

privates wirtschaftsrecht ::

V.-Ass. Mag. Dr. Wolfram Proksch
Technische Universität Wien
proksch@law.tuwien.ac.at



LEHRZIELE

In Abstimmung mit den anderen Lehrveranstaltungen des Moduls „Projektentwicklung und Immobilienwirtschaft“ sollen den Studierenden rechtliche Grundkenntnisse zu diesen Fachbereichen vermittelt werden. In erster Linie werden **Gründzüge des Privat- und Wirtschaftsrechts** vermittelt, insbesondere vertrags- und haftungsrechtliche Aspekte; bezüglich öffentlichrechtlicher Rahmenbedingungen bei der Realisierung von Bauprojekten wird auf andere Lehrveranstaltungen des Instituts verwiesen.

LEHRINHALTE

Einleitend werden die Grundlagen der Vertragslehre und des Sachenrechts (Eigentum, etc) dargestellt, insbesondere Arten von Rechtsgeschäften und Verträgen sowie Voraussetzungen für Vertragsabschlüsse. Dem vertragsrechtlichen Ablauf einer Projektentwicklung folgend werden zusätzlich aktuelle Fragestellungen und Besonderheiten des Bauvertrages (gesetzliche Grundlagen und relevante Normen, Vertragsabwicklung, Vertragsabschluss, Vertragsbeendigung, Haftung sowie Gewährleistung) vermittelt. Relevante Überlegungen des kaufmännischen Rechts (Handelsrecht, Konsumentenschutz) und der rechtlichen Unternehmensorganisation ergänzen den Überblick über die Materie.

:: Überblick

■ Allgemeines Privatrecht

■ Allgemeiner Teil - Vertragsrecht

- Abschluss von Verträgen
- Vertragserfüllung
- Vertragsverletzung
 - Leistungsstörungen
(Verzug, Mangelhaftigkeit)

■ Schuldrecht - Rechtsgeschäfte

- Kauf
- Werkvertrag
- Bauträgervertrag

■ Sachenrecht - Eigentum

- Eigentumserwerb
- Besondere Eigentumsformen
(Miteigentum,
Wohnungseigentum)

■ Sonderprivatrecht - Handelsrecht

■ Handelsstand

- Kaufmann
- Firma & Firmenbuch
- Hilfspersonen des Kaufmanns

■ Handelsgeschäfte

■ Gesellschaftsrecht

vertragsrecht I

... von verträgen und
rechtsgeschäften überhaupt ...

:: allgemeines

- **Rechtsgrundlagen**

§§ 859 ff ABGB - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

- **Definition**

Rechtsgeschäfte bestehen aus **einer** oder **mehreren Willenserklärungen**, die auf die **Herbeiführung von Rechtsfolgen** gerichtet sind

- zB Verträge, Bevollmächtigungen, letztwillige Verfügungen

■ einteilung von rechtsgeschäften (RG)

- **einseitige & mehrseitige RG**

je nachdem, ob sie durch eine (zB Bevollmächtigung, Testament) oder mehrere (zB Verträge) Willenserklärungen zustandekommen

- **einseitig & zweiseitig verbindliche RG**

je nachdem, ob nur auf einer Seite (zB Schenkung) oder mehrseitig Pflichten (zB Kauf) begründet werden.

Wenn gegenseitig Pflichten und Rechte begründet werden, spricht man von einem **synallagmatischen Vertrag**, aus welchem sich wiederum bestimmte Besonderheiten wie zB das Prinzip der Leistung Zug-um-Zug ergeben

- **entgeltliche & unentgeltliche RG**

je nachdem, ob eine Leistung mit (zB Kauf) oder ohne Gegenleistung (zB Vermächtnis, Schenkung) erfolgt. Für unentgeltliche Geschäfte gelten verschiedene Besonderheiten (zB im Bereich der Auslegung).

