



Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
1070 Wien

**ZI. 13/1 07/204**

**GZ B7.046/0009-I 2/2007  
BG, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird**

**Referent: Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag dankt für die Möglichkeit der Teilnahme an der Arbeitsgruppe und Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

#### **S t e l l u n g n a h m e :**

##### **Zu § 4 Abs. 1 Zi. 1:**

a) Die in dieser Bestimmung enthaltene Klarstellung beziehungsweise Differenzierung zwischen dem eigentlichen Vertragsgegenstand und der Gesamtanlage ist zu begrüßen, geht aber nach Ansicht der ÖRAK zu wenig weit.

Eine beträchtliche Anzahl von Bauträgerprojekten besteht aus verschiedenen Gebäuden und wird in zeitlicher Staffelung in verschiedenen Bauabschnitten errichtet, wobei es auch durchaus vorkommt, dass der Bauträger einen Teil der von ihm auf einer größeren Liegenschaft errichteten Objekte im Wohnungseigentum veräußert, andere Objekte vermietet, etc.

Einen Erwerber eines Vertragsgegenstandes im Sinne der Definition in dieser Bestimmung wird daher selbstverständlich in erster Linie sein „Vertragsgegenstand“ interessieren, daneben jene allgemeinen Bereiche der Liegenschaft, auf denen er seinen Vertragsgegenstand erreichen oder verlassen kann, somit Zugangswege und - Straßen, und weiters allgemeine für ihn sinnvoll nutzbare Abstellflächen, Kfz Parkplätze, Spielplätze, und sonstige allgemeine für ihn typischerweise nutzbare Einrichtungen, sowie sicherlich auch die Gestaltung der Grünflächen im Bereich „seines“ Hauses.

Einen Erwerber wird aber die Gestaltung eines Gebäudes (einer anderen „Stiege“), das am anderen Ende der Liegenschaft errichtet werden wird, nur dann interessieren, wenn er durch diese Errichtung in seinem Recht unmittelbar betroffen

ist; es wird ihnen allerdings nicht interessieren, welche Wohnungen, Stiegenhäuser, Kellerflächen, etc. in diesen Häusern gestaltet werden.

Dem berechtigten Interesse des Erwerbers würde daher jedenfalls dadurch Rechnung getragen werden, wenn der letzte Teil dieser Bestimmung etwa lauten würde wie folgt: "...und genaue Pläne, Baubeschreibungen, die Ausstattung und deren Zustand **des Vertragsgegenstandes und der vom jeweiligen Erwerber üblicherweise nutzbaren Teile der Gesamtanlage einzubeziehen sind**".

In den erläuternden Bemerkungen könnte beispielsweise auch ergänzt werden, dass darunter eben Spielplätze, Abstellflächen, Hobbyräume, Zugangswege und Durchgangswege und allgemeine Gartenflächen im Bereich des jeweiligen Gebäudes, in dem sich der Vertragsgegenstand befindet, verstanden werden.

Nach Ansicht der ÖRAK ist diese Differenzierung geboten, um einerseits dem Bauträger die bei größeren Projekten notwendige wirtschaftlich gebotene Flexibilität in der Gestaltung der Anlage zu ermöglichen, ohne damit in Interessen und Rechte von Erwerbern einzutreten, die sich durch solche Änderungen jedenfalls immer dann beschwert erachten könnten, wenn die Gesamtanlage undifferenziert als solche durch Pläne und Beschreibungen zu definieren ist und als solche „festgelegt“ in den Vertrag einzubeziehen ist.

Die Differenzierung greift umgekehrt aber nicht in sinnvolle und notwendige Rechte des jeweiligen Erwerbers ein, dem nur sein Vertragsgegenstand und auch die Errichtung und Gestaltung jener Flächen und Einrichtungen "gesichert" werden müssen, an denen er typischerweise Interesse hat.

Zuletzt wäre die Differenzierung auch dahingehend geboten, da im novellierten § 10 Abs. 2 unter Zi. 5 vorgesehen ist, dass der Bauträger 3% des Kaufpreises erst „nach Fertigstellung der Gesamtanlage“ verlangen darf.

