

Vorsicht bei Musterverträgen aus dem Netz

Das Internet ist voll von Musterverträgen aller Art. Ganz gleich, ob es ums Auto, Miet- oder Kaufverträge fürs Eigenheim geht – die Bandbreite so genannter „Vertrags-Schimmel“ ist enorm. Solche Vorlagen sind oftmals kostenfrei und leicht herunterzuladen. Die Verlockung, diese „Vertrags-Schablonen“ für eigene Zwecke zu nutzen, ist daher groß. Doch Vorsicht: Die meisten Mustervorlagen sind veraltet, entsprechen nicht der österreichischen Rechtslage und/oder enthalten Klauseln, die einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten. Individuelle Bedürfnisse oder spezielle Umstände werden völlig außer Acht gelassen. Am Ende entstehen rechtlich unklare Situationen und damit Streit. „Vertrags-Schimmel“ kosten viel Zeit, Geld und vor allem Nerven. Verträge sollten daher stets individuell und von dafür ausgebildeten Rechtsexperten, wie Rechtsanwältinnen oder Rechtsanwälten, verfasst werden. Haben Sie Fragen zum Thema Verträge? Dann kontaktieren Sie eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Vertrauen Sie auf Expertenwissen, um rechtliche Fallstricke zu vermeiden.

Unser Rechtstipp

Viele Verträge können schon mündlich zustande kommen, die Schriftlichkeit hilft zu Beweis Zwecken im Nachhinein.

Vor Unterzeichnung eines Vertrages sollte im Zweifel die Prüfung durch eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt beauftragt werden.

Vertragsformulare aus dem Internet sollten mit Vorsicht verwendet werden, zumal deren rechtliche Auswirkungen und Wirksamkeit im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind.

Das Leistungsstörrecht ist äußerst umfassend. Lassen Sie sich von Ihrem Rechtsanwalt beraten, wenn Sie nach einem Vertragsabschluss auf Probleme stoßen.

INFOS UNTER

www.tiroler-rak.at oder office@tiroler-rak.at



Zwar können viele Verträge mündlich geschlossen werden, zur Beweissicherung empfiehlt sich aber in den meisten Fällen eine schriftliche Form. Fotos: iStock, Blickfang, Thomas Treichl

Stolpersteine bei der Vertragsgestaltung

Ein guter Vertrag schafft Klarheit und Rechtssicherheit. Ziel ist die Streitvermeidung – darüber informiert Rechtsanwalt Martin Fuith.

Warum brauche ich überhaupt einen schriftlichen Vertrag, ich kann mich doch auch mit Handschlag einigen?

Martin Fuith: Geschäfte des täglichen Lebens werden meist mündlich oder mit Handschlag abwickelt. Alles, was aber darüber hinausgeht sollte in Schriftform dokumentiert werden. Ein Auto oder auch eine Wohnung könnte zwar mit Handschlag gekauft werden, ohne schriftlichen Vertrag geht das aber in der Praxis nicht.

Im Internet finden sich eine Menge Vertragsformulare. Die kann ich doch verwenden und auf meinen Fall anpassen?

Fuith: Vorsicht bei Formularverträgen, oft sind Bestimmungen enthalten, die unwirksam sind. Nur ein auf meine Bedürfnisse zugeschnittener Vertrag passt dann wirklich. Oft sind Dinge zu bedenken, die im Vorhinein nicht bekannt sind, meist sind rechtliche Fußangeln vorhanden.

Was kann da so passieren?

Fuith: Wenn z.B. ein befristeter Mietvertrag nicht in der entsprechenden Form verlängert wird, ist die Befristung nicht wirksam. Wenn bei einem Kaufvertrag über eine Wohnung die Gewähr-

„Ein guter Vertrag entspricht den Bedürfnissen der Vertragsparteien, ist verständlich und vorausschauend.“



RA Mag. Martin Fuith
office@fuith.eu
www.fuith.eu

leistung nicht genau festgelegt ist, entsteht Streit. Gute Verträge sparen damit nicht nur Geld, sondern auch Zeit und vermeiden unnötigen Stress.

