

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

ZVR-Zahl 973602406

An das  
Bundesministerium für Justiz  
ZHd Dr Georg Kathrein

Museumsstraße 7  
1070 Wien

Wien, am 8.10.2007

**Betrifft: Bauträgervertragsgesetz – Begutachtungsentwurf für eine Novelle**

Sehr geehrter Herr Dr. Kathrein!

Nachstehend nimmt die Mietervereinigung Österreichs zu oa Gesetzesvorschlag des  
Bundesministeriums wie folgt Stellung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag Nadja Horvath  
Leitende Juristin der MVÖ

## 1. Zu den geplanten Änderungen im BTVG

Grundsätzlich begrüßt die Mietervereinigung Österreichs das Vorhaben, den Konsumentenschutz im BTVG hinsichtlich der derzeit bestehenden Lücken schließen zu wollen.

Problematisch erscheint allerdings, dass gerade jene Passage, die den Kernpunkt der Probleme darstellt - nämlich das Ratenplanmodell und deren Absicherung gemäß §§ 9, 10 - zwar jedenfalls inhaltlich verbessert wurde, aber das Grundproblem der ausreichenden finanziellen Absicherung von Erwerbern ungelöst bleibt.

Vorweg sei festgehalten, dass aus Sicht der Mietervereinigung Österreichs eine ausreichende Sicherheit der Erwerber gerade in diesem mit dem meisten Risiko behafteten Anfangsstadium nur mittels einer ausreichenden Bank- oder Fertigstellungsgarantie abgesichert werden kann, wie es ursprünglich § 9 Abs 4 im Vorentwurf auch vorgesehen hat.

Unbefriedigend bleibt es jedenfalls im vorliegenden Entwurf, dass zwar die Anzahlungssätze nachgebessert wurden, jedoch der Wert der jeweiligen Rate im Anfangsstadium bei weitem den gegenüberliegenden Wert des – im Konkursfalls – unfertigen Gebäudes bzw der Liegenschaft übersteigt.

Dazu kommt noch, dass derzeit die jeweilige Bank mit der vollen Summe der aushaftenden Darlehen auf der Liegenschaft im Grundbuch sitzt.

Mit der nun vorgeschlagenen Lösung könnte ein ähnlicher Fall wie der ursprüngliche Anlass für die Novelle - Gutachten Dr. Böhm/Konkurs eines Bauträgers in Tirol - wenig verändert wieder so ablaufen. Insofern müsste eine Neuregelung daher einen größeren Schritt wagen und derartige Fälle insofern verhindern, als es durch rechtliche Sicherungsschritte nicht mehr möglich ist, spekulative Geschäfte so abzuwickeln, dass unerfahrene Erwerber den Großteil ihrer Ersparnisse verlieren können bzw sich für halbfertige Bauwerke auf Jahrzehnte hinaus verschulden.

Dieser Aspekt erscheint insofern wichtig zu betonen, da die negativen Auswirkungen derartiger Konkurse in einer Region eine Vielzahl von unschuldigen in Mitleidenschaft zieht und daher vor der Unterstützung spekulativer Bauvorhaben, es volkswirtschaftlich verträglicher ist, diese würden ganz unterbleiben. Genau dieses Ziel sollte das BTVG erreichen.

Zwar sind die Banken derzeit wieder etwas vorsichtiger mit der Kreditvergabe geworden, doch gerade das Ratenplanmodell schützt in Wirklichkeit den Bankensektor vor Zahlungsausfällen und führt daher dazu, dass diese auch dann Kredite gewähren, wenn dies bei einer anderen Konstellation an sich gar nicht mehr möglich wäre, da hier mit dem schon angezahlten Geld der Erwerber plus der Belastung der Liegenschaft eine Prüfung der Bilanzen dieser Bauunternehmen mehr als großzügig ausfällt. Die Bonität spielt die geringere Rolle, da die Sicherheiten für die Bank ausreichen.

Wir rufen daher in Erinnerung, dass der Schutzzweck des BTVG der Erwerber (Mieter) sein muss. Vor diesem Hintergrund ist es daher zwingend notwendig einen größeren Schritt in der Novelle zu machen als nun vorgeschlagen wurde

## **2. Zu den Paragraphen im Einzelnen:**

### **§ 4 Abs 1 Z 2.**

Hier wurde im Arbeitskreis zum BTVG grundsätzlich eine Lösung dergestalt angedacht, dass der 1. Teil des Satzes bis inklusive 1. Klammerausdruck mit einer Z 2.1. und aus dem Restsatz einer Z 2.2. zu bezeichnen wäre .

