

# Das neue Konsumentenschutzrecht

Einführung • Gesetzestexte • Materialien

von

Helga Jesser, Doris Kiendl  
und Peter Schwarzenegger

Wien 1997

WUV-Universitätsverlag

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Inhaltsübersicht</b> .....	9
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	17
<b>Hinweise für den Benutzer</b> .....	21

## Das Konsumentenschutzgesetz

(Peter Schwarzenegger)

<b>Einführung</b> .....	23
A. Entstehungsgeschichte .....	23
B. Überblick und Wertung .....	30
I. Allgemeines .....	30
II. Die Neuregelung des Realangebots .....	31
III. Die Beweislastumkehr .....	33
IV. Das neue Rücktrittsrecht nach § 3a und die Änderung des § 3 .....	33
V. Die Änderungen des Klauselkatalogs des § 6 und die Erweiterung des § 7 .....	37
1. Entgeltänderung .....	38
2. Haftungsfreizeichnung .....	39
3. Verzugszinsen .....	39
4. Willensmängel .....	40
5. Inkassokosten .....	40
6. Angeld .....	41
7. Transparenzgebot .....	41
VI. Änderungen im Recht des Verbraucherkredits .....	42
1. Die Betragsgrenze in § 16 und weitere kleinere Änderungen (§§ 20, 24, 26c) .....	42
2. Kreditgeschäfte von Ehegatten und Interzessionen von Verbrauchern im allgemeinen .....	44
a) Anwendungsbereich .....	44
b) Systematische Stellung im Gesetz .....	45
c) Warnpflicht .....	45
d) Mäßigungsrecht .....	47
VII. Die Sonderregelung der Wohnraumsanierung .....	47
VIII. Die Sonderregelung der Preisgefahr beim Werkvertrag .....	50
IX. Die Verbandsklage .....	50
X. Die Zwingendstellung der durch das Maklergesetz eingefügten Bestimmungen .....	51
XI. Die Übergangs- und Vollzugsbestimmungen .....	52

**Bundesgesetz, mit dem das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Konsumentenschutzgesetz, das Versicherungsvertragsgesetz und das Bundesgesetz über den erweiterten Schutz der Verkehrsoffer geändert werden**

Art I:	Änderungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs .....	54
	§ 864 .....	54
	§ 1298 .....	56
Art II:	Änderungen des Konsumentenschutzgesetzes .....	58
	§ 1 Geltungsbereich .....	58
	§ 3 Rücktrittsrecht .....	58
	§ 3a .....	58
	§ 4 .....	62
	§ 6 Abs 1 Unzulässige Vertragsbestandteile .....	62
	§ 6 Abs 2 .....	69
	§ 6 Abs 3 .....	69
	§ 7 Angeld und Reugeld .....	70
	§ 16 Abs 1 Abzahlungsgeschäfte .....	71
	§ 16 Abs 3 .....	71
	§ 19 .....	72
	§ 20 Anzahlung .....	72
	§ 24 Ratenbrief .....	72
	§ 25a Kreditgeschäfte von Ehegatten .....	73
	§ 25b Kreditverbindlichkeiten von Verbrauchern .....	73
	§ 25c .....	74
	§ 25d Mäßigungsrecht .....	76
	§ 26c Einwendungsdurchgriff .....	80
	§ 26d Wohnungsverbesserung .....	80
	§ 27a Werkvertrag .....	82
	§ 28 Unterlassungsanspruch .....	83
	§ 29 Klageberechtigung .....	85
	§ 30 Anwendung des UWG .....	86
	§ 31 Schriftlichkeit und zwingende Bestimmungen beim Maklervertrag ....	86
	§ 31a .....	86
	§ 31f .....	86
	§ 32 Strafbestimmungen .....	87
	§ 41a Abs 1 .....	88
	§ 41a Abs 3 und 4 .....	88
	§ 42 .....	89
Art III:	Änderungen des Versicherungsvertragsgesetzes .....	89
	§ 5a .....	89
	§ 5b .....	90
	§ 165a .....	91
	§ 191b .....	92
	§ 191c .....	92
Art IV:	Änderungen des Bundesgesetzes über den erweiterten Schutz der Verkehrsoffer .....	93

