

der Bevölkerung ist der Kauf einer Eigentumswohnung die größte Anschaffung des Lebens; sie belastet die finanziellen Kräfte nachhaltig.“⁴⁵

Das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG besteht dann, wenn ein Verbraucher seine Vertragserklärung (in der Regel ein Anbot) zum Erwerb des Eigentums oder eines Mietrechts am selben Tag abgibt, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat. Das Rücktrittsrecht besteht nur bei Wohnungen, Einfamilienhäusern und Baugrundstücken, und weiters nur dann, wenn durch den Kauf bzw die Anmietung ein dringendes Wohnbedürfnis des Verbrauchers oder eines seiner nahen Angehörigen gedeckt werden soll. Für die Ausübung des Rücktrittsrechts setzt § 30a KSchG - entsprechende Belehrung vorausgesetzt - eine Frist von einer Woche ab Abgabe der Vertragserklärung. Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung, sowie auch einer Provision⁴⁷ vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist nicht zulässig.

Das Rücktrittsrecht steht nur Verbrauchern im Sinne des KSchG zu, es gilt jedoch nicht nur bei sogenannten „Verbrauchergeschäften“ (an denen auf der einen Seite ein Verbraucher, auf der anderen Seite ein Unternehmer beteiligt ist), sondern auch dann, wenn Wohnungsabgeber nicht Unternehmer, sondern selbst Verbraucher ist. Wenngleich § 30a KSchG durch das MaklerG geschaffen wurde, ist auch die Beteiligung eines Immobilienmaklers grundsätzlich nicht Anwendungsvoraussetzung.

Die neue Rücktrittsmöglichkeit hat natürlich vereinzelt bereits Umgehungsversuche ausgelöst, etwa das „Ersetzen“ einer am Tag der ersten Besichtigung abgegebenen Vertragserklärung an einem darauffolgenden Tag durch ein neues, bloß marginal geändertes Anbot. In einer der ersten bekanntgewordenen Entscheidungen zu § 30a KSchG wurde ein derartiger Umgehungsversuch vom BG Schwechat als solcher erkannt, der dennoch erklärte Rücktritt der Verbraucherin wurde als berechtigt akzeptiert (BG Schwechat, 2 C 78/97g vom 10.6.1997).

Bislang liegt zu § 30a KSchG nur sehr spärliche und ausschließlich erstgerichtliche Rechtsprechung vor, auch die tatsächliche praktische Auswirkung ist noch nicht abschließend zu beurteilen. Statistische Daten aus Verbraucherberatungsstellen liegen noch nicht vor; Gespräche mit Beraterinnen und Beratern legen jedoch nahe, einen Rückgang der einschlägigen Problemfälle im Zusammenhang mit Massenbesichtigungen anzunehmen.

⁴⁵Vgl RV 2 B1gNR 20. GP 37.

⁴⁷§ 4 Abs 1 Z 1 IMV