■ Verpflichtungs- & Verfügungsgeschäfte

je nachdem, ob eine rechtliche Verpflichtung - ein sog. **Titel** - begründet wird (zB durch Abschluss eines Kaufvertrages iS eines Versprechens der Übertragung von Eigentum), oder ob in Entsprechung dieser Verpflichtung in einem bestimmten sog. **Modus** gehandelt wird (zB Übergabe des Kaufgegenstandes)

- die rechtliche Veränderung tritt immer erst durch das Verfügungsgeschäft ein
 - Verpflichtungsgeschäfte sind idR kausal: aus dem Titel muss der wirtschaftliche Zweck - die causa - erkennbar sein
 - abstrakte Verpflichtungsgeschäfte sind grundsätzlich ungültig (Ausnahme: die Garantie)
 - Verfügungsgeschäfte brauchen zu ihrer Gültigkeit grundsätzlich einen Titel - abstrakte Verfügungsgeschäfte sind ungültig
- **Einteilung nach Vertragstypen** (Kaufvertrag, Dienstvertrag, etc)

■ willenserklärungen (WE)

- durch **Willenserklärungen** wird eine rechtliche Absicht zum Ausdruck gebracht - sie sind auf **Rechtsfolgen** gerichtet
- WE sind von **Willensbetätigungen** (zB Abschicken bestellter Ware) **Wissensmitteilungen** bzw. **Wissenserklärungen** (Mahnung) oder **Realakten** (Malen eines Bildes) zu unterscheiden
- **Willenserklärungen** können **ausdrücklich** oder **stillschweigend** (**schlüssig** bzw. **konkludent**) abgegeben werden (vgl § 863 ABGB)
 - **schlüssig** = es besteht kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln
 - im Zweifel darf keine stillschweigende WE angenommen werden - insb. darf aus reinem Schweigen grundsätzlich keine Zustimmung abgeleitet werden (Ausnahme im Handelsrecht : § 362 HGB)

- **Willenserklärungen** sind idR **empfangsbedürftig** (Ausnahme: letztwillige Verfügungen) - sie erlangen grundsätzlich erst mit Zugang rechtliche Wirkung

-
- **Zugang** liegt dann vor, wenn der Empfänger die Erklärung zu Kenntnis nehmen **kann** (zB Mailboxeingang)
 - **Zugangszeitpunkt** orientiert sich daran, wann nach üblichen Gepflogenheiten bzw. besonderen Umständen mit einer Kenntnisnahme gerechnet werden darf (zB normale Geschäftszeiten)
 - empfangsbedürftige WE gelten so, wie sie der **Erklärungsempfänger** bei objektiver Betrachtung verstehen darf (sog. **Vertrauenstheorie**)
 - es spielt grundsätzlich keine Rolle, ob die Erklärung anders zugegangen ist, als sie abgegeben wurde bzw. ob sich der Erklärende der Erklärung überhaupt bewusst war (zB nur versehentlich versandte Erklärungen)
 - bei der **Auslegung** von Verträgen und einseitigen WE ist „nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die **Absicht der Parteien** zu erforschen und der Vertrag so verstehen, wie es der Übung des **redlichen** Verkehrs entspricht“ (vgl [§ 914 ABGB](#))

vertragsrecht II

... vertragsabschluss ...

::: allgemeines

■ Rechtsgrundlagen

§§ 861 ff ABGB - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Verträge kommen gemäß § 861 ABGB

- grundsätzlich **formlos** - durch übereinstimmende Willenserklärungen (Angebot & Annahme) zustande
(Konsens :: Dissens)

■ Angebot (Offerte) erfordert

- **Bindungswillen** (≠ reine Aufforderung zur Anbotslegung)
- **Bestimmtheit**, dh der wesentliche Vertragsinhalt muss feststehen (sog. *essentialia negotii*)

Angebot

Annahme

**Konsens:
Vertragsabschluss**

: fristen

- **Zugang der Annahme** muss „rechtzeitig“ - **dh innerhalb der vom Offerenten gestellten Frist** - erfolgen (vgl § 862a ABGB)
- Mangels einer solchen Frist müssen ...
 - **Angebote unter Anwesenden** (auch am Telefon, Online-Chat) **sofort** angenommen werden
 - **Angebote unter Abwesenden** „*längstens bis zu jenem Zeitpunkte angenommen werden, in welchem der Antragsteller unter der Voraussetzung, dass sein Antrag rechtzeitig angekommen ist, bei rechtzeitiger und ordnungsgemäßer Absendung der Antwort deren Eintreffen erwarten darf*“
- innerhalb dieser Frist ist der Offerent an sein Angebot gebunden (**Bindungswirkung**)
 - **Ausnahme:** reine *invitatio ad offerendum* - **Aufforderung zur Anbotslegung** (idR Schaufenster, Anpreisungen auf Websites)