In der nun vorgeschlagenen Fassung wird dieser Punkt insofern entkräftet als nur mehr der 1. Halbsatz bis zum Beistrich im Bauträgervertrag enthalten sein muss, über die Abgaben, Steuern und sonstigen Kosten muss jetzt nur noch informiert werden, wobei nicht einmal festgehalten wird wie.

Damit fällt die nun vorliegende Fassung unerwartet hinter den 1. Vorentwurf zurück. Da gerade die Kosten aber ein wichtiges Element darstellen, muss hier zumindest die Schriftlichkeit zwingend vorgesehen sein, um auch den Nachweis darüber führen zu können, worüber tatsächlich aufgeklärt wurde.

Die Mietervereinigung Österreichs regt daher an, vor dem Wort „informieren“ das Wort „schriftlich“ einzufügen sowie die Fälligkeiten jedenfalls als Inhalt des Bauträgervertrags klar zu stellen, da ansonsten die Novellierung hinter den bisherigen Text fällt.

### **§ 4 Abs 3**

Im Hinblick auf die derzeitige Judikatur des OGH zum Transparenzgebot nach KschG erscheint die hier vorliegende Formulierung bezüglich dem Verweis auf das WGG insoweit fragwürdig (was allerdings zugegebenermaßen auch auf die Zinsbildung nach WGG zutrifft), da immer

dann wenn der Preis nicht nachvollziehbar ist, keine wirksame Vereinbarung zustande kommen kann.

#### **§ 4 Abs 4**

Im Vorentwurf befand sich der Text dieses Absatzes noch in § 4 Abs 1 Z 6 und war damit ein Mussinhalt, der bei Fehlen nach § 5 Abs 1 Z 1 ein Rücktrittsrecht des Erwerbes auslösen könnte. Auch war dieser Hafrücklass auf sämtliche BTVG Verträge anwendbar.

Nunmehr wurde dieser Hafrücklass eingeschränkt und aus Zi 6 ein Absatz 4 gemacht. Interessanterweise verweist aber § 12 Abs 3 weiterhin auf den Hafrücklass nach § 4 Abs 1 Z 6, sodass unter Umständen von einem Redaktionsversehen auszugehen ist, dass allerdings behoben werden sollte, indem die Zi 6 wieder ihren ursprünglichen Inhalt erhält. Da es zudem bei dem Hafrücklass auch um einen solchen für Sonder bzw Zusatzleistungen geht, die vom Bauträger vorgegeben sind, erscheint nicht nur diese Herausnahme aus § 4 Abs 1 ungerechtfertigt - auch ist unverständlich, warum nun Mieter hier keinen Anspruch erhalten sollen, dient doch der Hafrücklass zur Besicherung der gesamten Kosten

Die Mietervereinigung Österreichs spricht sich daher gegen diese Abänderung vom Vorentwurf aus, da es dafür keine sachliche Rechtfertigung gibt und erachtet es als zwingend notwendig, dass dieser Punkt wie bisher unter § 4 Abs 1 geregelt wird. Da es hier um eine Rechtseinräumung geht, ist eine vertragliche Vereinbarung notwendig. Welche Konsequenzen entstehen, wenn dieser Hafrücklass nicht vereinbart wird?

Wenn der Anspruch schon auf Basis des Gesetzes besteht, dann ist Absatz 4 anders zu formulieren, wie zB.

*„Der Erwerber hat gegenüber dem Bauträger zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes einen Hafrücklass im Ausmaß von drei vom Hundert des Preises oder eine Garantie eines der in § 8 Abs 3 genannten Rechtsträgers. Wird dem Erwerber keine Garantie übergeben, steht im jedenfalls der Hafrücklass zu.“*

Die im Vorentwurf vorgesehene § 5 Abs 1 Z 6 fehlt nunmehr. Da es hier immerhin über die Art des Sicherungsmittels geht, ist es notwendig diesen Inhalt wieder in eine Zi 6 aufzunehmen.

