



Für unser Land!

LEGISLATIV-

UND

VERFASSUNGSDIENST

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

E-Mail: kzl.b@bmj.gv.at

ZAHL
2001-BG-382/4-2007

DATUM
10.10.2007

CHIEMSEEHOF
✉ POSTFACH 527, 5010 SALZBURG
landeslegistik@salzburg.gv.at
FAX (0662) 8042 - 2164
TEL (0662) 8042 - 2290
Herr Mag. Feichtenschlager

BETREFF

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird;
Stellungnahme

Bezug: Z1 BMJ-B7.046/0009-I 2/2007

Beilage: 1

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem im Gegenstand bezeichneten Gesetzentwurf gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

1. Ziel des geplanten Vorhabens ist, den rechtlichen Schutz der Erwerber von im § 2 Abs 1 des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) aufgezählten Rechten zu verbessern. Durch die im geplanten § 4 Abs 1 Z 1 BTVG festgelegten inhaltlichen Mindestanforderungen an Bauträgerverträge soll „allfälligen Fehlvorstellungen der Verbraucher durch eine transparenten Vertragsgestaltung“ vorgebeugt werden; die gesetzlichen Vertragsinhalte sollen – so die Erläuterungen weiter – aber auch nicht zu einer Überinformation der Konsumenten führen. Dem folgend muss der Bauträgervertrag eine genaue Bezeichnung des eigentlichen Vertragsgegenstandes (des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums samt Zugehör) und der Gesamtanlage einschließlich einer Darstellung des jeweiligen Ausmaßes, der Lage und Widmung unter Einbeziehung von genauen Plänen, Baubeschreibungen, Ausstattungs- und Zustandsbeschreibungen enthalten.

Dennoch reicht der geplante § 4 Abs 1 Z 1 BTVT nicht weit genug: Wesentliche, für die Entscheidung des Konsumenten (unter Umständen) wichtige Informationen, die sich nicht unmittelbar aus der Widmung des Vertragsgegenstandes bzw der Gesamtanlage ergeben, fehlen in der Aufzählung des § 4 Abs 1 Z 1 BTVG. Zu denken ist dabei in erster Linie an Nutzungsbeschränkungen, die sich aus bundes- oder landesrechtlichen Bestimmungen ergeben, aber auch an den Wert des Gegenstandes mindernde oder den (Folge-)Aufwand zu seiner Erhaltung erhöhende Faktoren, die sich aus Gefahrenzonensplänen ergeben.

2. Der Salzburger Landtag hat sich in seiner Sitzung am 26. September 2007 an Hand eines konkreten Falles mit der Frage des Inhalts der Informationspflichten von Bauträgern befasst. In diesem Fall ging es darum, dass ein Konsument erst nach Abschluss eines Vertrages mit einem Bauträger von diesem eher zufällig mit der Information konfrontiert wurde, dass das betreffende Gebäude in einem lawinen- und hochwassergefährdeten Gebiet – der „gelben Gefahrenzone“ – liegt. Abgesehen von der erhöhten Gefährdung des Objektes, ergeben sich daraus auch eine erhebliche Wertminderung des Objekts und erhöhte Folgekosten für den Käufer, etwa beim Abschluss einer Haushaltsversicherung.

Der Salzburger Landtag kam daher insgesamt zu dem Schluss, dass das Bauträgervertragsgesetz keineswegs so konsumentenfreundlich ist, wie es sein könnte, und hat die Landesregierung mit Entschließung vom 26. September 2007 ersucht, „an den Bund mit dem Begehr heranzutreten,

die notwendigen Änderungen im Sinne der Präambel im Zuge der gerade laufenden Begutachtung des Bauträgervertragsgesetzes (zB verpflichtende Ausweisung im Kaufvertrag) und allen damit in Verbindung stehenden Gesetzestexten einzufordern sowie zu prüfen, ob derartige Informationen via Grundbuchsatzung den BürgerInnen automatisch zur Verfügung gestellt werden können“.

3. In Entsprechung dieser Entschließung wäre der geplante § 4 Abs 1 BTVG dahingehend zu ergänzen, dass der Bauträgervertrag auch Informationen über die Gefahrenzonen der forstlichen Raumplanung zu enthalten hat. Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob nicht auch Informationen über ähnliche andere Umstände wie die Lage in einem Hochwasserabflussgebiet nach wasserrechtlichen Bestimmungen, in für den Hochwasserabfluss und -rückhalt wesentlichen Flächen, einer Schutzzone für Straßen oder einem Schutzbereich für Versorgungseinrichtungen, einem Bauverbotsbereich bei Eisenbahnen, einer Sicherheitszone bei Flugplätzen, einem Sicherheitsstreifen bei Hochspannungsleitungen, einem Gefährdungsbereich nach den schieß- und sprengmittelrechtlichen Vorschriften oder auf Verdachtsflächen oder Altlasten im Sinn des Altlastensanierungsgesetzes aufgenommen werden sollen.

