



ÖFFENTLICHER NOTAR

Dr. Wolfgang Bäuml

Irrtum bei Kaufverträgen

Irrtum: Eine unzutreffende, falsche oder mangelnde Vorstellung von der Wirklichkeit.

Welche der beiden Vertragsseiten - Verkäufer oder Käufer - ist schutzwürdiger, wenn ein Irrtum auf einer Seite auftritt? Konkret für den Kaufvertrag bedeutet dies: Soll der Käufer eines Hauses geschützt werden, weil er sich in einem Irrtum befunden hat, als er den Vertrag abgeschlossen hat? Oder soll nicht vielmehr der geschützt werden, der auf Vertrag und Vertragsunterschrift des anderen vertraut hat ?

Die Frage der Schutzwürdigkeit ist ein Wertungsproblem in der Rechtsordnung. Wer soll wann zu Lasten des anderen Vertragsteils geschützt werden, insbesondere dann, wenn beide Seiten „unschuldig“ sind?

Erklärungsirrtum

Der Erklärende meint, etwas anderes zu erklären, als er wirklich erklärt hat, oder es ist ihm nicht bewusst, dass er eine verbindliche Erklärung abgegeben hat. Dazu zählen etwa Versprechen oder Verschreiben, wie ein falscher Kaufpreis oder Rechenfehler.

Unterschreibt jemand einen Vertrag, ohne ihn vorher gelesen zu haben, so wird grundsätzlich der Urkundeninhalt zum Inhalt des Vertrags, auch wenn in der Urkunde etwas anderes steht, als sich der Unterschreibende vorgestellt hat.

Stehen in der Urkunde unübliche Klauseln, so wird die Schutzwürdigkeit des Irrenden größer. Eine falsche Bezeichnung schadet jedenfalls nicht, wenn das Richtige gemeint ist, da ja, von der Bezeichnung abgesehen, kein Irrtum vorliegt.

Geschäftsirrtum

- Irrtum über die Natur des Geschäfts: der eine Teil glaubt z.B., das Auto einige Tage unentgeltlich ausleihen zu können, während aus den Umständen klar sein müsste, dass der andere Teil niemals Autos verleiht, sondern immer nur entgeltlich vermietet
- Irrtum über eine wesentliche Eigenschaft des Vertragsgegenstandes: der Käufer hält eine Kopie eines Gemäldes für das Original
- Irrtum über die Identität oder eine bedeutsame Eigenschaft des Vertragspartners, mit dem er den Vertrag niemals geschlossen hätte, wenn ihm dies bekannt gewesen wäre.

Motivirrtum

Dieser bezieht sich auf Umstände, Beweggründe, die außerhalb des eigentlichen Geschäfts liegen: z.B. jemand kauft ein Hochzeitsgeschenk, die Hochzeit findet aber nicht statt, oder: ein Gegenstand passt auf Grund seiner Größe nicht in die Wohnung.

Konsequenzen

Ein Motivirrtum ist nur in den wenigsten Fällen beachtlich, nämlich nur dann, wenn ein Vertragspartner den anderen absichtlich in die Irre geführt hat, oder wenn es sich um unentgeltliche Verträge (Schenkungen) oder um Testamente handelt.

Bei den anderen Irrtumsarten (Erklärungs- und Geschäftsirrtum) kann das Geschäft angefochten werden, wenn der Irrtum vom anderen Teil veranlasst wurde oder dem anderen Teil hätte auffallen müssen. Oder wenn der Irrtum rechtzeitig aufgeklärt wurde, das heißt, wenn der andere Vertragsteil noch keine Dispositionen im Vertrauen auf das Geschäft vorgenommen hat.

Weiters ist Irrtumsanfechtung möglich, wenn sich beide Vertragsseiten im Irrtum befanden. In diesen Fällen wird dem bzw. den Irrenden Schutzwürdigkeit zugebilligt.

Die Folgen der Irrtumsanfechtung

- Bei wesentlichen Irrtümern, wenn der Vertrag ohne Irrtum überhaupt nicht abgeschlossen worden wäre, wird der Vertrag ungültig
- Bei unwesentlichen Irrtümern, wenn der Vertrag anders abgeschlossen worden wäre, wird der Vertrag angepasst, korrigiert – zum Beispiel der Kaufpreis wird geändert.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml
Bezierrksblätter Korneuburg, KW 38/2016, Rechtsberatung