



BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

RÜCKTRITTSRECHTE DES BAUTRÄGERS UND (UN-)TEILBARKEIT DER GEGENLEISTUNG

In seiner Entscheidung vom 25.8.2016 zu 5 Ob 84/16p befasste sich der Oberste Gerichtshof sowohl mit der Frage, inwieweit neben den gemäß § 6 BTVG vorgesehenen vertraglichen Rücktrittsrechten des Bauträgers weitere Rücktrittsrechte in Anspruch genommen werden können, als auch mit der Frage der (Un-)Teilbarkeit der vereinbarten Gegenleistung.

§ 5 BTVG räumt dem *Erwerber* seinem Schutz neben den allgemeinen gesetzlichen Rücktrittsrechten gemäß §§ 918 ff ABGB die Möglichkeit ein, unter gewissen Bedingungen vom Vertrag bzw. von seiner Vertragserklärung zurückzutreten.

Daneben eröffnet § 6 BTVG dem *Bauträger* die Möglichkeit, ein vertragliches Rücktrittsrecht zu vereinbaren, wenn über eine bestimmte Mindestanzahl von Vertragsgegenständen bzw. über eine bestimmte Gesamtnutzfläche kein Bauträgervertrag zustande kommt oder wenn der Erwerber bestimmte ihn treffende Pflichten nicht innerhalb der festgelegten oder angemessenen Frist erfüllt.

In seiner Entscheidung zu 5 Ob 84/16p vom 25.8.2016 hielt der OGH entsprechend seiner bisherigen Judikatur nochmals fest, dass § 6 BTVG das Recht des Bauträgers einschränkt, vertragliche Rücktrittsrechte zu vereinbaren. Allerdings werden von dieser Einschränkung die (allgemeinen) gesetzlichen Rücktrittsrechte des Bauträgers, etwa wegen Verzug des Erwerbers, nicht berührt. So räumt § 918 ABGB dem Gläubiger bei nicht gehöriger Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des Schuldners ein Rücktrittsrecht ein.

Weiters beschäftigte sich der OGH in seiner Entscheidung zu 5 Ob 84/16p vom 25.8.2016 mit dem Thema der Teilbarkeit oder Unteilbarkeit eines Bauträgervertrages. Im konkreten Fall wollte der Kläger den Bauträgervertrag in einen Kaufvertrags- und einen Werkvertragsteil teilen. In diesem Sinne wollte der Kläger die ihn treffenden Mitwirkungspflichten nur auf den Werkvertragsteil (also die Errichtung des Bauwerks) beziehen, so dass sein Verzug die (Erst-)Beklagte nur zum Rücktritt vom Werkvertrag, aber nicht auch vom Kaufvertrag berechtigt.

Die Frage der Teilbarkeit oder Unteilbarkeit der Erfüllung ist nach Ansicht des OGH nach dem Willen beider Parteien bzw. nach dem dem Kontrahenten bei Vertragsabschluss bekannten oder erkennbaren Willen einer Partei zu beurteilen.

Im eben erwähnten Fall stellte das Berufungsgericht aufgrund der Auslegung des Vertrages und der von den Parteien gewollten "Wechselwirkung" fest, dass eine Unteilbarkeit der vereinbarten Gegenleistung vorliegt. Der OGH sah darin keine von ihm aufzugreifende Fehlbeurteilung. Bei der Frage der (Un-)Teilbarkeit der Erfüllung handelt es sich um eine Entscheidung des Einzelfalls.

Eva Brüstle ■