

450 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX. GP

Bericht des Justizausschusses

über die Regierungsvorlage (312 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird

In Verträgen mit Bauträgern verpflichten sich Erwerber meist zu hohen Vorauszahlungen. Nach der geltenden Rechtslage ist der Bauträger nicht verpflichtet, die Erwerber gegen einen möglichen Verlust dieser Zahlungen sicherzustellen.

Ziel dieses Gesetzentwurfes ist sohin der Schutz der Erwerber vor dem Verlust ihrer Vorleistungen, insbesondere im Fall der Insolvenz des Bauträgers. Erreicht soll dies dadurch werden, daß Ansprüche auf Zahlungen eines Erwerbers vor Fertigstellung des Vertragsobjekts von Gesetzes wegen erst dann fällig sein sollen, wenn der Bauträger den Erwerber gegen den Verlust seiner Zahlungen sichergestellt hat. Diese Sicherung kann durch eine schuldrechtliche Verpflichtung wirtschaftlich potenter Dritter (Banken, Gebietskörperschaften oder Versicherungen), durch die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers in Verbindung mit einer etappenweisen Fälligkeit der Zahlungen nach Baufortschritt oder durch die Bestellung eines ausreichende Deckung bietenden Liegenschaftspfandrechts erfolgen. Ein vom Bauträger zu bestellender Treuhänder hat die Erfüllung dieser Sicherungspflichten zu überwachen.

Von den Bestimmungen des Gesetzes soll nicht zum Nachteil von Verbrauchern abgegangen werden können.

Der Justizausschuß hat diese Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 20. November 1996 in Verhandlung genommen. An der sich an die Ausführungen des Berichterstatters anschließenden Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Willi Fuhrmann, Dr. Walter Schwimmer, Dr. Martin Graf, Doris Bures und Mag. Dr. Maria Theresia Fekter sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Nikolaus Michalek.

Bei der Abstimmung wurde die Regierungsvorlage unter Berücksichtigung eines umfassenden Änderungsantrages der Abgeordneten Dr. Walter Schwimmer und Dr. Willi Fuhrmann in der diesem Bericht begedruckten Fassung einstimmig angenommen.

Zu den einzelnen vom Justizausschuß vorgenommenen Änderungen ist folgendes zu bemerken:

Zu Artikel I (Bauträgervertragsgesetz – BTVG):

Zu § 3 BTVG:

Die Neuformulierung trägt dem Gedanken Rechnung, daß das Formgebot der Schriftlichkeit primär zum Schutz des Erwerbers aufgestellt wird, der sich bis zum Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) auf die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes berufen können soll. Eine ähnliche Formulierung ist auch im Entwurf eines Teilzeitnutzungsgesetzes vorgesehen.

Zu § 4 Abs. 1 Z 2 BTVG:

Durch den neuen letzten Halbsatz wird berücksichtigt, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Festlegung des Entgelts (§§ 13 bis 15a) für gemeinnützige Bauträger besonders regelt.

Zu § 5 Abs. 1 BTVG:

Durch die neu vorgeschlagene Bestimmung des § 7 Abs. 6 Z 3 sind die erforderlichen Informationen des Erwerbers im Sinn des § 5 Abs. 1 entsprechend zu ergänzen. Auch wenn im Rahmen des geförderten Wohnbaus eine gleichwertige Sicherung des Erwerbers erfolgt, soll schon vor Abschluß des Bauträgervertrags für den Erwerber die Art und Weise dieser Sicherung bekannt, nachvollziehbar und – im Hinblick auf ihre Gleichwertigkeit mit den in den §§ 8 ff. vorgeschlagenen Sicherungsmodellen – überprüfbar sein.

