

Variable Kaufpreisbildung

im Anwendungsbereich des Bau trägerv ertragsgesetzes (BTVG)

Rechtsanwalt Mag. Benedikt Stockert, MSc.

Webinar am 20.04.2022, Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
Wirtschaftskammer Österreich



Ausgangspunkt

- Massive Materialpreissteigerungen bei zahlreichen Baustoffen und Materialien
- Baukostenindex im Wohnhaus- und Siedlungsbau aktuell (zuletzt veröffentlicht: Februar 2022) bei 115,7 Prozent-punkten. Anstieg von 11,4 % verglichen mit Februar 2021
- Abhängigkeit von internationalen Märkten
- Lieferengpässe durch Ausfälle und geschlossene Werke; unerwartete Verschiebungen der Nachfrage



Übersicht



Übersicht

1. Welche gesetzlichen Rahmenbedingungen sind bei Bauträgerverträgen zu beachten?
2. Welche Möglichkeiten der Kaufpreisgestaltung gibt es?
3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?
4. Was sind die Konsequenzen bei Missachtung der gesetzlichen Preisbildungsvorschriften oder falscher Vertragsformulierung?





1. Welche gesetzlichen Rahmenbedingungen sind bei Bauträgerverträgen zu beachten?



1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bau trägervertragsgesetz (BTVG) (1/4)

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf **Bau trägerverträge** anzuwenden, bei denen der **Erwerber vor der Fertigstellung** vereinbarungsgemäß **Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche** (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den **Bau träger** oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bau träger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bau träger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können **nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen** werden, wenn dieser **Verbraucher** (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.



1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bau trägervertragsgesetz (BTVG) (2/4)

- Bau trägervertrag
 - typengemischter Vertrag, der insb **werkvertragliche Elemente** enthält
 - auch bei einem **General- oder Totalunternehmervertrag**, wenn eine wirtschaftliche Einheit zwischen Bau trägervertrag und dem mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Erwerb des Rechts an der Liegenschaft vorliegt
 - Objekt des Vertrages ist ein **erst zu errichtendes oder durchgreifend zu erneuerndes Gebäude** oder eine derartige Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bau trägervertragsgesetz (BTVG) (3/4)

- Bau trägervertrag
 - Gemäß § 3 Abs 1 BTVG **schriftlich** abzuschließen
 - **Mindestinhalt:** neben anderen (Mindest-)Inhalten jedenfalls:
 - **Preis** (§ 4 Abs 1 Z 3 BTVG)
 - die vom Erwerber jeweils für **Sonder- und Zusatzleistungen** zu entrichtenden Beträge, wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu informieren ist (§ 4 Abs 1 Z 3 BTVG)



1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bau trägervertragsgesetz (BTVG) (4/4)

- Erwerber
 - unbeachtlich ob Unternehmer oder Verbraucher
- vor der Fertigstellung
- Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche
- an den Bau träger oder an Dritte entrichten





Achtung! Keine zwingende Anwendung des BTVG

Für die zwingende Anwendung des BTVG ist allein die Verbrauchereigenschaft des Erwerbers entscheidend.

Unter Unternehmern kann rechtswirksam auf die Anwendung des BTVG verzichtet werden.

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Konsumentenschutzgesetz (KSchG) (1/3)

§ 1 (1) Dieses Hauptstück gilt für Rechtsgeschäfte, an denen

1. einerseits jemand, für den das Geschäft **zum Betrieb seines Unternehmens** gehört, (im folgenden kurz Unternehmer genannt) und
2. andererseits jemand, für den **dies nicht zutrifft**, (im folgenden kurz **Verbraucher** genannt) beteiligt sind.

(2) **Unternehmen** im Sinn des Abs 1 Z 1 ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Juristische Personen des öffentlichen Rechts gelten immer als Unternehmer.

(3) Geschäfte, die eine natürliche Person **vor Aufnahme des Betriebes** ihres Unternehmens zur Schaffung der Voraussetzungen dafür tätig, gehören noch nicht im Sinn des Abs 1 Z 1 zu diesem Betrieb.

