

Erster Erfolg: Wohnbau MK GmbH darf 20 Klauseln nicht mehr verwenden

AK Tirol geht gezielt gegen unfaire Klauseln in Bauträgerverträgen vor

Beispiele für gesetzwidrige Klauseln, die im Fall der Wohnbau MK GmbH abgemahnt wurden

1) Verflechtung zwischen Bauträger und Vertragserrichter

Die Wohnbau MK GmbH wurde aufgrund der **persönlichen Verflechtung zwischen Bauträger und Vertragserrichter** abgemahnt. Letzterer war nicht nur Geschäftsführer, sondern auch dominierender Gesellschafter der Wohnbau MK GmbH. Die seitens des Bauträgers **vorformulierte Erklärung im Vertrag**, wonach der Erwerber den Geschäftsführer mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages beauftrag hätte, war **schlichtweg falsch** und wurde von der AK Tirol erfolgreich bekämpft.

Eine derart **offensichtliche Interessenkollision** ist mit dem Vertrauensverhältnis zwischen Rechtsanwalt als Vertragserrichter einerseits und dem Erwerber als seinem (angeblichen) Auftraggeber andererseits unvereinbar.

Aus diesem Grund wurden etwa folgende Klauseln im Vertrag der Wohnbau MK GmbH erfolgreich abgemahnt.

- „Die Käuferseite beauftragt hiermit Rechtsanwalt mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des grundbuchsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages.“

- „Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Käuferseite, die auch den Vertragsverfasser mit der Errichtung dieses Kaufvertrages beauftragt hat.“
- „ Die Feststellung der Fertigstellung erfolgt durch einen Bausachverständigen sowie durch den Vertragsverfasser und Treuhänder.“

Steuerrechtliche Aspekte können offensichtliche Interessenkollision nicht rechtfertigen:

Im Rahmen der außergerichtlichen Abmahnung versuchte die Wohnbau MK GmbH die beanstandete „Beauftragung“ grunderwerbsteuerrechtlich zu begründen. Die Argumentation der Wohnbau MK GmbH ist nicht stichhaltig.

- Die Kosten der Vertragserrichtung zählen zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, wenn der **Bauträger den Auftrag zur Vertragserrichtung** erteilt hat und der Erwerber sich verpflichtet, diese Kosten zu übernehmen. Eine an sich bestehende Steuerpflicht kann nicht mit einer vorformulierten „Beauftragung“ im Vertrag umgangen werden, die dem Erwerber vom Bauträger aufgezwungenen wird.
- Hinsichtlich der Steuerpflicht kommt es immer auf die tatsächlichen Verhältnisse an. Die Formulierung im Vertrag stellt zwar ein Indiz dar, es dürfte jedoch **nicht glaubwürdig** sein, wenn sämtliche Erwerber von Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohnanlagen zufällig **denselben Rechtsanwalt beauftragt** haben sollen, der zudem der Geschäftsführer des Bauträgers ist.
- Es ist nicht zielführend, in einen **Vertrag zwischen dem Bauträger und dem Erwerber** eine Auftragserteilung an den Vertragsverfasser einzuarbeiten, der selbst gar nicht Partner dieses Vertrages ist.
- Die Wohnbau MK GmbH darf sich nicht mehr auf die angeführten Klauseln betreffend Beauftragung und Kostenüberwälzung berufen. Sofern die Beauftragung des Vertragserrichters durch den Käufer „nur zum Schein erfolgte“, ist der **Vertragserrichter hinsichtlich seines Honoraranspruches an die Wohnbau MK GmbH zu verweisen**. In diesem Fall scheidet die seitens des Bauträgers angekündigte Nachversteuerung jedoch aus.

2) Leistungsänderungsvorbehalt der Wohnbau MK GmbH

Aufgrund der Klausel

„Änderungen des Bauplanes sowie der Baubeschreibung aufgrund des Baubescheides oder technischer, statischer bzw. wirtschaftlicher Notwendigkeit und technischer Weiterentwicklung werden von beiden Seiten anerkannt.“

oder

„Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, Anzahl und Größe der anderen Wohneinheiten, der anderen Abstellplätze als auch Änderungen an den Allgemeinflächen des Hauses bis zur Übergabe der Wohneinheit vorzunehmen.“

könnte sich der Bauträger die Möglichkeit offen halten, den **Vertragsgegenstand nachträglich zu ändern**. Typische Beispiele aus der Beratungspraxis der AK Tirol sind, dass nachträglich die Anzahl der Besucherparkplätze reduziert werden soll oder, dass plötzlich der geplante Fahrradabstellraum fehlt.