Zu § 5 Abs. 3 BTVG:

Im Hinblick auf den zu Art. II Z 3 der Regierungsvorlage 311 BlgNR XX. GP vorgeschlagenen § 3a KSchG wurde die Notwendigkeit des § 5 Abs. 3 bezweifelt. Da diese Bestimmung auf die spezifischen Gegebenheiten im Bauträgervertragsgeschäft zugeschnitten ist und – anders als § 3a KSchG – auch für Bauträgerverträge außerhalb des reinen Verbrauchergeschäftes gilt, soll dieses Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung einer Wohnbauförderung beibehalten werden. Die Voraussetzungen des Rücktrittsrechts sollen aber an jene des § 3a KSchG in der erwähnten Fassung angepaßt werden. Das heißt einerseits, daß die Rücktrittsfrist auf eine Woche zu verkürzen ist. Andererseits gilt es, zur Vermeidung unzumutbar langer Schwebezustände eine absolute Rücktrittsfrist von einem Monat ab Erhalt der Information von der Nichtgewährung der Wohnbauförderung vorzusehen.

Zu § 7 Abs. 5 BTVG:

Mit Rücksicht auf die oft lange Dauer des Parifizierungsverfahrens soll im Unterschied zur Regierungsvorlage das Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers nicht erst mit der Verschaffung der vereinbarten Rechtsstellung enden, sondern schon mit der Sicherung der Erlangung dieser vereinbarten Rechtsstellung. Dies könnte zB durch einen darauf gerichteten Auftrag an den Treuhänder geschehen. Sofern dem Erwerber Wohnungseigentum verschafft werden soll, wird eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs. 2 WEG 1975 genügen.

Zu § 7 Abs. 6 BTVG:

In § 7 Abs. 6 sind Fälle erfaßt, in denen die Sicherungspflicht des Erwerbers auf andere Weise als durch die in den §§ 8 ff. vorgesehenen Sicherungsmodelle erfüllt werden kann. Schon in der Regierungsvorlage ist vorgeschlagen, daß die Sicherungspflicht entfällt, wenn eine inländische Gebietskörperschaft selbst Bauträger ist (nun Z 1) oder dem Erwerber unmittelbar für seine allfälligen Rückforderungsansprüche haftet (nun Z 2).

Eine neue Z 3 soll auf Grund folgender Überlegung eingefügt werden: Im Rahmen des geförderten Wohnbaus sehen landesgesetzliche Bestimmungen schon derzeit eine Kontrolle des Baufortschritts, der Zahlungen an den Bauträger und des Grundbuchstands vor. Soweit die Kontrolltätigkeit des Landes sich nicht auf die Auszahlung der vom Land gewährten oder zinsgestützten Darlehen beschränkt, sondern auch im Interesse des Erwerbers die von diesem eingesetzten Eigenmittel umfaßt und zugleich – sofern dem Erwerber Eigentum (Wohnungseigentum, Baurecht) verschafft werden soll – die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers (wie in § 9 vorgesehen) überprüft wird, kann diese Kontrolltätigkeit eine den §§ 7 ff. gleichwertige Sicherstellung des Erwerbers gewährleisten, wenn auch eine dem § 9 Abs. 3 entsprechende Begrenzung der Belastung der Liegenschaft und die Einhaltung eines dem § 10 Abs. 2 entsprechenden Ratenplans vorgesehen ist.

Auch im geförderten Mietwohnungsbau könnten durch die Kontrolltätigkeit des Landes die Bestimmungen des Art. X des Insolvenzrechtsänderungsgesetzes 1982, BGBl. Nr. 370, für die Mieter nutzbar gemacht werden. § 1 des Art. X sieht vor, daß im Insolvenzfall des Bauträgers (sofern dieser auch Liegenschaftseigentümer ist) zugunsten des Wohnungsinteressenten zur Besicherung seiner Vorauszahlungen ein gesetzliches Pfandrecht an der Liegenschaft entsteht. Wenn nun durch die Kontrolltätigkeit des Landes und insbesondere durch die Einverleibung eines Veräußerungs- und Belastungsverbots gewährleistet ist, daß die Vorauszahlungen der Mieter im Konkursfall in diesem gesetzlichen

450 der Beilagen

3

Pfandrecht Deckung finden, kann ebenfalls eine den §§ 7 ff. gleichwertige Sicherung des Erwerbers angenommen werden.

