



BTVG neu ab 1. Juli 2008

→ Allgemeines

Nachdem die gegenständliche **Novelle zum BTVG** am 23. Jänner 2008 den Ministerrat passiert hatte, wurde sie am 11. März 2008 im Nationalrat beschlossen und am 9. April 2008 im Bundesgesetzblatt (BGBl I 2008/56) kundgemacht. Die BTVG-Novelle wird am **1. Juli 2008 in Kraft** treten und verfolgt das Ziel, „Schutzlücken“ zu schließen, die von Wissenschaft und Praxis insb im Hinblick auf insolvenzbedingte Verzögerungen oder Einstellungen von Bauvorhaben sowie auch bezüglich der Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen ausgemacht wurden. Im Wesentlichen steht die Novelle unter dem Leitmotiv **„mehr Transparenz, mehr Sicherheit“**. Ein **gesetzlicher Haftrücklass** für dingliche Erwerber (= Erwerber von Eigentum, Wohnungseigentum oder Baurecht) **in der Höhe von mindestens 2%** des Preises für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe und eine **markante Änderung des Ratenplanmodells** im Rahmen der grundbücherlichen Sicherstellung – **unter bestimmten Voraussetzungen** verbunden mit einer **„Zusatzsicherung“ in der Höhe von 10% des Preises** – sind die wohl markantesten und wirtschaftlich bedeutsamsten Punkte des Gesetzesvorhabens.

→ Anwendungsbereich des BTVG (§ 1 Abs 1 BTVG)

Die **Geltungsschwelle** des BTVG wird von € 145 auf **€ 150** Vorauszahlung je Quadratmeter Nutzfläche angehoben.

Für die Beurteilung der Anwendung des BTVG sind auch relevant:

- **Zahlungen an Dritte**, sofern sie auf dem Bauträgervertrag beruhen,
- **Zahlungen für Sonder- und Zusatzleistungen**, sofern diese vom Bauträger angeboten oder vorgegeben wurden,
- **Nebenkosten** (Aufschließungskosten, Gebühren, Abgaben, Steuern, Vertragserrichtungskosten, Kosten der grundbücherlichen Abwicklung).

→ Bauträgervertrag (§ 4 Abs 1 und 3 BTVG)

Der Bauträgervertrag hat künftig jedenfalls **Informationen** (Ausmaß, Lage, Widmung, aussagekräftige Pläne sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen) nicht nur über den „eigentlichen“ Vertragsgegenstand, sondern **auch über die vom Erwerber nutzbaren Teile der Gesamtanlage** zu beinhalten und auch auf eine allfällige Lage in einer wildbach- oder lawinenbedingten **Gefahrenzone** oder einem **Hochwasserabflussgebiet** sowie auf allfällige Eintragungen der Liegenschaft im **Verdachtsflächenkataster** bzw im **Altlastenatlas** hinzuweisen.

Die Information über den Preis und sonst zu entrichtende Beträge hat auch vertragsgemäße **Zahlungen an Dritte** und **Nebenkosten** (sofern diese nicht ohnehin schon im Preis enthalten sind) zu umfassen.

Bei einem variablen (= von bestimmten Kostenfaktoren abhängigen) **Preis ist auch ein Basispreis anzuführen**. Sollte die Vereinbarung des variablen Preises nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen (es fehlt zB die Angabe einer Obergrenze) und daher unwirksam sein, so hat (zur Vermeidung unbestimmter Entgeltvereinbarungen, die die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge haben) der Basispreis als vereinbart zu gelten.

→ Gesetzlicher Haftrücklass (§ 4 Abs 4 BTVG)

Bei Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts (somit also beim Erwerb dinglicher Rechte) ist dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des „eigentlichen“ Vertragsgegenstandes ein **Haftrücklass in der Höhe von mindestens 2%** des Preises (abzüglich Nebenkosten) (oder eine entsprechende Garantie oder Versicherung) einzuräumen.

