

## 426/A(E) XXII. GP

---

**Eingebracht am 28.06.2004**

**Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.**

# Entschließungsantrag

der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde

betreffend Unzureichende Sicherung der KonsumentInnen beim Kauf neuer Immobilien im Bauträgervertragsgesetz

Die Lücken im Bauträgervertragsgesetz erlangen bei Konkurs von Bauträgern immer wider besondere Brisanz. Eine Studie von Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm, die im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol erstellt worden ist, belegt, dass beim Erwerb erst zu errichtender Wohnungen keine ausreichende Sicherung besteht.

Eine der gravierendsten Schwächen des Gesetzes liegt beim grundbücherlichen Sicherungsmodell. Die alleinige Sicherung durch grundbücherliche Maßnahmen hat sich in der Praxis als völlig unzureichend erwiesen. Nach dem Gesetzeswortlaut muss zwischen dem Pfandgläubiger des Bauträgers – der vorfinanzierenden Bank – und dem Bauträger zu Gunsten des Erwerbers vereinbart werden, dass die Liegenschaft bzw. ein Anteil daran „mit Ausnahme jenen Anteils des Entgelts freigestellt wird, den der Erwerber noch nicht entrichtet hat“. Auf Grund dieser Bestimmung weigern sich die Banken der Bauträger oft, die Liegenschaft pfandlastenfrei zu stellen, solange nicht der gesamte Kaufpreis bezahlt ist, auch wenn das Objekt erst zum Teil errichtet ist. Das heißt der Erwerber müsste zunächst die Bank des Bauträgers befriedigen und dann die Fertigstellung des Baues – nochmals – auf eigene Kosten finanzieren.

Damit wird das grundbücherliche Sicherungsmodell ad absurdum geführt. Eine Klarstellung des Gesetzeswortlautes ist daher dringend notwendig.

Ein weiterer Punkt betrifft die vorzeitige Übergabe der Wohnung. Soweit der Erwerber den gesamten Kaufpreis bei Übergabe der Wohnung jedoch vor Fertigstellung der Gesamtanlage bezahlt, handelt es sich um eine völlig ungesicherte Vorausleistung der Erwerber, die das Gesetz entsprechend dem Ratenplanschema für zulässig erklärt. Das führt immer wieder zu Härtefällen: Die ErwerberInnen müssen die Fertigstellung der Anlage nochmals bezahlen, obwohl sie den gesamten Kaufpreis bereits bezahlt haben.

Schließlich ergeben sich durch das unklare Verhältnis zwischen Bauträgervertragsgesetz und Gewährleistungsrecht Probleme. Der Begriff des „gravierenden“ Mangels muss gesetzlich definiert werden. Bei Vorliegen eines „gravierenden“ Mangels gilt der betreffende Bauabschnitt nicht als fertiggestellt. Die

entsprechende Teilzahlung wird nicht fällig. Es wäre sinnvoll eine gesetzliche Klarstellung vorzunehmen, um den betroffenen ErwerberInnen den risikoreichen Weg zum Obersten Gerichtshof zu ersparen.

Die angeführten Punkte führen nicht nur in Einzelfällen zu schwerwiegenden Problemen, da diese durch das System des Gesetzes vorprogrammiert sind. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

### **ENTSCHLIESSUNGSANTRAG:**

*Der Nationalrat wolle beschließen:*

Der Bundesminister für Justiz wird ersucht, dem Nationalrat einen Entwurf für eine Novelle des Bauträgervertragsgesetzes bis 31. Dezember 2004 zu zuleiten, mit dem die gravierendsten Mängel beim grundbücherlichen Sicherungsmodell behoben werden, insbesondere

- gewährleistet wird, dass bei noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben den ErwerberInnen im Falle des Konkurses des Bauträgers von der vorfinanzierenden Bank die Pfandlastenfreistellung nicht verweigert werden kann, weil noch nicht der gesamte Kaufpreis entrichtet worden ist;
- der Schutz des Erwerbers bei vorzeitiger Übernahme (§ 10 Abs. 2 letzter Satz) verbessert wird; und
- eine Klarstellung des Gesetzesbegriffes des „gravierenden Mangels“ vorgenommen wird,

und dem Nationalrat darüber zu berichten.

*In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Justizausschuss vorgeschlagen.*