

Der Wohnungskauf

Abschluss von Verträgen

Verträge, auch Kaufverträge über Eigentumswohnungen, Grundstücke und Häuser, kommen grundsätzlich bereits durch **Willenseinigung** zustande. Auch eine nur mündliche Einigung – selbst wenn hier natürlich Beweisprobleme bestehen – ist verbindlich.

Glauben Sie also nicht, dass der Kaufvertrag erst mit Unterschreiben des schriftlichen Kaufvertragsentwurfes zustande kommt. Bereits wenn Übereinstimmung über die wesentlichsten Vertragspunkte (jedenfalls Kaufobjekt und Kaufpreis) besteht, sowie der Wille des Käufers, zu diesen Bedingungen vom Verkäufer kaufen zu wollen, und der Wille des Verkäufers, zu denselben Bedingungen an den Käufer verkaufen zu wollen, erklärt wurden, ist der Kaufvertrag geschlossen. Auch dann, wenn darüber später eine Urkunde (der schriftliche Kaufvertrag) errichtet wird.

Der Vertrag wird also in der Regel durch ein An(ge)bot des einen Vertragspartners und Annahme dieses Angebots durch den anderen Vertragspartner bereits perfekt. Auch dann, wenn diese Vertragserklärungen nur mündlich abgegeben wurden. Zu Beweis Zwecken ist aber natürlich anzuraten, dass man solche Erklärungen – ein Anbot bzw die Annahme des Anbots immer schriftlich abgibt bzw verlangt.

Das Anbot zum Abschluss eines Vertrages

Beim Kauf einer Eigentumswohnung stellt sich im Regelfall der Ablauf bis zur Unterschrift unter den Kaufvertrag so dar: Nach einer, besser mehreren Wohnungsbesichtigungen verlangt der Verkäufer bzw sein Immobilienmakler vom Interessenten die Stellung eines schriftlichen Angebots. Damit wollen Verkäufer und Makler jemanden, der an der Wohnung bereits großes Interesse hat, „bei der Stange halten“.

Wenn man ein An(ge)bot unterschreibt, muss man sich dessen bewusst sein, dass man damit nicht bestätigt, etwas angeboten bekommen zu haben. Vielmehr bietet man damit selbst etwas **VERBINDLICH** an; nämlich die besichtigte Wohnung zum bekannt gegebenen Preis zu kaufen.

Als Wohnungsinteressent muss man sich auch dessen bewusst sein, dass man mit der Stellung eines Anbots nur selbst gebunden ist. Der Verkäufer kann sich aber auch danach noch von weiteren Personen Angebote legen lassen kann, um sich das – aus seiner Sicht - beste Angebot auszusuchen. Ein Angebot bindet in dem Fall also nur den Wohnungsinteressenten, nicht aber den Verkäufer.

Diese Bindung dauert aber nicht ewig. Der Verkäufer hat – wenn im Angebot nichts anderes genannt ist – eine angemessene Zeit (etwa zwei Wochen) um das Angebot anzunehmen. Für diese Zeit ist man als Anbotssteller an sein Angebot gebunden.

Beispiel: Wenn man erklärt, eine bestimmte bezeichnete Eigentumswohnung wie besichtigt, lastenfrei und bestandsfrei zu einem Kaufpreis von zB € 150.000.- kaufen zu wollen, dann reicht dies grundsätzlich aus, um von einem verbindlichen Angebot zu sprechen. Wird dieses Angebot innerhalb der im Anbot genannten oder angemessenen Frist angenommen, ist der Vertrag zustandegekommen. Die Errichtung des schriftlichen Kaufvertrages ist dann eigentlich nur mehr eine reine Formsache.

In der Regel sind in einem Angebot nur die Hauptpunkte des Vertrages genannt. Alle weiteren Vertragspunkte in den später zu unterschreibenden Vertragstexten muss man sich nur dann gefallen lassen, wenn sie nicht unüblich und/oder nicht benachteiligend und/oder nicht sittenwidrig sind.

Wichtig im Zusammenhang mit der Stellung eines Angebotes ist es, dass man darin alle vom Makler oder vom Verkäufer gemachten Zusagen aufnimmt. Man sollte daher nicht nur erklären, die bestimmt bezeichnete Eigentumswohnung zu einem bestimmten Kaufpreis kaufen zu wollen.

TIPP: Zusätzlich sollte alles, was vom Verkäufer bzw vom Immobilienmakler zugesichert und mit ihnen besprochen wurde, in das Angebot hineingeschrieben werden. Damit haben Sie dann die eventuell nur mündlich gemachten Zusagen, an die sich Ihr Vertragspartner bei der Erstellung des schriftlichen Kaufvertrages vielleicht nicht mehr erinnern könnte, schriftlich fixiert; diese Zusagen sind dann beweisbar Vertragsinhalt geworden. Wurde etwa eine Eigentumswohnung mit „generalsaniert“ beworben, so sollten Sie dies als eine Angebotsbedingung formulieren: “Der Verkäufer haftet dafür, dass diese Eigentumswohnung im Jahr generalsaniert wurde und dabei im Einzelnen folgende Arbeiten durchgeführt wurden:.....“

Bei der Legung eines Angebotes – und in weiterer Folge auch bei der Textierung des Kaufvertrages – gibt es nichts unwichtiges. Alle zugesicherten Eigenschaften rechtlicher oder tatsächlicher Natur sollten dort festgehalten werden. Auch wenn es sich nur um das noch zu errichtende Hängeklosett handelt oder etwa die Zusage, dass alle Versorgungsleitungen in der Wohnung erst vor einem Jahr ausgetauscht wurden und daher neuwertig sind.