→ Rücktrittsrechte des Erwerbers (§ 5 Abs 2 und 3 BTVG)

Die dem Erwerber zustehenden Rücktrittsrechte werden mit einer verlängerten **relativen Rücktrittsfrist** von jeweils **14 Tagen** und einer verlängerten **absoluten Frist** von jeweils **6 Wochen** ausgestattet.

→ Gegenstand und Art der Sicherung (§ 7 Abs 1 und 3 BTVG)

Zu sichern sind vertragsgemäße **Zahlungen des Erwerbers an den Bauträger sowie an Dritte, nicht jedoch Nebenkosten**. **Alle** vorgesehenen **Sicherheiten können miteinander kombiniert werden**, soweit dabei der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird (der geltende Gesetzeswortlaut sieht für die sog. „Sondersicherungsmodelle“ des § 7 Abs 6 BTVG diese Möglichkeit nicht vor).

→ Sondersicherungsmodelle (§ 7 Abs 6 BTVG)

Das **Sondersicherungsmodell der Haftung durch eine Gebietskörperschaft entfällt** (ein zur Sicherung bereites Land kann ohnehin im Rahmen der schuldrechtlichen Sicherung als Garant fungieren).

Das „förderungsrechtliche“ **Sondersicherungsmodell des § 7 Abs 6 Z 3 BTVG** wird modifiziert: neben weitere Voraussetzungen tritt va eine **jährliche Bescheinigung** des Abschlussprüfers bzw eines Revisionsverbands bzw des Revisors des Bauträgers **über die Erteilung eines unbeschränkten Bestätigungsvermerks für den jeweiligen Jahresabschluss und die sich aus der Bilanz ergebende ausreichende Eigenkapitalausstattung** des Bauträgers („**Bonitätserklärung**“). Dieses spezielle Sicherungsmodell kommt **nur mehr beim geförderten Erwerb von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten** in Betracht, also nicht mehr beim geförderten Erwerb von Eigentum, Wohnungseigentum oder Baurecht.

→ Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 Abs 1 und 5 iVm § 4 Abs 1 Z 8 BTVG)

Die **Bürgschaft** wird künftig **als mögliche Gestaltungsform der schuldrechtlichen Sicherung ausgeschlossen**. Aufgrund der Akzessorietät der Bürgschaft (dh deren Bestand ist vom tatsächlichen Vorliegen einer Forderung abhängig) könnten sich nämlich bei der Geltendmachung der Sicherung für den Erwerber Schwierigkeiten ergeben (im Zweifel müsste nämlich der Erwerber das Vorliegen einer Forderung auf prozessualen Wege erst beweisen).

Garantien und Versicherungen haben jedenfalls auf den jeweiligen Erwerber (und nicht etwa auf einen Treuhänder) **zu lauten** (dürfen aber bei einem Treuhänder verwahrt werden).

Die schuldrechtliche Sicherung hat stets den gesamten Rückforderungsanspruch des Erwerbers zu umfassen, eine **Einschränkung einer Garantie oder Versicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen** ist also **unzulässig**.

Es ist schon im Bauträgervertrag das **Konto** anzugeben, auf das die Zahlungen des Erwerbers zu erfolgen haben. Leistungen aus der Garantie oder Versicherung dürfen **nur mehr von der Zahlung des Erwerbers auf dieses vom Bauträger bekannt gegebene Konto**, nicht aber etwa von einem rechtskräftigen Titel des Erwerbers gegen den Bauträger („Urteilklausel“) **abhängig** gemacht werden. Die **Inanspruchnahme** der Garantie oder Versicherung soll jedenfalls zur **Auflösung des**

Bauträgervertrags führen, daher werden die Leistungen spätestens (aber eben auch nicht notwendigerweise früher) mit der Löschung der zugunsten des Erwerbers erfolgten Grundbucheintragung (zB Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum) fällig.

➔ **Grundbücherliche Sicherstellung, Ratenplan (§ 9 Abs 3 und 4 sowie § 10 Abs 2 BTVG)**

Von der **Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers** sollen definitiv **nur mehr jene Teile des Preises ausgenommen** werden dürfen, die der Erwerber **trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet** hat. Der aktuelle Gesetzeswortlaut knüpft die Ausnahme von Freistellungsverpflichtung nicht explizit an den Verzug der Zahlung, sodass sie auch für jene Teile des Preises gelten könnte, die im Rahmen des Ratenplans noch gar nicht fällig sind. Eine solche Auffassung würde aber freilich den Sinn der grundbücherlichen Sicherstellung in Frage stellen.

