



Im Namen der Republik

Das Landesgericht Wiener Neustadt erkennt durch die Richterin Mag. Katrin Pöschl in der Rechtssache der klagenden Partei **Verein für Konsumenteninformation**, Linke Wienzeile 18, 1060 Wien, vertreten durch Kosesnik-Wehrle & Langer Rechtsanwälte KG, 1030 Wien, gegen die beklagte Partei **VARIO-BAU Fertighaus GmbH**, Ackergasse 21, 2700 Wiener Neustadt, vertreten durch Schenz & Haider Rechtsanwälte OG, 2340 Mödling, **wegen Unterlassung** (€ 30.500,--) und **Urteilsveröffentlichung** (€ 5.500,--) Gesamtstreitwert € 36.000,-- s.A. nach öffentlicher mündlicher Streitverhandlung zu Recht:

I. Die beklagte Partei ist schuldig, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie von ihr geschlossenen Verträgen zugrundelegt und/oder in hiebei verwendeten Vertragsformblättern die Verwendung der Klauseln:

„1. Der Käufer kann bei Lieferverzug nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn er eine Nachfrist von mindestens 6 Wochen mittels eingeschriebenen Brief oder E-Mail gesetzt hat und dies ohne Ergebnis verstrichen ist.

2. Behördliche Auflagen und Mehraufwendungen zufolge technischer Änderungen und Bauvorschriften seit Vertragsabschluss berechtigen den Käufer nicht zum

Rücktritt vom Vertrag, sofern der AN diese Auflagen und Änderungen erfüllen kann. Die daraus erwachsenden Mehrkosten sind bei der Ausführung „Ausbauhaus“ bis zu 10% der Kaufsumme und bei der „belagsfertigen“ und „schlüsselfertigen“ Ausführung bis zu 5% der Kaufsumme als zumutbar zu betrachten und gehen bis zu dieser Höhe zu Lasten des Käufers.

3. Falls der Käufer seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 4 Wochen nicht nachkommt, ist der AN berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und eine sofortige Konventionalstrafe (in welcher auch sämtliche Schadenersatzansprüche enthalten sind) für die Nichterfüllung des Vertrags in der Höhe von 10% des Kaufpreises zu verlangen. Dieses Recht steht dem AN auch im Fall eines unberechtigten Rücktritts oder Stornos des Käufers zu. Der AN kann wahlweise auf die Erfüllung des Vertragsbeginns bestehen.

4. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass der Vertreter von VARIO-BAU nicht zum Vertragsabschluss, sondern lediglich zur Entgegennahme von schriftlichen Angeboten bevollmächtigt ist. Mit Unterfertigung dieser Urkunde entsteht ein für den Käufer bindendes Angebot mit obigen Inhalt. Dieses Angebot wird auch für VARIO-BAU durch firmenmäßige Unterfertigung binnen 10 Wochen ab dem Datum der Unterfertigung durch den Käufer zur verbindlichen Bestellung. Der Käufer erhält bei Annahme dieses Angebots durch VARIO-BAU eine schriftliche Bestätigung.“,

oder die Verwendung sinngleicher Klauseln zu unterlassen; sie ist ferner schuldig, es zu unterlassen, sich auf die vorgenannten Klauseln oder sinngleiche Klauseln zu berufen.

II. Der klagenden Partei wird die Ermächtigung erteilt, den Urteilsspruch im Umfang des Unterlassungsbegehren und der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Urteils einmal in einer Samstagsausgabe des redaktionellen Teils der „Kronen-Zeitung“ in einer bundesweit erscheinenden Ausgabe auf Kosten der beklagten Partei mit gesperrt geschriebenen Prozessparteien und in Fettumrandung in Normalschrift, somit in gleich großer Schrift wie der Fließtext redaktioneller Artikel, zu veröffentlichen.

III. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit € 6.841,48 (darin € 1.459,-- Barauslagen und € 897,08 Umsatzsteuer) bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Entscheidungsgründe:

Der klagende Verein ist nach § 29 Abs 1 KSchG ermächtigt, Verbandsklagen einzubringen, die auf die Unterlassung der Verwendung von sittenwidrigen oder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern gerichtet sind.

Die Beklagte errichtet und vertreibt

Einfamilienhäuser und bietet diese im gesamten österreichischen Bundesgebiet an. Sie verwendet im geschäftlichen Verkehr allgemeine Geschäftsbedingungen und Vertragsformblätter unter anderem mit dem aus dem Spruch ersichtlichen Inhalt.

