



Rücktritt vom Immobiliengeschäft (§ 30a KSchG): Mit dem „selben Tag, an dem das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt“ wurde, ist grundsätzlich der Kalendertag gemeint

Der OGH hat in einer aktuellen Entscheidung (4 Ob 45/09k) ausgesprochen, dass (neben weiteren Tatbestandsvoraussetzungen) ein Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG grundsätzlich nur dann zum Tragen komme, wenn die Erstbesichtigung des Vertragsobjekts durch den Verbraucher und die Vertragserklärung des Verbrauchers am selben Kalendertag erfolgen. Nur ausnahmsweise gebiete der Schutzzweck des § 30a KSchG, das Rücktrittsrecht auch auf Vertragserklärungen auszudehnen, die erst an dem der Erstbesichtigung folgenden Kalendertag (aber noch im unmittelbaren Eindruck der Erstbesichtigung und jedenfalls innerhalb von 24 Stunden ab Erstbesichtigung) abgegeben werden.

▪ § 30a KSchG

Nach § 30a KSchG steht einem

- **Verbraucher**, der
- eine **Vertragserklärung**, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums (= **Miete oder Kauf**)
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist (= **Wohnimmobilie**), gerichtet ist,
- wobei der Erwerb der **Deckung des** (wenngleich nicht akuten) **dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen** dienen soll,
- **am selben Tag abgibt, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt** hat,
- ein zwingendes gesetzliches **Rücktrittsrecht** zu.

Der **Rücktritt** kann **innerhalb einer Woche** nach der Vertragserklärung des Verbrauchers **erklärt** werden, **sofern der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält** (die Wochenfrist läuft ab Aushändigung bzw Übermittlung der Zweitschrift und der schriftlichen Belehrung an den Verbraucher). Das Rücktrittsrecht **erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung** (auch wenn keine oder keine zeitgerechte Aushändigung bzw Übermittlung der Zweitschrift und der schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht an den Verbraucher erfolgt).

Achtung!

- Das Rücktrittsrecht 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 „Hautürgeschäft“ (§ 3 KSchG) ist es für das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG **nicht relevant, wo die Vertragserklärung abgegeben wird** (etwa im Vertragsobjekt, im Büro des Maklers, in der Wohnung des Verbrauchers, im Kaffeehaus, etc). **Entscheidend ist nach § 30a KSchG lediglich, wann die Vertragserklärung abgegeben wird (und zwar am Tag der erstmaligen Besichtigung)**. Dabei ist es unerheblich, ob der Verbraucher am Tag der Erstbesichtigung noch weitere Besichtigungen des Vertragsobjektes vornimmt (ihm kommt also auch bei einer nach der Drittbesichtigung des Objektes abgegebenen Vertragserklärung ein Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG zu, sofern es sich immer noch um den Tag der Erstbesichtigung handelt).

- 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).

- **Solange ein Rücktrittsrecht nach § 30a 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 § 30a KSchG ein Angeld, Reugeld, eine Anzahlung, Provisionszahlungen oder Teile von Provisionszahlungen entgegenzunehmen (§ 4 Abs 1 Z 7 IMV).

▪ **Rechtsfrage: Was bedeutet „am selben Tag“?**

Dem Zweck der Bestimmung des § 30a 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 mit dem „Tag, an dem das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt“ wurde, der Kalendertag zu verstehen ist** (somit also die am der Erstbesichtigung folgenden Kalendertag abgegebene Vertragserklärung des Verbrauchers auch dann kein Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG auslöst, wenn zwischen Erstbesichtigung und Vertragserklärung weniger als 24 Stunden liegen) **oder aber ein Zeitraum von 24 Stunden** (sodass eine an dem der Erstbesichtigung folgenden Kalendertag, aber noch innerhalb von 24 Stunden ab Erstbesichtigung abgegebene Vertragserklärung das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG auslöst) bzw ob und wie weit § 30a KSchG im Sinne einer differenzierten „Mittellösung“ zwischen diesen beiden Auslegungsvarianten anzuwenden ist.

Der Wortlaut der Bestimmung stellt ganz klar auf den Kalendertag ab. Andererseits ist evident, dass der Schutzzweck des § 30a KSchG verfehlt würde, läge etwa zwischen einer spätabendlichen Erstbesichtigung und einer hierauf knapp nach Mitternacht abgegebenen Vertragserklärung ein nur so kurzer Zeitraum, dass von einer angemessenen Überlegungsfrist für den Verbraucher nicht mehr ausgegangen werden kann.

In der Lehre wurden bislang unterschiedliche Standpunkte vertreten, von einer Auslegung im Sinne von „24 Stunden“ (jedenfalls, oder zumindest dann, wenn die Erstbesichtigung am Nachmittag oder Abend erfolgte bzw bei Abschluss der Besichtigung noch nicht alle vertragsrelevanten Umstände bekannt waren) bis hin zu einem Festhalten an einer Auslegung des § 30a KSchG im Sinne dessen Wortlauts („Kalendertag“).

▪ **Rechtliche Beurteilung des OGH**

Der OGH betonte in 4 Ob 45/09k, es solle nach § 30a KSchG jener Verbraucher geschützt werden, der seine Vertragserklärung noch im unmittelbaren Eindruck der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjekts abgibt.

§ 30a KSchG sei nach Wortlaut, Zweck sowie dem Ausnahmecharakter dieser Bestimmung dahin auszulegen, 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 (insbesondere: Besichtigung in den späten Abendstunden, Vertragserklärung nach Mitternacht) könne aber **ausnahmsweise ein Rücktrittsrecht nach § 30a 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**.

(Im konkreten Anlassfall hat die Erstbesichtigung um 16.00 Uhr stattgefunden, die Vertragserklärung selbst wurde am Folgetag um 10.00 Uhr abgegeben. Besondere Umstände, aufgrund derer anzunehmen wäre, die Erwerberin wäre zwischen Erstbesichtigung und Vertragserklärung gehindert gewesen, Vor- und Nachteile ihrer Vertragserklärung abzuwägen, sind im Verfahren nicht hervorgekommen, insbesondere sei die Erwerberin nicht unter Druck gesetzt worden und habe seitens des Abgebers noch die Einladung erhalten, mit dessen Bank die Lastenfreistellung abzuklären. Am darauf folgenden Tag habe die Erwerberin nochmals besichtigt und sogar eine Preisreduktion aushandeln können. Der OGH sah darin

keinen Ausnahmefall, der eine Ausdehnung des Rücktrittsrechts nach § 30a KSchG auf an dem der Erstbesichtigung folgenden Kalendertag abgegebene Vertragserklärungen rechtfertigt und gab der Revision der Erwerberin nicht Folge.)

▪ Anmerkung und Praxistipp

Der Entscheidung ist in ihrer Differenziertheit voll und ganz zuzustimmen: Grundsätzlich ist am Wortlaut des § 30a KSchG festzuhalten. Nur dort, wo aufgrund 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 Objektes 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“).

Tipp!

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 § 30a KSchG auszuschließen) **kann es freilich nur ratsam sein, zwischen Erstbesichtigung und Vertragserklärung nach Tunlichkeit stets wenigstens 24 Stunden verstreichen zu lassen.**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at