Eine undifferenziert definierte Gesamtanlage besteht sicherlich aus sämtlichen vom Bauträger prinzipiell geplanten Objekten und Einrichtungen, auch wenn diese erst in Jahren errichtet werden sollen, für den konkreten Erwerber keine Bedeutung haben, von ihm üblicherweise auch nicht benutzt werden, etc.

Es ist wohl nicht gerechtfertigt, dass Erwerber einen vollkommen fertig gestellten, mängelfrei errichteten Vertragsgegenstand, der problemlos erreichbar ist, alle Infrastruktureinrichtungen aufweist etc. erhält, der Bauträger dennoch aber immerhin 3% des Kaufpreises nicht bezahlt erhält, weil er aufgrund der Ablaufplanung seines großen Bauträgerprojekts die weiteren Gebäude ("Stiegen") erst später errichtet.

b) Im Hinblick auf die neue grundsätzlich begrüßenswerte Erfassung der Vertragsurkunden in der elektronischen Urkundensammlung der Gerichte, sollte allerdings den daraus resultierenden technischen Notwendigkeiten Rechnung getragen werden.

Wenn nämlich, so wie bisher üblicherweise gehandhabt, der Begriff "einzubeziehen" so verstanden wird, dass die in dieser Bestimmung genannten Unterlagen

physikalisch in die Vertragsurkunde eingebunden werden müssen, so würde dies sowohl den Vertragserrichter und Treuhänder als auch die Grundbuchsgerichte vor technisch unlösbare Probleme stellen, da Wohnungspläne und Pläne über die Gesamtanlage im Regelfall größer als DIN A4 sind und somit nicht sinnvoll eingescannt werden können.

Es wird daher ersucht und vorgeschlagen, zumindest in die erläuternden Bemerkungen einen Hinweis aufzunehmen, dass der dem Grundbuchsgericht vorzulegende Bauträgervertrag in einer der elektronischen Urkundenerfassung zugänglichen Form (DIN A4-Format) zulässig gestaltet werden darf. Es könnten dann etwa zwei gleichwertige Originale des Bauträgervertrages erstellt werden, wobei das eine Original in einer beglaubigten, der elektronischen Erfassung zugänglichen Form errichtet wird und die andere Fassung die Pläne in einer entsprechenden vergrößerten Form enthält.

Es wäre auch denkbar, klarzustellen, dass der Begriff "einzuzeichnen" nicht bedeutet, dass diese in größerem Format vorliegenden Urkunden in eine dauerhafte physikalische Verbindung zum Vertragstext selbst gebracht werden müssen.

Die Schriftform und die eindeutigen Zuordnung der Urkunden zu einem bestimmten Vertrag müssen aber selbstverständlich immer gewahrt bleiben.

#### Zu § 4 Abs. 1 Zi. 3:

Wird die Differenzierung hinsichtlich der Beschreibung der "Gesamtanlage" in der Zi. 1 vorgenommen, so muss sich dies auch in der Definition eines Fertigstellungstermins der den jeweiligen Erwerber interessierenden Teile der Gesamtanlage niederschlagen, der somit ebenfalls verbindlich zu nennen wäre.

#### Zu § 4 Abs. 1 Zi. 6:

Hier sollte zur Klarstellung der letzte Teil der Bestimmung nach dem Beistrich lauten wie folgt: "..... wobei **der Erwerber** über die damit verbundenen Rechtsfolgen....."

#### Zu § 8 Abs. 1:

Die in den Besprechungen der Arbeitsgruppe geäußerten Bedenken gegen die Einschränkung des Adressatenkreises der Bankgarantie auf den Erwerber sind unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der professionellen Treuhänder und damit aber auch der Erwerber zu sehen und sollten nach Ansicht der ÖRAK im Gesetzestext unbedingt Berücksichtigung finden.

Darf die Bankgarantie gemäß § 8 BTVG nur auf den Erwerber lauten, so wird ein verantwortungsbewusster Treuhänder, insbesondere dann, wenn er aus Gründen der vereinfachten Wohnungseigentumsbegründung vor weitgehender Fertigstellung des Projektes beziehungsweise vor vollständiger Bezahlung der von den Erwerbern geschuldeten Beträge, von der Einverleibung eines ideellen Miteigentumsanteils für den jeweiligen Erwerber absieht, sondern "nur" die im § 37 Abs. 1 geforderte

Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 erwirkt, dennoch nicht die Treuhandschaft gegenüber einem Bankinstitut des Erwerbers, das den Kaufpreis oder Teile davon für ein vom jeweiligen Erwerber gekauftes Bauträgerobjekt finanziert, übernehmen können und dürfen.