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Konsumentenschutzgesetz (KSchG) (2/3)

- Unternehmer
 - auf Dauer angelegte Organisation
 - wirtschaftliche Tätigkeit
 - Selbständige Tätigkeit



1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Konsumentenschutzgesetz (KSchG) (3/3)

- **Verbraucher**
 - jemand, für den dies (Unternehmer) nicht zutrifft
- natürliche Person **vor Aufnahme des Betriebes ihres Unternehmens**
 - Geschäfte zur Schaffung der Voraussetzungen für Betrieb des Unternehmens (zB: bei Erwerb von Geschäftsräumlichkeit)



1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

- **Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher**
 - Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und
 - Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zwingend anwendbar
- **Vertrag zwischen zwei Unternehmern**
 - Bauträgervertragsgesetz (BTVG) anwendbar
 - auf Anwendbarkeit kann mit Konsens der Vertragsparteien rechtswirksam verzichtet werden
 - Konsumentenschutzgesetz (KSchG) nicht anwendbar
 - größere Vertragsfreiheit, hat allerdings in den allgemeinen Vorschriften (§§ 864a, 879 ABGB) ihre Grenze





2. Welche Möglichkeiten der Kaufpreisgestaltung gibt es?



2. Welche Möglichkeiten der Kaufpreisgestaltung gibt es?

Die Vereinbarung des Kaufpreises

- **Fixpreis** (Festpreis, Pauschalpreis)
 - üblich ist die Vereinbarung von Fixpreisen
 - ziffernmäßig bestimmter Betrag
- **Variabler Kaufpreis**
 - § 4 Abs 3 BTVG gestattet die Vereinbarung eines variablen Kaufpreises
 - ein von bestimmt angegebenen Kostenfaktoren abhängiges Entgelt mit einer absoluten Obergrenze
 - Trend hin zu variablen, indexbasierten Vergütungsmodellen
 - **Nach WGG zulässiges Entgelt**
 - Obergrenze nicht zwingend vorzusehen

2. Welche Möglichkeiten der Kaufpreisgestaltung gibt es?

Die Bestandteile des Entgelts (1/2)

Gemäß § 4 Abs 1 Z 3 BTVG hat der Bauträgervertrag jedenfalls folgende Punkte zu enthalten:

- den **Preis**
- die vom Erwerber jeweils für **Sonder- und Zusatzleistungen** zu entrichtenden Beträge (auch, wenn diese direkt an „vorgegebene“ Professionisten zu entrichten sind und zum Vertragszeitpunkt bereits feststehen)

2. Welche Möglichkeiten der Kaufpreisgestaltung gibt es?

Die Bestandteile des Entgelts (2/2)

- **Entgeltbestandteile**
 - Jene, die typischerweise zum Bereich der geschuldeten Leistung gehören, also wirtschaftlich gesehen beim Bauträger verbleiben
 - und zur Abgeltung seiner eigenen Leistung bestimmt sind
- Nicht unter den Entgeltsbegriff fallen beispielsweise
 - die Kosten der Vertragserrichtung
 - die gerichtlichen Verbücherungskosten
 - die behördlich vorgeschriebenen Bauabgaben
 - der Aufwand zur Erstellung eines Nutzwertgutachtens
- Unter den Entgeltsbegriff fallen beispielsweise
 - Aufschließungskosten
 - von vorgegebenen Professionisten erbrachte Sonder- und Zusatzleistungen



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 4 Abs 3 BTVG

Ist der Preis nicht als Fixpreis bestimmt, so kann – ausgehend von einem Basispreis – ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Kostenfaktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Preises nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässig ist. Ist die Vereinbarung unwirksam, so gilt der Basispreis als Preis.



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 4 Abs 3 BTVG

- Ausgangspunkt ist **Basispreis** (vorläufiger Preis)
- Basispreis wird von **bestimmten Kostenfaktoren** abhängig gemacht und im Vertrag als veränderlich festgelegt
- **Obergrenze**



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 4 Abs 3 BTVG

Kostenfaktoren

- Genaue Umschreibung der Änderungsmöglichkeiten geboten, bloße Bezugnahme auf gesetzliche Möglichkeiten nicht ausreichend
- Der Gesetzgeber folgt bei der Regelung im § 4 Abs 3 BTVG und bei der Festlegung der preisverändernden Faktoren dem § 6 Abs 1 Z 5 KSchG
- nähere Aufschlüsselung kann nur im WGG-Bereich entfallen
 - Gesetzgeber legt weniger strengen Maßstab an



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 4 Abs 3 BTVG

Bestandverträge

Wertsicherung → keine Vereinbarung eines veränderlichen Preises
im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 3 BTVG



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

§ 6. (1) Für den Verbraucher sind besonders solche Vertragsbestimmungen im Sinn des § 879 ABGB jedenfalls nicht verbindlich, nach denen

Z 5. dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine Leistung ein höheres als das bei der Vertragsschließung bestimmte Entgelt zusteht, es sei denn, dass der Vertrag bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine Entgeltsenkung vorsieht, dass die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sind sowie dass ihr Eintritt nicht vom Willen des Unternehmers abhängt.