Vor Stellung eines Angebotes sollte man noch zahlreiche Grundinformationen abklären.

- Bereits vor der Wohnungssuche sollte man sich bei Banken rechtzeitig erkundigen, zu welchen Konditionen und bis zu welchem Betrag ein Kredit eingeräumt werden würde.
- Wenn man sich dann für ein konkretes Objekt interessiert, sollte man ins Grundbuch Einsicht nehmen, in den Bauakt bei der Baubehörde und auch noch manch andere Fragen mit dem Verkäufer/Makler/der Hausverwaltung klären.
- Mit dem Hausverwalter sollte abgeklärt werden, ob eventuell andere Wohnungseigentümer auf dieser Liegenschaft mit Ihren laufenden Zahlungen im Rückstand sind. Weiters ist es auch durchaus von Interesse, wie viel von der Eigentümergemeinschaft an Rücklage angespart wurde und ob in naher Zukunft größere Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft beabsichtigt sind.
- Weiters sollte bei der Baubehörde abgeklärt werden, ob die Wohnung, für die man sich interessiert, baubehördlich benützungsbewilligt ist. Nicht selten kam es in der Vergangenheit nämlich vor, dass jemand einen ausgebauten Dachboden gekauft und dann festgestellt hat, dass der Ausbau der Wohnung in einer Weise erfolgt ist, der den baubehördlichen Vorschriften und den eingereichten Planunterlagen gar nicht entspricht. Für Einsichtnahmen in den Bauakt bei der Baubehörde muss man aber ein bereits im Grundbuch eingetragener Eigentümer sein. Der Wohnungsinteressent selbst, der den Kauf erst beabsichtigt, dürfte also gar nicht in den Akt Einsicht nehmen. Daher muss er sich vom Verkäufer eine entsprechende Vollmacht geben lassen um in den Bauakt Einsicht nehmen zu dürfen.
- Wenn man eine Wohnung kaufen möchte und an ihr größere Umbaumaßnahmen plant, empfiehlt es sich auch vorher mit der zuständigen Baubehörde abzuklären, ob die geplanten Umbauarbeiten nach den baurechtlichen Vorschriften überhaupt möglich sind. Je nachdem könnte sich nämlich durchaus herausstellen, dass der Wohnungskauf dann hinfällig wird, weil die Wohnung nicht entsprechend der vom Käufer gewünschten Änderungen ausgeführt werden darf. Auch die übrigen Wohnungseigentümer darf man dabei nicht vergessen! Manche Arbeiten an einem Wohnungseigentumsobjekt bedürfen – unabhängig von einer Zustimmung der Baubehörde – der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Bevor man ein verbindliche Angebot macht, müsste man sich auch ihrer Zustimmung sicher sein.

Anbotsformulare

Sehr oft werden Wohnungsinteressenten vom beauftragten Makler – manchmal auch vom Verkäufer – Anbotsformulare zur Unterschrift vorgelegt. Dort finden sich lediglich Angaben über die Adresse des Objekts und über den Kaufpreis, jedoch kaum Platz, um alles notwendige und wichtige hineinzuschreiben. Alle Bedingungen, unter denen man sein Angebot stellt (zB dass das Land eine Wohnbauförderung in der Höhe von €,... gewährt), und alle Zusagen sollten darin aber schriftlich festgehalten sein.

Daher empfiehlt es sich, dass man für sein Anbot kein Formular verwendet, das ja von der Verkäuferseite stammt, sondern sein **Angebot selber** (oder durch einen Rechtsanwalt des eigenen Vertrauens) **formuliert**.

TIPP: Weiters sollte man sein Anbot zum Abschluss eines Kaufvertrages überhaupt unter die Bedingung "vorbehaltlich meines Einverständnisses mit allen Punkten der endgültigen Vertragstexte" stellen. Damit hat man sich nur hinsichtlich der im Anbot oder im Vorvertrag ausdrücklich erwähnten Vertragsbestimmungen gebunden. Hinsichtlich der restlichen Vertragsdetails kann man dann immer noch seine eigenen Vorstellungen durchsetzen.

Wird das dem Verkäufer – direkt oder über den Makler – übermittelte Anbot von ihm innerhalb der im Anbot ausdrücklich genannten oder einer angemessenen Frist angenommen, besteht Willenseinigung und der Vertrag ist bereits zustandegekommen. Auch der Verkäufer kann nicht mehr zurück, etwa wenn ihm später ein anderer Wohnungsinteressent – nachdem der Verkäufer ein Anbot schon angenommen hat – zB einen höheren Preis bietet. Nach der Willenseinigung geht es daran, dass die beiden Vertragspartner den schriftlichen Kaufvertrag errichten bzw (zu empfehlen) von einem Rechtsanwalt oder Notar errichten lassen und das Geschäft abwickeln.