Er ist nämlich nicht auszuschließen, beziehungsweise rechtlich zu verhindern, dass der jeweilige Erwerber ohne Zutun des Treuhänders seine Anwartschaftsrechte verkauft, die ihm rechtlich zustehende Übertragung der Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG auf seinen Käufer vornehmen lässt, wodurch dem Treuhänder die Erfüllung seiner Treuhandschaft (gegenüber der Finanzierungsbank des ersten Erwerbers) unmöglich gemacht wird.

Der Treuhänder hat in diesem Fall auch keine rechtliche Möglichkeit, die Übertragung der Rechte aus der Bankgarantie gemäß § 8 BTVG auf den Käufer des ersten Erwerbers, mit dem er gar keine Rechtsbeziehungen hat, zu verhindern, da er nicht Adressat der Bankgarantie ist, die von der Bank des Bauträgers zu Gunsten des Erwerbers ausgestellt wird.

Die gleichen - für den Treuhänder unangenehmen - Wirkungen hätte es, wenn ein Erwerber ohne Zutun des Treuhänders von seinen Rücktrittsrechten gemäß BTVG berechtigt Gebrauch macht, die auf ihn ausgestellte Bankgarantie zieht, in die Löschung der Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG einwilligt, oder sie selbst veranlasst und der Treuhänder, der aufgrund der Gestaltung des Bauträgerprojekts mittels schuldrechtlicher Sicherung in die Zahlungsabwicklung beziehungsweise weitere Vertragsabwicklung gar nicht eingebunden sein muss, keine Möglichkeit hat, dies zu verhindern, um seine eigenen Verpflichtungen gegenüber der Finanzierungsbank des Käufers wahrzunehmen, die in diesem Fall naturgemäß die von ihr finanzierten/bezahlten Beträge zurückerhalten sollte.

Ein verantwortungsbewusster Treuhänder wird daher auch beim schuldrechtlichen Sicherungsmodell die Treuhandschaft für die Eintragung eines Pfandrechts für die Finanzierungsbank eines Erwerbers nur dann übernehmen dürfen, wenn im Bauträgerprojekt die Einverleibung provisorischen ideellen Miteigentums für jeden Erwerber zwingend vorgesehen ist, womit es dem Treuhänder möglich wäre, das Pfandrecht zu Gunsten der Finanzierungsbank des Erwerbers auf den provisorischen ideellen Miteigentumsanteilen einverleiben zu lassen und somit problemlos seine Treuhandschaft gegenüber der Finanzierungsbank des Erwerbers zu erfüllen, wogegen aus derzeitiger Sicht die bereits im Arbeitskreis näher erläuterte Rechtsmeinung zur extrem komplizierten Anteilsberichtigung im Zuge der Begründung von WEG durch Anteilsabtretungen sowie die steuer- und gebührenrechtliche Problematik spricht.

Auch der Hinweis auf eine theoretisch mögliche Treuhandvereinbarung zwischen Erwerber und Treuhänder hinsichtlich der Verwahrung der auf den Erwerber ausgestellte Bankgarantie gemäß § 8 BTVG reicht aus Sicht der ÖRAK nicht aus um, die bestehende Problematik für die professionellen Treuhänder zu beseitigen.

Selbst wenn der Treuhänder berechtigt wäre, die auf den Erwerber ausgestellte Bankgarantie zu verwahren, so könnte er die Bankgarantie dennoch nicht in Anspruch nehmen, da ein Erwerber einem Treuhänder im Krisenfall wohl zuerst die

Vollmacht kündigen wird, die Herausgabe der Urkunde verlangen wird und Erwerber und Treuhänder unter Umständen in einem Rechtsstreit klären müssen, ob der Treuhänder verpflichtet wäre, die Bankgarantie an den Erwerber herauszugeben.