Gleichschriften dieser Stellungnahme ergehen ue an die Verbindungsstelle der Bundesländer, an die übrigen Ämter der Landesregierungen, an das Präsidium des Nationalrates und an das Präsidium des Bundesrates.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:
Dr. Heinrich Christian Marckhgott
Landesamtsdirektor

Ergibt nachrichtlich an:

1. – 8. E-Mail an: Alle Ämter der Landesregierungen
9. E-Mail an: Verbindungsstelle der Bundesländer vst@vst.gv.at
10. E-Mail an: Präsidium des Nationalrates begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at
11. E-Mail an: Präsidium des Bundesrates peter.michels@parlament.gv.at
12. E-Mail an: Bundeskanzleramt vpost@bka.gv.at
13. E-Mail an: Institut für Föderalismus institut@foederalismus.at
14. E-Mail an: Landesamtsdirektion zu do Zl 20001-ALLG/1108/294-2007
16. E-Mail an: Abteilung 7

zur gefl Kenntnis.

Nr 119 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(5. Session der 13. Gesetzgebungsperiode)

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zum Antrag der Abg. Mag. Brenner und DI Hartl (Nr 87 der Beilagen) betreffend die Informationspflicht bei Gefahrenzonen und einer Änderung des Bauträgervertragsgesetzes

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 26. September 2007 während einer Unterbrechung der Sitzung des Landtages in Anwesenheit von Landeshauptfrau Mag. Burgstaller und Landesrat Blachfellner sowie der Experten Dr. Ginzinger (Abteilung 7), Dr. Enthofer (WKS) und Mag. Kubik (AK) eingehend geschäftsordnungsgemäß mit dem zitierten Antrag der SPÖ befasst.

Der Antrag zielt darauf ab, die Landesregierung zu ersuchen, an den Bund mit dem Begehrten heranzutreten, die notwendigen Änderungen im Sinne der Präambel im Zuge der gerade laufenden Begutachtung des Bauträgervertragsgesetzes (zB verpflichtende Ausweisung im Kaufvertrag) und allen damit in Verbindung stehenden Gesetzestexten einzufordern sowie zu prüfen, ob derartige Informationen via Grundbuchauszug den BürgerInnen automatisch zur Verfügung gestellt werden können.

Klubvorsitzender Abg. Mag. Brenner (SPÖ) berichtet, dass der vorliegende Antrag auf einen aktuellen Fall in Bischofshofen zurückgehe. Es habe ein Salzburger nach dem Kauf einer Wohnung von einem gewerblichen Anbieter erst nach dem Kauf die Information erhalten, dass das betreffende Gebäude teilweise in der gelben Gefahrenzone liege, also in einem lawinen- und hochwassergefährdeten Gebiet. Damit sei vor allem eine erhebliche Wertminderung des Objektes sowie eine erhöhte Gefahr von Schäden am Gebäude verbunden. Auch beim Abschluss einer Haushaltsversicherung könnten Probleme entstehen und müssten eventuell höhere Beiträge bezahlt werden. Die SPÖ sei deshalb der Meinung, dass hier Möglichkeiten geprüft werden sollten, um eine bessere Information der Konsumenten zu erreichen.

Abg. Illmer (ÖVP) kann sich nicht vorstellen, dass Gefahrenzonenpläne im Grundbuch dargestellt werden könnten. Diese Pläne würden sich ständig verändern und es sei deshalb ein hoher Verwaltungsaufwand mit der Eintragung im Grundbuch verbunden. An die Experten wird die Frage gerichtet, ob dies technisch möglich sei, die gelben Zonen im Grundbuch einzutragen.

Dr. Ginzinger (Abteilung 8) berichtet, dass zB die Eintragung des Flächenwidmungsplanes in das Grundbuch vom Bund nicht akzeptiert werde. Flächenwidmungsplan und Gefahrenzonenpläne seien dynamische Pläne, welche sich ständig veränderten. Aus Expertensicht sei es kaum vorstellbar, diese im Grundbuch einzutragen.

Mag. Kubik (AK) berichtet, dass damit ein sehr hoher Verwaltungsaufwand verbunden sei. Aus der Sicht des Konsumentenschutzes sei jedoch eine Prüfung sinnvoll und notwendig. Es müsse unbedingt zu Verbesserungen kommen.

HR Dr. Faber gibt zu bedenken, dass die Grenzen der Gefahrenzonen nicht verordnungsmäßig festgelegt seien, sondern nur in Plänen dargestellt würden. Auch andere Gebiete, welche zB im § 16 Abs 2 aufgezählt seien, würden nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Gefahrenzonen seien aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich. Beim Kauf einer Liegenschaft könne auf der Gemeinde Einsicht in den Flächenwidmungsplan genommen werden.

Die Ausschussmitglieder kommen einstimmig zur Auffassung, dem Landtag die Beschlussfassung des Antrages zu empfehlen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP, FPÖ und Grüne – sohin einstimmig – den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Landesregierung wird ersucht, an den Bund mit dem Begehr heranzutreten, die notwendigen Änderungen im Sinne der Präambel im Zuge der gerade laufenden Begutachtung des Baublättervertragsgesetzes (zB verpflichtende Ausweisung im Kaufvertrag) und allen damit in Verbindung stehenden Gesetzestexten einzufordern sowie zu prüfen, ob derartige Informationen via Grundbuchauszug den BürgerInnen automatisch zur Verfügung gestellt werden können.

Salzburg, am 26. September 2007

Der Vorsitzende:

Kosmata eh

Die Berichterstatterin:

DI Hartl eh

Beschluss des Salzburger Landtages vom 26. September 2007:

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.