



**ÖSTERREICHISCHER
MIETER-, SIEDLER- UND
WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND**

Präsident: helmut.puchebner@chello.at

Generalsekretär: mag.blasl@aon.at

An das
Bundesministerium für Justiz
Herrn SChef Dr. Gerhard HOPF

und die

Abteilung I /2
Herrn StA Hon.-Prof. Dr. Georg KATHREIN
Museumstraße 7
1070 Wien

Wien, 5. Oktober 2007

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bauträgervertragsgesetz
geändert wird – Begutachtungsverfahren – Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Dr. Hopf,
sehr geehrter Herr Dr. Kathrein,
sehr geehrte Damen und Herren !

Wir begrüßen die Bemühungen des Justiz-Ressorts, Verbesserungen für die Verbraucher als Vertragspartner von Bauträgerverträgen zu erreichen, Schutzlücken in der Praxis zu verringern und gesetzliche Klarstellungen vorzusehen. Auf Grund der für viele Menschen zweifellos auch wirtschaftlichen Bedeutsamkeit dieser Rechtsmaterie erlauben wir uns folgende Stellungnahme abzugeben.

Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund
Zustellungen bitte per E-Mail: mag.blasl@aon.at oder per Post: z. Hd. Herrn Mag. Blasl, Auhofstraße 162/17, 1130 Wien

Allgemein:

Wie den Erläuterungen zum Entwurf auch festgehalten ist, soll an den Zielen des Gesetzes, nämlich der Schaffung möglichst transparenter Vertragsbeziehungen und der wirtschaftlichen und rechtlichen Absicherung der Vorauszahlungen der Erwerber, festgehalten werden und „Schutzlücken“ in der Praxis geschlossen werden.

Beachtung zollen wir in diesem Zusammenhang auch dem mehrmaligen ausdrücklichen Hinweis, dass durch die Novellierung keine unvertretbaren zusätzlichen Kosten verursacht werden sollen, die letztlich – wie auch wir meinen – tendenziell nur den Erwerbern/Verbrauchern überbunden werden.

Aus unserer Sicht ist der Entwurf sichtlich bemüht, bei „wunden Punkten“ anzusetzen. Er gibt aber dennoch Anlass zu einigen Kritikpunkten.

Zu § 7 Abs. 6 Z 2 und 3:

Die bislang gegebene rechtliche Möglichkeit, der Sicherungspflicht des Erwerbers auch dadurch nachzukommen, dass „eine inländische Gebietskörperschaft dem Erwerber auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung für seine allfälligen Rückforderungsansprüche unmittelbar haftet“ oder im Zusammenhang mit einer Förderung aus öffentlichen Mitteln eine den „§§ 8 bis 14 gleichwertige Sicherung ... in Förderungsregelungen vorgesehen ist, deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird“, sind nach unseren Erfahrungen – ganz im Gegensatz zu den diesbezüglichen Erläuterungen des Entwurfs – tatsächlich in vielen Fällen zum Tragen gekommen und daher keineswegs entbehrlich!

Wenngleich diese Sicherungsart in der Praxis vorwiegend im gemeinnützigen Wohnbau zum Tragen kommt, ist doch festzuhalten, dass sich die Wohnbauförderung in keinem Bundesland ausschließlich auf gemeinnützige Bauträger bezieht und damit aus dieser bestehenden Regelung auch keinerlei Wettbewerbsverzerrung resultieren kann.

Unser Anliegen ist hier jedenfalls das klar ausgesprochene Interesse der Erwerber von gefördertem Wohnraum, auch weiterhin die Möglichkeit dieser ausgesprochen Kosten schonenden Sicherungsart aufrecht zu erhalten, zumal sie sich auch mit dem steigenden Interesse der den Wohnbau fördernden Gebietskörperschaften trifft, möglichst kostengünstige Wohnraumschaffung aus öffentlichen Mitteln zu unterstützen.

Gebietskörperschaften werden aus unserer Sicht in Hinkunft eher noch stärker darauf bedacht sein, durch Vereinbarungen in ihren Förderungsverträgen (und vielleicht künftig auch durch ausdrückliche gesetzliche Regelungen) eine möglichst lückenlose „Kontrolle des Baufortschritts und der Verwendung der Finanzierungsmittel einschließlich der Eigenmittel des Erwerbers“ sicher zu stellen. Das kann den Erwerbern nur nützen, wurde schon seinerzeit anlässlich der Schaffung des Bauträgervertragsgesetzes einhellig so eingeschätzt, hat sich bislang bewährt und insbesondere im Zusammenhang mit geförderten Objekten viele zusätzliche Kosten für die Erfüllung der Sicherungspflichten erspart.

Eine allfällige Streichung dieser gegebenen rechtlichen Möglichkeit kann auch umgekehrt keine Kostenersparnis bewirken und ist daher aus all diesen Gründen rechts- und wirtschafts- und sozialpolitisch abzuraten.

Der für die Streichung unter Anderem ins Treffen geführten Ungewissheit über die künftige Ausgestaltung der Wirtschaftsaufsicht über die gemeinnützigen Bauträger scheint zudem in diesem Zusammenhang wenig Relevanz zuzukommen, da der optimale Einsatz von Förderungsmitteln schon jetzt eben v.a. durch die Ausgestaltung der Förderungsvereinbarungen zu sichern ist und gesichert wird und die Wirtschaftsaufsicht über gemeinnützige Bauträger mehr für die generelle Erhaltung ihrer Wirtschaftskraft für das öffentliche Wohl als für konkrete Projektkontrollen geeignet ist.

Zu den §§ 4 Abs. 1 Z 2 und 12 Abs. 3 Z 1 lit. c:

Im Rahmen dieser beiden Neuregelungen wird – damit sie eine substantielle Verbesserung für Erwerber/Verbraucher bringen – zu ergänzenden gesetzlichen Klarstellungen geraten, die den Erwerbern eine möglichst klare Zuordnung der Zahlungsanteile zur Hauptleistung, zu den Sonderleistungen und den Zusatzleistungen ermöglichen, da erst dadurch das (in der Erweiterung von § 4 Abs. 1 Z 1 gelegene) Potential der wirtschaftlichen Transparenz des Bauvorhabens voll ausgeschöpft wird.

Zusammenfassend:

Mit Blick auf die derzeit geltenden Regelungen muss bei einer Änderung, die den Anspruch von Verbesserungen für ihre Zweckbestimmung bei gleichzeitiger Verhältnismäßigkeit der dadurch verursachten Kosten erhebt, jedenfalls sichergestellt werden, dass vor Allem bei geförderten Wohnbauten, die ja im öffentlichen Interesse liegen, die Wohnungswerber nicht mit (vermeidbaren) zusätzlichen Kosten belastet werden.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Begutachtung
und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Österreichischer Mieter-, Siedler-
und Wohnungseigentümerbund

gez. Helmut Puchebner
Präsident

gez. Mag. Bernhard Blasl
Generalsekretär