Auch in diesem Fall hätte der Treuhänder praktisch keine Möglichkeit, zu verhindern, dass der Erwerber von der Bankgarantie zu Gunsten eines anderen Kontos, als das Kreditkonto seiner Finanzierungsbank Gebrauch macht.

Es ist keinem Treuhänder zuzumuten, derartige Risiken und potentielle Streitigkeiten einzugehen und somit die negativen Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung des Käufers, des Bauträgers, der vom Bauträger beauftragten Professionisten, die den Bau nicht ordnungsgemäß fertigstellen, etc. "ausbaden" zu müssen.

Kann jedoch ein Treuhänder aus den genannten Gründen sowohl wirtschaftlich als auch standesrechtlich derartige Treuhandschaften gegenüber den Finanzierungsbanken der jeweiligen Erwerber eines Bauträgerobjekts nicht eingehen, weil er nicht sicher sein kann, die Treuhandverpflichtungen auch erfüllen zu können oder die Treuhandvaluta auch zurückzahlen zu können, so wäre dies das wirtschaftliche Ende jeder Bauträgertätigkeit, wobei es gleichgültig wäre welches Sicherungsmodell angeboten wird, da etwa 80 bis 90% aller Käufer eines Bauträgerprojekts Bankdarlehen in Anspruch nehmen, wofür Treuhänder Verpflichtungen übernehmen müssen.

Wird die Bankgarantie zulässigerweise auch oder nur auf den Treuhänder ausgestellt, so kann und wird sie der Treuhänder nur im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen und nach Bekanntgabe des Erwerbers, dass er gültig vom Bauträgervertrag zurückgetreten ist, gegenüber der garantierenden Bank des Bauträgers in Anspruch nehmen die entsprechenden Beträge, soweit sie aus einer Bankfinanzierung des Käufers stammen, dann an dieses Bankinstitut zurücküberweisen und damit seine eigenen Verpflichtungen (und nicht zuletzt auch die Verpflichtungen des Erwerbers diesem Bankinstitut gegenüber) wahrnehmen.

(Der in den Sitzungen der Arbeitsgruppe geäußerte Hinweis auf möglicherweise "ungetreue Treuhänder" bedarf keiner näheren Beurteilung, da es Aufgabe des Gesetzes ist, die schutzwürdigen Interessen ordnungsgemäß agierender Personen wahrzunehmen).

Es wird daher vorgeschlagen gesetzlich zu gestatten, dass die Bankgarantie gemäß § 8 BTVG auch auf den Treuhänder ausgestellt werden darf.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass bei größeren Bauvorhaben, die eine entsprechend längere Bauzeit erfordern, die "Fluktuation" von Erwerbern und somit die geschilderten Probleme der Treuhänder durchaus ins Gewicht fallen, aber auch bei kleineren Bauvorhaben ist es selbstverständlich nicht ausgeschlossen, dass ein oder mehrere Erwerber aus welchen Gründen immer aus dem Projekt ausscheiden.

Allein die potentielle Gefahr derartiger negativer Auswirkungen zwingen jedoch die Treuhänder zu entsprechend vorsichtigem Agieren im obigen Sinne.

Abhilfe gegen diese Problematik kann allerdings durch den Gesetzgeber geschaffen werden, der entweder klarstellt,

- dass die Berichtigung von provisorischen ideellen Miteigentumsanteilen durch einen von allen Miteigentümern beglaubigt unterfertigten Wohnungseigentums- und Anteilsberichtigungsvertrag ohne komplizierte und fehlerträchtige seitenlange Abtretungsregelungen "einfach" möglich ist und die Berichtigung eines pfandrechtlich belasteten provisorischen Miteigentumsanteils durch einen derartigen Anteilsberichtigungsvertrag nicht neuerlich Eintragungsgebühren oder Steuern auslöst (und somit möglichst problemlos, kostengünstig und frühzeitig die im Interesse aller Beteiligten gelegene Eintragung von ideellen Miteigentumsanteilen für den Erwerber im Grundbuch des Bauträgers und deren pfandrechtliche Belastung ermöglicht) und
- dass im Fall des schuldrechtlichen Sicherungsmodells die Ausstellung der Bankgarantie gemäß § 8 BTVG auch auf den Treuhänder möglich ist.