: unangefordertes



- das Behalten, Verwenden oder Verbrauchen einer Sache, die dem Empfänger unaufgefordert übersandt worden ist, **gilt nicht als Annahme**. Der Empfänger ist auch nicht verpflichtet, die Sache zu verwahren oder zurückzustellen, er darf sich ihrer auch entledigen.
- **Ausnahme:** wenn dem Empfänger nach den Umständen auffallen muss, dass die Sache irrtümlich an ihn gelangt ist, hat er dies dem Absender mitzuteilen oder ihm die Sache zurückzuleiten (§864/2 ABGB)

sonstiges

■ Privatautonomie vs. Kontrahierungszwang

- Grundsätzlich kann niemand dazu gezwungen werden, einen Vertrag abzuschließen
- **Ausnahmen:** Gesetzlich vorgesehener Kontrahierungszwang (NahversorgungsG) oder wenn bestimmte Leistungen monopolistisch angeboten werden (zB Domains in der TLD .at bei der Firma nic.at)

■ Vorvertrag

- Verpflichtet zum Abschluss des Hauptvertrages (wesentlicher Inhalt muss feststehen)
- Muss binnen Jahresfrist eingeklagt werden

: **AGB** [Allgemeine Geschäftsbedingungen]

"alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat.“ [§ 1 dAGB-G]

- **Geltungskontrolle**

- zumutbare Kenntnisnahme bei Vertragsschluss
- Verbot „überraschender Klauseln“ § 864a ABGB

- **Inhaltskontrolle**

- Angemessenheit / Sittenwidrigkeit § 879(3) ABGB, § 6(3) KSchG

- **Web-AGB:** gesondert geregelt in § 11 ECG (E-Commerce-Gesetz)

- Nutzer muss ausdrucken und abspeichern können

vertragsrecht III

... vertragserfüllung & vertragsverletzung ...

:: erfüllung : wann : wo : wer : wie :

■ Leistungszeit § 904

- Mangels gesetzlicher Fälligkeitsregeln richtet sich der Leistungszeitpunkt nach der Vereinbarung
- Wenn sich daraus nichts ergibt, muss der Schuldner erst nach Aufforderung (Mahnung) zahlen. Wird der Leistungszeitpunkt zugunsten des Schuldners verschoben, spricht man von **Stundung**

■ Leistungsort § 905

- Der Erfüllungsort ergibt sich primär aus der Parteienvereinbarung
- Im Zweifel liegt eine **Holschuld** vor; **Bringschuld** oder **Schickschuld** können aber vereinbart werden

: wann : wo : wer : wie :

■ **Leistungsart §§ 906 f**

- Kann ein Vertrag auf mehrere Arten erfüllt werden, liegt eine sog. **Wahlschuld** vor (wer die Wahl hat, ist Vereinbarungssache)

■ **Leistungsreihenfolge § 1052**

- Ein Vertragspartner muss seine Leistung grundsätzlich nur **Zug-um-Zug**, also nur dann erbringen, wenn der andere sie auch erbracht hat oder er sie zumindest gleichzeitig anbietet
 - Ansonsten kann gegen die Klage des anderen die **Einrede des nicht erfüllten Vertrages** erhoben werden
 - Selbst bei der Verpflichtung zu Vorausleistung kann diese Verweigert und gegen eine Klage die Unsicherheitseinrede erhoben werden, wenn die Gegenleistung gefährdet ist (***clausula rebus sic stantibus***)

:: verletzung

- **allgemeines**

- Einem Vertragsabschluss bzw. dessen Abwicklung können im wesentlichen zwei Arten von **Vertragshindernissen** oder **Störungen** entgegenwirken
 - **Wurzelstörungen** sind Störungen, die schon zum Zeitpunkt des Abschlusses bestehen
 - **Leistungsstörungen** sind Störungen, die erst im Leistungsstadium auftreten - der Vertrag ist aber wirksam zustandegekommen

: wurzelstörungen

Arten von Wurzelstörungen

- **Mangelnde Erklärungsabsicht**
 - **Mangelnde Erklärungsfähigkeit**
 - **Dissens**
 - **Formungültigkeit**
 - **Ursprüngliche Unmöglichkeit**
 - **Gesetz- oder Sittenwidrigkeit**
 - **Willensmängel**
 - **Irrtum**
 - **Arglist**
 - **Drohung**
 - **Geschäftsgrundlage**
- da Wurzelstörungen schon bei Vertragsabschluss vorliegen, bewirken sie, dass
 - **gar kein Vertrag zustande gekommen, daher ungültig (nichtig) ist**
 - **dieser rückwirkend aufgehoben werden kann**
 - idR auch **Schadenersatzansprüche** ausgelöst werden