In den lit. a bis d der Z 3 sind – angelehnt an die Förderungsbestimmungen der Länder – demonstrativ jene Voraussetzungen festgehalten, die in der Regel zu einer den in den §§ 8 ff. vorgeschlagenen Sicherungsmodellen gleichwertigen Sicherung des Erwerbers führen.

Aber auch andere von den Ländern im Rahmen ihrer Förderungstätigkeit geforderte Sicherungsmittel können – ebenfalls nach Prüfung der objektiven Gleichwertigkeit der damit erreichten Sicherheit – die Sicherungsmodelle der §§ 8 ff. ersetzen.

Zu Z 4 hält der Ausschuß fest, daß der Erwerber als Treugeber des bei der Bank liegenden Betrages gegen die Inanspruchnahme des Guthabens durch Gläubiger des Bauträgers oder – in dessen Konkurs – durch den Masseverwalter geschützt ist. Solange das Guthaben noch gesperrt ist, darf es die Bank auch Gläubigern oder an die Masse nicht auszahlen, da diese nicht mehr Rechte haben als der Bauträger, dessen Forderung sie geltend machen. Spätestens sobald dem Erwerber ein Rückzahlungsanspruch zusteht, hat er im Fall des Konkurses des Bauträgers ein Aussonderungsrecht und bei einer exekutiven Pfändung zugunsten eines Gläubigers einen Exzindierungsanspruch.

Zu § 8 Abs. 2 BTVG:

Das Erfordernis einer betragsmäßigen Limitierung der Fertigstellungsgarantie ergibt sich schon aus den Bewertungsgrundsätzen des Bankwesens. Nach Schätzungen von Praktikern wird die Obergrenze der Fertigstellungsgarantie die Obergrenze der Garantie nach § 8 Abs. 1 um etwa 10 bis 15% betragsmäßig übersteigen. Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Garantie der Verschaffung der vereinbarten Rechtsstellung soll nicht übernommen werden, zumal der Garant darauf unter Umständen nicht Einfluß nehmen kann. Jedenfalls soll die Fertigstellungsgarantie aber auch die Rückforderungsansprüche des Erwerbers abdecken.

Zu § 9 Abs. 3 BTVG:

Die Voraussetzungen, unter denen sich der Hypothekar dem Bauträger gegenüber zur Lastenfreistellung zugunsten des Erwerbers verpflichtet, sind in der zwischen dem Hypothekar und dem Bauträger zugunsten des Erwerbers getroffenen Vereinbarung festzulegen. Im besonderen gilt dies für die Frage, auf welche Weise der Hypothekar vertraglich sicherstellt, daß ihm Zahlungen auf die pfandrechtlich gesicherte Forderung auch zukommen. Daher hat der letzte Halbsatz des in der Regierungsvorlage vorgeschlagenen § 9 Abs. 3 zu entfallen. Es soll den Hypothekaren überlassen bleiben, sich durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Bauträger abzusichern.

Ergänzend sei festgehalten, daß die Vereinbarung zwischen Gläubiger und Bauträger ein (echter) Vertrag zugunsten Dritter ist, der dem Erwerber ein unmittelbares Recht einräumt, das ihm nicht nachträglich durch Vereinbarungen zwischen Gläubiger und Bauträger entzogen werden kann (*Rummel*, ABGB² Rz 11 zu § 881).

Zu § 12 Abs. 2 BTVG:

Die vorgeschlagene Änderung dient der Klarstellung und soll allfällige Mißverständnisse, insbesondere im Zusammenhang mit den in § 24c WEG 1975 vorgeschlagenen Befugnissen des Treuhänders, hintanhaltend.

