immolex

NEUES MIET- UND WOHNRECHT
SEPTEMBER 2008
09

225–256

Grundbuchsrecht

Grundbuchsnovelle 2008 – (R)Evolution im Grundbuch

Immobilienrecht

Das neue Bauträgervertragsrecht

Wer trägt die Kosten des Energieausweises?

Mietrecht

Befristungsabschlag bei befristeter Verlängerung des Mietvertrags

Wohnungseigentumsrecht

Zum wichtigen Interesse an einer Änderung am WE-Objekt

Forum Immobilientreuhänder

Informationspflicht des Bauträgers über die Gesamtanlage

MANZ

Die Informationspflicht des Bauträgers über die Gesamtanlage

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 4 BTVG

Bauträgervertrag; Mindestinhalt; Informationspflicht; Schutz- und Sorgfaltspflicht

Im Zuge der am 1. 7. 2008 in Kraft getretenen BTVG-Novelle 2008[1]) sind ua auch die Informationspflichten des Bauträgers in Form erhöhter Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung des Bauträgervertrags gesteigert worden. § 4 Abs 1 Z 1 BTVG sieht nunmehr vor, dass der Bauträgervertrag **nicht nur** *„das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör"* als „eigentlichen" Vertragsgegenstand durch Angabe von Ausmaß, Lage und Widmung unter Zugrundelegung von Plänen sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen **zu bezeichnen** hat, **sondern auch** *„die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage"*.

Vor der BTVG-Novelle 2008 blieb es strittig, ob und in welchem Umfang der Bauträger durch Pläne sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen den Erwerber über den „eigentlichen" Vertragsgegenstand hinaus, auch über die Gestaltung der Gesamtanlage zu informieren hatte. *Kallinger/Gartner/Stingl*[2]) meinten zum BTVG aF bezüglich der in den Bauträgervertrag einzubeziehenden Pläne, dass unter Berücksichtigung des Gesetzeszwecks (lediglich) der Plan der gegenständlichen Einheit in den Vertrag einzubeziehen sei, andere Pläne nur so weit, wie es für den Erwerber von Interesse sei und seine Position als Inhaber und Rechten an (insb allgemeinen Teilen) der Liegenschaft berühre.

Ganz iS dieser Überlegung stellte der Gesetzgeber mit der BTVG-Novelle 2008 nun klar, dass den Bauträger zwar auch eine Informationspflicht über die Gesamtanlage trifft, diese Pflicht aber nicht überspannt werden darf: Deshalb sind neben dem „eigentlichen" Vertragsgegenstand lediglich die vom Erwerber üblicherweise nutzbaren allgemeinen Teile der Gesamtanlage in den Vertrag einzubeziehen.[3]) Die ErläutRV Novelle 2008 erwähnen neben den allgemeinen Teilen des Gebäudes, in dem eine Wohnung oder ein Geschäftslokal als „eigentlicher" Vertragsgegenstand liegt, beispielhaft Spielplätze, Park- und Abstellflächen, Hobbyräume, Zu- und Durchgangswege und die dem betreffenden Gebäude zugeordneten Grünflächen. Rätselhaft bleibt aber, weshalb sich in dieser demonstrativen Aufzählung auch die Bezeichnung „Geschäftslokale" findet, sind doch Geschäftslokale ja gerade keine allgemeinen Teile der Liegenschaft! Der Gesetzgeber lässt in § 4 Abs 1 Z 1 BTVG leider unausgesprochen, dass **mit den** *„vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teilen der Liegenschaft"* **jedenfalls nur allgemeine Teile der Liegenschaft gemeint** sind. Ungeachtet einer klaren gesetzlichen Aussage ist dies aber mE völlig unstrittig, zumal – vom „eigentlichen" Vertragsgegenstand abgesehen – andere als allgemeine Teile der Liegenschaft vom Erwerber ja gar nicht genutzt werden können und außerdem die ErläutRV der BTVG-Novelle 2008[4]) in ihrer Grundüberlegung eindeutig sind. **Die Erwähnung der Geschäftslokale in der beispielhaften Aufzählung der Erläut muss daher als Redaktionsirrtum qualifiziert werden.**