§ 2 Anspruchsvoraussetzungen .....	93
§ 9 .....	93
Art V: Sonstige Schluß- und Übergangsbestimmungen .....	93

**Bundesgesetz vom 8. März 1979, mit dem Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz – KSchG) idgF**

I. Hauptstück .....	94
II. Hauptstück .....	113
III. Hauptstück .....	114

**Das Maklergesetz**  
(Helga Jesser)

<b>Einführung</b> .....	123
A. Entstehungsgeschichte .....	123
B. Überblick und Wertung .....	128
I. Einleitung .....	128
II. Allgemeiner Teil des Maklergesetzes .....	129
1. Allgemeines .....	129
2. Maklervertrag .....	129
3. Pflichten der Vertragsparteien .....	130
4. Der Provisionsanspruch des Maklers .....	133
a) Voraussetzungen .....	133
b) Höhe und Fälligkeit .....	133
c) Verwirkung bei Pflichtverstößen .....	135
d) Spezielle Fragen des Provisionsanspruches .....	135
III. Besondere Vorschriften für die einzelnen Maklertypen .....	137
1. Immobilienmakler .....	137
2. Handelsmakler .....	138
3. Versicherungsmakler .....	139
4. Personalkreditvermittler .....	142
IV. Besonderheiten beim Verbrauchergeschäft .....	144
1. Allgemeines .....	144
2. Das Rücktrittsrecht des Verbrauchers beim Immobiliengeschäft .....	145
3. Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers .....	148
4. Alleinvermittlungsaufträge mit Verbrauchern .....	149
5. Besondere Formgebote sowie zwingendes Recht beim Verbrauchergeschäft .....	149
V. Immobilienmakler- und Personalkreditvermittler-Verordnungen .....	149
VI. Zusammenfassung .....	150

**Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler und über Änderungen des Konsumentenschutzgesetzes (Maklergesetz – MaklerG)**

Art I: Maklergesetz .....	151
---------------------------	-----

1. Teil: Allgemeiner Teil .....	151
Begriff und Tätigkeit des Maklers .....	151
§ 1 Begriff .....	151
§ 2 Befugnisse des Maklers .....	153
Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag .....	154
§ 3 Interessenwahrung und Unterstützung .....	154
§ 4 Vermittlung; Abschluß .....	156
§ 5 Doppeltätigkeit .....	157
§ 6 Provision .....	158
§ 7 Entstehen des Provisionsanspruchs .....	162
§ 8 Höhe des Provisionsanspruchs .....	164
§ 9 Ersatz von Aufwendungen .....	165
§ 10 Fälligkeit .....	165
§ 11 Verjährung .....	166
Beendigung des Vertragsverhältnisses .....	166
§ 12 Fristablauf; vorzeitige Auflösung .....	166
§ 13 Kündigung .....	167
Besondere Vereinbarungen .....	167
§ 14 Alleinvermittlungsauftrag .....	167
§ 15 Provisionsvereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs ....	168
2. Teil: Immobilienmakler .....	171
§ 16 Begriff .....	171
§ 17 Besondere Aufklärungspflicht .....	172
§ 18 Zwingende Bestimmungen .....	172
3. Teil: Handelsmakler .....	172
Allgemeine Bestimmungen .....	172
§ 19 Begriff .....	172
§ 20 Doppeltätigkeit .....	173
§ 21 Schlußnote .....	173
§ 22 Vorbehalt der Bezeichnung des Vertragspartners .....	174
§ 23 Provision .....	174
§ 24 Tagebuch .....	175
§ 25 Krämermakler .....	176
Besondere Bestimmungen für Versicherungsmakler .....	176
§ 26 Begriff .....	176
§ 27 Doppeltätigkeit mit überwiegender Interessenwahrung; Vermittlungspflicht .....	179
§ 28 Wahrung der Interessen des Versicherungskunden .....	180
§ 29 Wahrung der Interessen des Versicherers .....	184
§ 30 Provision .....	185
§ 31 Abrechnung und Fälligkeit .....	187
§ 32 Zwingende Bestimmungen .....	188
4. Teil: Personalkreditvermittler .....	188
§ 33 Begriff .....	188
§ 34 Wirksamkeit des Kreditvermittlungsvertrags .....	189

