

XXII. GP-NR**454 IA****2004-09-22****Antrag**

**der Abgeordneten Mag. Johann Maier, Dr. Niederwieser
und GenossInnen**

**betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) geändert
wird**

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen

Das Bauträgervertragsgesetz, BGBl. I Nr. 7/1997, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001 wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 1 und 2 lauten wie folgt:

„§ 5. (1) Der Erwerber kann nach Zustandekommen des Bauvertrages zurücktreten, wenn ihm der Bauträger trotz schriftlicher Aufforderung innerhalb von einer Woche nicht 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 zwei Wochen 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.“

A large, handwritten signature in black ink is centered on the page. Above it, the word "Gesetz" is written vertically. To the left of the main signature, there are several smaller, illegible handwritten marks, including what appears to be "Herr" and some initials. Below the main signature, the word "Bund" is written vertically. The entire document is on a white background.

Gemäß § 29 Abs. 4 GOG wird verlangt, innerhalb von drei Monaten eine Erste Lesung über diesen Antrag durchzuführen.

Zuweisungsvorschlag: Justizausschuss

Begründung:

Das Bauträgervertragsgesetz von 1997 (BTVG 1997) weist zahlreiche Schutzlücken bzw. Defizite auf. Geschädigte bei einem Bauträgerkonkurs sind die gutgläubigen WohnungskäuferInnen und die unbesicherten ProfessionistInnen, die das Restrisiko trifft. Dabei handelt es sich nicht um Einzelfälle – sie sind vielmehr durch das System des BTVG vorprogrammiert. 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 die Situation in Salzburg nach dem „Gassner-Konkurs“ im ersten Halbjahr 2004. Auch der OGH selbst stellte nun in einem Urteil fest, dass Absicherungen im BTVG nur begrenzte Sicherheit bieten (VKI-Informationen zum Verbraucherrecht 8/2004).

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol hat daher zur Darstellung der Lücken im Bauträgervertragsgesetz 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 von zu errichtenden 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 weit gehend mit den negativen Erfahrungen der AK-Konsumentenberatungen in Österreich. Ein absolut aktuelles Problem sind die kurzen Rücktrittsfristen.

Zahlreiche gesetzlich geregelte Rücktrittsrechte (in Deutschland „Widerrufsrechte“) für KonsumentInnen haben in den vergangenen Jahren – nicht zuletzt aufgrund von EU-Richtlinien – Aufnahme in unsere Rechtsordnung gefunden, wobei der vertragliche Ausschluss des Rücktrittsrechts gegenüber KonsumentInnen grundsätzlich unzulässig ist.

Diese einseitigen Rücktrittsrechte durch KonsumentInnen finden sich in verschiedenen österreichischen Gesetzen. Bezeichnend ist aber die Heterogenität der Ausgestaltung in jedem Einzelfall: Große Unterschiede ergeben sich beispielsweise in der Dauer der Rücktrittsfrist, deren Berechnung, der Form, der Ausübung, der Belehrung über das Rücktrittsrecht, in der Rückabwicklung, den Rechtsfolgen etc. Diese unübersichtliche Rechtssituation erfordert generell eine Rechtsvereinheitlichung und damit auch mehr Schutz für KonsumentInnen in Österreich.

In Deutschland war das neue „Fernabsatzgesetz“ Teil eines Gesetzespaketes, mit dem ein erster wesentlicher Schritt unternommen wurde, um das unübersichtliche und teilweise in sich unschlüssige Verbraucherrecht auf einem hohen Verbraucherschutzniveau zu vereinheitlichen. Damit entsprach die deutsche Bundesregierung einer wichtigen Forderung der deutschen Verbraucherverbände.

Bereits seit 1. Oktober 2000 gilt in Deutschland daher eine generelle Widerrufsfrist von 14 Tagen bei Haustürgeschäften, Kaffee Fahrten, Zeitschriftenabonnements, Verbraucherkrediten, aber auch bei Timesharingverträgen (letztere bisher 10 Tage). Damit können unseriöse Geschäftsmacher wirksamer bekämpft und ohne Begründung – meist schriftlich aufgelöst werden. Diese Vereinheitlichung der Rücktrittsfristen auf das Niveau von Deutschland ist auch für Österreich in allen Rechtsmaterien anzustreben.

Bedauerlicherweise sieht auch das Bauträgervertragsgesetz in § 5 nur eine Rücktrittsfrist von 7 Tagen vor.

Obwohl nun zunehmend auch in europäischen Richtlinien eine Rücktrittsfrist von 14 Tagen bei bestimmten Verbrauchergeschäften vorgesehen ist, waren die jeweils zuständigen Mitglieder der Bundesregierung nicht bereit, eine generelle Rücktrittsfrist in den einschlägigen Materiengesetzes vorzusehen. Auch das beschlossene Fern-Finanzdienstleistungen-Gesetz sieht schon eine Rücktrittsfrist von 14 Tagen vor.