Schreibt der Verkäufer auf ein ihm gesandtes Anbot allerdings zurück, dass er einen höheren Kaufpreis haben wolle oder mit einer der vom Kaufinteressenten genannten Leistungen, Bedingungen etc nicht einverstanden sei, ist keine Anbotsannahme erfolgt; man ist weiter im Verhandlungsstadium.

Der Vertragserrichter

Wichtig wäre auch, dass das Anbot unter der Bedingung gestellt wird, dass ein Rechtsanwalt oder Notar des eigenen Vertrauens mit der Errichtung der endgültigen Verträge beauftragt wird. In der Praxis kann man nämlich sagen, dass derjenige, der einen Vertrag vorlegt oder einen Vertrag für sich erstellen hat lassen, die bessere Position hat. Kann der Käufer dies nicht durchsetzen, so sieht er sich oft mit einem Vertragsentwurf konfrontiert, der nicht besprochene Vertragsbestandteile enthält aber auch einige zugesagte Eigenschaften nicht nennt.

In der Praxis werden Kaufverträge über Immobilien aber vom Verkäufer „diktiert“. Vor allem bei neu errichteten Objekten legt der Bauträger die vorformulierten Verträge vor, die Vertragserrichtung und -durchführung durch den eigenen Rechtsanwalt ist dabei nicht möglich. Dabei hat man vielleicht den Eindruck, dass man die Vertragsbedingungen ohnehin nicht mehr ändern könne. Wenn allerdings das Angebot inklusive der selbst formulierten Bedingungen und der schriftlich festgehaltenen Eigenschaften vom Verkäufer angenommen wurde, diese aber im Vertragstext nicht enthalten sind, muss man den vorgelegten Kaufvertrag so nicht unterschreiben. Im Gegenteil: man hat Anspruch darauf, dass die Anbotsbedingungen, die der Verkäufer ja angenommen hat, im Vertrag aufscheinen.

Eine genaue Prüfung der Vertragsformulierungen durch einen fachkundigen Berater Ihrer Wahl sollten Sie jedenfalls veranlassen. Am besten wäre es, sich noch vor irgendeiner Unterschrift alle zu unterfertigenden Verträge [Vor-, Kauf(anwartschafts)-, Wohnungseigentums-, Verwaltungsvertrag] aushändigen zu lassen, und erst nach Prüfung durch einen Anwalt des eigenen Vertrauens über einen Kauf zu entscheiden.

TIPP: Unterschreiben Sie Verträge keinesfalls, solange Sie sie nicht wirklich ohne Zeitdruck durchgelesen haben und wissen, worauf Sie sich damit einlassen. Gerade weil es aber höchst unwahrscheinlich ist, dass Sie schon beim ersten Überfliegen der Verträge alles verstanden haben, sollten Sie sich ein paar Tage Bedenkzeit vor der Unterschrift ausbedingen. Lassen Sie sich schon vom Wohnungseigentumsorganisator möglichst viel erklären, notieren Sie sich unklare Punkte und lassen Sie sich dann - vor der Unterschrift - von unabhängigen Experten beraten.

Anbot und Anzahlung auf den Kaufpreis: Unbedingt abzuraten ist davon, bereits bei Unterfertigung eines Anbots irgendeine Zahlung zu leisten. Es ist ja noch gar nicht sicher, dass das Anbot vom Verkäufer auch angenommen wird und es wirklich zu einem Kaufvertrag kommt. Wenn man schon gezahlt hat und es zu keinem Kaufvertrag kommt, muss man dann seinem Geld hinterherlaufen. Anzahlungen auf die Provision des Immobilienmaklers sind vor dem Abschluss des Kaufvertrages sowieso rechtswidrig.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes sollten Zahlungen für den Kaufpreis erst erbracht werden, wenn ein formeller Kaufvertrag - in dem auch die Zahlungsbedingungen genau festgelegt sind - errichtet und (beglaubigt) unterzeichnet wurde und der Käufer ausreichend sichergestellt ist. Sehr oft wird - sinnvollerweise - vorgesehen, dass der Vertragserrichter (Notar oder Rechtsanwalt) die **Treuhandenschaft** übernimmt: er nimmt die Zahlung des Käufers bei

Vertragsunterzeichnung entgegen, leitet sie aber erst an den Verkäufer weiter, wenn die grundbücherliche Eintragung des Käufers erfolgte oder wenn ihm vom Verkäufer der sogenannte "Rangordnungsbescheid" (mit dem die spätere Grundbucheintragung des Eigentumsrechts gesichert wird) ausgehändigt wird. Nur der, der die "Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung" vorlegt, darf vom Grundbuchführer als neuer Eigentümer eingetragen werden.

Mit einer Treuhandlösung sollte der Verkäufer die Sicherheit haben, seine Rechtsposition als Eigentümer erst aufzugeben, wenn er dafür das Geld bekommt; im Gegenzug sollte der Käufer damit abgesichert sein, dass sein Geld dem Verkäufer erst ausgehändigt wird, wenn die grundbücherliche Eigentumsübertragung gesichert oder (noch besser) durchgeführt ist. Sofern man auf eine Treuhandlösung verzichtet, sollte eine Zahlung an den Verkäufer nur Zug um Zug gegen Ausfolgung des Rangordnungsbescheids erfolgen.