Zuzugeben ist freilich, dass sich das Interesse des Erwerbers über den „eigentlichen" Vertragsgegenstand hinaus, nicht bloß auf die von ihm nutzbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft erstreckt, sondern gegebenenfalls auch auf die Widmung[5]) und bauliche Ausgestaltung[6]) der übrigen Objekte der Anlage. **Dass** aber **der Bauträger Widmung und bauliche Ausgestaltung der übrigen Objekte der Anlage in den Bauträgervertrag einzubeziehen hätte, ergibt sich auch aus dem durch die BTVG-Novelle 2008 erweiterten § 4 Abs 1 Z 1 BTVG nicht.**[7])

Achtung: Eine entsprechende Aufklärungspflicht des Bauträgers könnte sich indes schon ganz allgemein aus dessen vertraglichen **Schutz- und Sorgfaltspflichten** ergeben, sofern Widmung und Ausgestaltung der übrigen Objekte der Anlage – etwa aufgrund ihrer räumlichen Nähe – auf die Nutzung des „eigentlichen" Vertragsgegenstands Einfluss nehmen können. Die **speziellen Rechtsfolgen des BTVG** für Verstöße gegen die in § 4 BTVG normierten Mindestanforderungen an den Bauträgervertrag (insb relative Nichtigkeit des Vertrags wegen Fehlens des erforderlichen Mindestinhalts nach § 4 BTVG, Rücktritt nach § 5 BTVG, Rückzahlungen nach § 14 BTVG, Verwaltungsstrafe nach § 17 Abs 1 Z 2 BTVG) **können** – mangels entsprechenden Verstoßes – **daraus aber nicht abgeleitet werden.**

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.
Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) BGBl I 2008/56; s dazu im *„Forum Immobilientreuhänder"* immolex 2008, 96 und 128.
2) *Kallinger/Gartner/Stingl,* Bauträgerhandbuch[4] (2006) 163.
3) Nicht einzubeziehen sind nach den Erläut zur BTVG-Novelle 2008 also jene Teile der Gesamtanlage, an denen der Erwerber bei objektiver Betrachtung kein Interesse hat und haben kann, wie etwa die räumliche Innengestaltung eines weiteren Gebäudes in einem mehrere Abschnitte oder „Stiegen" umfassenden Großprojekt.
4) *„Relevant sind jene allgemeinen Teile des Gebäudes und der Anlage, die der Erwerber üblicherweise nützen kann."*
5) Erfahrungsgemäß berührt ja gerade die Frage einer allfälligen geschäftlichen Nutzung der einzelnen Objekte der Anlage die Interessen der Erwerber ganz wesentlich und ist in der Praxis besonders konfliktbeladen. Vgl zB 5 Ob 38/94 (zur Frage, ob in einem als *„Wohnanlage"* beworbenen Projekt mit einer Zahnarztordination gerechnet werden muss).
6) Vgl zB 3 Ob 95/00 t (zur – im Verkaufsprospekt nicht vorgesehenen – Anbringung einer Außenstiege an einem benachbarten Objekt der Reihenhausanlage, von der aus in den Garten, in den Terrassenbereich, in den Wohnbereich und in den Schlafbereich des Erwerbers eingesehen werden kann).
7) AA *Rosifka* in Bauträgervertragsgesetz idF BTVG-Novelle 2008 (2008) 70 f. Sein Auslegungsergebnis lässt sich aber mit dem Wortlaut des § 4 Abs 1 Z 1 BTVG und letztlich (s FN 4) auch den Erläut zur BTVG-Novelle 2008 nicht in Einklang bringen und wird im Wesentlichen auch bloß mit dem (vor dem Hintergrund der zur BTVG-Novelle 2008 geführten Beratungen) vermeintlichen Willen des Gesetzgebers argumentiert.