§ 35 Befristung .....	191
§ 36 Inkassotätigkeit des Personalkreditvermittlers .....	191
§ 37 Unzulässige Vergütungen .....	192
§ 38 Vermittlung unzulässiger Kreditverträge .....	192
§ 39 Informationspflicht .....	193
§ 40 Zwingende Bestimmungen .....	194
Art II: Änderungen des Konsumentenschutzgesetzes .....	195
§ 30a Rücktritt von Immobiliengeschäften .....	195
§ 30b Besondere Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers .....	199
§ 30c Höchstdauer von Alleinvermittlungsaufträgen .....	201
§ 31 Schriftlichkeit und zwingende Bestimmungen beim Maklervertrag.....	202
Art III: Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung von Rechtsvorschriften, Verweisungen und Vollziehungsklausel .....	203
<b>Verordnung des BMW über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilien- makler .....</b>	<b>206</b>
<b>Verordnung des BMW über Standes- und Ausübungsregeln für das Gewerbe der Personalkreditvermittler .....</b>	<b>217</b>

**Das Bauträgervertragsgesetz**  
(Doris Kiendl)

<b>Einführung .....</b>	<b>223</b>
A. Entstehungsgeschichte .....	223
B. Überblick und Wertung .....	228
I. Einleitung .....	228
II. Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen .....	229
1. Sachlicher Geltungsbereich .....	229
a) Definition des Bauträgervertrages .....	229
b) Leistungen vor der Fertigstellung .....	231
2. Persönlicher Anwendungsbereich .....	232
a) Die Person des Bauträgers .....	232
b) Die Person des Erwerbers .....	232
3. Dreipersonale Verhältnisse .....	233
III. Form und Inhalt des Bauträgervertrages .....	234
IV. Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers .....	236
1. Rücktritt wegen mangelhafter vorvertraglicher Information .....	236
a) Voraussetzungen .....	236
b) Fristen .....	236
c) Belehrung über das Rücktrittsrecht .....	237
2. Rücktritt wegen des Unterbleibens der Gewährung einer Wohn- bauförderung .....	237
a) Voraussetzungen .....	237

b)	Fristen und Belehrungspflicht .....	239
c)	Kann das Rücktrittsrecht nach § 5 Abs 3 BTVG im Verbraucher- vertrag abbedungen werden? .....	240
3.	Rücktrittserklärung des Erwerbers .....	241
4.	Rücktritt bei dreipersonalen Verhältnissen .....	242
5.	Rechtsfolgen des Rücktritts .....	242
V.	Sicherung des Erwerbers .....	242
1.	Schuldrechtliche Sicherung .....	244
2.	Grundbücherliche Sicherstellung .....	245
3.	Pfandrechtliche Sicherung .....	246
VI.	Rechtsstellung und Aufgaben des Treuhänders .....	247
1.	Die Position des Treuhänders im Bauträgergeschäft .....	247
2.	Aufgaben des Treuhänders .....	247
VII.	Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung .....	248
VIII.	Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen .....	249

**Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird**

Art I:	Bauträgervertragsgesetz (BTVG) .....	251
§ 1	Geltungsbereich .....	251
§ 2	Begriffsbestimmungen .....	251
§ 3	Form des Vertrags .....	254
§ 4	Vertragsinhalt .....	255
§ 5	Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers .....	257
§ 6	Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers .....	261
§ 7	Sicherung des Erwerbers .....	262
§ 8	Schuldrechtliche Sicherung .....	267
§ 9	Grundbücherliche Sicherstellung .....	269
§ 10	Zahlung nach Ratenplan .....	272
§ 11	Pfandrechtliche Sicherung .....	274
§ 12	Bestellung eines Treuhänders .....	276
§ 13	Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts .....	279
§ 14	Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung .....	281
§ 15	Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers .....	282
§ 16	Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung .....	282
§ 17	Strafbestimmungen .....	283
§ 18	Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel .....	283
Art II:	Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 .....	284
§ 3	Mindestanteil .....	284
§ 4	Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht .....	287
§ 12	Einverleibung des Wohnungseigentums .....	288
§ 23	Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentums- organisatoren .....	290

