

**XXI. GP-NR**

445 /A (E)

2004 -07- 09

## **Entschließungsantrag**

**der Abgeordneten Mag. Johann Maier, Dr. Niederwieser  
und GenossInnen  
an die Bundesministerin für Justiz  
betreffend Novellierung des Bauträgervertragsgesetz**

Das Bauträgervertragsgesetz von 1997 (BTVG 1997) weist zahlreiche Schutzlücken bzw. Defizite auf. Geschädigte bei einem Bauträgerkonkurs sind die gutgläubigen WohnungskäuferInnen und die unbesicherten Professionisten, die das Restrisiko trifft. Dabei handelt es sich nicht um Einzelfälle – sie sind vielmehr durch das System des BTVG vorprogrammiert. Das Problem: Konkurse von Bauträgern haben österreichweit zugenommen.

In Tirol haben die Lücken des Bauträgervertragsgesetzes mit dem Konkurs zwei der größten Bauträger Tirols besondere Brisanz erlangt (Domizil-Baufirmen). Zahlreiche WohnungskäuferInnen und Professionisten wurden geschädigt. Ähnlich derzeit die Situation in Salzburg nach dem „Gassner-Konkurs“.

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol hat daher Herrn ao.Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm von der Universität Salzburg mit der Erstellung einer Studie beauftragt („Lücken im Erwerberschutz beim Wohnungskauf?“). Diese Studie belegt eindrucksvoll, dass beim Erwerb erst zu errichtender Wohnungen keine ausreichende Sicherung von WohnungskäuferInnen besteht. In der mehr als 150 Seiten umfassenden Studie werden zumindest 20 Schutzlücken belegt. Darüber hinaus wurden auch konkrete Vorschläge zur notwendigen Gesetzesänderung erarbeitet. Die insoweit vom Studienautor georteten Schutzlücken decken sich weitgehend mit den negativen Erfahrungen der AK Konsumentenberatung in Österreich.

Eine der gravierendsten Schwächen des Gesetzes liegt beim grundbücherlichen Sicherungsmodell. Die alleinige Sicherung durch grundbücherliche Maßnahmen ist völlig unzureichend:

- Nach dem Gesetzeswortlaut muss zwischen dem Pfandgläubiger des Bauträgers (der vorausfinanzierenden Bank) und dem Bauträger zu Gunsten des Erwerbers vereinbart sein, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers „mit Ausnahme jenen Teils des Entgelts

freigestellt wird, den der Erwerber noch nicht entrichtet hat“. Gestützt auf diesen Wortlaut weigern sich Banken der Bauträger im Konkursfall vielfach, die Liegenschaft pfandlastenfrei zu stellen, wenn der Erwerber nicht den gesamten Kaufpreis bezahlt hat, aber das Objekt nur zum Teil errichtet ist. Das heißt, der Erwerber müsste zunächst die Bank des Bauträgers befriedigen und dann den Bau – nochmals – auf eigene Kosten fertig stellen. Damit wird das grundbücherliche Sicherungsmodell ad absurdum geführt.

- Soweit der Erwerber den gesamten Kaufpreis bei Übergabe der Wohnung jedoch vor Fertigstellung der Gesamtanlage bezahlt, handelt es sich um eine völlig ungesicherte Vorausleistung des Erwerbers, die das Gesetz entsprechend dem Ratenplanschema für zulässig erklärt. Gerade diese Bestimmung führt immer wieder zu Härtefällen: Die Erwerber müssen, obwohl sie bereits den gesamten Kaufpreis bezahlt haben, die Fertigstellung der Gesamtanlage nochmals bezahlen.
- Problematisch ist weiters das unklare Verhältnis zwischen Bauträgervertragsgesetz und Gewährleistungsrecht. Der Begriff des „gravierenden“ Mangels, der nicht im Gesetz steht, sondern bestenfalls den Materialien zu entnehmen ist, muss unbedingt definiert werden. Bei Vorliegen eines „gravierenden“ Mangels gilt der betreffende Bauabschnitt nicht als fertiggestellt, wodurch die entsprechende Teilzahlung nicht fällig wird. In der Studie wird erstmals der Versuch einer Konkretisierung unternommen. Dem einzelnen Erwerber ist freilich nicht geholfen, wenn er bis zum OGH gehen muss, um zu klären, ob ein „geringfügiger“ oder aber „gravierender“ Mangel vorliegt.
- Im Konkursfall des Bauträgers Gassner in Salzburg ergaben sich jüngst ähnliche bzw. weitere Probleme, die ebenfalls grundsätzlich zu sehen sind. Viele Erwerber haben zwar derzeit noch keine Mängel bzw. sind sich nicht sicher, ob sich bestehende Schwundrisse im Laufe der Benützung zu gravierenden Mängel ausdehnen. Die Frage ist daher, ob sie und wie sie später zu ihren Gewährleistungsansprüchen kommen. Nun ist zwar zum einen im § 16 BTVG festgelegt, dass die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen aufgrund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger bei Eröffnung des Konkurses insofern ermöglicht wird, als der Erwerber die Abtretung der Ansprüche des Bauträgers gegen Dritte verlangen kann. Der Erwerber kann also vom Bauträger bzw. dem Masseverwalter verlangen, dass er ihm die dem Bauträger gegenüber dem Professionisten zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtritt. Es bleibt jedoch das Problem, dass sich die Erwerber mit den Professionisten direkt auseinandersetzen müssen und die Professionisten einwenden, dass sie ihr Geld vom Bauträger nicht bzw. nur teilweise erhalten haben, und die Mängelbehebung verweigern.