Die Klägerin begehrt die Unterlassung der Verwendung der als unzulässig erachteten Klauseln und die Ermächtigung zur Veröffentlichung des klagsstattgebenden Urteils. Sie beanstandete Teile der Klauseln in Punkt 4.8 und Punkt 6 (im folgenden Klausel 1 bis 4) der allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern der Beklagten.

Sie brachte dazu vor, die Klausel 1 binde entgegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG den Verbraucher an eine strengere Form als die Schriftform. Die Klausel sei daher gesetzwidrig und unzulässig.

Die Klausel 1 sei aber auch aus einem weiteren Grund unzulässig. Eine Nachfrist von mindestens 6 Wochen sei unangemessen lang und widerspreche daher § 918 ABGB und § 6 Abs 1 Z 1 KSchG, zumal sie auch für jederart eines (nicht näher definierten) Lieferverzugs des Verkäufers bestehen solle. Der Verkäufer müsse lediglich eine 4-wöchige Nachfrist gewähren, der Verbraucher sei daher gegenüber dem Unternehmer in sachlich nicht gerechtfertigter Weise benachteiligt. Die Klausel sei daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel 2 sei gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, da auch vom beklagten Unternehmer vorhersehbare Auflagen und Mehraufwendungen, die er selbst aufgrund von Planungsmängeln zu vertreten habe, stets zu Lasten des

Käufers gingen. Dem Unternehmer werde ein Recht eingeräumt, für den Verbraucher bindende Leistungsänderungen ungeachtet einer sachlichen Rechtfertigung und einer Geringfügigkeitsgrenze vorzunehmen, und widerspreche somit § 6 Abs 2 Z 3 KSchG. Bei der Preisänderungsklausel bis zu 5% mangle es ebenfalls an einer sachlichen Rechtfertigung, da sie auch auf eine einhergehende Leistungsänderung durch Planungs- oder Kalkulationsirrtümer anzuwenden sei.

In der Klausel 3 sei die Vereinbarung einer Konventionalstrafe in Höhe von 10% unangemessen hoch, zumal die Vertragsstrafe nach dem Wortlaut der Klausel für jede Vertragsverletzung verlangt werden könne. Bei einem Hauskauf sei von hohen Bemessungsgrundlagen auszugehen, welche im Fall einer 10%igen Stornogebühr zu extremen Beträgen führen könnten. Die Klausel sei daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB und unzulässig. Die gröbliche Benachteiligung bestehe darin, dass der Unternehmer im Falle eines ungerechtfertigten Rücktritts oder einer Vertragsverletzung selbst nicht zur Zahlung einer Konventionalstrafe verpflichtet sei.

Eine in Klausel 4 angeführte zehnwöchige Bindungsfrist sei für den Vertragspartner der Beklagten unangemessen lang und widerspreche § 6 Abs 1 Z 1 KSchG.

Da der Beklagte die inkriminierten Klauseln im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern laufend verwende, bestehe Wiederholungsgefahr. Auch aufgrund der von der Beklagten nicht abgegebenen Unterlassungserklärung sei eine Wiederholungsgefahr für den nachfolgenden Prozess indiziert. Somit werde sowohl Unterlassung als auch die Veröffentlichung dieses Urteils begehrt.

Die Beklagte bestritt, beantragte Klagsabweisung und wendete ein, dass der Kläger die verwendeten Klauseln teilweise unvollständig und teilweise aus dem Kontext gerissen wiedergäbe.

Die Klausel 1 ließe unter anderem die Rücktrittserklärung des Verbrauchers mittels E-Mail zu. Diese Form stelle keine strengere Form als die Schriftform dar und widerspreche nicht § 6 Abs 1 Z 4 KSchG. Die Nachfrist von 6 Wochen für den Rücktritt vom Vertrag im Fall des Lieferverzuges der Beklagten sei nicht unangemessen lang, da die Interessen des Unternehmers auf Durchführung des Vertrags mit den Interessen des Verbrauchers auf angemessene und feststellbare Erfüllungszeit abzuwägen seien. Die Errichtung des Hauses bedürfe einer umfangreichen Planung und Vorbereitung, zudem bedürfe es auch einer geeigneten Witterung. Den Rücktrittserklärungen des Verbrauchers und der Beklagten lägen jeweils unterschiedliche Gründe zugrunde.

Die beanstandete Formulierung in Klausel 2 erfasse nach ihrem objektiven Erklärungswert keine Planungs- und Kalkulationsirrtümer der Beklagten. Des Weiteren reduzierten eventuelle Minderkosten den Kaufpreis, sodass in dieser Klausel keine Benachteiligung des Verbrauchers zu erkennen sei.