Künftig werden die Parteien **zwischen einem Ratenplan A und einem Ratenplan B wählen können**. Beide Ratenpläne verschieben gegenüber dem bestehenden Modell die Zahlungspflichten des Erwerbers schwerpunktmäßig zeitlich nach hinten, sind also aus Sicht des Bauträgers strenger. Wie die folgende Aufstellung zeigt, ist **Ratenplan A** gegenüber dem Ratenplan B etwas freizügiger, aber **im Falle von Wohnraumerwerb zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses mit einer zusätzlichen Sicherungspflicht des Bauträgers verbunden: Der Bauträger muss nämlich** dies falls (dh bei Ratenplan A, sofern Wohnraum zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses erworben wird; nicht also bei Geschäftsräumlichkeiten, „neutralen“ Objekten, Zweit-, Ferien- oder Vorsorgewohnungen) eine **Garantie oder Versicherung in der Höhe von 10% des Preises** (abzüglich Nebenkosten) **als zusätzliche Sicherheit für alle vermögenswerten Nachteile**, die der Erwerber aus der Verzögerung oder Einstellung des Bauvorhabens **infolge Bauträgerinsolvenz** erleiden könnte, einräumen.

Termin	Ratenplan A, Höchstfälligkeit zum genannten Termin	Ratenplan B, Höchstfälligkeit zum genannten Termin
Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	15 % des Preises	10% des Preises
Fertigstellung des Rohbaus und des Daches	35 % des Preises	30% des Preises
Fertigstellung der Rohinstallationen	20 % des Preises	20 % des Preises
Fertigstellung der Fassade und der Fenster (inkl Verglasung)	12 % des Preises	12 % des Preises
Bezugsfertigstellung oder vereinbarte vorzeitige Übergabe des „eigentlichen“ Vertragsgegenstandes	12 % des Preises	17 % des Preises
Fertigstellung der Gesamtanlage	4 % des Preises	9 % des Preises
Drei Jahre ab Übergabe des „eigentlichen“ Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger den gesetzlichen Haftrücklass nicht durch eine Garantie oder Versicherung einräumt.	Rest	Rest

➔ **Weitere Änderungen (§ 12 Abs 3, § 13 Abs 4 und § 14 Abs 1 BTVG)**

Aufklärungspflichten des Treuhänders werden modifiziert und angepasst.

Zahlungen des Erwerbers dürfen nur auf **Konten** geleistet werden, über die der Treuhänder verfügungsberechtigt ist und die **entweder nach der Notariatsordnung oder in einer Treuhandeinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert** sind.

Ziviltechniker und Sachverständige haben eine **Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von € 400.000,-** abzuschließen.

Der Zinssatz für Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung wird (in Anpassung an den Verzugszinssatz für unternehmerische Geschäfte) für auf den jeweiligen **Basiszinssatz plus acht Prozentpunkte** angehoben.

➔ **In-Kraft-Treten am 1. Juli 2008 (§ 18 Abs 6 BTVG)**

Die **neue Rechtslage** soll **für alle Bauträgerverträge** gelten, die **nach dem 30. Juni 2008 abgeschlossen** werden. Zumal das In-Kraft-Treten des „neuen“ BTVG also vom Datum des Bauträgervertrags und nicht von einem projektbezogenen Datum abhängig ist, wird es eine Vielzahl von „gemischten“ Projekten mit Erwerbern nach „altem“ BTVG einerseits und Erwerbern nach „neuem“ BTVG andererseits geben. Insb im Hinblick auf deren unterschiedliche „Startposition“ bei der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen (ein Teil der Erwerber ist mit einem gesetzlichen Haftrücklass gesichert, ein anderer Teil nicht) ist dies nicht völlig unproblematisch.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
call1@onlinehausverwaltung.at