Eine derartige Klausel stellt einen **unzulässigen Leistungsänderungsvorbehalt** im Sinne des § 6 KSchG dar und ist daher unwirksam.

Die MK Wohnbau GmbH hat sich zur Unterlassung verpflichtet. Der Vertragsgegenstand ist klar zu umschreiben.

3) Verstoß gegen den gesetzlichen Ratenplan

Mit dem Abschluss des Bauträgervertrages verpflichten sich die Käufer, an den Bauträger Vorauszahlungen zu leisten. Damit den Käufern aus dieser Vorausleistung keine Nachteile entstehen, muss der Bauträger diese Zahlungen absichern. Im Bauträgervertragsgesetz sind dabei zwei **Ratenmodelle** mit jeweils **höchstzulässigen Beträgen** vorgesehen, die an einen bestimmten Baufortschritt gekoppelt sind.

Der Vertrag der Wohnbau MK GmbH hat etwa gegen den gesetzlich geregelten Ratenplan des Bauträgervertrages verstoßen, weil bei der Fälligkeit der Kaufpreistraten nicht auf das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung gewartet wurde.

Zudem wurde hinsichtlich der Fälligkeit der vorletzten Kaufpreistraten, die immerhin 9 % des Gesamtkaufpreises beträgt, vorgegeben, dass diese vor Fertigstellung der Gesamtanlage kassiert und an den Bauträger weitergeleitet werden kann.

Eine derartige Vereinbarung verstößt gegen die zwingenden Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes.

Die MK Wohnbau GmbH hat sich zur Unterlassung verpflichtet.

Der AK-Tipp: Zahlungen des Erwerbers, die entgegen den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes zu früh erbracht wurden, können bis zur Erreichung des entsprechenden Baufortschritts samt Zinsen zurückverlangt werden, danach jedenfalls die Zinsen. Für Rückforderungsansprüche stehen dem Erwerber Zinsen in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu.

4) Rechtswidrige Konventionalstrafe

Aufgrund der Klausel

„Für den Fall, dass die Käuferseite zu einem späteren Zeitpunkt aus welchem Grund auch immer von diesem Vertrag zurücktreten möchte ..., wird eine Stornogebühr von 5 % des Kaufpreises sowie eine Pauschale von € 2.000,-- für die Vertragsrückabwicklung vereinbart.“

wäre es dem Bauträger möglich, vom Erwerber extrem hohe Schadenersatzsummen zu fordern, ohne dass der Bauträger seinen Schaden beweisen müsste.

Eine derartige Konventionalstrafvereinbarung widerspricht dem Wohnungseigentumsgesetz. Tatsächlich darf nur ein **Schadenersatz** gefordert werden, der einem **konkreten nachweisbaren Schaden** entspricht. Das dürfte in der Regel weit weniger als die vereinbarte Pauschale sein.

Die Wohnbau MK GmbH hat sich zur Unterlassung verpflichtet.

5) Rechtswidrige Fristverlängerung

Gemäß Bauträgervertragsgesetz sind sowohl der späteste **Termin der Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes als auch der späteste **Termin der Fertigstellung der Gesamtanlage** anzugeben.

Mit der Klausel

„Streik oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt berechtigen die Verkäuferin zur entsprechenden Verlängerung der Bauzeit.“

hat die Wohnbau MK GmbH gegen diese gesetzliche Verpflichtung verstoßen. Zudem verstößt diese Klausel gegen § 6 KSchG, weil sich der Bauträger eine unangemessen lange bzw. nicht hinreichend bestimmte Frist ausbedingt während der der Erwerber an den Vertrag gebunden ist.

Die Wohnbau MK GmbH hat sich zur Unterlassung verpflichtet.