

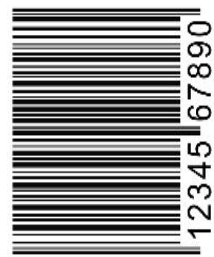


anwalt

finden.at

03/2022 | AUSGABE ÖSTERREICH

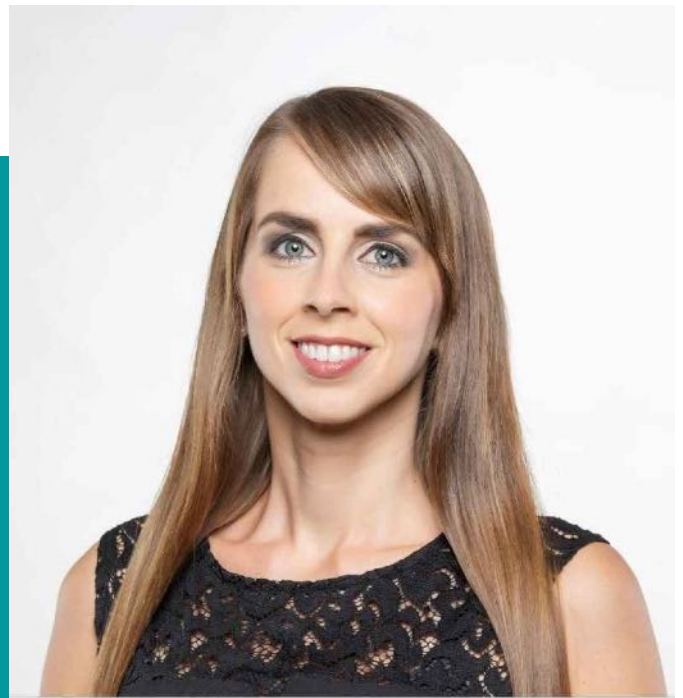
**Mag. Michaela Schnöll
im Interview mit
anwaltsfinden.at**



**RECHTLICHES FÜR JEDERMANN,
VON EXPERTEN**

Mag. Michaela Schnöll

Voraussetzungen für einen gültigen Vertragsabschluss – worauf beide Parteien achten sollten! Experteninterview mit Rechtsanwältin Mag. Michaela Schnöll



Ein Vertrag ist nach rechtlicher Definition eine von zwei Personen übereinstimmende Willenserklärung. Ganz gleich, welcher Vertragsgegenstand zur Anwendung kommt: Bestimmte Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit der Vertrag rechtskräftig ist. Was beide Vertragsparteien vor Vertragsabschluss wissen sollten, erklärt Ihnen im heutigen Experteninterview Mag. Michaela Schnöll, Rechtsanwältin und Vertragsrechtsexpertin aus Salzburg.

anwaltsfinden.at: Frau Mag. Schnöll, können Sie sich und Ihren beruflichen Werdegang kurz vorstellen?

Das Studium der Rechtswissenschaften habe ich an der juristischen Fakultät in Salzburg absolviert. In der Folge war ich im Zuge der Gerichtspraxis am Bezirksgericht in Hallein, im Bezirksgericht in Salzburg sowie am Landesgericht in Salzburg tätig. Bereits in der darauffolgenden mehrjährigen Zeit als Rechtsanwaltsanwältin habe ich mich u.a. auf das Gebiet Vertragsrecht spezialisiert. Im Jahr 2019 habe ich schlussendlich in Salzburg gemeinsam mit Rechtsanwalt Dr. Reischl und Rechtsanwalt Mag. Bernhofer die Anwaltssozietät „Reischl - Bernhofer - Schnöll Rechtsanwälte OG“ mit Sitz in 5020 Salzburg, Dr. Franz-Rehrl-Platz 7, gegründet.

Der Schwerpunkt meiner Spezialisierung im Vertragsrecht liegt im Kauf und Verkauf von Immobilien, also Grundstücken, Häusern, Wohnungen, etc. (auch Bauträgerverträge). Diesbezüglich übernehme ich regelmäßig die vollständige Abwicklung der Immobilientransaktion, was beispielsweise auch – wenn nötig – eine Treuhandschaft beinhaltet. Weiters erstelle ich regelmäßig Eheverträge (Ehepakete). Ebenso erstelle und prüfe ich Mietverträge bzw. berate Hilfesuchende diesbezüglich.

anwaltsfinden.at: Sie sind Expertin im Vertragsrecht. Kommt es im Zuge von Vertragsabschlüssen oftmals zu Fehlern?

Ja, es kommt im Zuge von Vertragsabschlüssen – besonders dann, wenn diese ohne rechtlichen Beistand durchgeführt werden – immer wieder zu Fehlern, welche für die betroffenen Vertragsparteien, je nach Sach- und Rechtslage, weitreichende Folgen haben können.