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Zweck der Norm ist es, das ursprüngliche Wertverhältnis der vertraglichen Leistung und der Gegenleistung aufrechtzuerhalten

Das Gesetz lässt eine nachträgliche Anpassung des Entgelts nur unter vier strengen Voraussetzungen zu:

- eine Entgeltsenkung muss vorgesehen sein (= Symmetriegebot)
- die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Vertrag müssen umschrieben und sachlich gerechtfertigt sein (= Transparenzgebot und Erfordernis der sachlichen Rechtfertigung)
- der Eintritt darf nicht vom Willen des Unternehmens abhängen (= Gebot der Willensunabhängigkeit)

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Entgeltsenkung

- Die Verpflichtung zu einer Vereinbarung der Möglichkeit auch zur Entgeltsenkung findet sich in § 4 Abs. 3 BTVG nicht
- Steigen die Kosten des Unternehmers für die Erbringung seiner Leistung, so gebührt ihm ein höheres Entgelt
- Umgekehrt soll sich auch die Gegenleistung des Verbrauchers verringern, wenn die Leistungserbringungskosten des Unternehmers sinken
- Im Ergebnis soll die anfängliche „Gewinnmarge“ des Unternehmers über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg gleich bleiben

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Maßgebende Umstände

- Die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Vertrag müssen umschrieben und sachlich gerechtfertigt sein
- Genaue Umschreibung der Änderungsmöglichkeiten geboten, bloße Bezugnahme auf gesetzliche Möglichkeiten nicht ausreichend
- Eine ungenaue Definition der Veränderungskriterien ist unter dem Gesichtspunkt des **§ 6 Abs. 3 KSchG** zu beurteilen und ist in diesem Sinne unklar und damit ungültig
- Vorausbestimmbarkeit des Umfangs der Preiserhöhung
 - Verbraucher muss Art und Weise der Preiserhöhung einsichtig sein
- Sachlicher Kalkulationsbezug der maßgebenden Umstände
 - Nur solche Umstände heranzuziehen, die sich auf die Preiskalkulation auswirken

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Sachliche Rechtfertigung

- Es müssen insbesondere betriebswirtschaftliche oder vergleichbare Gründe für die Preisänderung vorliegen
- Die Gesetzesmaterialien stellen auf den sachlichen Bezug zum konkreten Geschäft und die Kosten des Unternehmers ab

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Maßgebende Umstände – Beispiele

- Preisanpassungsklausel aufgrund der Änderung des Verbraucherpreisindex
 - Achtung: nicht sachlich gerechtfertigt, wenn die Bauzeit nicht gewisse Länge erreicht und es für Bauträger kalkulatorisch nicht überlegenswert ist, die Geldentwertung „wirtschaftlich abzufangen“
 - Indexierung des Kaufpreises (durch Vergleich der Basisindexzahl zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung) auch bei Ratenplanmodell sachlich nicht gerechtfertigt und wohl gröblich benachteiligend, da aufgrund laufender Ratenzahlung „Geldentwertung“ nicht ausschlaggebend ist
 - wohl nur sachlich gerechtfertigt, wenn die jeweils fällig werdende Rate beim Ratenplanmodell nach diesen Kriterien gesondert wertgesichert sind
- Änderung von Löhnen und Gehältern (zB: Kollektivvertrag)
- Preisanpassung nach Maßgabe der Veränderung bestimmter Kostenfaktoren, wie die Veränderung des Preises für Beton, Stahl, Holz oder andere Baumaterialien (Klausel muss auch indexbasiert sein)

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Indizes

- Baupreisindizes
 - Baupreisindex für Hoch- und Tiefbau
 - Baupreisindex für Hochbau
 - Baupreisindex für Tiefbau
- Verbraucherpreisindex (VPI/HVPI)
- Häuserpreisindex
- Index der Großhandelspreise
- Erzeugerpreisindex für den produzierenden Bereich
- ...