Zu § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BTVG:

Zur Feststellung des Baufortschritts sollen nicht nur Ziviltechniker, sondern auch allgemein gerichtlich beeidete Bausachverständige herangezogen werden können.

Zu § 18 Abs. 1 BTVG:

Angesichts der knappen Legiskavanz soll das BTVG – obwohl es am 1. Jänner 1997 in Kraft tritt – nur auf Bauträgerverträge anzuwenden sein, wenn der Baubeginn des jeweiligen Vorhabens nach dem 1. Dezember 1996 erfolgte.

Zu § 18 Abs. 3 BTVG:**Zu § 3 und § 12:**

Im Unterschied zur Regierungsvorlage sollen auch geeignete allgemein beedete gerichtliche Sachverständige für den Hochbau, aber auch mit der Bewertung der Nutzflächen vertraute Immobiliensachverständige Gutachten zur Berechnung der Nutzwerte (§ 3 Abs. 1) sowie über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (§ 12 Abs. 2 Z 2) erstatten können, da auch dieser Personenkreis über die entsprechenden Fachkenntnisse verfügt.

Die gegenüber der Regierungsvorlage neu gefaßten Regelungen des § 12 Abs. 2 Z 2 bis 4 sind Sonderbestimmungen über die Anforderungen an grundbücherliche Urkunden. Durch den in § 12 Abs. 2 Z 3 enthaltenen Verweis auf § 3 Abs. 1 zweiter Satz soll sichergestellt werden, daß auch das Gutachten eines allgemein beedeten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde gelegt werden kann.

Zu § 3 Abs. 2 Z 1a und 3 WEG ist festzuhalten, daß die Zulässigkeit eines Antrags auf Festsetzung der Nutzwerte nicht befristet ist, wenn die Baumaßnahme, die Anlaß zum Begehren auf Änderung der Nutzwerte ist, nach dem betreffenden Landesgesetz nicht einer baubehördlichen Bewilligungspflicht unterliegt (*Würth in Rummel*², Rz 5 zu § 3 WEG); das gleiche gilt, wenn die landesgesetzliche Vorschrift eine baubehördliche Benützungsbewilligung nicht vorsieht. Die Fälle der Festsetzung der Nutzwerte sind im § 3 Abs. 2 WEG nicht taxativ aufgezählt (Miet Slg 32.479/10, 38.620/53, 39.610/14; 5 Ob 80/94).

Der neu eingefügte Abs. 4 soll Verrechnungsschwierigkeiten vermeiden.

Zu § 4 Abs. 1:

Die Änderung stellt eine redaktionelle Anpassung an die in der Regierungsvorlage 311 BlgNR XX. GP in Art. II Z 27 für § 42 Abs. 6 vorgesehene Vorzinsklausel dar.

Zu § 23 Abs. 3:

Der Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) hat nach dieser neuen Bestimmung in Z 4 entsprechend den Regelungen des Vertragsrechts für die Beschaffenheit des Kaufobjekts einzustehen, die aus dem Inhalt des Gutachtens hervorgeht. Wurde kein Gutachten in den Kaufvertrag über den Liegenschaftsanteil, an dem Wohnungseigentum erworben werden soll, einbezogen, so haftet der Verkäufer für einen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des Gebäudes, der in den kommenden zehn Jahren keine größeren Reparaturarbeiten erfordert. Diese Bestimmung betrifft nur das Rechtsverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer, sie entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten, wie zB anderen Miteigentümern.

Zu § 24c:

Die Änderung in § 24c Abs. 1 stellt klar, daß außer den sonst erforderlichen Urkunden auch eine – beglaubigte – Bestätigung des Bauträgers über die Bestellung des Treuhänders bzw. – wenn Liegenschaftseigentümer und Bauträger nicht ident sind – eine – beglaubigte – Bestätigung des Eigentümers über Treuhänder und Bauträger erforderlich sind.