: Leistungsstörungen

.nachträgliche Unmöglichkeit

- dauerhaftes Erfüllungshindernis
- Rechtsfolgen hängen davon ab, ob den Schuldner, den Gläubiger oder keinen (Zufall) ein Verschulden treffen
- grundsätzlich berechtigt die nachtr. Unmöglichkeit den anderen Vertragspartner zum **Vertragsrücktritt** und löst auch bei verschuldeter Unmöglichkeit **Schadenersatzansprüche** aus
 - idR das sog. Erfüllungsinteresse = Nichterfüllungsschaden = die Differenz zwischen der Gegenleistung und dem Wert der (nun unmöglichen) Leistung

.Verzug

■ Schuldnerverzug

- liegt vor, wenn der Schuldner die Leistung im Fälligkeitszeitpunkt nicht oder nicht vereinbarungsgemäß erbringt
- **Rechtsfolgen:** der Gläubiger kann bei Geldschulden Zinsen verlangen, bzw. auf Erfüllung klagen bzw. unter Setzung einer Nachfrist zurücktreten
 - Ausnahme: Ware wurde übergeben, Kaufpreis wurde kreditiert -> kein Rücktrittsrecht

■ Annahmeverzug = Gläubigerverzug

- Gläubiger verweigert die Annahme, obwohl sie ihm ordnungsgemäß angeboten wird
- **Rechtsfolgen:** Gläubiger hat die „**widrigen Folgen**“ zu tragen

.gewährleistung I

*Gewährleistung ist die Folge **mangelhafter Erfüllung** - es ist dafür Gewähr zu leisten bzw. einzustehen, dass die Leistung dem Vertrag entspricht (§§ 922 ff ABGB)*

- **Mangelhaftigkeit** liegt vor, wenn die Leistung **nicht** ...
 - die **vereinbarten** oder **verkehrsübliche** Eigenschaften aufweist
 - der Beschreibung, Probe oder einem Muster entspricht
 - die Erwartungen erfüllt, die der Übergeber, Hersteller, EWR-Importeur durch öffentlich gemachte Äußerungen im Käufer geweckt hat
- man unterscheidet u.a.
 - **Sach- und Rechtsmängel**
 - bei Gattungssachen **Qualitäts-** und **Quantitätsmängel**
- der Mangel **muss zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vorhanden sein**
- die Lieferung eines **aliud** (eine andere als die vereinbarte Leistung) ist kein Mangel, sondern stellt Verzug dar

.gewährleistung II

- **Rechtsfolgen**
 - **Verbesserung (Nachbesserung oder Nachtrag des Fehlenden)**
 - **Austausch**
 - **Preisminderung**
 - **Wandlung (Aufhebung des Vertrages)**

- der Übernehmer kann **zunächst grundsätzlich nur Verbesserung oder Austausch** fordern, welche in angemessener Frist und mit möglichst wenig Unannehmlichkeit zu leisten sind
- Preisminderung bzw. Wandlung stehen nur zu, wenn
 - Verbesserung oder Austausch **faktisch unmöglich** oder wirtschaftlich nicht zumutbar sind
 - V / A nicht in angemessener Frist durchgeführt werden oder erhebliche Unannehmlichkeit mit sich brächten
 - V / A aus wichtigen, in der Person des Übergebers liegenden Gründen unzumutbar sind

.gewährleistung III

- **Ausschluss der Gewährleistung**
 - **keine Gewährleistung** besteht grundsätzlich dann,
 - wenn **darauf verzichtet wurde**
 - bei **offenkundigen** Mängeln
 - beim Verkauf in „**Pausch und Bogen**“
 - **§ 9 KSchG** (Konsumentenschutzgesetz) regelt aber, dass das Gewährleistungsrecht **zugunsten des Verbrauchers** grundsätzlich **zwingend** ist
 - gänzlicher Ausschluss der Gewährleistung kann sittenwidrig sein
- Gewährleistung besteht **von Gesetzes wegen**
 - **≠ Garantie** (vertragliche Zusicherung)
- Gewährleistung ist an sich **verschuldensunabhängig**
 - tritt ein Verschulden hinzu, kann der Mangel als sog. **Mangelschaden schadenersatzrechtlich** geltend gemacht werden (Vorteil: 3-Jahresfrist); weiters kann bei Verschulden auch der Ersatz **Mangelfolgeschäden** verlangt werden

.gewährleistung IV

■ **Fristen**

Gewährleistung muss ...