- Durch die Zahlung nach Ratenplan nach dem BTVB soll sicher gestellt werden, dass im Fall des Bauträgerkonkurses während der Bauphase vom Erwerber nicht mehr bezahlt wurde, als dieser als bauliche Gegenleistung schon erhalten hat. Es würde aber die Rechtsposition der Erwerber wesentlich verbessern, wenn Sie eben die letzten drei Prozent des Kaufpreises nicht nach Fertigstellung bzw. Übergabe der gesamten Anlage, sondern nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zu zahlen hätten. Dadurch hätten sie die Möglichkeit, diesen Teil des Kaufpreises für eine Mängelbehebung, die von Professionisten verweigert wird, zu verwenden. Im Streitfall wiederum müsste der Professionist seine Forderung gerichtlich geltend machen, die Erwerber wären nicht gezwungen auf eigenes Risiko den Rechtsweg zu beschreiten.
- Nach den Angaben der Erwerber hat der Bauträger Gassner bei der Finanzierung für das Kaufobjekt oft eine Direktfinanzierung gewährt, so dass die Erwerber Teile des Kaufpreises selbst finanziert haben und einen Teil (z.B. für die Garage) in der Form von monatlichen Raten an den Bauträger direkt bezahlen. Bei einigen dieser Objekten sind gleichzeitig Mängel aufgetreten. Daher stellt sich die Frage, in wie weit die Erwerber berechtigt sind, ihre Ratenzahlungen für die Garage auszusetzen und diese für die Kosten der Mängelbehebung (z.B. am Parkettboden im Inneren des Objektes) aufzurechnen. Eine klare rechtliche Grundlage für eine derartige Aufrechnung der Forderungen von Erwerbern gegenüber einem insolventen Bauträger ist nicht vorhanden.

Nachdem es sich bei den negativen Erfahrungen in Tirol und Salzburg nicht um krasse Einzelfälle handelt, sondern diese durch das System des Gesetzes vorprogrammiert sind, besteht absoluter Handlungsbedarf des Gesetzgebers.

Die unterzeichneten Abgeordneten stellen daher den nachfolgenden

### **Entschließungsantrag**

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesministerin für Justiz wird aufgefordert dem Nationalrat eine umfassende Änderung des Bauträgervertragsgesetzes bis 31. Dezember 2004 zuzuleiten, damit ein 100 prozentiger Erwerberschutz gewährleistet ist. Mit dieser Gesetzesvorlage sollen insbesondere nachstehende Probleme neu geregelt werden:

1. Die sofortige Abschaffung der alleinigen Sicherung durch grundbücherliche Maßnahmen. Begleitende Sicherungsmaßnahmen sind zu normieren. Eine begleitende Sicherung könnte etwa in Form einer Fertigstellungsgarantie bzw. einer Bankgarantie oder Versicherung bestehen.
2. Neuregelung von § 14 BVG, da sich Banken der Bauträger regelmäßig im Konkursfall weigern, die Liegenschaft pfandlastenfrei zu stellen, wenn der Erwerber nicht den gesamten Kaufpreis bezahlt hat, aber das Objekt nur zum Teil errichtet ist.
3. Fälligkeit der letzten Rate erst bei gänzlicher Fertigstellung der Einheit samt Außenlage bzw. nach Ablauf der Gewährleistungsfrist. (Jedenfalls streichen des Passus: `Die letzten 3 Prozent auch bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung fällig`).
4. Der Begriff des „gravierenden“ Mangels, der nicht im Gesetz steht, sondern nur den Materialien zu entnehmen ist, muss konkret definiert werden. Bei Vorliegen eines „gravierenden“ Mangels gilt der betreffende Bauabschnitt nicht als fertig gestellt, wodurch die entsprechende Teilzahlung nicht fällig wird.
5. Der Gesetzgeber muss klarstellen, dass die Abstraktheit der Garantie beim Wohnungserwerb nur dadurch eingeschränkt werden kann, dass der Erwerber den Rücktritt vom Vertrag und die Zahlung des rückgeforderten Betrages nachweisen muss.
6. Der Gesetzgeber muss klarstellen, dass nur eine Garantie an den Erwerber zulässig ist. Die Treuhändergarantie ist mit dem Sicherungszweck des Gesetzes nicht vereinbar, da die Garantie nicht auf den Erwerber sondern auf den Treuhänder ausgestellt wird.
7. Bauträgern wird ermöglicht, dem Bauträgervertragsgesetz und damit ihrer Sicherungspflicht zu entgehen. Der Gesetzgeber ist aufgerufen, diese Schutzlücke dadurch zu schließen, dass generell auf den Zeitpunkt der Übergabe des fertiggestellten Objektes und der Sicherung der Verschaffung der vereinbarten Rechtsstellung abgestellt wird.
8. Da der enge Entgeltbegriff des OGH zu einer Einschränkung des Erwerberschutzes führt, ist dieser im BVTG klar zu definieren.
9. Im BTVG ist eine Rechtsgrundlage für die Berechtigung zur Aufrechnung mit Gegenforderungen für die Wohnungs- bzw. Hauskäufer im Insolvenzfall festzulegen.