Abs. 4 bis 6 ermöglichen es im Rahmen eines mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhabens, daß auch der Bauträger selbst diese neue Anmerkung der Rangordnung zugunsten künftiger Wohnungseigentumsbewerber erwirken kann. Die letzten beiden Absätze regeln die Rechtsfolgen sowie die Voraussetzung der Löschung dieser vom Bauträger beantragten Anmerkung.

Zu § 26:

Diese Bestimmungen dienen der Anpassung der verfahrensrechtlichen Regelungen an die Änderungen der materiell-rechtlichen Vorschriften der §§ 3 und 12 WEG 1975.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuß den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Zu Art. II (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975):

450 der Beilagen

5

Wien, 1996 11 20

Dr. Wolfgang Riedler

Berichterstatter

Mag. Dr. Maria Theresia Fekter

Obfrau

/.

Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 2 000 S pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 6 WEG 1975) zu leisten hat.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.

(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Form des Vertrags

§ 3. (1) Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform.

(2) Auf den Mangel der Form kann sich nur der Erwerber bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) berufen.

Vertragsinhalt

§ 4. (1) Der Bauträgervertrag hat jedenfalls folgende Punkte zu enthalten:

1. den bestimmt bezeichneten Vertragsgegenstand, wobei in den Vertrag genaue Pläne und Baubeschreibungen sowie die Ausstattung und deren Zustand einzubeziehen sind;

450 der Beilagen

7

2. das vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit; ist das Entgelt nicht als Fixpreis bestimmt, so kann ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart werden; eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn diese Faktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Entgelts nach dem WGG zulässig ist;
3. den spätesten Übergabetermin;
4. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende Lasten;
5. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7) sowie
6. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) Liegt bei Abschluß des Bauträgervertrags noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann vereinbart werden, daß den Bauträger aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1);
2. wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
3. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
4. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleistenden Vereinbarungen;
5. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

(2) Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragserklärung und die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung des Erwerbers.

(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers

§ 6. (1) Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, daß

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestzahl von Objekten desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;
2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

(2) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 Z 2 kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Sicherung des Erwerbers

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11) erfolgen.

(3) Die schuldrechtliche Sicherung, die grundbücherliche Sicherstellung und die pfandrechtliche Sicherung können auch nebeneinander eingesetzt werden. Ein späterer einvernehmlicher Austausch von Sicherheiten ist zulässig, soweit dadurch der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist oder
2. eine inländische Gebietskörperschaft dem Erwerber auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung für seine allfälligen Rückforderungsansprüche unmittelbar haftet oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und eine den Sicherungsmitteln der §§ 8 bis 14 gleichwertige Sicherung des Erwerbers erfolgt, die insbesondere in Förderungsregelungen vorgesehen ist, deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird; die Gleichwertigkeit ist in der Regel gegeben, wenn
 - a) der Abschluß des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der öffentlichen Förderung erfolgt,
 - b) die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft, der der Förderungszusage zugrunde liegt, gesichert ist und gewährleistet ist, daß außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,
 - c) der Erwerber, sofern er Anspruch auf die Einräumung des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat, grundbücherlich sichergestellt ist, und
 - d) eine Kontrolle des Baufortschritts und der Verwendung der Finanzierungsmittel einschließlich der Eigenmittel des Erwerbers durch die Gebietskörperschaft erfolgt, oder
4. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers erfolgen und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers vereinbart ist, daß der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann.

Schuldrechtliche Sicherung

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch Bürgschaft, Garantie oder geeignete Versicherung gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Die in Abs. 1 genannten Sicherheiten können durch eine der Höhe nach begrenzte Fertigstellungsgarantie ersetzt werden, die jedenfalls die Rückforderungsansprüche einschließt.

(3) Bürgen oder Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein.

(4) Ein dem Bauträger vertraglich zugestandenes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam.

Grundbücherliche Sicherstellung

§ 9. (1) Der Erwerber aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts kann auch durch eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) gesichert werden.

