

Schwerpunkt

Mietzinsminderung

Rechtsprechungs-
übersicht

Mietzinsminderung –
Grundsatzfragen
und Detailösungen

Parameter der
Mietzinsminderung –
zugleich ein Update

Wohnungseigentumsrecht
Zusammenlegung von Wohnungen und
Verschließung der Türen

Forum Immobilientreuhänder
Haustürgeschäfte im Mietrecht

Haustürgeschäfte im Mietrecht

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 KSchG

Haustürgeschäft;
Mietvertrag;
Vertragsklärung;
Vertragsabschluss;
Vertragsänderung;
Vertragsauflösung

Der OGH hat in zwei rezenten Entscheidungen¹⁾ darauf hingewiesen, dass die Bestimmung des § 3 Abs 1 KSchG (= Rücktritt vom „Haustürgeschäft“) auch Dauerschuldverhältnisse – und damit auch Mietverträge – erfasst. Das Rücktrittsrecht gilt nicht nur für den eigentlichen Vertragsabschluss, sondern auch für (bedeutende) Vertragsänderungen und für die Vertragsauflösung.

Haustürgeschäft

Nach § 3 Abs 1 KSchG steht einem **Verbraucher**, der eine **Vertragsklärung außerhalb der Geschäftsräumlichkeit eines Unternehmers** (bzw außerhalb eines vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke auf einer Messe oder einem Markt benützten Standes) abgibt, ein zwingendes gesetzliches **Rücktrittsrecht** zu, sofern die **geschäftliche Verbindung** zwecks Schließung des Vertrags **nicht vom Verbraucher angebahnt** wurde.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 (Namen 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.**

Änderungen oder Auflösungen von Mietverträgen

Der OGH führte in den zitierten Entscheidungen aus, Entstehungsgeschichte und Gesetzeswortlaut des § 3 Abs 1 KSchG sprächen dafür, dass der Gesetzgeber (zumindest primär) den Vertragsabschluss bei „Haustürgeschäften“ vor Augen hätte, demnach Willenserklärungen des Verbrauchers, die typischerweise auf die Begründung, nicht aber auf die Änderung oder Aufhebung eines Vertragsverhältnisses gerichtet sind. Sinn und Zweck der Bestimmung gäben aber Anlass zur Prüfung, ob die Regelung über das Rücktrittsrecht nicht dennoch auch auf solche Fälle angewendet werden kann. Ausgehend von den Wertungen des Gesetzgebers zu den §§ 3 und 30 a KSchG³⁾ **erscheine es gerechtfertigt, einem Verbraucher den Schutz des § 3 KSchG auch dann zu gewähren, wenn seine „Vertragsklärung“ auf die Änderung⁴⁾ oder Auflösung eines Mietvertrags über eine Wohnung gerichtet ist und alle sonstigen Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen.**

Konsequenzen

Die den beiden zitierten Entscheidungen zugrunde liegenden Sachverhalte waren neben der Erfüllung der Tatbestandsmerkmale des § 3 KSchG – für die Vermietersseite gleichsam „erschwerend“ – dadurch geprägt, dass im Fall der Vertragsauflösung seitens der Vermieterin auf die Mieterin Druck ausgeübt wurde⁵⁾ und im

Fall der Vertragsänderung dem (noch dazu mit sprachlichen Defiziten ausgestatteten) Mieter vom Vermieter falsche Tatsachen vorgespiegelt wurden.⁶⁾

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass **List, Zwang oder Irrtum keine Tatbestandsmerkmale des § 3 KSchG darstellen** (sondern allenfalls zusätzlich auch zur Anfechtung nach §§ 870 ff ABGB legitimieren): Ein Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG besteht also auch dann, wenn die Anbahnung der Vertragsänderung oder -auflösung durch den Vermieter durchaus „sanft und redlich“ – also ohne jegliche Ausübung von Druck und ohne jegliche Täuschung über die Sach- und Rechtslage – erfolgt und hierauf die Vertragsklärung vom Mieter außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten des Vermieters abgegeben wird.

Achtung!

Falls der Vermieter den Mieter in Form einer Urkunde, die auch alle geschäftswesentlichen Daten enthält, ordnungsgemäß über das Rücktrittsrecht aufklärt,⁷⁾ tritt aufgrund des einwöchigen Rücktrittsrechts ein relativ kurzer Schwebezustand ein. **Unterbleibt indes eine ordnungsgemäße Aufklärung** (etwa, weil sich der Vermieter gar nicht bewusst ist, dass ein Haustürgeschäft iSd § 3 KSchG vorliegt), **kann der Rücktritt seit dem ZivRÄG 2004⁸⁾ zeitlich unbefristet geltend gemacht werden. Die Vereinbarung ist also für den Fall unterbliebener Belehrung über das Rücktrittsrecht dauerhaft von Unwirksamkeit bedroht!**

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

- 1) 2 Ob 1/12 d immolex 2012/78 (*Leitner*) und 8 Ob 130/12 v (*Leitner*).
- 2) § 3 Abs 3 Z 1 KSchG. Neben den von einem Verbraucher selbst angebahnten Geschäften bestehen Ausnahmen für Geschäfte, denen keine Besprechungen zwischen den Beteiligten vorangegangen sind (§ 3 Abs 3 Z 2 KSchG) sowie geringfügige Geschäfte bis zu einem Entgelt von € 15,- bzw € 45,- (§ 3 Abs 3 Z 3 KSchG).
- 3) Das Rücktrittsrecht beim Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG verfolgt denselben Zweck wie jenes beim „Haustürgeschäft“, nämlich den Schutz des Verbrauchers vor Überrumpelung.
- 4) Zumindest wesentliche Vertragsänderungen sollen dabei vom Rücktrittsrecht erfasst sein. Man denke hierbei etwa an Mietzinsanhebungen (insb nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG) oder Vertragsverlängerungen (die eine neuerliche bzw verlängerte Vertragsbindung des Mieters zur Folge haben).
- 5) Der Mieterin wurde für den Fall der Verweigerung der einvernehmlichen Vertragsauflösung angedroht, wegen Vernachlässigung des Mietgegenstands „hinausgeklagt“ zu werden.
- 6) Dem Mieter wurde erklärt, der bestehende Mietvertrag hätte seine Gültigkeit verloren (der Mieter müsse also ausziehen, wenn er die neue Vereinbarung nicht unterfertigt) und der neue Mietvertrag hätte keinerlei Verschlechterungen für den Mieter zur Folge (tatsächlich sah dieser aber eine Erhöhung des bisherigen Mietzinses um rund 30% sowie erstmalig die Verpflichtung zur Hinterlegung einer Kaution vor).
- 7) Vgl § 3 Abs 1 KSchG.
- 8) Bezüglich § 3 KSchG ist das ZivRÄG 2004 am 1. 1. 2004 mit Wirkung für auch bereits davor abgeschlossene Verträge in Kraft getreten.