Voraussetzung für die Konventionalstrafe in Klausel 3 sei der Vertragsrücktritt. Bei berechtigtem Vertragsrücktritt werde keine Konventionalstrafe geschuldet. Massive Vertragsverletzungen wie z.B. das Nichterteilen von für die Durchführung des Bauvorhabens notwendiger Erklärungen müssten die Beklagte zum Rücktritt berechtigen. Die Konventionalstrafe errechne

sich vom ausständigen Werklohn für die nicht ausgeführte Leistung. Die Forderung einer Konventionalstrafe in der Höhe von 10% des Kaufpreises, der unter dem tatsächlichen Schaden bzw. zustehenden Werklohn liege, stelle keinen Nachteil für den Werkbesteller dar.

Nach dem Wortlaut der Klausel 4 sei eine Bindungsfrist von 10 Wochen nicht unangemessen, aufgrund der zeit- und kostenaufwendigen Vorprüfung und Vorleistungen der Beklagten, wie z.B. Abstimmung der baubehördlichen Machbarkeit etc.

Beweis wurde erhoben durch:

Einsicht in die vorgelegten Urkunden (./A bis ./C und ./1) und Einvernahme des Geschäftsführers der Beklagten Ing. Josef Gruber als Partei.

Danach steht folgender Sachverhalt fest:

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten lauten auszugsweise wie folgt (der Übersicht wegen wurden die beanstandeten Klauseln unterstrichen und in Klammer als solche wie in der Klage benannt):

„4.8 Rücktritt und Schadenersatz

Der Käufer kann bei Lieferverzug nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn er eine Nachfrist von mindestens 6 Wochen mittels eingeschriebenen Briefs oder E-Mail gesetzt hat und dies ohne Ergebnis verstrichen ist. (Klausel 1) Ein Rücktrittsrecht des Käufers besteht nicht, sofern nicht zwingend gesetzliche Gründe entgegenstehen und wenn die (über die vorstehende Zeitspanne hinaus) verspätete Lieferung auf Gründe zurückzuführen sind, die der Käufer zu

vertreten hat oder die durch höhere Gewalt oder außerordentliche Umstände wie Unfall, Feuer, Sturm, Streik, verkehrs- und Betriebsbehinderungen und dergleichen verursacht wurden. Wird dem Käufer der ordnungsgemäß und vollständig eingereichte Bauantrag für ein VARIO-BAU Haus nachweislich trotz Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeit endgültig abgelehnt, so wird der Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen aufgelöst, ohne dass daraus gegenseitige Kostenansprüche erwachsen. Behördliche Auflagen und Mehraufwendungen zufolge technischer Änderungen und Bauvorschriften seit Vertragsabschluss berechtigen den Käufer nicht zum Rücktritt vom Vertrag, sofern der AN diese Auflagen und Änderungen erfüllen kann. Die daraus erwachsenden Mehrkosten sind bei der Ausführung "Ausbauhaus" bis zu 10% der Kaufsumme und bei der "belagsfertigen" und "schlüsselfertigen" Ausführung bis zu 5% der Kaufsumme als zumutbar zu betrachten und gehen bis zu dieser Höhe zu Lasten des Käufers. (Klausel 2) Eventuelle Minderkosten reduzieren den Kaufpreis. Falls der Käufer seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 4 Wochen nicht nachkommt, ist der AN berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und eine sofortige Konventionalstrafe (in welcher auch sämtliche Schadenersatzansprüche enthalten sind) für die Nichterfüllung des Vertrags in der Höhe von 10% des Kaufpreises zu verlangen. Dieses Recht sieht dem AN auch im Falle eines unberechtigten Rücktrittes oder Stornos des Käufers zu. Der AN kann aber wahlweise auf Erfüllung des Vertrages bestehen. (Klausel 3) Nach

Produktions- bzw. Baubeginn ist ein Rücktritt durch den Käufer ausgeschlossen."

„6. Rechtswirksamkeit

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, das der selbständige Handelsvertreter von VARIO-HAUS nicht zum Vertragsabschluss, sondern lediglich zur Entgegennahme von schriftlichen Angeboten bevollmächtigt ist. Mit Unterfertigung dieser Urkunde entsteht ein für den Käufer bindendes Angebot mit obigen Inhalt. Dieses Angebot wird auch für VARIO-BAU durch firmenmäßige Unterfertigung binnen 10 Wochen ab dem Datum der Unterfertigung durch den Käufer zur verbindlichen Bestellung. Der Käufer erhält bei Annahme dieses Angebotes durch VARIO-BAU eine schriftliche Bestätigung." (Klausel 4)

Die Beklagte verweigerte die Abgabe einer Unterlassungsverpflichtung im Sinne des § 28 Abs 2 KSchG (Beil./A).