"Angeld": Das ist eine besondere, "sehr gefährliche" Art einer Anzahlung auf den Kaufpreis. Nicht jede Anzahlung ist gleichzeitig auch ein Angeld. Dies müsste schon ausdrücklich vereinbart sein.

Mit einem Angeld, genauso wie mit einer Anzahlung, bekräftigt man seinen Willen den Kaufvertrag abschließen zu wollen. Wenn der Geber eines Angeldes den Vertrag schuldhaft nicht erfüllt, wenn sich zB der Käufer die Sache anders überlegt und die Ausführung des Kaufvertrages unterlässt, so verfällt das Angeld - im Gegensatz zur Anzahlung - automatisch. Der Empfänger des Angeldes darf dieses behalten; allerdings bestünde noch die Möglichkeit, das so verlorene Angeld vom Gericht mäßigen zu lassen.

Prinzipiell mag diese "Strafe" für jemanden, der einen geschlossenen Vertrag schuldhaft bricht, durchaus zumutbar sein, aber leider sind die Sachlage und die Frage, aus wessen Verschulden der Vertrag gescheitert ist, in den meisten Fällen nicht so eindeutig.

Viele Makler machen ihre Kunden nicht auf den Charakter eines Angeldes aufmerksam. Oft ist es sehr strittig, warum der Käufer den Kaufvertrag schließlich doch nicht ausführt. In diesem Fall findet sich der Geber eines Angeldes in einer sehr schwierigen Position zu beweisen, dass er nicht schuldhaft, sondern aus wichtigen Gründen von der Ausführung des Kaufvertrages Abstand genommen hat.

Kein Anbot sondern gleich der Vertrag

Nicht immer erfolgt der Weg zum Kauf einer Eigentumswohnung über schriftliches Angebot des Interessenten und schriftliche Annahme des Anbots durch den Verkäufer.

Oft wird dem Interessenten nach mehr oder minder ausreichenden Informationen und Vertragsverhandlungen gleich ein Kaufanwartschaftsvertrag oder Vorvertrag oder gar der Kaufvertrag zur Unterschrift vorgelegt.

Auch wenn Verträge oft nur als Kaufanwartschaftsvertrag oder Vorvertrag bezeichnet sind und erst eine Vorstufe des Kaufvertrages darstellen, sind sie – wenn nichts anderes vereinbart wurde - bereits verbindlich! Hier gilt vieles, was schon beim Anbot erwähnt wurde; vor der Unterschrift sollte man noch zahlreiche Grundinformationen abklären, die Finanzierung sichern, den Vertragstext prüfen lassen; weiters sollte man – ohne ausreichende Sicherheiten - auch keine Anzahlungen an den Verkäufer und überhaupt nie ein Angeld leisten.

Allgemeines zum Rücktritt vom Vertrag

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung gibt es kein allgemeines Rücktrittsrecht von Verträgen. Es stimmt nicht, dass man von jedem bereits geschlossenen Vertrag einfach so – zB innerhalb einer Frist von 7 Tagen – wieder Abstand nehmen kann. Nur in ganz bestimmten Fällen sehen die Gesetze Möglichkeiten zum „Rücktritt“ vor.

Zwar sind in der Praxis einige Wohnungsunternehmen bereit, gegen Zahlung von relativ geringen "Verwaltungskosten" einen Rücktritt vom Vertrag, weil es sich zB der Käufer anders überlegt hat, noch während der Bauphase zu akzeptieren, manche sehen aber durchaus saftige "Stornogebühren" für diesen Fall vor. Wer - wie die meisten gemeinnützigen Bauvereinigungen - üblicherweise auf eine lange Warteliste von weiteren Interessenten zurückgreifen kann, kann bei Rücktritten leicht kulant sein. Ein kleinerer privater Bauträger aber, der nur wenige, vergleichsweise teure und damit schwer zu verkaufende Wohnungen errichtet, ist weit stärker daran interessiert, dass die einmal gewonnenen Vertragspartner bei der Stange bleiben, auch wenn diese mittlerweile draufgekommen sind, dass sie - aus welchen Gründen immer - keine gute Wahl getroffen haben.

Ein Rücktritt eines Vertragspartners ist im Prinzip nur möglich, wenn der andere zustimmt oder auf Grund einer eindeutigen vertraglichen Vereinbarung oder auf Grund gesetzlicher Möglichkeiten.

TIPP: Wenn man sich noch unsicher ist, sollte man den Vertrag natürlich gar nicht abschließen. Man könnte sich im Kauf(anwartschafts)vertrag für bestimmte Fälle aber auch ein unentgeltliches Rücktrittsrecht ausbedingen, bzw den Vertrag mit einer aufschiebenden Bedingung abschließen, beispielsweise mit folgendem Text: "Dieser Vertrag tritt nur dann in Kraft, wenn der Käufer bis zum 2004 bei der Bank XY ein Darlehen in der Höhe von € mit einer Laufzeit von .. Jahren zu einem maximalen Zinssatz von .. % (oder: mit einer maximalen monatlichen Rate von €) erhält."