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers

- Der Eintritt der für die Preiserhöhung maßgebenden Umstände muss vom Willen des Unternehmers unabhängig sein
- Kein Offenhalten willkürlicher Eingriffe in die künftige Preisgestaltung
- Unabhängige Umstände sind jene für die Kalkulation maßgebliche Umstände, die dem Unternehmer „von außen“ auferlegt werden, beispielsweise:
 - Gesetzesänderungen
 - neue Kollektivvertragslöhne
 - branchenweite Änderungen von Rohstoffpreisen
 - neue Steuern oder Zollbestimmungen

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG

- Keine Überwälzung von durch den Unternehmer beherrschbarer Faktoren
- Keine Überwälzung betriebsinterner Faktoren



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 6 Abs 3 KSchG

Transparenzgebot

- Preisgleitklausel muss genau und verständlich formuliert sein
- Unklare Formulierungen und Widersprüche sind jedenfalls zu vermeiden
- Klare, einfache, nachvollziehbare Formulierung
- Der Käufer (Verbraucher) muss das vereinbarte Preisgleitsystem ohne Schwierigkeiten nachvollziehen können
- Konsequenz bei Missachtung des Transparenzgebots:
 - Unwirksamkeit der Preisgleitklausel
 - Basispreis wird Fixpreis
 - Keine Kaufpreisnachforderung durch Bauträger

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

§ 15 WGG

Kostendeckendes Entgelt

- Bauvorhaben, das im Rahmen der Wohnbauförderung gefördert wurde
- keine bestimmten Kostenfaktoren oder eine Obergrenze anzugeben
- Angabe einer Preisbasis für die Herstellkosten ist nach **§ 18 Abs 1 WGG** zwingend erforderlich (folgt aus **§ 15 WGG** mit Verweis auf **§ 13 WGG**)
 - insbesondere sind für die Herstellkosten Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) in den Vertrag aufzunehmen, die nicht älter als ein Jahr sein dürfen (s dazu **§ 18 WGG**)
- Anpassung des Entgelts erlaubt, wenn
 - die nach den Förderungsbestimmungen letztlich behördlich **genehmigten Gesamtbaukosten**
 - die endgültig **festgestellten förderbaren Nutzflächen** oder
 - die endgültigen Nutzwerte von den **ursprünglich angesetzten Werten abweichen**
- verstößt gegen **§ 4 Abs 3 BTVG**, wenn es sich bei den angeführten preisbestimmenden Faktoren um keine konkreten Kostenfaktoren im Sinne dieser Bestimmung handelt (wie etwa Veränderungen des Baupreisindex oder Lohnsteigerungsraten)

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

Variable Kaufpreisgestaltung von Sonder- und Zusatzleistungen

- Oft wird im Bauträgervertrag nur ein „**Basisobjekt**“ definiert und mögliche **Zusatzausstattungsvarianten** bzw. mögliche Zusatzleistungen als Gegenstand einer möglichen Vertragsergänzung angeboten
 - entsprechende Preise sind zu vereinbaren
- Wird die Möglichkeit eingeräumt **bis zur Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes **Sonderwunsch- und Zusatzaufträge** nur an vom Bauträger vorgegebene Professionisten erteilen zu dürfen, ohne diese näher zu definieren oder zu beschreiben:
 - Preis kann im Bauträgervertrag nicht festgelegt werden
 - Auftrag führt zur Änderung bzw. Ergänzung des Bauträgervertrags
 - Bestimmungen über variable Kaufpreisgestaltung gem § 4 Abs 3 BTVG und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG kommen zur Anwendung
 - Auch Reduktion der Leistung führt zu Erhöhung des Entgelts

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

Variable Kaufpreisgestaltung des Bestandzinses

- kann ebenfalls variabel vereinbart werden
- beispielsweise kann sich Bestandzins auf Basis der vom Bauträger kalkulierten Errichtungskosten des Bauträgerobjektes orientieren
- bereits genannte Kriterien sind sinngemäß anzuwenden
 - Änderungskriterien sind auch hier genau festzulegen
 - problematisch dabei ist jedoch die gesetzliche Anordnung, dass eine Obergrenze bestimmt sein muss
 - Höchstgrenze bzw. der sich daraus ergebende konkrete Höchstbetrag für den Bestandzins darf etwa nach Maßgabe der Veränderung des Verbraucherpreisindexes wertgesichert werden (Achtung: auch Entgeltsenkung muss vorgesehen sein)

Zusammenspiel von BTVG und KSchG

3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

Zusammenspiel von BTVG und KSchG

- Eine Preisanpassungsklausel in einem Bauträgervertrag mit einem Konsumenten muss kumulativ die Anforderungen des § 4 Abs 3 BTVG und des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG erfüllen
- Auch eine dem KSchG entsprechende Klausel berechtigt nicht zur Preisanpassung, wenn sie gegen § 4 Abs 3 BTVG verstößt
- Eine dem § 4 Abs 3 BTVG widersprechende Klausel ist auch dann unwirksam, wenn sie nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zulässig wäre