Derartige Folgen können sich (je nachdem, um welchen Vertrag es sich handelt) in einer völlig unklaren Rechtslage zeigen, damit einhergehend in einem langwierigen Rechtsstreit. Bereits deshalb ist es unter Berücksichtigung der eigenen Interessen essenziell, sich vor einem Vertragsabschluss mit rechtlichem Beistand abzusichern. Es ist dies eine nachhaltige Investition, zumal damit in der Zukunft einerseits Kosten, andererseits aber auch viel Zeit und Mühe verhindert werden kann.

anwaltsfinden.at: Vor Vertragsabschluss: Wie bekomme ich Sicherheit im Hinblick auf meinen Vertragspartner?

Es ist schwierig, letzte – also 100 %ige – Sicherheit im Hinblick auf den jeweiligen Vertragspartner zu erlangen, dies insbesondere dann, wenn im Vorfeld noch keine Geschäfte mit dem Vertragspartner abgeschlossen wurden. Grundwesentlich ist aus meiner Sicht jedoch, letzte Sicherheit im Hinblick auf die eigenen Interessen im Zuge der Vertragsgestaltung zu erlangen – und dies ist durch die Gestaltung des jeweiligen Vertrages jedenfalls möglich.

anwaltsfinden.at: Muss ein Vertrag schriftlich geschlossen werden, um wirksam zu sein?

Nein, ein Vertrag muss nicht zwingend schriftlich geschlossen werden, um wirksam zu sein. Die Ausnahme stellen jene Fälle dar, in denen das Gesetz explizit Anderes regelt, beispielsweise ein Ehevertrag.

Jedenfalls ist es aber wie ausgeführt nicht Voraussetzung, dass ein Vertrag für seine Gültigkeit schriftlich abgeschlossen werden muss. Beispielsweise kann ein Vertrag auch durch eine mündliche Willensübereinkunft der Vertragsparteien rechtswirksam abgeschlossen werden oder aber beispielsweise auch konkludent (also stillschweigend).

anwaltfinden.at: Wann gilt ein Vertrag überhaupt als wirksam? Welche Voraussetzungen müssen hierfür gegeben sein?

Ich versuche es möglichst einfach zu formulieren. Es bedarf zweier übereinstimmender Willenserklärungen, dass ein Vertrag zustande kommt. Diese Willenserklärungen nennt man Angebot und Annahme. Beide Erklärungen müssen einen entsprechenden Bindungswillen aufweisen. Die einwilligende Willenserklärung nennt sich Annahme. Die Annahme kann, wie heute auch schon gesagt, beispielsweise auch stillschweigend erfolgen oder durch bloße Erfüllung einer Handlung. Wichtig ist, dass sowohl Angebot als auch Annahme jeweils empfangsbedürftig sind – die jeweilige Willenserklärung muss dem Empfänger also zugehen.

Wesentlich ist auch, dass die Willenserklärungen frei zustande gekommen sind, also ohne beispielsweise Zwang oder Drohung.

anwaltfinden.at: Stichwort Geschäfts(un-)fähigkeit: Was kann darunter verstanden werden?

Unter Geschäftsfähigkeit versteht man die Fähigkeit, durch eigenes Handeln im Rechtsverkehr Rechte zu erwerben bzw. sich zu verpflichten.

Wesentlich ist, dass nicht jeder Mensch von Geburt an geschäftsfähig ist, vielmehr sind diesbezüglich gewisse Altersschritte zu beachten. Personen unter sieben Jahren (laut Gesetz Kinder) sind von Gesetzes wegen geschäftsunfähig, das bedeutet also, dass sie nur durch ihren gesetzlichen Vertreter (das sind in der Regel die Eltern bzw. Vater oder Mutter) Rechtsgeschäfte abschließen können. Einzige Ausnahme hier sind Geschäfte, welche tatsächlich nur geringfügige Angelegenheiten betreffen und von Kindern in dieser Altersklasse üblicherweise geschlossen werden.

Die nächste Altersklasse betrifft Personen zwischen sieben und vierzehn Jahren, welche laut Gesetz unmündige Minderjährige sind. Diese Personen sind beschränkt geschäftsfähig, was bedeutet, dass altersübliche und geringfügige Geschäfte des täglichen Lebens abgeschlossen werden können. Schließen Personen in dieser Altersklasse ohne Zustimmung des gesetzlichen Vertreters ein darüberhinausgehendes Geschäft ab, so ist dieses Geschäft aber nicht gänzlich nichtig, sondern sogenannte schwebend unwirksam. Das bedeutet nichts anderes, als dass ein derartiges Geschäft durch die nachträgliche Zustimmung des gesetzlichen Vertreters Gültigkeit erlangen kann.