Auch in einem Anbot könnte man dies als Bedingung formulieren. „Mein Angebot zum Ankauf der Wohnung ist nur dann gültig, wenn ich bis zum 2004 bei der Bank XY ein Darlehen in der Höhe von € mit einer Laufzeit von .. Jahren zu einem maximalen Zinssatz von .. % (oder: mit einer maximalen monatlichen Rate von €) erhalte.“

Gesetzliche Möglichkeiten für einen Rücktritt vom Vertrag

Für alle Verträge, also auch für Kaufverträge über Eigentumswohnungen, gelten die Bestimmungen des ABGB über die Möglichkeit eines begründeten Rücktrittes vom Vertrag (§§ 918 ff ABGB).

Hier ist festgelegt, dass ein Vertragspartner dann von einem bereits geschlossenen Vertrag zurücktreten kann, wenn der andere Partner "in **Verzug**" geraten ist. In Verzug gerät ein Vertragspartner dann, wenn er seine Leistung bis zu einem vereinbarten Termin nicht erbringt. Für unseren Fall bedeutet dies, dass der Käufer mit dem Verkäufer im Kauf(anwartschafts)vertrag jedenfalls einen Termin vereinbaren sollte, zu dem der Verkäufer seine Leistung (Fertigstellung und Übergabe der Wohnung) zu erbringen hat. Wenn der Verkäufer zu dem vereinbarten Termin seine Leistung dann nicht erbringt, gibt es folgende Möglichkeiten:

- Man besteht weiter auf **Erfüllung des Vertrages** und nimmt die verspätete Fertigstellung bzw verspätete Übergabe der Wohnung hin. Wenn man daraus einen Schaden hat und den Verkäufer an der Verspätung ein Verschulden trifft, so kann Schadenersatz geltend gemacht werden. Der säumige Verkäufer muss beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Für den Fall einer verspäteten Übergabe könnte man im Vertrag auch schon im Vorhinein vereinbaren, dass der Verkäufer für jede Woche der verspäteten Übergabe jedenfalls einen bestimmten Geldbetrag als "Vertragsstrafe" zu bezahlen hat.
- Man erklärt schriftlich den **Rücktritt vom Vertrag**, wenn der Übergabetermin verstreicht, ohne dass die Wohnung ordnungsgemäß übergeben ist.

ACHTUNG!! Beim Rücktritt vom Vertrag muss folgendes beachtet werden: In dem Schreiben **muss man** dem säumigen Vertragspartner **eine angemessene Nachfrist** - in der er also seine Leistung noch erbringen kann - **setzen und gleichzeitig** in dem Schreiben auch gleich den Vertragsrücktritt für den Fall erklären, dass die Leistung auch nicht am Ende der Nachfrist erbracht wird.

Beispiel: "Zur Fertigstellung und ordnungsgemäßen Übergabe der bei Ihnen am gekauften Eigentumswohnung Top .., in, setze ich Ihnen nach Ablauf des vereinbarten Übergabetermins (... .. 20..) eine Nachfrist von 8 Wochen. Für den Fall, dass

Sie innerhalb dieser Frist nicht ordnungsgemäß übergeben, erkläre ich schon jetzt meinen Rücktritt vom Vertrag."

Ist die Nachfrist ergebnislos abgelaufen, ist der Vertrag nicht mehr existent. Eine danach verspätet angebotene Übergabe braucht nicht angenommen zu werden. Auch im Fall des Rücktritts kann Schadenersatz begehrt werden, und zwar für den durch den berechtigten Rücktritt beim Käufer entstandenen Schaden, wenn den Verkäufer an der Nichteinhaltung des Termins ein Verschulden trifft. Der säumige Verkäufer muss beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft.

Wenn man schon Zahlungen an den Vertragspartner geleistet hat, sollte man aber vor einem Rücktritt überprüfen, ob die nach dem Vertragsrücktritt gewünschte Rückzahlung der schon bezahlten Gelder sichergestellt ist. Besteht das Risiko, dass man seine Zahlungen bei einem Rücktritt vom Vertrag nicht zurück erhält, ist es besser nicht zurückzutreten und die verspätete Übergabe in Kauf zu nehmen.

Weitere gesetzliche Rücktrittsrechte sind im Bauvertragsgesetz (siehe im entsprechenden Kapitel) sowie im Konsumentenschutzgesetz (siehe sogleich) enthalten.

Besonderes Rücktrittsrecht bei Immobiliengeschäften

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man gemäß § 30a Konsumentenschutzgesetz (KSchG) von Vertragserklärungen bei Immobiliengeschäften (zB Anbot, Kauf- oder Mietvertrag, etc) kostenlos zurücktreten.

Dieses Rücktrittsrecht hat man gegenüber einem Immobilienmakler und/oder auch direkt gegenüber einem Verkäufer, selbst dann, wenn kein Makler eingeschaltet war.

Das Rücktrittsrecht gilt nur

- beim Kauf oder der Miete von Wohnungen, Einfamilienhäusern oder von Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet sind, und
- wenn das Objekt für den Konsumenten selbst oder einen nahen Angehörigen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs dienen soll, und
- wenn der Konsument seine **Vertragserklärung** (Anbot, Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages, etc) **am Tag der erstmaligen Besichtigung** des Vertragsobjektes abgegeben hat (die Rechtsprechung versteht dies als: „innerhalb von 24 Stunden nach der erstmaligen Besichtigung“);

Das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG gilt somit **nicht**

- wenn man erst einen Tag (nach 24 Stunden) nach der erstmaligen Besichtigung (oder noch später) das Anbot oder den Vertrag über die Wohnung unterzeichnet,

- bei Geschäftsräumlichkeiten, Büros, Ferienwohnungen oder beim Kauf einer Eigentumswohnung, die an einen Fremden vermietet werden soll.

