



ÖSTERREICH

BUNDESARBEITSKAMMER

PRINZ EUGEN STRASSE 20-22
1040 WIEN
T 01 501 65-0

DVR NR. 1048384

Bundesministerium für Justiz
Postfach 63
1016 Wien

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel	501 65	Fax	Datum
-	BAK-KS/GSt/WR/GS	Mag Walter Rosifka	DW 2611	DW 2693		03.10.2007

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

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bundesarbeitskammer erlaubt sich zum übersendeten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird, wie folgt Stellung zu nehmen:

I. Grundsätzliche Beurteilung des Entwurfes:

Das Bauträgervertragsgesetz, das die Absicherung der Erwerber im Fall der Insolvenz ihres Vertragspartners zum Zweck hat, ist in seiner bisherigen Fassung vor allem im Bereich des Ratenplanmodells als lückenhaft zu bezeichnen. Dies wurde auch durch das von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol in Auftrag gegebene Gutachten von Univ. Prof. Dr. Helmut Böhm bestätigt.

Besonderer Bedarf für eine Novelle hat sich daraus ergeben, dass das in der Praxis am häufigsten angewendete Ratenplanmodell im Falle des Konkurses des Bauträgers zu Mehrkosten in der Fertigstellung des Objektes für die Erwerber von bis zu 30 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises führte. Dies stellte viele Erwerber bisher vor fast unlösbare finanzielle Probleme.

Die Bundesarbeitskammer beurteilt daher das Ziel des Entwurfes, den Erwerberschutz zu verbessern, zwar als positiv, jedoch scheint die im versandten Begutachtungsentwurf für das oben dargestellte Erwerberrisiko nun gefundene Lösung (Verschiebung von Teilzahlungen nach dem Ratenplan in eine spätere Bauphase) nach Ansicht der BAK nicht ausreichend, um dieses Ziel zu erreichen.

21/SN-123/ME XXIII. GP - Stellungnahme zum Entwurf elektronisch übermittelt

Der Wichtigkeit halber wird zu dieser Regelung des Entwurfes bereits in der grundsätzlichen Beurteilung Stellung genommen:

Wie im besonderen Teil der Erläuterungen zu Z 16 des Entwurfes angeführt, kommt es beim Ratenplanmodell im Fall des Konkurses des Bauträgers praktisch immer zu „Reibungsverlusten“. Zwar soll – schon nach der bisherigen Intention des Gesetzes – den bereits geleisteten Zahlungen des Erwerbers jedenfalls der Wert des Liegenschaftsanteils und ein seitens des Bauträgers bereits erbrachter Wert an Bauleistung in mindestens der Höhe der geleisteten Zahlungen gegenüberstehen, jedoch erfordert die Fertigstellung des im Konkurs stecken gebliebenen Baues durch einen anderen Unternehmer (sofern der Masseverwalter seinen Rücktritt von den noch ausstehenden Leistungen erklärt hat) vom Erwerber in der Regel höhere Zahlungen, als ursprünglich mit dem insolvent gewordenen Bauträger vereinbart waren.

Diesem Umstand versucht der Entwurf insofern zu begegnen, als – im Gegensatz zur bisherigen Regelung – bestimmte Teilzahlungen nach dem Ratenplan später fällig sein sollen, gemäß den Erläuterungen „zu Gunsten des Erwerbers“. Dies ist offensichtlich von der Vorstellung getragen, dass etwa beim Konkurs des Bauträgers nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches, wenn der Erwerber nur 50% (anstatt wie bisher 58%) des vereinbarten Preises geleistet hat, nur noch ca 35 bis 40% der vereinbarten Bauleistungen zu erbringen sind. Dann würden die eventuellen Mehrkosten, die mit der Beauftragung eines anderen Unternehmers mit der Fertigstellung des im Konkurs stecken gebliebenen Baues verbunden sind, durch den ausständigen Restkaufpreis von 50% gedeckt sein, und dem Erwerber keine Mehrkosten entstehen.

