Schiedsgutachterklausel in VerbrauchervertrĤgen

## **Description**

**Date Created** 20.09.2024

**Meta Fields** 

Inhalt: In Zusammenhang mit Projektliegenschaften finden sich in der Praxis bei VertrĤgen zwischen Unternehmern häufig â?? mit Schiedsvereinbarungen nicht zu verwechselnde â?? Schiedsgutachterabreden. Deren Zweck besteht darin, gewĤhrleistungsrechtliche Fragen â?? in der Regel jene nach der Mangelhaftigkeit der Sache â?? im Streitfall auÃ?erhalb eines aufwendigen Gerichtsverfahrens abzuhandeln. Im vorliegenden Fall geht es allerdings um einen Verbrauchervertrag, in concreto um den Kauf eines Wohnungseigentumsobjektes von der BautrA¤gerin. GemA¤A? Punkt 5.3. des Kaufvertrages sei einvernehmlich â?? andernfalls durch den PrĤsidenten des Oberlandesgerichtes Wien â?? ein gerichtlich beeideter SachverstĤndiger zu bestellen, wenn zwischen den Kaufvertragsparteien kein Einvernehmen hinsichtlich des Bestehens eines Mangels oder der Sanierung eines Mangels vorliegt; die Kostenlast solle derjenige Kaufvertragspartner tragen, dessen Standpunkt durch den Schiedsgutachter widerlegt wird. Eine solche Abrede ist mit Blick auf § 9 KSchG (zwar erging die Entscheidung zu § 9 KSchG idF vor der GewĤhrleistungsrechtsnovelle 2021, sie ist aber auch für dessen aktuelle Fassung belangvoll) fraglich, weil nach dieser Norm die GewĤhrleistungsrechte des Verbrauchers vor Kenntnis des Mangels nicht eingeschrĤnkt oder ausgeschlossen werden kĶnnen. Die gegenstĤndliche Schiedsgutachterabrede regelt das Verfahren zur Feststellung eines Mangels bzw der Mangelsanierung. Sie betrifft die GewĤhrleistungsrechte sohin nicht direkt â?? die einzelnen GewĤhrleistungsbehelfe (Rechtsfolge) bleiben unberührt â??, geht es doch um die Frage der Mangelhaftigkeit (Tatbestand) bzw um die Methode der Nachbesserung. Nach den Gesetzesmaterialien zu dem GewR�G 2001 erfasst § 9 KSchG allerdings nicht nur unmittelbare BeschrĤnkungen der GewĤhrleistungsrechte, die bis hin zu deren Ausschluss oder einem GewĤhrleistungsverzicht gehen kĶnnen, sondern auch Regelungen, die auf eine mittelbare BeschrĤnkung der GewĤhrleistungsrechte hinauslaufen (RV 422 BlgNr 21. GP 24). Die Materialien nennen als Beispiele die VerkÃ1/4rzung der Gewährleistungsfrist sowie Bestimmungen, wonach der Kaufgegenstand etwa â??keine gewĶhnlich vorausgesetzten Eigenschaftenâ?? habe oder â??mit MĤngeln jeder Art zu rechnenâ?? sei; gerade anhand der zuletzt genannten Beispiele erkennt man, dass auch EinschrĤnkungen auf Tatbestandsebene gegen § 9 KSchG verstoÃ?en können. Kurzum: Der Verbraucher soll im Vergleich zu den ihm von Gesetzes wegen eingerĤumten GewĤhrleistungsbestimmungen nicht schlechter gestellt werden. Der OGH hĤlt fest, dass die gegenstĤndliche Schiedsgutachterabrede â?? obwohl diese freilich ergebnisoffen formuliert worden war â?? im Vergleich zu der gesetzlichen Lage nachteilig ist. Auf materiell-rechtlicher Ebene werden solche Abreden nämlich als Voraussetzung der Fälligkeit von Ansprù/4chen angesehen (in diesem Sinne etwa 7 Ob 51/09i), was sowohl hinsichtlich der primĤren GewĤhrleistungsbehelfe (Nachbesserung und Nachlieferung) als auch des § 1435 ABGB (Rýckforderung nach Vertragsauflösung oder Preisminderung) von Belang ist, und zu einer verzĶgerten Geltendmachung der genannten AnsprĹ/4che fù/4hren kann. Darù/4ber hinaus benachteilige eine solche Abrede den Verbraucher auch im Vergleich zu dem gerichtlichen SachverstĤndigenbeweis, namentlich insbesondere mit Blick auf die Mitwirkung und den Rechtsschutz des Verbrauchers. Ferner sei fÃ1/4r den Fall der mangelnden Einigung eine SachverstĤndigenbestellung durch den PrĤsidenten des Oberlandesgerichts Wien gesetzlich nicht vorgesehen. Im Ergebnis geht der OGH sohin von einer Unwirksamkeit der gegenst A¤ndlichen Schiedsgutachterabrede aus. FA¼r die unternehmerische Praxis kann festgehalten werden, dass jegliche vor dessen Kenntnis des Mangels zulasten des Verbrauchers vereinbarte Verschlechterung seiner GewĤhrleistungsrechte im Vergleich zu der gesetzlichen Lage ein VerstoÄ? gegen § **9 KSchG** darstellt (krit aus rechtspolitischer Sicht: *Trenker*, NZ 2024, 161).