

Schwerpunkt

Facility Management

Compliance mit URÄG 2008 Betriebskostenoptimierung bei Bürogebäuden

Mietrecht

Kündigung der Verlassenschaft trotz Eintritt eines nahen Angehörigen

Steuerrecht

GrESt bei Auflösung der KG und Übernahme durch die bisherige Kommanditistin

Forum Immobilientreuhänder

Zum Rücktritt vom „Haustürgeschäft“ nach § 3 KSchG

Zum Rücktritt vom „Haustürgeschäft“ nach § 3 KSchG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 KSchG

Rücktritt vom
Haustürgeschäft;
Verbraucher;
kongruente
Anbahnung;
Vertragserklärung

Der OGH hat in einer aktuellen Entscheidung¹⁾ zum „Haustürgeschäft“ nach § 3 KSchG Stellung genommen.

Nach § 3 KSchG steht einem

- Verbraucher, der
- eine **Vertragserklärung außerhalb der Geschäftsräumlichkeit eines Unternehmers** bzw. außerhalb eines vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke auf einer Messe oder einem Markt benützten Stands abgibt,
- wobei die geschäftliche Verbindung zwecks Vertragsschlusses **nicht vom Verbraucher angebahnt** wurde,
- ein zwingendes gesetzliches **Rücktrittsrecht** zu.²⁾

Der **Rücktritt** kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach **innerhalb einer Woche erklärt** werden, **sofern der Verbraucher eine Urkunde mit den geschäftswesentlichen Daten** (Name und Anschrift des Unternehmers sowie die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben) **und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält** (die Wochenfrist läuft ab Aushändigung bzw. Übermittlung der Urkunde und der schriftlichen Belehrung an den Verbraucher, frühestens jedoch ab Zustandekommen des Vertrags). Unterbleibt die Aushändigung bzw. Übermittlung der Urkunde mit den geschäftswesentlichen Daten und/oder der schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht an den Verbraucher, so besteht ein zeitlich unbefristetes Rücktrittsrecht!

Achtung! Das Rücktrittsrecht **besteht nur Unternehmern gegenüber**, nicht auch gegenüber Verbrauchern. Im Gegensatz zum Rücktritt vom Immobiliengeschäft (§ 30 a KSchG³⁾) ist es für das Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG **nicht relevant, wann die Vertragserklärung abgegeben wird. Entscheidend ist nach § 3 KSchG, wo die Vertragserklärung abgegeben wird (und zwar außerhalb der Geschäftsräumlichkeit bzw. eines Messe- oder Marktstands des Unternehmers) und dass die Geschäftsanhaltung nicht durch den Verbraucher erfolgte.**

Kongruente Anbahnung durch den Verbraucher?

Der OGH referiert in 1 Ob 76/09 x § 3 Abs 3 Z 1 KSchG, wonach das Rücktrittsrecht des Verbrauchers ausgeschlossen ist, wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer zwecks Vertragsschluss angebahnt hat, wobei jedoch **nur eine kongruente Anbahnung durch den Verbraucher das Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG ausschließt: Der Verbraucher muss gerade jenen Vertrag angebahnt haben, der (dann auch tatsächlich) geschlossen wurde.** Als **Beispiel für eine fehlende kongruente Anbahnung** erwähnt der OGH dabei die **Erteilung eines Alleinvermittlungsauftrags an einen Immobilienmakler nach Schaltung eines Verkaufsinserats durch den Verbraucher** (3 Ob 94/00 w). In der zitierten Entscheidung 3 Ob 94/00 w wird ausgeführt, dass

unter „Anbahnen“ ein Verhalten zu verstehen sei, wodurch dem Unternehmen gegenüber zum Ausdruck gebracht wird, man wolle in Vorverhandlungen zwecks Abschlusses eines **bestimmten** Geschäfts treten. Die Inserierung zwecks Verkaufs der Liegenschaft bedeute keineswegs das Anbahnen eines Alleinvermittlungsauftrags an einen Immobilienmakler. **Aus einem Verkaufsinserat gehe hervor, dass der Inserent einen Kaufvertrag abschließen wolle. Dagegen könne nicht gesagt werden, es würde zumindest auch ein Vermittlungsauftrag angestrebt.** Dies folge schon daraus, dass eine solche Vorgangsweise ein höchst umständlicher und kostspieliger Weg der Anbahnung eines Vermittlungsauftrags wäre, könnten doch Makleradressen unschwer und kostenlos den Branchenverzeichnissen entnommen werden.

Hinweis:

Wenn also ein Immobilienmakler, der aufgrund eines Inserats eines Verbrauchers mit einem solchen zwecks Abschluss eines (Allein-)Vermittlungsauftrags Kontakt aufnimmt, sich diesen außerhalb seiner Geschäftsräumlichkeit erteilen lässt (insb. also im Zuge eines „persönlichen Aufsuchens des Verbrauchers an seinem Wohnort“), liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 3 KSchG vor und steht daher dem Verbraucher ein Rücktrittsrecht zu.⁴⁾ Der Makler wird also diesfalls vor Ablauf der Rücktrittsfrist nicht auf die Bindung des Verbrauchers an einen erteilten Alleinvermittlungsauftrag vertrauen können, weil dieser erst nach erloschenem Rücktrittsrecht als rechtswirksam erteilt gilt.⁵⁾

Praxistipp!

Will der den Alleinvermittlungsauftrag anbahnende Immobilienmakler einen Rücktritt des Verbrauchers vom erteilten Alleinvermittlungsauftrag nach § 3 KSchG ausschließen, so muss er dafür Sorge tragen, dass die Erteilung des Auftrags in seinem Büro erfolgt.

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

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) 1 Ob 76/09 x.
- 2) Siehe dazu aber auch die – im vorliegenden Zusammenhang allerdings nicht näher interessierenden – Ausnahmetatbestände des § 3 Abs 3 Z 2 und 3 KSchG.
- 3) Siehe dazu „Forum Immobilientreuhänder“, *immolex* 2009, 260.
- 4) Es sei in Erinnerung gerufen, dass dieses an sich einwöchige Rücktrittsrecht – gerechnet ab Aushändigung oder Übermittlung der Urkunde mit den geschäftswesentlichen Daten und einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht – zeitlich unbefristet besteht, sofern der Verbraucher keine Urkunde mit den geschäftswesentlichen Daten und insbesondere keine schriftliche Rücktrittsbelehrung erhält!
- 5) Für schlichte Vermittlungsaufträge hingegen spielt das Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG aufgrund der ohnehin bestehenden jederzeitigen Auflösbarkeit eines unbefristeten Vermittlungsauftrags nach § 13 MaklerG keine besondere Rolle.