Dies ist nach Meinung der BAK aber ein Trugschluss, da nach Aussagen von befragten Bauexperten nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches erst ca 45% der zu erbringenden Bauleistungen vorliegen. Weiters ist etwa davon auszugehen, dass – auch gemäß dem abgemilderten Ratenplan - **in allen Fällen eines Bauträgerkonkurses unmittelbar nach Baubeginn, dem Erwerber weiterhin nicht nur erhebliche „Reibungsverluste“ drohen, sondern überdies ein Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung zu seinen Ungunsten besteht.** Zu diesem Zeitpunkt waren bereits 25% des vereinbarten Preises fällig, dieser Zahlung stehen jedoch als vom Bauträger erbrachte Leistung lediglich der (anteilige) Wert der Liegenschaft und die Planungsleistungen gegenüber. Selbst in Gebieten mit hohen Grundstückspreisen von umgerechnet etwa 300 €/m² Nutzfläche würde dies etwa bei einem Wohnungspreis von 2800,- €/m² bedeuten, dass der Erwerber bereits 700 €/m² geleistet hat, jedoch nicht einmal die Hälfte dessen als Gegenwert erhält. Dass in einem solchen Fall von frustrierten Vorleistungen des Erwerbers die Fertigstellung bzw gänzliche Errichtung der vom Bauträger geschuldeten Leistung durch einen anderen Unternehmer weit teurer sein wird, als die dem Erwerber verbliebene Teilzahlung idH von 2100,- €/m² liegt auf der Hand. In Gebieten mit niedrigeren Grundstückspreisen ist dieses Missverhältnis noch eklatanter.

Die Bundesarbeitskammer fordert daher, diesen erheblichen wirtschaftlichen Risiken des Erwerbers entgegenzuwirken und - entsprechend dem mit Schreiben vom 13.6.2007 versandten Vorentwurf (§ 9 Abs 4) - den das Ratenplanmodell wählenden Bauträger gesetzlich zu verpflichten, den Erwerber hinsichtlich der ihm im Fall des Bauträgerkonkurses drohenden finanziellen Nachteile durch eine Garantie idH von 30% des vom Erwerber zu entrichtenden Preises oder durch eine Fertigstellungsgarantie abzusichern, wobei die genannten alternativen Garantien von einem in § 8 Abs 3 genannten Rechtsträger stammen müssen.

II. Zu den weiteren Bestimmungen im Einzelnen:

Zu Z 2 (§ 4 Abs 1):

1. Missverständlich - vor allem beim Erwerb von Mit- und/oder Wohnungseigentum - scheint, dass in § 4 Abs 1 Z 1 zwischen der Wohnung oder dem Geschäftsraum als „Vertragsgegenstand“ einerseits und der Gesamtanlage andererseits unterschieden wird. Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, als beim Erwerb des Miteigentums von Liegenschaftsanteilen, und damit auch beim Erwerb von Wohnungseigentum, Vertragsgegenstand auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft (die Gesamtanlage) sind, die in das Miteigentum des Erwerbers übergehen.

Zwar relativieren die Erläuterungen, die von der Wohnung oder dem Geschäftsraum als „Vertragsgegenstand im engeren Sinn“ sprechen, diese Formulierung, jedoch wäre es sachgerechter, diesen Terminus im Gesetzestext zu verwenden.

2. Nach Meinung der BAK notwendige Ergänzung: In einer aktuellen Entscheidung hat der OGH ausgesprochen, dass die (teilweise) Lage eines Grundstückes in einem lawinen- und/oder hochwassergefährdeten Gebiet keinen Mangel darstelle. Im konkreten Fall hatte ein Salzburger nach dem Kauf seiner Wohnung von einem Bauträger überraschenderweise durch eine Informationsveranstaltung der Gemeinde von der teilweisen Lage seines Objekts in einem derartigen Gebiet erfahren. Vor und beim Kauf wurde der Wohnungskäufer vom Bauträger über diesen Umstand nicht informiert. Dass die nachträgliche Geltendmachung der Lage in der Gefahrenzone von der Rechtssprechung abgelehnt wurde, ist unseres Erachtens sachlich nicht gerechtfertigt.

Wesentliche mit einer solchen Lage des Grundstückes verbundene Nachteile sind eine nach der Verkehrsauffassung entsprechende Wertminderung des Objekts sowie die Mehrkosten, die aufgrund des dadurch notwendigen Beitritts zu einer Wassergenossenschaft und durch höhere Versicherungskosten anfallen.