Die schriftliche (!) Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche (Datum des Poststempels) abzusenden. Einschreiben ist unbedingt zu empfehlen. Während der Rücktrittsfrist dürfen keine Anzahlungen verlangt werden.

Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Konsument eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Rücktrittsrecht bei Nichteintritt wesentlicher Umstände (§ 3a KSchG)

Häufig werden bei Vertragsverhandlungen bestimmte Umstände als wahrscheinlich dargestellt, die für den Abschluss eines Rechtsgeschäftes (hier: für den Wohnungskauf) wesentlich sind. Im Nachhinein stellt sich dann aber heraus, dass der Vertrag doch nicht so ausgeführt werden kann, wie man es sich vorgestellt hat.

Maßgebliche Umstände können sein:

- die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten (zB der Förderungsstelle),
- die Aussicht auf steuerliche Vorteile,
- die Aussicht auf eine öffentliche Förderung,
- die Aussicht auf einen Kredit.

Hat ein Unternehmer einem Konsumenten solche Umstände als wahrscheinlich dargestellt und treten diese Umstände – ohne Veranlassung des Konsumenten - dann aber nicht oder in einem erheblichen geringeren Ausmaß ein, kann der Konsument von seiner Vertragserklärung/vom gesamten Vertrag zurücktreten.

Beispiel: Ein Bauträger stellt Frau Maier, die sich für eine Eigentumswohnung interessiert, in Aussicht, dass sie für 80% des Kaufpreises einen Kredit zu 4% Zinsen bei der XY-Bank bekommt. Daraufhin schließt Frau Maier den Kaufvertrag ab. Die Bank gewährt ihr jedoch keinen Kredit oder nur in einem viel geringeren Ausmaß. Frau Maier kann vom Vertrag zurücktreten.

Die schriftliche (!) Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche (Datum des Poststempels) abzusenden. Einschreiben ist unbedingt zu empfehlen.

Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn dem Konsument erkennbar ist, dass die Umstände nicht oder in einem erheblichen geringeren Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch seinen Vertragspartner.

Das Rücktrittsrecht steht aber dann nicht zu, wenn der Verbraucher es zu vertreten hat, dass die Umstände nicht eintreten.

Beispiel: Frau Maier, die sich für eine Eigentumswohnung interessiert, gibt dem Bauträger bekannt, dass sie ein Nettoeinkommen von mtl € 1.800,- hat. Der Bauträger stellt ihr daraufhin in Aussicht, dass sie für 80% des Kaufpreises einen Kredit zu 4% Zinsen bei der XY-Bank bekommt. Daraufhin schließt Frau Maier den Kaufvertrag ab. Die Bank gewährt ihr jedoch deshalb keinen solchen Kredit, weil sich herausstellt, dass sie nur ein Nettoeinkommen von € 1.100,- hat. Frau Maier kann vom Vertrag nicht zurücktreten.

Weiters gibt es kein solches Rücktrittrecht, wenn

- der Verbraucher bereits vor Vertragsabschluss wusste oder wissen musste, dass die Umstände nicht oder in einem erheblichen geringeren Ausmaß eintreten, oder
- der Ausschluss dieses Rücktrittsrechts im einzelnen vereinbart wurde, oder
- sich der Unternehmer zu einer angemessenen Vertragsanpassung bereit erklärt.

Bei diesem Rücktrittsrecht ist es natürlich problematisch, dass man beweisen muss, dass der Unternehmer wesentliche Umstände als wahrscheinlich dargestellt hat.

TIPP: Sind für Sie bestimmte Umstände (zB die Höhe einer Förderung oder eine bestimmte Kreditfinanzierung) für den Abschluss des Vertrages Voraussetzung, sollten Sie sich mit einer mündlichen Zusage des Unternehmers, dass diese Umstände eintreten werden, nicht begnügen. Sie sollten diese Umstände vielmehr als Bedingungen für die Wirksamkeit des Vertrages in den Vertrag ausdrücklich hineinformulieren lassen. Treten die vertraglich vereinbarten Bedingungen dann nicht ein, gilt der Vertrag als nicht wirksam geschlossen und Sie ersparen sich Streitigkeiten, ob ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 3a KSchG überhaupt vorliegt.

Das Bauträgerevertragsgesetz (BTVG)

Kernpunkt des Bauträgerevertragsgesetzes ist, dass ein **Erwerber einer Wohnung, der vor Fertigstellung** einer neu zu errichtenden Wohnungen oder vor Fertigstellung einer durchgreifend sanierten Wohnungen **mehr als 145 €/m² zu bezahlen hat, ausreichend abgesichert werden muss.**

Mit den im BTVG genannten Sicherungen soll der Erwerber im Fall des Konkurses des Bauträgers während der Bauphase seine Zahlungen nicht verlieren, bzw nicht mehr bezahlt haben, als er bereits an Gegenleistung erhalten hat.