Was ist ein guter Vertrag?

Fuith: Ein guter Vertrag wird respektvoll verhandelt. Er entspricht den Bedürfnissen der Vertragsparteien, ist verständlich und vorausschauend.

Was ist der wichtigste Punkt bei einem guten Vertrag?

Fuith: Bei der Gestaltung des Vertrages die Konsequenz der Nichteinhaltung von Bestimmungen durch eine Vertragspartei zu bedenken, um Meinungsverschiedenheiten im Nachhinein ohne teuren Prozess lösen zu können.

Warum brauche ich einen umfassenden schriftlichen Vertrag, wenn ich mich mit meinem Vertragspartner ohnedies einig bin?

Fuith: Meist liegt der Teufel im Detail. Vom Beginn an eine qualifizierte Beratung durch eine Rechtsanwältin sichert eine qualitätsvolle umfassende Vertragsgestaltung. Diese rechnet sich auf jeden Fall. Sie vermeidet nicht nur wirtschaftliche Nachteile, sondern dient der Streitvermeidung.

Bruch des Vertrages ist sehr riskant

„Pacta sunt servanda“ (dt. Verträge sind einzuhalten) ist das Prinzip der Vertragstreue. Wie wichtig sie ist, erklärt Rechtsanwalt Matthias Atzl.

In einer Vertragsbeziehung soll eine Partei leisten (Schuldner), die andere kann verlangen (Gläubiger). Leistet der Schuldner nicht, kann der Gläubiger sein Recht grundsätzlich vor Gericht durchsetzen und den Schuldner zur Leistung zwingen.

Wenn von „Vertragsbruch“ oder „Vertragsverletzung“ die Rede ist, spricht man in der Regel von Leistungsstörungen. Das sind Fehler bei der Erfüllung oder Abwicklung eines gültigen Vertrages. Im Wesentlichen sind drei verschiedene Störungen denkbar: Der Vertrag wird gar nicht erfüllt (Nachträgliche Unmöglichkeit), zu spät erfüllt (Verzug) oder mangelhaft erfüllt (Gewährleistung).

Eine nachträgliche Unmöglichkeit liegt vor, wenn der Leistungserbringung ein dauerhaftes Hindernis entgegensteht. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, hat der Gläubiger ein Wahlrecht zwischen einem Austauschanspruch (am Vertrag festhalten, seine eigene Leistung erbringen und den Wert der untergegangenen Gegen-

leistung fordern) und einem Differenzanspruch (vom Vertrag zurücktreten und die Wertdifferenz zwischen der eigenen Leistung und der Gegenleistung als Schadenersatz fordern).

Bei Verzug ist zunächst zu prüfen, ob der Verzug vorwerfbar ist oder nicht. Ist dem Schuldner der Verzug nicht vorwerfbar hat der Gläubiger die Wahl ob er am Vertrag festhält oder unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktritt. Ist dem Schuldner der Verzug aber vorwerfbar, hat er neben dem vorgenannten Wahlrecht zudem die Möglichkeit Schadenersatz vom Schuldner zu verlangen.

Unter Gewährleistung versteht man die verschuldensunabhängige Haftung des Schuldners für Mängel, die seine Leistung bei der Erbringung aufweist. Als Hilfsmittel stehen Verbesserung und Austausch einerseits und Preisminderung und Wandlung (Vertragsaufhebung) andererseits zu. Dabei gilt in der Regel der Vorrang von Verbesserung oder Austausch.

„Leistungsstörungen sind Fehler bei der Erfüllung oder Abwicklung eines gültigen Vertrages.“



RA Mag. Matthias Atzl
office@ratb.at
www.ratb.at



Wer einen Vertrag unterzeichnet, muss die Rechtsfolgen bedenken. Deshalb sollte der Vertrag gut formuliert sein und Zweifel beseitigen.

Lieber Mustervertrag, du eignest dich ausgezeichnet. Als Futter für den Reißwolf.



Meine Anwältin lässt grüßen. Finden Sie Ihre unter www.tiroler-rak.at

DIE TIROLER RECHTSANWÄLTE