Es wird daher angeregt, in § 4 Abs 1 des Bauträgervertragsgesetzes eine Regelung aufzunehmen, wonach ein Erwerber vom Bauträger über solche Umstände zu informieren ist. Z1 des § 4 Abs 1 sollte daher lauten:

„§ 4 (1) Der Bauträgervertrag muss jedenfalls folgende Punkte enthalten:

1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (Vertragsgegenstand **im engeren Sinn**) und die Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des Vertragsgegenstandes und der Anlage bestimmt zu bezeichnen und genaue Pläne, Baubeschreibungen, die Ausstattung und deren Zustand **sowie Angaben über die Lage der Liegenschaft in einer hochwasser- oder lawinengefährdeten Zone** einzubeziehen sind.“

Zu Z 3 (§ 4 Abs 4):

Es ist es zu begrüßen, dass das Bauträgervertragsgesetz nunmehr auch die Gewährleistungsansprüche des Erwerbers absichert und einen dem Erwerber zu gewährenden Hafrücklass vorschreibt. Zutreffend geht der Entwurf darauf ein, dass Bauleistungen immer wieder mangelhaft erbracht werden, weshalb ein Hafrücklass unbedingt geboten erscheint.

Soweit der Bauträger diesen Hafrücklass entsprechend dem Entwurf durch eine Garantie ersetzen kann, sollte der Erwerber durch dieses Wahlrecht des Bauträgers jedoch nicht schlechter gestellt werden. Da der Entwurf im Zusammenhang mit der zum Hafrücklass alternativen Garantie allerdings keine näheren Ausführungen hinsichtlich deren Ausgestaltung trifft, ist unklar, ob eine solche Garantie mit Beschränkungen versehen werden kann. Wie aber die bisherige Praxis zum Sicherungsmodell der Bankgarantie iSd § 8 BTVG gezeigt hat, kann eine Garantie durchaus so gestaltet sein, dass es dem Erwerber schwer gemacht wird, diese tatsächlich in Anspruch nehmen zu können. Es wäre daher notwendig, die in § 4 Abs 4 vorgesehene Garantie in ähnlicher Weise wie die in § 8 des Entwurfs geregelte Garantie auszugestalten (vgl insbesondere § 8 Abs 5), also als unbeschränkte Garantie, deren Inanspruchnahme nur von der Voraussetzung der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen abhängig gemacht werden darf.

Zu Z 11 (§ 8):

Es wird angeregt, die in § 8 neben der Garantie als mögliches Sicherungsmittel auch erwähnte Versicherung genauso auszugestalten, wie die Garantie. Um missbräuchliche Umgehungen der Garantie und ihrer vorgesehenen gesetzlichen Ausgestaltung durch das Sicherungsmittel Versicherung von vornherein zu verhindern, sollte sich die Regelung in § 8 Abs 5 daher nicht nur auf die Garantie, sondern auch auf die Versicherung beziehen, damit diese keine Schlechterstellung für den Erwerber bedeutet.

§ 8 Abs. 5 sollte daher lauten:

“Leistungen aus einer Garantie **oder Versicherung** können nur ...“.

Generell bleibt im Zusammenhang mit dem Sicherungsmodell Versicherung allerdings offen, wie sichergestellt wird, dass die für eine derartige Sicherung des Erwerbers wohl notwendigen Versicherungsprämien vom Bauträger auch regelmäßig bezahlt werden, bzw ob deren mangelnde Leistung durch den Bauträger im Konkurs zur Leistungsfreiheit der Versicherung gegenüber dem Erwerber führen würde. Aus diesem Grunde sollte das Sicherungsmodell Versicherung nach Meinung der BAK generell gestrichen werden, wenn es gesetzlich nicht so ausgestaltet wird, dass es der Garantie gleichwertig ist.

Zu Z 15 (§ 9 Abs 3 zweiter und dritter Satz):

Bereits nach der bisherigen Rechtslage hatte der Hypothekargläubiger mit dem Bauträger zu Gunsten des Erwerbers zu vereinbaren, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers lastenfrei zu stellen ist, wenn dieser seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist. In der Praxis war es jedoch im Zusammenhang mit dieser gesetzlichen Regelung in ihrer bisherigen Fassung wiederholt zu Missverständnissen gekommen. Trotzdem Erwerber ihre Zahlungen nach Ratenplan geleistet hatten, verweigerten mehrere Hypothekargläubiger im Konkursfall die Lastenfreistellung hinsichtlich der weiteren Teilzahlungen der Erwerber, die aber dem insolventen Bauträger mangels erbrachter Gegenleistung gar nicht zu erbringen waren.

Die vorliegende Fassung des Entwurfes stellt dazu nun einerseits eindeutig klar, dass gänzlich lastenfrei zu stellen ist, wenn der Erwerber alle nach dem Ratenplan fälligen Zahlungen geleistet hat. Im Fall des Bauträgerkonkurses wäre damit gänzlich lastenfrei zu stellen, wenn der Erwerber mit keiner der fällig gewordenen Teilzahlungen im Verzug ist.