3. Was gilt es bei einer variablen Kaufpreisgestaltung zu beachten?

Checkliste

Sofern der Kaufpreis nicht anhand der Methoden des WGG berechnet wird, sind zur Rechtsgültigkeit einer Preisgleitvereinbarung im Bauträgervertrag folgende Punkte zu beachten:

- Schriftliche Vereinbarung
- Festlegung eines fixen Basispreises
- Konkrete Kostenfaktoren
- Festlegung einer absoluten Kaufpreisobergrenze
- Vereinbarung der Möglichkeit auch der Preissenkung
- Sachliche Rechtfertigung der Kostenfaktoren
- Unbeeinflussbarkeit der Kostenfaktoren durch den Bauträger



4. Konsequenzen bei Missachtung der gesetzlichen Preisbildungsvorschriften oder falscher Vertragsformulierung?

4. Was sind die Konsequenzen bei Missachtung der gesetzlichen Preisbildungsvorschriften oder falscher Vertragsformulierung?

Vertrag zwischen zwei Unternehmern

Wurde auf die Anwendbarkeit des BTVG rechtswirksam verzichtet:

- Zivilrechtliche Grundsätze, insbesondere § 879 ABGB, sind Grenze
- Preis sowie Preisanpassungsklausel muss hinreichend bestimmt oder bestimmbar sein
- Sonstige Konsequenz → **Nichtigkeit des Vertrags**



4. Was sind die Konsequenzen bei Missachtung der gesetzlichen Preisbildungsvorschriften oder falscher Vertragsformulierung?

Vertrag zwischen zwei Unternehmern

Wenn BTVG anwendbar ist:

- Werden die Vorgaben des § 4 Abs 3 BTVG nicht eingehalten
 - Kostenfaktoren sind nicht genau festgelegt
 - Obergrenze wurde nicht bestimmt

→ gilt (nur) Basispreis als Kaufpreis vereinbart.



4. Was sind die Konsequenzen bei Missachtung der gesetzlichen Preisbildungsvorschriften oder falscher Vertragsformulierung?

Vertrag zw. Unternehmer und Verbraucher

- Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und Konsumentenschutzgesetz (KSchG) anzuwenden
- BTVG: Verstoß gegen § 4 Abs 3 BTVG → **Basispreises als Kaufpreis**
- KSchG
 - Verstoß gegen § § 6 Abs 1 Z 5 KSchG wenn auch nur eine einzige der vier Voraussetzungen nicht erfüllt ist
 - Entgeltsenkung nicht vorgesehen
 - maßgebende Umstände für Entgeltänderung nicht umschrieben oder nicht sachlich gerechtfertigt
 - Eintritt der maßgebenden Umstände vom Willen des Unternehmers abhängig
 - **Preisänderungsklausel nichtig** und für Verbraucher unverbindlich (gemäß § 879 Abs 1 ABGB) → **Basispreises als Kaufpreis**



4. Was sind die Konsequenzen bei Missachtung der gesetzlichen Preisbildungsvorschriften oder falscher Vertragsformulierung?

§ 15 WGG

- Vereinbarung des kostendeckenden Entgelts nach § 15 WGG entspricht variabler Kaufpreisbildung nach BTVG
- Nicht notwendig: Vereinbarung bestimmter Kostenfaktoren, Festlegung einer Kaufpreisobergrenze
- Erforderlich: Angabe einer Preisbasis für die Herstellkosten (§ 18 Abs 1 WGG)
- Missachtung der Preisbildungsvorschriften des WGG, insbesondere des § 18: Rechtsfolge des § 4 Abs 3 BTVG
- → **Basispreis = Kaufpreis**; Keine Preiserhöhung



FSM-Immo-Podcast

erscheint jeden zweiten Dienstag

(Spotify, Apple, Overcast, RadioPublic, Google, Anchor und auch direkt auf unserer Website [FSM-Immo-Podcast](#))

In gemütlicher Atmosphäre plaudert Benedikt Stockert mit spannenden Gästen aus der heimischen und internationalen Immobilienszene über aktuelle Trends und Entwicklungen. Zu Gast waren unter anderem Anton Bondi de Antoni (Bondi Consult), Thomas Madreiter (Planungsdirektor der Stadt Wien), Harald Fux (internationaler Architekt, der verschiedene Stadien geplant hat), Ewald Kiss (Vizepräsident Magenta für Immobilienprojekte), Gregor Puscher (Geschäftsführer des Wohnfonds Wien) und viele mehr.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Benedikt Stockert, MSc.

FSM Rechtsanwälte GmbH

Lange Gasse 50

1080 Wien

H: www.fsm.law

E: stockert@fsm.law

T: +43 1 8906036