Die nächste zu beachtende Altersklasse sind Personen zwischen 14 und 18 Jahren, genannt mündige Minderjährige. Diese Personen können sich vertraglich bereits zu Dienstleistungen verpflichten (beispielsweise ein kleiner Ferienjob, etc.). Für die Praxis wichtig zu beachten ist jedoch, dass Lehr- oder sonstige Ausbildungsverträge in dieser Altersklasse dennoch immer der Zustimmung des gesetzlichen Vertreters bedürfen. Auch können solche mündige Minderjährige über ihr Einkommen aus eigenem Erwerb und Sachen, die ihnen zur freien Verfügung überlassen worden sind, selbst verfügen und sich verpflichten – dies so lange, als dadurch die Befriedigung ihrer Lebensbedürfnisse nicht gefährdet wird.

anwaltfinden.at: Müssen die Vertragsparteien gewisse Formvorschriften einhalten, damit der Vertrag gültig ist?

Grundsätzlich lässt das in Österreich herrschende Recht den Vertragsparteien großen Spielraum im Hinblick auf den Abschluss von Vereinbarungen bzw. Verträgen. Die meisten Verträge bedürfen also keiner Formvorschriften, um geschlossen zu werden. Wie auch heute schon erwähnt, gibt es diesbezüglich jedoch auch klare Ausnahmen, welche meistens jene Fälle betreffen, in denen Verpflichtungen großen Ausmaßes eingegangen werden (beispielsweise Eheverträge).

anwaltfinden.at: „Ich regle im Vertrag das, was ich für richtig halte!“ Wie lautet hierzu Ihre Expertise?

Meine Meinung hierzu ist, dass diese Aussage bzw. dieser Gedanke aus menschlicher Sicht durchaus verständlich ist, da es vollkommen natürlich ist, bei Abschluss von Rechtsgeschäften die eigenen Interessen zu beachten. Grundsätzlich spricht hier rechtlich auch nichts dagegen, jedoch nur im erlaubten Umfang (beispielsweise keine strafrechtlichen Inhalte) und vor allem natürlich in jenem Umfang, in welchem das Gegenüber dies auch zulässt. Zur Erinnerung, es kann ein Vertrag nur zustande kommen, wenn es zwei übereinstimmende Willenserklärungen tatsächlich gibt. Etwaige Formvorschriften sind ebenso zu beachten.

anwaltfinden.at: Was für Auswirkungen entstehen, wenn vertraglich vereinbarte Leistungen nicht genau beschrieben werden?

Dies ist genau jener Aspekt, welchen ich am Anfang des Gespräches auch schon erwähnt habe. Wenn vertraglich vereinbarte Leistungen nicht mit der notwendigen Konkretheit beschrieben sind, kann dies fatale Folgen für die weitere Vertragsbeziehung haben, zumal einem Rechtsstreit bzw. unterschiedlichen Vertragsauslegungen etc., natürlich Tür und Tor geöffnet werden. In solchen Fällen kommt es fallweise auch erst zu einem späteren Zeitpunkt ans Tageslicht, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Vertragsparteien im Hinblick auf verschiedene Aspekte des Vertrages gänzlich unterschiedlicher Auffassung waren.

anwaltfinden.at: Haben Sie möglicherweise den ein oder anderen Tipp, was man bei oder noch vor Vertragsabschluss beachten sollte, um dessen Wirksamkeit nicht zu gefährden?

Der in der vorherigen Frage beantwortete Aspekt ist einer der Hauptgründe, weshalb ich der Überzeugung bin, gerade vor Rechtsgeschäften eines gewissen Ausmaßes unbedingt zumindest einen rechtlichen Rat einzuholen bzw. den Vertrag von einer rechtskundigen Person erstellen zu lassen. Dies ist jedenfalls die nachhaltigste und beste Vorgehensweise, welche für die Zukunft enorme Kosten und Mühe sparen kann.

Empfehlen möchte ich jedenfalls auch, den Vertragspartner vorab möglichst genau zu „screenen“. Damit meine ich beispielsweise bei Internetkäufen einige Bewertungen vorab zu lesen oder aber beispielsweise bei Kfz-Käufen vorab einige Erfahrungen (beispielsweise im Internet, oder von Freunden/Bekannten) einzuholen.

Herzlichen Dank für das Interview!

Versierte Vertragserrichtung & Vertragsprüfung; Rechtsanwältin Mag. Schnöll hilft Ihnen gerne bei Anliegen im Vertragsrecht

Sie möchten einen Vertrag errichten, sind sich jedoch über rechtliche Voraussetzungen im Hinblick auf dessen Gültigkeit noch unsicher? Rechtsanwältin Mag. Schnöll unterstützt Sie bei der Erstellung und Vertragsüberprüfung von verschiedensten Vertragsarten: vom Kaufvertrag einer Immobilie bis hin zu Eheverträgen oder Mietverträgen. Weitere Informationen sowie Kontaktdaten finden Sie auf dem Profil von [Mag. Michaela Schnöll](#) auf [anwaltfinden.at](#) sowie auf der Kanzleiwebseite [www.r-b-s.at](#).



anwalt
finden.at



WWW.ANWALTFINDEN.AT