Andererseits sieht die im Entwurf enthaltene Regelung allerdings auch vor, dass die Verpflichtung des Hypothekargläubigers zur Lastenfreistellung gegenüber dem bisherigen Recht eingeschränkt werden soll. Eine Lastenfreistellung hat - trotzdem der Erwerber alle fälligen Zahlungen erbracht hat - auch in dem Ausmaß nicht zu erfolgen, das dem Wert der für den nächsten Bauabschnitt vom Bauträger erbrachten, vom Erwerber aber noch nicht abgegoltenen Bauleistungen entspricht. Diese Neuregelung ist jedoch - entgegen den Erläuterungen - für den Erwerber mit erheblichen Nachteilen verbunden.

Der Erwerber kann lastenfreies Eigentum nur erhalten, wenn er zusätzlich zu den nach dem Ratenplan fälligen Zahlungen an den Bauträger auch jene Beträge, für die der Bauträger bereits Leistungen erbracht hat, an den Hypothekargläubiger entrichtet.

Mit dieser Regelung wird aber der Schutzzweck des neu gestalteten § 10 Abs 2 völlig ausgehöhlt. Gemäß den Erläuterungen zu Z 16 sollen ja zur Absicherung des Erwerbers vor „Reibungsverlusten“ im Fall des Bauträgerkonkurses die Raten nach der Ratenplanmethode - zumindest nach der Absicht des Entwurfes - zu Gunsten des Erwerbers niedriger festgelegt werden, als es den tatsächlichen Bauleistungen entspricht. Dies vor dem Hintergrund, dass die vom insolventen Bauträger allenfalls überschießend erbrachten Bauleistungen ein Äquivalent für die dem Erwerber entstehenden Mehrkosten für die Fertigstellung des stecken gebliebenen Baues durch einen anderen Unternehmer und die sonstigen „Reibungsverluste“ darstellen.

Hat aber der Erwerber nach der Fassung des Entwurfes nicht nur die nach dem Ratenplan fälligen Zahlungen an den Bauträger sondern auch den (von einem Sachverständigen festzustellenden) objektiven Wert der überschießenden Bauleistungen an den Hypothekargläubiger zu entrichten, um die Lastenfreiheit seines Liegenschaftsanteils zu erlangen, geht die in § 10 Abs 2 beabsichtigte Sicherung des Erwerbers völlig ins Leere; der Erwerber hat die finanziellen Nachteile aus dem Konkurs des Bauträgers voll zu tragen.

Um daher das Ziel der vorliegenden Gesetzesnovelle zu gewährleisten und die Rechtsposition des Erwerbers gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht sogar noch zu verschlechtern, ist es unbedingt erforderlich, den letzten Halbsatz im vorgeschlagenen § 9 Abs 3 ab dem Wort „oder....“ ersatzlos zu streichen.

Der Hypothekargläubiger wäre dann, wie bereits bisher, verpflichtet, die Liegenschaft bzw den Anteil des Erwerbers gänzlich freizustellen, wovon nur jene Teile des Preises ausgenommen werden können, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat.

Zu Z 16 (§ 10):

Neben den bereits in der grundsätzlichen Beurteilung des Entwurfes geäußerten Bedenken zur Ausgestaltung des Ratenplanmodells ohne gesetzliche Verpflichtung des Bauträgers, den Erwerber hinsichtlich der ihm im Fall des Bauträgerkonkurses drohenden finanziellen Nachteile durch eine Garantie idH von 30% des vom Erwerber zu entrichtenden Preises oder durch eine Fertigstellungsgarantie abzusichern, wird von der BAK abgelehnt, dass die in Abs 2 Z 1 bei der ersten Rate derzeit bestehende Differenzierung zwischen dem Erwerber von (Wohnungs-)Eigentum und dem Baurechtserwerber aufgegeben werden soll.

Letzterem gegenüber wird der Ratenplan (hinsichtlich der Höhe der ersten Zahlung, 25% anstatt wie bisher 20%) durch den Entwurf verschlechtert, was das in der grundsätzlichen Beurteilung des Entwurfes dargestellte Risiko im Fall eines Bauträgerkonkurses unmittelbar nach Baubeginn sogar noch verschärft.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Tumpel
Präsident



Werner Muhm
Direktor

21/SN-123/ME XXIII. GP - Stellungnahme zum Entwurf elektronisch übermittelt