§ 24c Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....	290
§ 26 Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen .....	293
§ 28 Inkrafttreten .....	294
§ 29 Außerkrafttreten, Übergang .....	294

## **Das Teilzeitnutzungsgesetz**

*(Helga Jesser/Doris Kiendl)*

<b>Einführung</b> .....	295
A. EG-Richtlinie über Time-Sharing und Entstehungsgeschichte des TNG .....	295
B. Überblick und Wertung .....	304
I. Einleitung .....	304
II. Anwendungsbereich .....	305
1. Verbrauchergeschäfte iSd § 1 KSchG .....	305
2. Sachlicher Anwendungsbereich .....	305
III. Vorvertragliche Informationspflichten und Vertragsabschluß .....	306
1. Informationsschrift .....	307
a) Inhalt .....	307
b) Adressatenkreis .....	307
c) Von der vorvertraglichen Information zum Vertragsabschluß .....	308
2. Vertragssprache .....	308
3. Form und Inhalt von Nutzungsverträgen .....	309
4. Sanktionen bei Formverstößen und Verstößen gegen das Sprachenregime .....	310
5. Unwirksame Vertragsklauseln .....	310
IV. Rücktrittsrecht .....	311
1. Rücktrittsfrist .....	312
a) Dauer .....	312
b) Beginn .....	312
c) Rücktrittsfrist bei unterlassener Belehrung über das Rücktrittsrecht .....	313
2. Form der Rücktrittserklärung .....	315
3. Adressat der Rücktrittserklärung .....	316
4. Anwendbarkeit anderer Rücktrittsrechte beim Time-Sharing-Vertrag ....	316
5. Rücktritt im Falle der Finanzierung durch den Veräußerer (§ 8 Abs 1 TNG) .....	318
6. Rücktrittsrecht bei Drittfinanzierung und bei „zusammenhängenden Verträgen“ .....	318
7. Kostenersatz beim Rücktritt .....	319
a) Rücktritt vom Nutzungsvertrag .....	319
b) Rücktritt bei Finanzierung des Nutzungsvertrages durch den Veräußerer .....	321



c) Rücktritt vom Kreditvertrag mit einem Dritten und „zusammenhängenden Verträgen“ .....	321
V. Verbot der Annahme von Zahlungen .....	323
VI. Sicherung der Erwerber .....	325
1. Treuhänderhypothek .....	326
2. Reallast des Betreibens einer Teilzeitnutzungsanlage .....	326
3. Rechtsstellung des Treuhänders .....	326
VII. Anwendbares Recht .....	327
1. Objektive Anknüpfung .....	328
2. Rechtswahlvereinbarungen in Teilzeitnutzungsverträgen .....	329
VIII. Zusammenfassung .....	329

### **Bundesgesetz über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an unbeweglichen Sachen (Teilzeitnutzungsgesetz – TNG)**

§ 1 Geltungsbereich .....	332
§ 2 Begriffsbestimmungen .....	334
§ 3 Informationsschrift .....	339
§ 4 Form und Mindestinhalte von Nutzungsverträgen .....	344
§ 5 Vertragssprache .....	348
§ 6 Rücktrittsrecht .....	350
§ 7 Annahme von Zahlungen des Erwerbers .....	356
§ 8 Kreditweise Aufbringung des Entgelts .....	357
§ 9 Zusammenhängende Verträge .....	363
§ 10 Grundbücherliche Sicherung .....	366
§ 11 Nutzungsverträge mit Auslandsbezug .....	371
§ 12 Strafbestimmungen .....	374
§ 13 Inkrafttreten .....	375
§ 14 Vollziehung .....	376

### **Anhangsteil**

A. Haustürgeschäft-RL 85/577/EWG vom 20.12.1985 .....	377
B. Verbraucherkredit-RL 87/102/EWG vom 22.12.1986 idF der RL 90/88/EWG vom 22.2.1990 .....	382
C. Pauschalreise-RL 90/314/EWG vom 13.6.1990 .....	397
D. Klausel-RL 93/13/EWG vom 5.4.1993 .....	406
E. Timesharing-RL 94/47/EG vom 26.10.1994 .....	415
F. Fernabsatz-RL 97/7/EG vom 17.2.1997 .....	423

<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	437
-----------------------------------	-----