



Gängige Klauseln, die keiner versteht

Die Presse/Österreich Morgen
 Seite 19 / 3. März 2016 / Auflage: 83148

CMS

Gängige Klauseln, die keiner versteht

Umfrage. Übliche Klauseln in Liegenschafts Kaufverträgen interpretieren Notare und Rechtsanwälte ganz unterschiedlich. Ein Ergebnis, das für Käufer und Verkäufer gleichermaßen beunruhigend ist.

VON JUDITH HECHT

Wien. Wer sich von einem Notar oder Rechtsanwalt einen Liegenschaftsvertrag um gutes Geld errichten lässt, erwartet sich vor allem eines: klare und eindeutige Vertragsbestimmungen, die im Streitfall keinen Spielraum bei der Interpretation offenlassen.

Dass dem nicht so ist, beweist eine Umfrage des Rechtsanwalts und Universitätsprofessors Johannes Reich-Rohrwig auf eindrucksvolle Weise. Er befragte insgesamt 499 Notare und 588 Rechtsanwälte, nachdem er festgestellt hatte, dass zwar einige Vertragsklauseln in der Praxis sehr häufig verwendet werden, jedoch unter diesen Klauseln recht Unterschiedliches verstanden wird. Daher verschickte er in einem Fragebogen verschiedene, äußerst gängige Vertragsklauseln und bat die Teilnehmer mitzuteilen, wie sie zu verstehen sind. Dabei bot er ihnen mehrere mögliche Antworten zur Auswahl an. Die Juristen sollten jene ankreuzen, die ihrer Meinung nach die Bedeutung der Klausel am besten wiedergibt. Sie konnten aber auch, wenn ihnen keine angebotene Antwort als richtig erschien, ihre eigenen Interpretationen anfügen oder sich für mehrere Antworten entscheiden.

Eine der Vertragsklauseln lautete so:

Der Käufer haftet nicht für eine bestimmte Eigenschaft des Kaufgegenstandes.

Zwischen folgenden Antworten konnten die Notare und Anwälte wählen:

1) Mit dieser Klausel ist ein genereller Gewährleistungs- und Haftungsausschluss des Verkäufers gemeint.

2) Diese Klausel bringt nur zum Ausdruck, dass der Verkäufer dem Käufer zwar über die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hinaus keine bestimmten Eigenschaften zugesichert hat, dass aber die gesetzliche Gewährleistung des Verkäufers für die im redlichen Verkehr gewöhnlich vorausgesetz-

ten Eigenschaften dadurch nicht eingeschränkt oder aufgehoben ist.

3) Meines Erachtens bedeutet diese Vertragsklausel . . .

4) Diese Vertragsklausel ist unklar.

5) Keine Angaben.

Wie uneinheitlich die Regel verstanden wird, zeigte die Auswertung von Reich-Rohrwig: 18 Prozent entschieden sich für die erste Antwort, 70 Prozent für die zweite, vier Prozent entschieden sich für eine eigene Interpretation, 24 Prozent bezeichneten die Klausel als unklar, 0,3 Prozent machten gar keine Angaben.

Doch welche Antwort ist nun die richtige? „Meines Erachtens Antwort zwei“, sagt Reich-Rohrwig. Die Klausel sagt nur, dass für die Liegenschaft keine speziellen Eigenschaften ausdrücklich oder stillschweigend bedungen wurden. Hingegen ist mit ihr die gesetzliche Gewährleistung des Verkäufers für „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften“ und für die vertraglich bedungenen Eigenschaften nicht ausgeschlossen.

Eklatanter als in dem ersten Fall gingen die Auffassungen der Juristen bei einer anderen sehr gebräuchlichen Vertragsklausel auseinander:

Jede Haftung des Verkäufers für Mängel des Kaufgegenstandes wird vereinbarungsgemäß ausgeschlossen.

Hier erblickten 44 Prozent in der Klausel einen Haftungsausschluss sowohl für Sach- als auch für

Rechtsmängel. 23 Prozent meinten hingegen einschränkend, dass dieser Haftungsausschluss nur Sachmängel umfasst. 24 Prozent vertraten die Auffassung, dass diese Klausel nur die Haftung des Verkäufers aus Gewährleistung ausschließt. 17 Prozent interpretierten sie viel umfassender und sahen darin neben einem Ausschluss der Gewährleistung auch einen Ausschluss der Anfechtung oder des Kaufvertrages wegen eines Geschäftsirrtums, der vom Käufer unverschuldet oder leicht fahrlässig veranlasst worden war. 21 Prozent meinten sogar, die Klausel schließe auch die Haftung des Verkäufers für Mangelfolgeschäden aus. Und 32 der Teilnehmer sahen die Bestimmung als „unklar“ an.

Unsicherheit ist groß

Reich-Rohrwig selbst versteht die Klausel als einen ganz umfassenden Haftungs- und Anfechtungsausschluss, rät aber von ihrer Verwendung prinzipiell ab. „Diese Bestimmung ist aufgrund ihrer geringen inhaltlichen Präzisierung nicht empfehlenswert. Die Antworten zeigen, dass unter den Juristen große Unsicherheit herrscht, wie weit der Haftungsausschluss tatsächlich reicht.“ Fragt sich, weshalb sich diese und andere mehrdeutige Klauseln nach wie vor in so vielen Liegenschaftsverträgen finden. Ein Teilnehmer hatte dafür in einem Begleitbrief sogar eine Begründung

parat. Nämlich: Die in der Umfrage angesprochenen Vertragsklauseln haben sich „aus dem Zeitalter mechanischer Schreibmaschinen“, als man „um besonders knappe Formulierungen bemüht war, bis in die Gegenwart herübergerettet“. Darüber kann sich Reich-Rohrwig nur wundern: „Dieses auf den Schreibaufwand abstellende Argument sollte allerdings nicht ausschlaggebend dafür sein, Vertragsklauseln kurz und unklar, statt länger, aussagekräftiger und eindeutig zu formulieren.“

Doch das kann offenbar nicht jeder Notar und auch nicht jeder Anwalt, selbst wenn er sich für einen ausgewiesenen Experten des Liegenschaftsrechts hält.

Reich-Rohrwig ergänzt: „Wir Juristen sollten die Grenzen unserer Fachkompetenz erkennen. Wenn jemand Beträge von einigen Hunderttausend oder sogar Millionen Euro bezahlt – wie das bei Liegenschaftsverträgen oft der Fall ist – ist es wohl ratsam, dem Käufer eine Kaufprüfung nahelegen und dazu Fachleute beizuziehen. Nur so kann er sich Gewissheit über die Liegenschaft verschaffen. Das dient seiner eigenen Sicherheit.“

Will der Käufer hier sparen, ist das kurz gedacht. Und je genauer der Vertrag ausformuliert ist, desto leichter lassen sich Rechtsstreitigkeiten vermeiden. Und die haben vor allem eines an sich: Sie gehen richtig ins Geld.



Kurz, dafür unklar, ist nicht der Ansatz eines guten Vertragsverfassers, meint Johannes Reich-Rohrwig.

[Fabry]

ZUR PERSON

Rechtsanwalt **Johannes Reich-Rohrwig** ist Universitätsprofessor und lehrt am Juridicum der Universität Wien Unternehmens- und Gesellschaftsrecht. Die Umfrage zu „unklaren Vertragsklauseln in Liegenschafts Kaufverträgen“ führte er im Jänner 2016 durch. Die Ergebnisse sind im Detail in der „Notariatszeitung“ 1/2016 publiziert.