#### Zu § 8 Abs. 5:

Zur Klarstellung sollte nach Ansicht der ÖRAK im letzten Satz dieser Bestimmung ausdrücklich auch ein Hinweis auf die Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG aufgenommen werden, bzw. ist der Vorschlag der Österreichischen Notariatskammer zu begrüßen, die auf die Löschung der "**zu Gunsten des Erwerbers vorgenommenen Grundbucheintragungen**" abstehen möchte.

#### Zu § 10 Abs. 2 Zi. 5:

Hier sei zur Vermeidung von Wiederholungen auf die obigen Ausführungen zur differenzierten Definition der "Gesamtanlage" verwiesen.

Alle Beteiligten müssen sichergehen können, dass der volle Kaufpreis bei ordnungsgemäßer Fertigstellung des "Vertragsgegenstandes", der dem Vertragsgegenstand gewidmeten Infrastruktureinrichtungen und der vom jeweiligen Erwerber üblicherweise benutzten Außenanlagen und Allgemeinflächen bezahlt werden muss, beziehungsweise verlangt werden darf.

Auch aus konsumentenschutzrechtlichen Erwägungen ist hier eine Klarstellung geboten, da sonst die Bauträger bzw. Vertragserichter gezwungen werden, vertragliche Regelungen zu konzipieren, die unter Umständen als gesetzwidrig, oder zumindest gröblich benachteiligend angesehen werden, denn nach Ansicht der ÖRAK ist der Begriff "Gesamtanlage" durchaus unmissverständlich.

Es kann aber nicht Aufgabe des Bauträgervertraggesetzes sein, den Bauträger, der auf einer großen Liegenschaft ein großes Bauvorhaben aus technischen und wirtschaftlichen Gründen abschnittsweise errichten möchte, zu zwingen, kostenaufwändige Liegenschaftsteilungen vorzunehmen, nur um eigene Grundbuchseitenlagen für jede "Stiege" schaffen zu müssen, um auf jeder

Grundbucheinlage eine eigene "Gesamtanlage" errichten zu können, die es ihm ermöglicht, bei deren mängelfreier Fertigstellung auch 100% des Kaufpreises zu erhalten.

### **Zu § 12 Abs. 3 Zi. 1:**

Zur Problematik der Belehrungspflicht des Treuhänders über andere "nach diesem Bundesgesetz" existierende Sicherungsmöglichkeiten wurde bereits in der schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der Arbeitsgruppe ausgeführt.

Ein Interessent für ein Bauträgerobjekt informiert sich beim Bauträger zunächst über die baulichen und gestalterischen Aspekte, sowie den Preis des potentiellen Vertragsgegenstandes, und auch der Gesamtanlage.

Hält der Interessent sein Interesse am Projekt weiter aufrecht und bekundet seine Kaufabsicht, so erhält er vom Bauträger im Regelfall und richtigerweise die am Beginn des Projekts in Abstimmung mit dem Treuhänder errichteten Textfassungen der abzuschließenden Verträge samt Nebenurkunden (§ 4 und 5 BTVG). Diese Textfassungen enthalten richtigerweise das vom Bauträger angebotene Sicherungsmodell.

Behält der Interessent sein Interesse am Projekt, so wird entweder ein Termin zur Unterfertigung der Vertragsurkunden vereinbart, oder, wenn der Treuhänder seine Verpflichtungen ernst nimmt, ein eigener Besprechungstermin zur Vornahme der gebotenen Belehrungen vereinbart.

Zu diesem Zeitpunkt ist dem Interessenten die Gestaltung des Projekts in baulicher und rechtlicher Hinsicht bereits bekannt er weiß, dass für dieses Projekt das schuldrechtliche Sicherungsmodell oder das grundbuchsrechtliche Sicherungsmodell vom Bauträger gewählt und angeboten wird.

Wird nun der Treuhänder gesetzlich verpflichtet, den Erwerber „praktisch in letzter Sekunde“ vor Vertragsunterfertigung über ein Sicherungsmodell zu belehren, das vom Bauträger, der ja "Herr des Geschäfts" ist, gar nicht angeboten wird, so bringt man den Treuhänder geradezu zwangsläufig in eine Situation, die die Gefahr einer Interessenskollision in sich trägt.

