

Das Konsumentenschutzgesetz im Wohnungseigentum

● Die Notwendigkeit des Konsumentenschutzgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) reicht nicht allein zur Regelung der Angelegenheiten des Wohnungseigentums. Deshalb sind hier auch weitere Nebengesetze zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) wie das Konsumentenschutzgesetz (KSchG), ¹⁾ wirksam.

Das KSchG enthält besondere Bestimmungen für **Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern/innen**.

Unternehmer ist danach jede natürliche oder juristische Person, die eine selbständige auf Dauer angelegte wirtschaftliche Tätigkeit organisiert (§ 1 Abs 2 KSchG), z.B. ein Wohnungseigentumsorganisator iSd § 2 Abs 6 WEG.

Verbraucher/in iSd KSchG ist jede natürliche oder juristische Person, die in diesem Sinne **nicht** tätig ist, z.B. meist die Eigentümergemeinschaft.

Grundsätzlich ist der Gesetzgeber bei der Schaffung des KSchG - nicht zu Unrecht - davon ausgegangen, dass der Verbraucher dem Unternehmer unterlegen - also kein "König Kunde" - sei und deshalb vor dessen Überlegenheit besonders geschützt werden müsse. Diese zeigt sich schon in der Professionalität des Unternehmers gegenüber den in Konsumentenschutzfragen kaum geschulten, aber den Verlockungen der Werbung preisgegebenen Verbrauchern/innen.

● Wohnungskauf unter Verbraucherschutz

Wohnungseigentumsbewerber/in und damit Verbraucher/in, wird jemand, dem die Einräumung von Wohnungseigentum von einem Wohnungseigentumsorganisator schriftlich iSd § 2 Abs 6 WEG zugesagt worden ist (sofern dieses nicht geschäftlichen Zwecken dient), also jemand, der ein "Anbot" für eine Altwohnung oder den Anwartschafts- oder Kaufvertrag für eine Neubau-Eigentumswohnung unterschreibt und damit den Schutzbestimmungen des KSchG, aber auch des WEG (§ 37 ff) unterliegt.

● Der "Wohnungseigentumsorganisator" als Unternehmer

Wohnungseigentumsorganisator und damit Unternehmer ist, wer eine **Wohnhausanlage errichtet** und die Wohnungen im Wohnungseigentum abverkauft, z.B. a) eine gemeinnützige **Bauvereinigung**, b) eine **Verwerterfirma**, die ein Altmiethaus erwirbt und die Wohnungen im Wohnungseigentum abverkauft, c) eine **Baufirma**, die über einen Dachboden verfügt und ihn mit Wohnungen ausbaut oder auch nur einige Wohnungen (wenngleich auch nur außerbücherlich) besitzt, renoviert und sie dann im Wohnungseigentum weiter verkauft.

Wer die vom Wohnungseigentumsorganisator einst erworbene und benützte Wohnung weiterverkauft, ist jedoch **kein** Unternehmer. Käufer oder Käuferin unterliegen in diesem Fall nicht dem Schutz des KSchG.

● Die Eigentümergeinschaft als Verbraucherin

Sie übt in der Regel keine wirtschaftliche Tätigkeit iSd § 1 Abs 2 KSchG aus und ist daher Verbraucherin, z.B. bei Abschluss und Kündigung eines Verwaltungs-, Versicherungs- oder Werkvertrages. Sie verliert diese Eigenschaft auch nicht, wenn sie damit ihr Organ, den Verwalter, beauftragt, der selbst Unternehmer ist (OGH 5. 8. 2003, 7 Ob 155/03z).

Keine Verbraucherin ist die Eigentümergeinschaft bei Abschluss von Dienstverträgen, wobei arbeitsrechtliche Bestimmungen gelten.

● Verbraucherschutz im Einzelnen

§ 3 KSchG gewährt zwar dem/der Wohnungseigentumsbewerber/in innerhalb einer Woche ein schriftliches **Rücktrittsrecht** ohne Begründung vom Vor- bzw. Kaufvertrag, aber nur, wenn er die geschäftliche Verbindung nicht selbst angebahnt hat - was verschieden interpretiert werden kann. Ein Rücktrittsrecht gemäß § 3a KSchG steht dem/der Verbraucher/in auch zu, wenn als **wahrscheinlich** dargestellte Zusagen nicht erfüllt werden, wie die Aussicht auf steuerliche Vorteile, eine öffentliche Förderung (z.B. Wohnbauförderung) oder einen Kredit. Im Übrigen gelten hier für den Rücktritt die Bestimmungen der §§ 918 ff ABGB.