- bei beweglichen Sachen innerhalb von **zwei Jahren**
 - bei unbeweglichen Sachen innerhalb von **drei Jahren**
 - bei Viehmängeln innerhalb von **6 Wochen** geltend gemacht werden
-
- eine **einvernehmliche Verkürzung dieser Frist ist zulässig**, bei Verbrauchergeschäften aber nur bei gebrauchten Waren
-
- wenn ein Mangel innerhalb der ersten sechs Monate nach Übergabe hervorkommt, gilt sog. **Beweislastumkehr**
-
- Die fristgerechte Anzeige der Gewährleistung (Mängelrüge) ermöglicht dem Verpflichteten unbefristet die **Einrede der Mangelhaftigkeit** - der Kaufpreis muss erst nach Erfüllung der Gewährleistungspflicht bezahlt werden

rechtsgeschäfte

... im detail ...

:: allgemeines

*eine Schuld kann **vertraglich** oder **gesetzlich** entstehen und bewirkt, das eine Person einer anderen zu einer Leistung verbunden ist*
(vgl **§ 859 ABGB**)

- im Folgenden werden drei (mehrseitige) vertragliche bzw. **rechtsgeschäftliche Schuldverhältnisse** näher dargestellt:
 - Kauf
 - Werkvertrag
 - Bauträgervertrag

■ kauf

*Der Kaufvertrag verpflichtet den Verkäufer zur **Eigentumsübertragung** und den Käufer zur **Kaufpreiszahlung***
(vgl. **§§ 1053 ff ABGB**)

- Kaufvertrag kommt durch endgültige **Einigung über Ware und Preis** zustande (Konsensualvertrag)
 - Ware bzw. Gegenstand eines Kaufes können sowohl **körperliche** als auch **unkörperliche** Sachen (zB Forderungen) sein
 - Preis muss zumindest **bestimmbar** sein
 - Preis versteht sich **im Zweifel inkl. Ust**
- Es gibt zahlreiche **Sonderformen** bzw Besonderheiten: zB Kreditkauf, Vorbehaltskauf, Drittfinanzierter Kauf, Einräumung eines Vorkaufsrechtes

■ werkvertrag

*Der Werkvertrag verpflichtet den Werkunternehmer (WU) gegenüber dem Werkbesteller zur Herstellung eines **bestimmten, faktischen Erfolges** und den Werkbesteller zur Zahlung eines **Werklohns** nach Lieferung
(vgl. **§§ 1165 ff ABGB**)*

- der **Werklohn** ist grundsätzlich erst nach Beendigung der Arbeiten (spätestens nach Rechnungslegung) zu bezahlen
 - überschreitet er eine **Kostenvoranschlag**, geht dies zu Lasten des WU, wenn die Überschreitung beträchtlich ist und nicht angezeigt wurde
 - stammt das Material vom vom Werkunternehmer, liegt nur dann ein Werkvertrag (und kein Kaufvertrag) vor, wenn die Sache auf den Besteller „zugeschnitten“ wird
- die **Gewährleistungsbestimmungen** der §§ 922 ff ABGB sind grundsätzlich auch auf Werkverträge anzuwenden (mit bestimmten Besonderheiten)
- der Werkbesteller ist zur **erforderlichen Mitwirkung** verpflichtet

⚡ bauträgervertragsgesetz - BTVG

Das 1997 in Kraft getretene BTVG findet Anwendung auf Verträge über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(vgl. § 2 BTVG)

- BTVG regelt insbesondere die **Verpflichtung des Bauträgers** gegenüber dem Erwerber **zur Sicherung der von diesem aufgrund des Bauträgervertrages geleisteten Zahlungen vor Verlust** für den Fall der Nichtfertigstellung des Objektes
- **Schriftformzwang** (§ 3 BTVG)
- **Verpflichtung zur Bestellung eines Treuhänders**
- **Recht des Erwerbers zur Rückforderung** aller Leistungen, welche entgegen den Bestimmungen des BTVG erbracht wurden (§ 12 BTVG)

ende ::