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern der Beklagten ergeben sich aus der Beilage ./1. Der Wortlaut der beanstandeten Klauseln blieb im Übrigen unbestritten. Die durchaus glaubhafte Aussage des Geschäftsführers der Beklagten Ing. Josef Gruber konnte zum maßgeblichen Sachverhalt nichts beitragen, zumal nur Rechtsfragen zu beurteilen sind.

Rechtlich folgt daraus:

Voranzustellen ist, dass nach ständiger

Rechtsprechung im Rahmen einer Verbandsklage nach § 28 KSchG kein Raum für eine teleologische Reduktion besteht. Die Auslegung von Vertragsklauseln hat vielmehr im kundenfeindlichsten Sinn zu erfolgen. Auf der so gewonnenen Grundlage ist zu prüfen, ob ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten vorliegt (RIS-Justiz RS0016590; RIS-Justiz RS0038205).

Nach diesen Maßstäben widersprechen sämtliche beanstandete Klauseln dem Gesetz bzw den guten Sitten.

Zu Klausel 1:

Nach dieser ist ein Vertragsrücktritt des Käufers nur dann wirksam, wenn er per eingeschriebenem Brief oder E-Mail erfolgt. Entgegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG bindet der Unternehmer den Verbraucher an eine strengere Form als die Schriftform, wenn eine eingeschriebene Postsendung gefordert wird. Die Klausel ist daher gesetzwidrig und unzulässig. Dass die Alternative mittels eines E-Mails eröffnet wird, steht dieser Ansicht nicht entgegen, zumal nicht erwartet werden darf, dass jeder Verbraucher über einen derartigen Anschluss verfügt.

Diese Klausel ist aber auch insofern mit dem Gesetz nicht im Einklang und für den Verbraucher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, als vom Verbraucher für den Vertragsrücktritt bei einem Lieferverzug des Unternehmers eine Nachfrist von mindestens 6 Wochen verlangt wird, während an anderer Stelle (bei Klausel 3) der Unternehmer schon nach lediglich 4 Wochen vom Vertrag zurücktreten und eine sofortige Konventionalstrafe verlangen kann. Damit wird der Verbraucher in sachlich nicht gerechtfertigter Weise benachteiligt. Eine gröbliche Benachteiligung im

Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist immer dann anzunehmen, wenn die dem Vertragspartner zugedachte Rechtsposition in auffallendem Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht. Dies ist hier anzunehmen, auch wenn sich die Beklagte durch Hervorstreichen der unterschiedlichen Positionen des Käufers und Verkäufers beim Erwerb eines Fertigteilhauses damit nicht einverstanden erklärt.

Zu Klausel 2:

Von der kundenfeindlichsten Auslegung ausgehend zeigt der Kläger auch hier einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB auf. Es kann aufgrund des Wortlautes dieser Klausel nicht ausgeschlossen werden, dass vom Unternehmer zu vertretende behördliche Auflagen und Mehraufwendungen zufolge technischer Änderungen und Bauvorschriften vorliegen, die dann nicht den Verbraucher zum Rücktritt des Vertrages berechtigen und er deshalb die dadurch hervorgerufenen Mehrkosten bis zu 5% bzw. 10% hinnehmen muss. Die Argumentation der Beklagten, dass schon aufgrund des objektiven Erklärungswerts ein von der Beklagten verursachter Planungsmangel nicht von der beanstandeten Klausel umfasst sein soll, teilt das Gericht nicht. Aufgrund der Klausel wäre der Verbraucher etwa verpflichtet, nur durch Planungs- und Kalkulationsirrtümer hervorgerufene Leistungsänderungen hinzunehmen, am Vertrag festzuhalten und die Mehrkosten zu tragen. Da auch in einem solchen Falle dies zu Lasten des Verbrauchers ginge, ist diese Klausel als den Verbraucher gröblich benachteiligend zu beurteilen. Es wird daher an der Beklagten liegen, durch eine Verdeutlichung der Klausel jegliche Bedenken im oben aufgezeigten Sinne auszuräumen.

Des weiteren ist nach § 6 Abs 2 Z 3 KSchG eine einseitige Abweichung des Unternehmers von der vereinbarten Leistung nur dann statthaft, wenn sie dem Verbraucher zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist. Eine sachliche Rechtfertigung wäre etwa dann gegeben, wenn dem Unternehmer weder ein Planungsfehler noch ein Kalkulationsirrtum vorwerfbar ist. Die von der Beklagten gewählte Formulierung lässt aber eine solche sachliche Rechtfertigung nicht hinreichend erkennen. Es muss daher ein Mehraufwand bei der Ausführung „Ausbauhaus“ bis zu 10 % der Kaufsumme und bei der belagsfertigen und schlüsselfertigen Ausführung bis zu 5 % der Kaufsumme mangels näherer Konkretisierung als für den Käufer nicht zumutbar angesehen werden, und zwar unabhängig vom gewählten Prozentsatz. Dazu muss deshalb nicht näher Stellung genommen werden. Die vorliegende Formulierung hat die Klägerin sohin zu Recht beanstandet.