Der "Bauträgervertrag" ist kein eigener, besonderer Vertrag. Man muss neben einem Vor-, Anwartschafts- oder Kaufvertrag nicht extra einen als Bauträgervertrag bezeichneten Vertrag abschließen. Wie der Vertrag bezeichnet wird, ist - vom BTVG aus betrachtet sekundär. Wichtig ist die Einhaltung der Vorschriften über die Form (schriftlich) und den Inhalt des Vertrages und über die Sicherungsmittel.

Im Falle der Anwendbarkeit des BTVG ist der abzuschließende Kaufvertrag auf die an einen Bauträgervertrag gestellten gesetzlichen Erfordernisse hin zu überprüfen und erforderlichenfalls zu adaptieren.

Beispiel 1: Das Ehepaar M schließt einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung (87m² groß, Kaufpreis € 185.000,-) ab, das Bauvorhaben befindet sich erst im Rohbaustadium. Vereinbarungsgemäß sollen sie € 90.000,- binnen 10 Tagen ab Vertragsunterzeichnung bezahlen, € 75.000,- spätestens 2 Monate vor dem geplanten Übergabetermin, den Rest binnen 14 Tagen nach ordnungsgemäßer Übergabe. Der Kaufvertrag muss den Vorschriften des BTVG entsprechen, insbesondere müssen die Zahlung der Käufer entsprechend abgesichert werden.

Beispiel 2: Der Eigentümer eines Althauses saniert das Haus wie auch die sieben freien Wohnungen durchgreifend. Die Bauphase dauert von 8/2003 bis Ende 9/2004. Während laufender Sanierung des Hauses werden 2 Wohnungen abverkauft. Bei einer Wohnungen wird der Kaufvertrag im September 2003 abgeschlossen, eine Wohnung wird mit Kaufvertrag vom 15. Mai 2004 verkauft. Bei beiden Verträgen ist vorgesehen, dass der jeweilige Erwerber binnen einer Woche ab Vertragsabschluss Zahlungen von weit mehr als 145,- €/m² zu leisten hat. Beide Verträge - auch der vom 15. Mai 2004 - unterliegen dem BTVG, selbst wenn bei Abschluss des zweiten Vertrages das Bauvorhaben (die durchgreifende Erneuerung) bereits entsprechend weit fortgeschritten war. Die restlichen fünf Wohnungen werden im November 2004, drei Monate nach Fertigstellung verkauft, es handelt sich um "normale" Kaufverträge, auf die das BTVG nicht anzuwenden ist.

Das Bauträgervertragsgesetz erfordert die Schriftlichkeit des Vertrages und führt **zwingende Vertragsinhalte** aus. So ist jedenfalls der späteste Übergabetermin für das Objekt anzuführen, es sind genaue Pläne und Baubeschreibungen zu übergeben. Die zentrale Bestimmung des Bauträgervertragsgesetz ist jedoch die **Pflicht des Bauträgers, die Zahlungen des Erwerbers abzusichern**. Die Art des Sicherungsmittels ist im Vertrag anzuführen. Es gibt mehrere Arten von Sicherungsmitteln, die der Bauträger wählen kann; auf die wichtigsten wird im folgenden näher eingegangen:

a) Bürgschaft, Garantie oder geeignete Versicherung eines zur Geschäftsausübung im Inland zugelassenen Kreditinstitutes, einer Versicherungsgesellschaft oder einer inländischen Gebietskörperschaft (zB ein Bundesland).

Wenn ein Bauträger in der Praxis dieses Sicherungsmittel wählt, wird er dem Erwerber wohl eine **Bankgarantie** übergeben. Im Fall des Konkurses des Bauträgers kann man sich dann bezüglich der bereits geleisteten Zahlungen an die Bank, Versicherung etc halten.

Eine Bankgarantie sollte abstrakt (= an keine Bedingungen geknüpft) formuliert sein. Als Beispiel ein Auszug aus einer Mustergarantie: „*Wir (=die Bank) verpflichten uns, innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung Ihrer Aufforderung und ohne Prüfung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf alle Einwände bis zur Höhe des oben bezeichneten Betrages samt Zinsen an Sie Zahlungen zu leisten.*“

Weiters wäre auch zu beachten, dass von einer derartigen Sicherung nicht nur der Fertigstellungs- sondern auch der Rückforderungsanspruch des Erwerbers umfasst ist.

b) Grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit einer Zahlung nach dem Ratenplan:

Die Ratenplanmethode sieht vor, dass der Erwerber auf der zu bebauenden Liegenschaft jedenfalls grundbücherlich (zB durch eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG) abzusichern ist. Falls der Erwerber grundbücherliche Lasten - unter Anrechnung auf den Kaufpreis - nicht übernehmen will, muss die Lastenfreiheit hergestellt sein bzw die zukünftige Lastenfreiheit gesichert sein. Weiters ist ein Treuhänder (Rechtsanwalt oder Notar) zu bestellen, der den Erwerber über das Rechtsgeschäft umfassend aufzuklären hat, den Baufortschritt kontrolliert und die Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt beim Erwerber abrufft.

Die Zahlungen nach dem **Ratenplan**: Es darf vereinbart werden, dass der Erwerber bei Baubeginn höchstens 30% des vereinbarten Entgeltes zu leisten hat.