"Belehren" ist selbstverständlich mehr als "informieren", der Treuhänder muss daher den Interessenten über alle Aspekte der Bankgarantie beziehungsweise der schuldrechtlichen Sicherheit und der grundbuchsrechtlichen Sicherheit samt Ratenplanmethode etc. aufklären, obwohl deklariert nur ein Modell vom Bauträger überhaupt angeboten wird.

Eine "Belehrung" über die Vorteile und Nachteile des schuldrechtlichen Sicherungsmodells im Vergleich zum grundbuchsrechtlichen Sicherungsmodell muss aber dazu führen dass der Treuhänder dem vollständig belehrten Interessenten, der im Regelfall bereits langwierige Verhandlungen mit den Bauträger über bau- und ausstattungstechnische Details hinter sich hat und eigentlich abschließen möchte, empfehlen muss, beim Bauträger anzufragen, ob nicht auch einen anderes

Sicherungsmodell möglich ist, was der Bauträger, der vielleicht bereits Verträge über das grundbuchsrechtliche Sicherungsmodell abgeschlossen hat oder sein gesamtes wirtschaftliches Konzept auf die Ratenplanmethode abgestimmt hat, mit Sicherheit ablehnen wird, was weitere Diskussionen mit dem "belehrten" Interessenten und somit beträchtlichen Unmut aller Beteiligten auslösen wird....

Eine Information über verschiedene, theoretisch bestehende Sicherungssysteme macht für alle Beteiligten überhaupt nur dann einen Sinn, wenn sie für den Konsumenten frühzeitige Klarheit schafft, denn nur dann vermeidet sie unnötige Besprechungen, Besichtigungen, Aufwendungen für Umplanung etc., somit wenn sie dem Interessenten bereits am Beginn der vorvertraglichen Beziehung zum Bauträger erteilt wird.

Da zu diesem Zeitpunkt ein Kontakt mit dem Treuhänder für einen bloßen Interessenten, der sich erst unverbindlich über ein Projekt informieren möchte, noch "in weiter Ferne ist" sollte - wollte man eine solche Belehrung über bestehende Sicherungssysteme gesetzlich normieren - richtigerweise der Bauträger verpflichtet werden, bereits am Beginn des vorvertraglichen Verhältnisses zu jedem Kaufinteressenten, über die existierenden Sicherungssysteme gemäß § 7 BTVG aufzuklären.

Nur dann kann eine Aufklärung Sinn machen, da der Interessent von Beginn an prüfen und entscheiden kann, ob ihm das angebotene Sicherungsmodell im Verhältnis zu den übrigen existierenden Abwicklungs- und Sicherungsmöglichkeiten "passt".

Es kann und muss immer die Aufgabe eines Treuhänders sein, den Interessenten über sämtliche rechtlichen Aspekte eines dem Interessenten angebotenen Vertragssystems zu belehren, es hieße aber die Belehrungspflicht eines zwischen den potentiellen Vertragsparteien stehenden Treuhänders massiv zu überspannen, wenn von ihm verlangt wird, eine Vertragspartei über rechtliche Aspekte, Vorteile und Nachteile eines Vertragssystems, das überhaupt nicht Teil des abzuschließenden Vertrages ist, zu "belehren".

Es darf nicht übersehen werden, dass der Bauträger bei Gestaltung seines Projekts im Rahmen der grundbuchrechtlichen Sicherungsmittel gesetzliche Vorgaben, beziehungsweise ihm vom Gesetz eingeräumte Möglichkeiten erfüllt, darüber ist ein potentieller Vertragspartner zu belehren, nicht jedoch kann von einem in ein Vertragssystem involvierten Vertragspartner verlangt werden, dass er den anderen über tatsächlich irrelevante, weil gar nicht Vertragsinhalt werdende Rechtssysteme belehrt.