## § 5 Abs 2

In der bisherigen Version war es einfach den Beginn des Fristenlaufs auszumachen – dieser erfolgte mit der Zustellung oder der Übermittlung der Rücktrittsinformation über (alte F) „Vertragserklärung“ und erlosch ein Monat nach Abgabe der Vertragserklärung. In der jetzigen Formulierung kann bis 14 Tage nach dem Zustandekommen ein Rücktritt erklärt werden bzw erlischt es spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags – nicht klar ist nun, wann wird wem das Zustandekommen des Vertrages bekannt. Da das Rücktrittsrecht jedenfalls 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages erlischt, könnte es nach der derzeitigen Formulierung auch erlöschen, bevor dem Erwerber/Mieter bekannt wurde, dass der Vertrag tatsächlich zustande kam – hier muss an die Situation gedacht werden, dass keine gleichzeitige Unterschriftenleistung erfolgt, sondern über den Vertragsverfasser/ Notar /Rechtsanwalt alles abgewickelt wird und der geschäftsführende Bauträger/ Prokurist den Erwerber/Mieter uU gar nie direkt zu Gesicht bekommt. Zu denken ist hier insbesondere an den Fall, dass ein Erwerber/Mieter inhaltliche Abänderungen im Vertrag anbringt, diesen unterfertigt und sodann der Vertrag beim Rechtsanwalt aufliegt, bis der Bauträger prüft, ob er mit den Abänderungen einverstanden ist. Wie erfährt der Erwerber/Mieter vom Beginn des Fristenlaufs? Es scheint daher notwendig diese Bestimmung dahingehend zu präzisieren.

### **Vorschlag:**

„....., frühestens jedoch mit der Übergabe der schriftlichen von beiden Vertragsparteien unterzeichnen Vertragsurkundenkopie an den Erwerber...“

## § 9

Im nun vorliegenden Entwurf fehlt jene Bestimmung, die den eigentlichen Kernpunkt der Novelle ausmachen sollte, nämlich die Absicherung des Erwerbers/Mieters im Ratenplanmodell vor den finanziellen Verlusten im Zuge des Konkurses eines Bauträgers, die insbesondere in der Anfangsphase des Bauvorhabens mehr als problematisch für den Erwerber/Mieter werden können. Dies haben die Konkursfälle privater Bauträger in den letzten Jahren eindeutig aufgezeigt.

Insofern ist es unverständlich, dass der vorgeschlagene § 9 Abs 4 nunmehr nicht mehr im Entwurf enthalten ist. Die Bankenvertreter hatten sich hier zwar mehrheitlich dagegen ausgesprochen, da dann das Ratenplanmodell unattraktiv würde, doch erachtet die Mietervereinigung Österreichs es für wichtiger, dass die Erwerber/Mieter jenen Schutz erhalten, der in der Baubranche notwendig ist. Dass durch ein derartiges Sicherungs- bzw Garantiemodell

mitunter bestimmte Bauvorhaben dann einfach nicht mehr durchgeführt werden, kann nicht als Gegenargument verwendet werden.

Wenn dadurch das bislang von den Banken auf die Erwerber/Mieter ausgelagerte Unternehmensrisiko wieder dorthin zurückgeführt wird, wo es hingehört, kann schwer eingewendet werden, dass das nicht mehr besicherbar sei. Wenn es schon für die Banken nicht besichert werden kann, wieso will man dann derartige Geschäfte den Erwerbern/Mietern zumuten.

Da es beim BTVG wie schon erwähnt um ein Schutzgesetz der Erwerber/Mieter und nicht der Finanzierer geht, erscheint es dringend notwendig, jenen § 9 Abs 4 des Vorentwurfs wieder aufzunehmen.

Ansonsten ist der Ratenplan in seiner jetzigen Fassung auch unbillig, da gerade bei einem frühen Konkurs Wert und Gegenwert in keinem adäquaten Verhältnis mehr zu einander stehen. Ganz abgesehen von den Problemen und Mehrkosten, die für den Erwerber/Mieter auftauchen, wenn das Objekt nicht termingerecht fertig gestellt wird. Hier können Existenzen an den Rand ihrer finanziellen Zahlungsfähigkeit gebracht werden – wo dann keine Nationalbank einspringt oder der Staat, um die Liquidität aufrecht zu erhalten (was ja bei Banken in jüngster Zeit durchaus vorgekommen ist).

In Anbetracht der ungleichen Macht- und Finanzverhältnisse zwischen Erwerber und Bauträger/Finanzierer ist es daher unabdingbar, dass durch das BTVG ein Ausgleich dergestalt hergestellt wird, dass „windige Projekte“ gar keinen Finanzierer finden. Das geht allerdings nur über die Absicherung der Erwerberseite. Nur dann wird die Bank ihrer eigentlichen Obsorgepflicht gerecht werden, weil sie nur dann einen wirklichen Zahlungsausfall zu befürchten hat, wenn sie die Bonität des Kreditnehmers nicht sorgsam prüft.