Die restlichen 70% sind folgendermaßen gestaffelt:

- 40% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- 25% nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 15% nach Fertigstellung der Fenster und deren Verglasung
- 17% nach Bezugsfertigstellung

- 3% nach Fertigstellung der gesamten Anlage oder bei vereinbarten vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung

Im Fall des Bauträgerkonkurses während der Bauphase hat man bei der Ratenplanmethode somit noch nicht mehr bezahlt, als man als Gegenleistung bereits erhalten hat. Natürlich wird aber im Fall des Konkurses des ursprünglichen Bauträgers die Fertigstellung mit einem anderen Bauträger zusätzliche organisatorische Schwierigkeiten bringen und die Kosten wahrscheinlich auch erhöhen.

Auch die vorzeitige Übernahme der Wohnung, bevor noch die gesamte Wohnhausanlage (zB der Kinderspielplatz) fertig ist, kann problematisch sein. Zahlen Sie zu diesem Zeitpunkt schon die letzte Rate und geht der Bauträger in Konkurs, ohne die Gesamtanlage fertigzustellen, müssen Sie dafür nochmals Geldmittel aufwenden.

Der Ratenplan ist aber nur der Mindeststandard! Es ist sehr zu empfehlen bessere Konditionen (geringere Zahlungen während der Bauzeit) zu vereinbaren. Behalten Sie sich außerdem vor, dass ein gewisser Rest des Kaufpreises (zB 5 %) erst einige Monate oder gar erst drei Jahre nach ordnungsgemäßer mängelfreier Übergabe der Wohnung und der Außenanlagen fällig sein soll. Dies bedeutet einen gewissen Druck auf den Wohnungseigentumsorganisator/Verkäufer, die eventuell in der Zwischenzeit nach der Wohnungsübergabe aufgetretenen Mängel rasch zu beseitigen.

Aus der Praxis kann gesagt werden, dass eine grundbücherliche Sicherstellung zusammen mit dem Ratenplan nicht den guten Sicherungseffekt einer Bankgarantie hat. Mit einer Bankgarantie ist man in der Regel (auf den Text der Garantie achten!) auch hinsichtlich der Rückforderungen gesichert. Schließlich möchte ja nicht jeder Käufer ein wegen Konkurs des Bauträgers steckengebliebenes Bauvorhaben mit einem neuen Bauträger fertig stellen sondern lieber vom Vertrag zurücktreten und seine schon geleisteten Zahlungen unkompliziert zurückerhalten.

Sonderfall - Bauträger, Erwerber und Dritter

Wenn der Erwerber das Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt und gleichzeitig der Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Sanierung der Wohnung mit dem Vertrag über die Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit bildet, liegt ebenfalls ein Bauträgervertrag vor. Dies natürlich nur unter der allgemeinen Bedingung, dass der Erwerber vor Fertigstellung mehr als 145,- €/m² (an wen auch immer!) zu bezahlen hat.

Beispiel: Die X-VerwertungsgesmbH verkauft 5% Miteigentumsanteile an Herrn A, damit verbunden das Nutzungsrecht an der Rohdachbodenfläche.

Vereinbarungsgemäß sollen 1 Woche nach Vertragsabschluss 450,- €/m² für die Übertragung der Miteigentumsanteile an die X-GesmbH zu bezahlen sein. Herr A wird im Vertrag berechtigt, die Dachbodenfläche auszubauen; laut Kaufvertrag muss er die Firma B-BaugesmbH mit der Durchführung des Ausbaues betrauen. Der Vertrag mit dem Liegenschaftseigentümer und der Vertrag mit dem Bauträger bilden unzweifelhaft eine wirtschaftliche Einheit. Der Werklohn an den Bauträger beträgt 1.200,- €/m² und soll zur Hälfte bei Auftragserteilung, zur Hälfte bei Bezug fällig sein. Hier liegt ein Bauträgervertrag, der dem BTVG unterliegt, vor. Dies auch dann, wenn vereinbart wird, dass die Baufirma ihr gesamtes Entgelt erst nach Fertigstellung erhalten soll. Der Erwerber soll ja bereits vor Fertigstellung mehr als 145,- S/m² an den Dritten (den Liegenschaftseigentümer) bezahlen.

Wenn sich ein Käufer eines Rohdachbodens für die Ausbauarbeiten eine Baufirma der eigenen Wahl sucht, wird man nicht von einer wirtschaftlichen Einheit der Verträge sprechen können. Das Bauträgervertragsgesetz ist nicht anzuwenden. Trotzdem sollte man in einem derartigen Fall im Werkvertrag mit der Baufirma wohl auch einen Ratenplan vereinbaren.

Besondere Rücktrittsrechte des Erwerbers nach dem BTVG

a) Der Erwerber kann vom Vertrag zurücktreten, wenn er nicht spätestens eine Woche vor seiner Vertragserklärung alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt und den Wortlaut der Sicherung (zB die Bankgarantie) schriftlich erhalten hat. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab dem Tag, an dem er eine Kopie seiner Vertragserklärung, die oben genannten Informationen und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls einen Monat nach seiner Vertragserklärung.

b) Überdies hat der Erwerber ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass eine dem Vertrag zugrundegelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht beim Erwerber gelegenen Gründen unterbleibt. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Wenn er keine Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält, so endet die Rücktrittsfrist einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Rücktritt kann gegenüber dem Bauträger oder dem Treuhänder erklärt werden und sollte natürlich mit eingeschriebenem Brief erfolgen.