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24a Abs. 2 WEG 1975 eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

(3) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (§ 4 Abs. 1 Z 4), muß weiters die Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Zwischen dem Hypothekargläubiger und dem Bauträger muß zugunsten des Erwerbers vereinbart sein, daß die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers mit Ausnahme jenes Teiles des Entgeltes freigestellt wird, den der Erwerber noch nicht entrichtet hat.

Zahlung nach Ratenplan

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens fällig:

1. bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung 30 vom Hundert des Entgelts, wenn dem Erwerber Eigentum (Wohnungseigentum) zu übertragen ist, oder 20 vom Hundert, wenn das Baurecht einzuräumen ist;
2. vom Restbetrag:
 - 40 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches,
 - 25 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen,
 - 15 vom Hundert nach Fertigstellung der Fenster und deren Verglasung,
 - 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung und
 - 3 vom Hundert nach Fertigstellung der gesamten Anlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung.

(3) Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

(4) Die Abs. 1 bis 3 sind auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Abs. 2 bis 4 sind auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber sinngemäß anzuwenden.

Pfandrechtliche Sicherung

§ 11. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen in der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt.

(3) Das Pfandrecht nach Abs. 1 und 2 kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

Bestellung eines Treuhänders

§ 12. (1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Partnerschaft) oder ein Notar (eine Notar-Partnerschaft) bestellt werden.

(3) Der Treuhänder hat außer den Verpflichtungen aus diesem Bundesgesetz, aus anderen Vorschriften oder aus Vertrag insbesondere die Pflicht,

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren und
2. die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen und
3. dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluß des Kalenderjahrs spätestens zum 31. Jänner des Folgejahrs Rechnung zu legen.

(4) Bei der grundbücherlichen Sicherstellung (§ 9) hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger (§ 9 Abs. 3), zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

(5) Bei der pfandrechtlichen Sicherung (§ 11) hat der Treuhänder die vertraglichen, die grundbuchsrechtlichen und die wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung allfälliger Rückforderungsansprüche zu prüfen.

(6) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Bauträgers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Bauträgervertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Beteiligten in angemessener Frist einigen.

Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts

§ 13. (1) Der Abschluß eines Bauabschnitts (§ 10 Abs. 2) ist nach dem Fertigstellungsgrad der Hauptanlage zu beurteilen. Bei mehreren selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht.

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Bauwesen oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beiziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

(3) Zur Feststellung der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger gemäß § 11 angebotenen Pfandrechts sowie zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 kann der Treuhänder einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Immobilienwesen beiziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung

§ 14. (1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Diskontsatz der Oesterreichischen Nationalbank um sechs Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Auf ihn kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden.

(3) Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers

§ 15. Rückforderungsansprüche des Erwerbers nach § 14 und aus anderen Rechtsgründen richten sich auch dann gegen den Bauträger, wenn der Erwerber entsprechend dem Bauträgervertrag Zahlungen an Dritte geleistet hat.

Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung

§ 16. Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Konkurses über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem

Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.

Strafbestimmungen

§ 17. Ein Bauträger, der

1. es unterläßt, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 entsprechenden Vertrag zu errichten,
2. Zahlungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vereinbart, fordert oder entgegennimmt oder
3. es entgegen dem § 12 unterläßt, von der Vertragsschließung bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) einen Treuhänder beizuziehen,

begeht – sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt – eine Verwaltungsübertretung und ist im Fall der Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 200 000 S, in den Fällen der Z 2 und 3 mit einer solchen bis zu 400 000 S zu bestrafen.

Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel

§ 18. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf nach seinem Inkrafttreten geschlossene Bauträgerverträge über Bauvorhaben anzuwenden, bei denen der Baubeginn nach dem 30. November 1996 der Baubehörde angezeigt worden ist.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Gesundheit und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz und im übrigen der Bundesminister für Justiz betraut.