Wollte man diese systemwidrige Belehrungsverpflichtung über gar nicht Vertragsinhalt werdende Vertragstypen auf alle Marktteilnehmer ausweiten, so müsste ein Käufer vom Vertragserrichter darüber belehrt werden, dass theoretisch die Möglichkeit bestünde, das Objekt auch zu mieten, oder zu leasen, der Hausverwalter müsste einen potentiellen Mieter darüber informieren, dass theoretisch die Möglichkeit bestünde, das Mietobjekt zu kaufen, etc. es bedarf keiner weiteren Erläuterung, dass derartige Belehrungsverpflichtungen über gar nicht

angebotene Vertragsinhalte uferlos wären und geradezu unabsehbare Haftungswirkungen auslösen könnten.

Gleiches gilt für die abzulehnende in der Novelle vorgesehene Belehrungspflicht des Treuhänders über "die wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Abschlusses des Bauträgervertrages".

Entweder man legt diese Verpflichtung einschränkend aus, so reduziert sie sich darauf, dass der Erwerber verpflichtet ist, den Kaufpreis zu bezahlen, was naturgemäß die direkte wirtschaftliche Auswirkung ist.

Dann ist aber eine derartige Belehrungspflicht sinnlos weil es jedem eigenberechtigten Menschen klar sein muss, dass er, wenn etwas kauft, dafür den verlangten Preis bezahlen muss.

Jede andere - erweiterte - Belehrungspflicht über die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Geschäfts würde - genau betrachtet - ins Uferlose gehen, denn der Belehrende wäre verpflichtet, das gesamte persönliche und wirtschaftliche Umfeld des zu Belehrenden zu ermitteln und zu beurteilen, er wäre verpflichtet sämtliche Finanzierungsquellen des Erwerbers zu ermitteln und auf ihre Werthaltigkeit zu überprüfen, da eine Änderung der Qualität dieser Finanzierungsquellen naturgemäß die wirtschaftlichen Auswirkungen des Abschlusses des Bauträgervertrages beeinflussen würde.

Eine derartige Belehrung wäre - wie bereits ausgeführt - uferlos könnte praktisch niemals "richtig und vollständig" durchgeführt werden und würde daher jedem Erwerber, der sich bedingt durch welche Umstände in der Zukunft immer (Verlust des Arbeitsplatzes, Nichterlangen einer möglichen Erbschaft, Streit mit der vermögenden Schwiegermutter, Streit zwischen den Ehepartnern etc.) plötzlich das Bauträgerobjekt nicht mehr leisten kann, die Möglichkeit bieten, den Treuhänder auf Schadenersatz wegen unterlassener Belehrung über gerade diesen Aspekt des von ihm nicht bedachten menschlichen und wirtschaftlichen Lebens in Anspruch zu nehmen.

Folgerichtig müsste der Gesetzgeber eigentlich jeden professionellen Autoverkäufer dazu verpflichten, seinen potentiellen Kunden darüber zu belehren, dass der beabsichtigte Autokauf „wirtschaftliche Auswirkungen“ hat, praktisch jeder Anbieter einer wirtschaftlichen Leistung, deren entgeltliche Inanspruchnahme "wirtschaftliche Auswirkungen" auf einen Konsumenten hat, müsste eigentlich verpflichtet werden, die wirtschaftlichen Verhältnisse seines potentiellen Vertragspartners zu überprüfen, wollte man alle professionellen Marktteilnehmer gleich behandeln und ihnen gleiche Verpflichtungen auferlegen, wie den Treuhändern im § 12 Abs. 3 lit.c BTVG in der beabsichtigten novellierten Fassung..

Die Belehrungsverpflichtungen (vor allem der Treuhänder, die einen genau definierten rechtlichen und kontrollierenden Bereich im Bauträgerprojekt abdecken sollen) dürfen keinesfalls überspannt werden, der unkundige Erwerber soll über die rechtlichen Aspekte des abzuschließenden Vertrages umfassend aufgeklärt werden, der Erwerber soll selbstverständlich in allen Details wissen, was der rechtliche Inhalt des Vertrages ist, dessen Abschluss er beabsichtigt, er sollte selbstverständlich auch

die rechtlichen Risiken kennen, die er übernimmt, die direkten wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vertrages ergeben sich aus der Vertragsurkunde selbst und sind daher bekannt, die indirekten Auswirkungen sind allein von einem eigenberechtigten Erwerber zu beurteilen.

Wien, am 8. Oktober 2007

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Dr. Gerhard Benn-Ibler  
Präsident