

Volksanwältin Dr. Maria Fekter

ORF-Sendereihe „Bürgeranwalt“ – Ausstrahlung vom 8.3.2008

### **Krass einseitige Vertragsbedingungen – Gemeinde Wien**

Wer mit der Gemeinde Wien Verträge schließt, muss aufpassen. Diese Lehre zog wohl mancher Zuseher aus der Darstellung des ersten Falles, dessen sich Volksanwältin Dr. Fekter bei der Sendung „Bürgeranwalt“ am 8.3.2008 annahm. Zwei junge Bürger fühlen sich übervorteilt. Sie haben ihre gesamten Ersparnisse aufgebracht und von der Gemeinde Wien ein Grundstück in der Lobau gekauft. Ihre beruflichen wie privaten Träume wollten sie dort verwirklichen. Um keinen Fehler zu machen, haben sie den Kaufvertrag ihrem Rechtsanwalt zur Prüfung übersandt und dies der zuständigen Magistratsabteilung schriftlich mitgeteilt. Dort reagierte man prompt: Den „bekannt gegebenen Wechsel des Rechtsanwalts haben wir zur Kenntnis genommen“, hieß es mit E-Mail des darauf folgenden Tages.

Dennoch hat sich die Gemeinde Wien in Folge direkt an die Betroffenen gewandt und sie wissen lassen, dass der gesamte Kaufpreis auf ein Konto der Gemeinde Wien zu überweisen sei. „Sie werden höflich ersucht, den Betrag mittels beiliegendem Zahlschein auf das Girokonto der Stadt Wien so zu überweisen, dass das Geld binnen drei Wochen ab kanzleimäßiger Abfertigung dieser Verständigung gutgeschrieben wird. Nach Einlangen des Betrages wird Ihnen die Vertragsurkunde übermittelt“, heißt es wörtlich. Die Beschwerdeführer haben dieses Schreiben an ihren Rechtsanwalt weitergeleitet. Dieser hat inzwischen ein Treuhandkonto eröffnet, auf das der Kaufpreis überwiesen werden sollte. Treuhandvereinbarung und Vollmacht hat der Anwalt der Gemeinde Wien binnen offener Zahlungsfrist übermittelt. Wiederum reagierte der Magistrat prompt. „Vollmacht und Treuhandvereinbarung sind eingelangt – Retournierung folgt. Kaufvertrag nach Bezahlung“, heißt es im Telegrammstil in einem E-Mail des darauf folgenden Tages.

Dreieinhalb Wochen später erhielt der Anwalt neuerlich Nachricht. Der Erhalt der Vollmacht werde von der Gemeinde Wien – nochmals – bestätigt. Die Treuhandmeldung jedoch könne „so nicht unterschrieben werden“. Vielmehr sei der Kaufpreis auf ein Konto der Gemeinde Wien zu überweisen. Die Frist dafür sei inzwischen abge-

laufen, sodass „einige Verzugszinsen“ entstehen werden. Deren genaue Höhe könne erst nach Erhalt des Kaufpreises berechnet werden.

Alle Bemühungen, die Gemeinde Wien doch noch zu einem Einlenken zu bewegen, halfen nicht. Weder der Hinweis, dass die Bank den im Wege eines Kredits finanzierten Kaufpreis nicht ohne Sicherheit freigegeben hätte, noch dass es im rechtsgeschäftlichen Verkehr völlig unüblich sei, einen Kaufvertrag ohne treuhändische Hinterlegung des Kaufpreises bis zur Eintragung des Eigentums im Grundbuch abzuwickeln, ließen die Gemeinde Wien von der eingenommenen Haltung abgehen. Also musste die gesamte Transaktion rückgängig gemacht werden. Bis das Geld letztendlich auf dem Konto der Gemeinde Wien einlangte, vergingen 50 Tage. Und für diese 50 Tage stellt die Gemeinde Wien den Betroffenen nunmehr Verzugszinsen in Rechnung – und zwar in der Höhe von 9% ! Die 9% seien der Gemeinde Wien in deren Haushaltsordnung vorgegeben, heißt es von der MA 69 lapidar, und im Übrigen von den Betroffenen akzeptiert worden. Das steht im Kaufvertrag. Und den hätten die beiden Käufer nun einmal unterfertigt.

VA Dr. Fekter kann ob dieser Haltung nur den Kopf schütteln. Nicht nur dass fraglich ist, wann die Zahlungsfrist in Gang gesetzt wurde – schließlich hat sich die MA 69 nicht an den bekannt gegebenen Rechtsanwalt gewandt –, hat die Gemeinde Wien unmissverständlich zu verstehen gegeben, dass sie gegen die treuhändische Hinterlegung des Kaufpreises keinen Einwand habe. Erst dreieinhalb Wochen später hat sie es sich anders überlegt. Fehler und Versäumnisse der Gemeinde Wien können nicht zu Lasten des Bürgers gehen, stellt VA Dr. Fekter klar und fordert die MA 69 auf, auf die Verzugszinsen zu verzichten. Auch deren Höhe kann die Volksanwältin nicht akzeptieren. Vereinbart dürfen nach der Haushaltsordnung 9% nämlich nur werden, wenn die anzuwendenden Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmen. Und die sehen – wie dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch unschwer zu entnehmen – anderes, nämlich 4%, vor. Eine derart krasse Abweichung ist sittenwidrig. Die Forderung der Gemeinde Wien ist weder dem Grunde noch der Höhe nach berechtigt, so VA Dr. Fekter abschließend.

## **Begräbniskosten – Finanz löst Anlassfall und erhöht Richtwerte!**

Welche Auslagen kann der Bürger beim Ableben eines Verwandten steuerlich absetzen? Und ist die Finanz an ihre eigenen Entscheidungen gebunden? Diesen beiden Fragen wandte sich VA Dr. Fekter bereits einmal, in der Sendung „Bürgeranwalt“ am 3.11.2007 zu. Die Volksanwältin kritisierte damals, dass die Finanz zunächst alle geltend gemachten Auslagen anerkannte, ihren Bescheid aber zweieinhalb Jahre später korrigierte. Aus einem Guthaben wurde so eine Nachforderung. Der damals im Studio anwesende Vertreter des Bundesministeriums für Finanzen stellte für den Einzelfall eine Lösung in Aussicht. Die Finanz hat Wort gehalten. Einer mittellosen Bürgerin wurde die Schuld erlassen. VA Dr. Fekter forderte aus Anlass der Darstellung des Falles, dass nicht nur die Richtsätze bezüglich der Begräbniskosten und der Kosten für ein Grabmal angehoben werden, sondern alle im Zusammenhang mit einer Beerdigung anfallenden Spesen abzugsfähig sein sollen.

Bezüglich der Richtsätze kann VA Dr. Fekter schon jetzt auf einen Erfolg verweisen. Die Finanz hat für Veranlagungen ab 2007 die Richtwerte für die Kosten eines angemessenen Begräbnisses sowie eines einfachen Grabmals um jeweils 1.000, EUR erhöht und damit auf jeweils 4.000, EUR angehoben. Abzugsfähig sind aber nur Auslagen, die im Nachlass keine Deckung fanden, stellt VA Dr. Fekter abschließend nochmals klar.