Artikel II

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993, wird wie folgt geändert:

1. § 3 samt Überschrift hat zu lauten:

„Mindestanteil

§ 3. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu berechnen; dessen Gutachten ist – abgesehen von den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Abs. 2) – der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde zu legen; bezieht sich die Nutzwertberechnung auch auf eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach § 1 Abs. 3 nicht bestehen kann (Substandardwohnung), so ist im Gutachten ausdrücklich darauf hinzuweisen.

(2) Der Nutzwert ist vom Gericht auf Antrag insbesondere festzusetzen:

1. wenn das Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte (Abs. 1 zweiter Satz) um mindestens 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses zulässig, mit dem erstmals die Einverleibung von Wohnungseigentum bewilligt worden ist; für einen Wohnungseigentumsbewerber beginnt die Frist erst mit der Verständigung von dieser Einverleibung zu laufen;
- 1a. wenn sich der Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mindestens 3 vH ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig;
2. wenn sich der Nutzwert durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten oder durch die Übertragung von Teilen der

Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ändert;

3. wenn sich der Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit nach der Vollen-
dung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baube-
hördlichen Bewilligung bedürfen, wesentlich ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres
nach dem Eintritt der Rechtskraft der hierfür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung zu-
lässig.

(3) In den Entscheidungen über die Festsetzung von Nutzwerten (Abs. 2) ist überdies festzustellen,
ob und inwieweit sich hierdurch die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlich-
keiten der Liegenschaft ändert oder daß sich die Festsetzung auf diese Gesamtsumme nicht auswirkt.

(4) Die Änderung der Nutzwerte wird ab der der Rechtskraft des Beschlusses folgenden Abrech-
nungsperiode wirksam.“

2. § 4 samt Überschrift hat zu lauten:

„Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht

§ 4. (1) Zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 1, 1a oder 3 ist jeder Mitei-
gentümer (Wohnungseigentümer) der Liegenschaft und jeder Wohnungseigentumsbewerber berechtigt.
Zur Antragstellung auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 2 sind nur und nur gemeinsam die
Wohnungseigentümer berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

(2) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z 1, 1a oder 3 festgesetzt, so haben die Miteigentümer ge-
genseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig sind, damit
jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Woh-
nungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für
die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne
Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigen-
tumsanteil übertragen wird.

(3) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z 2 festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 2
zwischen den Wohnungseigentümern, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.“

3. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche Ent-
scheidung nach § 2 Abs. 2 Z 2 oder § 2 Abs. 2 Z 3;
2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Zi-
viltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau-
oder das Immobilienwesen über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selb-
ständigen Räumlichkeiten, wobei gesondert zu bezeichnen sind:
 - a) jene Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht be-
stehen kann (§ 1 Abs. 3 oder 4),
 - b) die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge;
 die Bescheinigung der Baubehörde darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne
auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden;
hat ein Ziviltechniker oder ein Sachverständiger ein solches Gutachten erstellt, hat er die zu-
ständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständi-
gen;
3. das Gutachten über die Nutzwertberechnung (§ 3 Abs. 1 zweiter Satz), in den Fällen der Fest-
setzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes;
4. in den Fällen, in denen an einem Objekt Wohnungseigentum einverleibt werden soll, das in
dem Gutachten über die Nutzwertberechnung (§ 3 Abs. 1 zweiter Satz) als eine Wohnung be-
zeichnet worden ist, an der Wohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs. 3 nicht bestehen kann
(Substandardwohnung), eine Bestätigung eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers
oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Im-
mobilienwesen, daß nunmehr dieses Objekt über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im
Inneren verfügt.“;

b) im Abs. 3 wird die Wendung „werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 1 neu festgesetzt“ durch die Wendung „werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z 1 oder 1a festgesetzt“ ersetzt.

Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum

4. Im § 23 Abs. 3 werden das Wort „und“ am Ende der Z 2 durch einen Beistrich und der Punkt am Ende der Z 3 durch das Wort „oder“ ersetzt sowie folgende Z 4 angefügt:

§ 24c (1) Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24a Abs. 2) eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrages einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken; in der Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben. Der Antragsteller hat seine Bestellung zum Treuhänder durch eine beglaubigte Bestätigung des Bauträgers oder durch einen Gerichtsbeschuß nachzuweisen. Wenn der Bauträger nicht Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigteter) ist, ist auch die beglaubigte Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers (Bauberechtigten), in der der Bauträger bezeichnet wird, vorzulegen.

(2) Die Anmerkung hat folgende Rechtswirkungen:

1. Soweit für selbständige Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden sind, übt der Treuhänder die Rechte aus, die Wohnungseigentumsbewerbern nach § 24b Abs. 2 und § 25a zustehen würden.
2. Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen.
3. Vor oder mit der Zusage des Wohnungseigentums an einem Gebäude, dessen Baubewilligung zum Zeitpunkt der Zusage vor mehr als 20 Jahren erteilt worden ist, dem Wohnungseigentumsbewerber ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der antragberechtigten Teile des Hauses, insbesondere über den absehbaren Zustand, werden die Erhaltungsarbeiten, zu übergeben, das Gutachten dann zum Zeitpunkt der Zusage nicht älter als ein Jahr sein; dieses Gutachten ist in den Kaufvertrag über den Liegenschaftsanteil, an dem Wohnungseigentum erworben werden soll, einzubeziehen, wird ein solches Gutachten nicht in den Kaufvertrag einbezogen, so gilt ein Erhaltungszustand des Gebäudes als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert.
4. Im Fall des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG ist anstelle eines Treuhänders der Bauträger, der zugleich Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigteter) ist, unter den Abs. 1 erster Satz genannten Voraussetzungen antragsberechtigt; der Antrag bedarf der Beglaubigung. Der Bauträger hat die Gewährung der Förderung durch Vorlage der schriftlichen Förderungszusicherung (§ 7 Abs. 6 Z 3 lit. a BTVG) nachzuweisen. In der Anmerkung ist das Vorliegen einer öffentlichen Förderung im Sinn des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG anzugeben.
- (5) Die Anmerkung nach Abs. 4 kann nur auf Antrag des Bauträgers mit einer beglaubigten Zustimmungserklärung der Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden, für die eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist.“

(6) Die Anmerkung nach Abs. 4 kann nur auf Antrag des Bauträgers mit einer beglaubigten Zustimmungserklärung der Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden, für die eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist.“

6. § 26 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 Z 1 hat zu lauten:

„1. Festsetzung des Nutzwertes (§ 3 Abs. 2);“;

b) im Abs. 2 Z 6 haben zu lauten:

aa) der Einleitungssatz:

„6. Den Anträgen auf Festsetzung der Nutzwerte (§ 3 Abs. 2) sind beizufügen“ und

bb) lit. c:

5. Nach § 24b wird folgender § 24c samt Überschrift eingefügt:

14

450 der Beilagen

„c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das in dieser Bestimmung angeführte Gutachten.“;

c) im Abs. 3 wird die Wendung „Verfahren auf Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3)“ durch die Wendung „Verfahren auf Festsetzung des Nutzwertes (§ 3 Abs. 2)“ ersetzt.

7. Im § 28 erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“ und wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) § 3, § 4, § 12 Abs. 2 und 3, § 23 Abs. 3 Z 4, § 24c sowie § 26 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 Z 6 und Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1996 treten mit 1. Jänner 1997 in Kraft.“

8. Im § 29 wird nach dem Abs. 2 folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Die mit Ablauf des 31. Dezember 1996 bei Gericht oder der Gemeinde anhängigen Verfahren sind nach den bis zu diesem Zeitpunkt in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen. Entscheidungen der Gerichte oder der Gemeinden, die in Anwendung des § 3 Abs. 1 in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl. Nr. xxx/1996 ergangen sind, können anstelle des in § 12 Abs. 2 Z 3 angeführten Gutachtens dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums beigelegt werden.“