



Österreichischer Städtebund

Wien, 8. Oktober 2007
Dr. Schmid
Klappe: 899 77
Zl.: 600/1534/2007

Frau
Bundesministerin
Dr. Maria Berger
Museumsstraße 7
1070 Wien

per e-mail: kzl.b@bmj.gv.at

Betreff: GZ.: BMJ-B7.046/009-I 2/2007, Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird. Begutachtungsverfahren.

Sehr geehrte Frau Bundesministerin!

Der Österreichische Städtebund bedankt sich für die Übersendung des gegenständlichen Gesetzesentwurfs, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert werden soll und darf hierzu wie folgt, Stellung nehmen:

I.) Allgemein:

Grundsätzlich ist der Gedanke, den Erwerberschutz bzw. die Sicherung von Zahlungen auszubauen, zu begrüßen. Gerade die öffentliche Hand und/oder gemeinnützige Bauvereinigungen müssen bzw. mussten im Krisenfall immer wieder "Notaktionen" starten bzw. sich - nicht immer freiwillig - an solchen „Rettungsaktionen“ beteiligen (Beispiele hierfür wären etwa Stadt Wien - SEG,

oder Stadt Salzburg – WEB, etc.).

Die im Entwurf vorgesehene Verbesserung der Sicherungsmechanismen erscheint uns umso wichtiger, als anderorts geplant ist, die GmbH-Gründungen weiter zu vereinfachen und sie mittels noch geringerer liquider Mittel zu ermöglichen.

Eine solide Finanzkraft eines Bauträgers erscheint uns aber unabdingbar. Kleine, schwache gewerbliche Errichtungs-GmbHs unter Beteiligung von Baufirmen, die öfters - im günstigen Falle nach Bauende - liquidiert werden, sollten verhindert werden.

Allerdings kosten diese Sicherungsmechanismen, ob Bankgarantie, Treuhänder usw., auch zusätzlich Geld und verteuern gar nicht unbedeutlich die Gestehungskosten eines Bauwerkes. Es ist somit dringend zu fordern, dass Bereiche, in denen der Schutz nicht so dringend bzw. gar unnötig erscheint, von den kostenverursachenden Schutzmechanismen ausgespart werden.

II.) Anmerkungen zu einzelnen Regelungen:

Zu § 7 Abs.1 Z.1 leg. cit:

Der oben geschilderte Grundgedanke ist bereits im § 7 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. verwirklicht, in dem Bauvorhaben von Gebietskörperschaften schon ausdrücklich ausgenommen sind.

Das erscheint aber in der Praxis als zu eng formuliert. Es ist daher zu fordern, dass die Ausnahme auch für juristische Personen gilt, die zumindest im Mehrheitseigentum (ev. auch 75 %) einer Gebietskörperschaft stehen (wie Immobilien GmbHs, Errichtungsgesellschaften der öffentlichen Hand, Bauvereinigungen im Eigentum einer Gebietskörperschaft, etc.).

Auch der Wegfall der Möglichkeit, dass Sicherungsmechanismen und Aufsichtsfunktionen der Länder im Rahmen der Wohnbauförderung (z.B. spezielle Konten, Mittelzuzahlungen nach Baufortschritt, diverse Bankgarantien, bezughabende Prüfungen, Bilanz- und Prüfungsergebnisveröffentlichungen z.B. bei

gemeinnützigen Bauträgern) die Bundessicherung ersetzen können, ist zu kritisieren und verteuert unnötig geförderte Bauten, somit Bauten für förderungswürdige Personen.

Hier ist zu fordern, dass Doppelsicherungen (Bauträgervertragsgesetz und Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder) vermieden werden.

Zu § 12 Abs. 3 lit. 1 c leg. cit:

Es ist weiters zu fordern, dass die Belehrungspflicht in § 12 Abs. 3 lit. 1 c leg. cit klargestellt wird. In vielen Rechtsmaterien (KAG, GuKG, ärztliche Aufklärungspflicht, WAG usw.) führen Verstöße gegen meist unklar formulierte Aufklärungs- und Belehrungspflichten zu Schadenersatzprozessen, die bei Konkretisierung der einzelnen Pflichten vermeidbar erscheinen. Insbesondere ist klarzustellen, dass die Prüfung der Bonität des Erwerbers bzw. dessen Lebensumstände dem Bauträger zugerechnet wird. Ansonsten würde nämlich den Banken das (durch Zinsen entgeltlich übernommene) Kreditrisiko abgenommen werden.

Es wird unter diesem Blickpunkt ersucht, die angesprochenen Anregungen in den Gesetzesentwurf aufzunehmen.

Ergänzend wird angemerkt, dass die gegenständliche Stellungnahme im Wege elektronischer Post auch an das Präsidium des Nationalrates an die Adresse begutachtungsverfahren@parlament.gv.at übermittelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Thomas Weninger

Generalsekretär