Die privatrechtlich wichtigen Bestimmungen über **Kostenvoranschläge** (§ 5 KSchG) ändert die Regelung des § 1170a ABGB zugunsten von Verbrauchern/innen ab; und dies in zweifacher Hinsicht: a) Während nach ABGB das Erstellen eines Kostenvoranschlages grundsätzlich **entgeltlich** erfolgt, also kostenpflichtig ist, gilt das für Verbraucher/innen nur, >wenn vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist<; b) § 5 Abs 2 KSchG trifft eine weitere Abweichung vom ABGB in der Frage der **Verbindlichkeit von Kostenvoranschlägen**; nach KSchG gilt die >Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist<.

Kostenvoranschläge nützen entweder die einzelnen Wohnungseigentümer/innen direkt (bei Besitz- und Gebrauchshandlungen) ²⁾, d.h. bei Maßnahmen zur Erhaltung ihrer Wohnungen, oder die Eigentümergeinschaft bei Verwaltungshandlungen, denn beide sind Verbraucher/innen. Die Eigentümergeinschaft wird allerdings meist vom Verwalter vertreten (§ 18 Abs 3 WEG), der selber Unternehmer ist, aber eben in seiner Verwaltereigenschaft Verbraucherinteressen zu wahren hat. Dieser "Spagat" fällt dem Verwalter nicht immer leicht, wenn er etwa auf die richtige Ausführung der Kostenvoranschläge achten soll - trotz enger Zusammenarbeit mit deren Anbietern, mit "seinen" Professionisten.

Nicht alles, was in Kauf- oder Werkverträgen dem/der Verbraucher/in abverlangt wird, ist für ihn/sie gemäß § 6 KSchG auch verbindlich - nur wissen muss er/sie das. Problematisch ist hier nicht die Rechtslage, sondern die **falsche Information**, die den/die

Verbraucher/in abhalten kann, für ihn nicht verbindliche Vertragsbestimmungen zu erkennen.

§ 6 Abs 1 KSchG schützt etwa vor **unzumutbaren Fristen**, die sich aus Angeboten ergeben, die etwa Makler Wohnungskäufern/innen abverlangen und diese unverhältnismäßig lange an die Entscheidung des Verkäufers, der dort noch dazu namentlich gar nicht aufscheint, binden.

Wenngleich in den Verträgen als verbindlich formuliert, sind unverbindlich u.a. auch:

.-- die vereinbarte **Einseitigkeit von Preisgleitklauseln**, wonach nur die Vereinbarung einer Entgelterhöhung, etwa bei Steigerung der Lohnkosten, nicht aber eine Entgelt-senkung, etwa bei Verbilligung der Materialkosten, wirksam wären - was in Verträgen für größere Erhaltungsarbeiten oft vorkommt ³⁾;

.-- der **Verzicht auf Leistungsverweigerung**, die es den Verbraucher/innen gestattet, etwa die Bezahlung so lange zu verweigern, bis der Unternehmer die bedungene Leistung einwandfrei erbracht hat - trotz allfälliger Mahnung durch einen Rechtsanwalt;

.-- die **Überbindung von Pflichten** an einen Dritten, der im Vertrag nicht namentlich genannt wird; ein Versuch, mit dem Wohnungseigentumsorganisatoren bisweilen ihre Pflichten aus der Gewährleistung auf Subunternehmer abwälzen wollen;

.-- die häufig in Kauf- und Verwaltungsverträgen abverlangte Klausel, wonach **mündliche Zusagen unwirksam** seien; solche Klauseln sind gemäß § 10 Abs 3 KSchG ungültig ⁴⁾. Darauf sollte man sich aber nicht verlassen, denn hier ergeben sich meist Beweisschwierigkeiten.

Diese Schutzbestimmungen können für den/die Wohnungseigentümer/in unmittelbar als auch für die Eigentümergeinschaft, weil beide Verbraucher/innen sind, bedeutsam sein. Erbringt jedoch beispielsweise ein Professionist, beauftragt vom Verwalter im Namen der Eigentümergeinschaft, eine mangelhafte Leistung, steht nur dieser ein **Leistungsverweigerungsrecht** zu. Der/die einzelne Wohnungseigentümer/in schuldet aber weiter seine/ihre **anteilige Geldleistung der Gemeinschaft** oder bei Aufnahme eines Kredites dem Kreditgeber. Der Verwalter haftet jedoch für den Schaden, der entstanden ist, wenn er die Leistung nicht überprüft und trotz deren Mangelhaftigkeit die Rechnung beglichen hat. Das KSchG schützt also in vielen Belangen auch die einzelnen Wohnungseigentümer/innen und die Eigentümergeinschaft, nur müssen seine Klauseln im Einzelfall auch geltend gemacht werden,

das raten Ihnen

Ihre

Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta Dr. Josef Mentschl

¹⁾ Mietrechtsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Bauträgervertragsgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz, Maklergesetz * ²⁾ GdW-Inf. 2006-5-7G * ³⁾ GdW-Inf. 2007-1-6 * ⁴⁾GdW-Inf. 2006-4-7