mitternacht (und zwar durchaus noch in einem unmittelbaren Eindruck der Erstbesichtigung) abgegeben wird (ohne, dass zwischen Erstbesichtigung und Vertragserklärung eine „echte“ Nacht läge und der Verbraucher die Gelegenheit hätte, seine Entscheidung im wahren Wortsinn zu „überschlafen“).

Praxistipp!

Um allfällige Diskussion darüber, ob nun der Verbraucher wirklich ausreichend Gelegenheit hatte, seine Vertragserklärung zu würdigen, gar nicht erst aufkommen zu lassen (und damit jegliches „Restrisiko“ hinsichtlich des Vorliegens der Tatbestandselemente des § 30 a KSchG auszuschließen), kann es freilich nur ratsam sein, zwischen Erstbesichtigung und Vertragserklärung des Verbrauchers nach Tunlichkeit stets wenigstens 24 Stunden verstreichen zu lassen.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 4 Ob 45/09 k.

2) Das Rücktrittsrecht besteht eine Woche ab dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Rücktrittsbelehrung erhält, erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der Erstbesichtigung.