Zu Klausel 3:

Auch diese Klausel verstößt gegen § 879 Abs 3 ABGB. Damit wird der Verbraucher bei ungerechtfertigtem Rücktritt oder Storno sowie bei vertraglichen Pflichtverletzungen zur Zahlung einer Konventionalstrafe von 10 % des Kaufpreises verhalten. Nach dem Wortlaut kann die Vertragsstrafe in der genannten Höhe für jede Vertragsverletzung geltend gemacht werden, wobei im Einzelfall die Klausel nicht auf den Umfang der erbrachten Vorleistungen, der bisher geleisteten Zahlungen, noch auf die Höhe des Kaufpreises Bedacht nimmt. In ihren Einwendungen zu dieser Klausel weicht die Beklagte vom Wortlaut ab, wenn sie die Konventionalstrafe mit 10% vom jeweils

ausständigen Werklohn als vereinbart ansieht. Dies mit der Begründung, dass allfällige Teilzahlungen systemimmanent vorerst auf den zustehenden Werklohn für bisher erbrachte Leistungen angerechnet würden. Dass sich die Konventionalstrafe logischerweise vom anteiligen Werklohn für die nicht ausgeführte Leistung errechne, kann der beanstandeten Klausel nicht entnommen werden. Vielmehr ist festgeschrieben, dass der Auftragnehmer für die Nichterfüllung des Vertrages eine sofortige Konventionalstrafe in der Höhe von 10% des Kaufpreises - und nicht etwa des ausständigen Kaufpreisrestes - verlangen kann.

Zu Klausel 4:

Mit Unterfertigung des Vertragsangebotes durch den Käufer soll dieser 10 Wochen lang gebunden bleiben. Dieses Angebot wird durch firmenmäßige Fertigung binnen 10 Wochen ab dem Datum der Unterfertigung durch den Käufer erst zur verbindlichen Bestellung.

Die Beklagte hält diese Frist für angemessen, weil in diesem Zeitraum umfangreiche Prüfungen, wie zB die rechtlichen Rahmenbedingungen, die tatsächlichen Gegebenheiten, die baubehördliche Machbarkeit vorzunehmen wären. Aufgrund dieser zeit- und kostenaufwendigen Vorprüfungen und Vorleistungen der Beklagten sei eine Bindungsfrist von 10 Wochen keinesfalls unangemessen. Dem ist folgendes entgegenzuhalten: Bei der Bindungsfrist ist davon auszugehen, dass diese nur so lange dauern soll, als es für die Willensbildung auf Seiten des Unternehmers angesichts der typischen Umstände des Falles sachlich erforderlich ist. Eine ohne sachlichen Grund merklich längere Bindung des Verbrauchers an sein Anbot schränkt

die Dispositionsfreiheit des Verbrauchers auf ungerechtfertigte Weise ein (*Krejci in Rummel*, ABGB³ § 6 KSchG Rz 26). Auch unter Berücksichtigung, dass es sich bei der Errichtung eines Hauses um ein sehr umfangreiches und aufwendiges Werk handelt und die Überprüfung der Grundlagen einen erheblichen organisatorischen Aufwand erfordert, wie von der Beklagten zutreffend ausgeführt, erscheint dennoch eine zehnwöchige Bindungsfrist als unangemessen lang und widerspricht daher § 6 Abs 1 Z 1 KSchG.

Aufgrund der Annahme der künftigen Weiterverwendung der beanstandeten allgemeinen Geschäftsbedingungen besteht der Anspruch der Klägerin auf Unterlassung zu Recht. Die Beklagte hat sich auch mit der Abgabe einer Unterlassungserklärung nicht einverstanden erklärt.

Die Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung ergibt sich aus § 30 Abs 1 KSchG iVm § 25 UWG.

Da lediglich die Auslegung und Beurteilung der vorliegenden Klauseln vorzunehmen, sohin nur über Rechtsfragen zu entscheiden war, war von der von der Beklagten beantragten Beiziehung eines Sachverständigen Abstand zu nehmen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 41 ZPO.

Landesgericht Wiener Neustadt, Abteilung 56
Wiener Neustadt, 12. April 2019
Mag. Katrin Pöschl, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG