

Bericht

des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (432 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird

Das Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz – BTVG), BGBl. I Nr. 7/1997, steht seit mehr als zehn Jahren in Kraft. Das Gesetz soll die Erwerber von Wohn- und Geschäftsräumen, die Vorauszahlungen an den Bauträger leisten, vor dem Verlust dieser Zahlungen in der Insolvenz ihres Vertragspartners schützen. Es enthält Vorgaben an die Vertragsgestaltung und sichert dem Erwerber besondere Rücktrittsrechte. Ebenso schreibt es vor, dass der Bauträger die Vorauszahlungen der Erwerber durch geeignete Sicherungsinstrumente absichern muss. Der Anwendungsbereich des Gesetzes umfasst Verbraucher ebenso wie Unternehmer, die an den Bauträger Vorauszahlungen entrichten. In der wirtschaftlichen und rechtlichen Praxis hat sich das Gesetz in den vergangenen Jahren vielfach bewährt. In einigen Insolvenzverfahren hat sich jedoch auch gezeigt, dass der vom Gesetz intendierte Schutz der Erwerber nicht lückenlos ist.

Das Bundesministerium für Justiz hat auf der Grundlage einer Studie von Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm (Universität Salzburg) in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Verbraucher, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Sozialpartner, der rechtsberatenden Berufe sowie der Rechtswissenschaft daher eine Reform vorgeschlagen. Der vorliegende Entwurf bildet das Ergebnis dieser Vorarbeiten. Er trachtet danach, die Rechte der Erwerber im Bauträgergeschäft mit angemessenen Mitteln und zu vertretbaren Mehrkosten zu verbessern.

Auf Grund der bisherigen praktischen Erfahrungen mit dem Bauträgervertragsgesetz und der wissenschaftlichen Kritik an einigen Teilen dieses Gesetzes soll die rechtliche und wirtschaftliche Position der Erwerber ausgebaut werden. An den wesentlichen Zielen des Gesetzes, nämlich der Schaffung möglichst transparenter Vertragsbeziehungen und der wirtschaftlichen oder rechtlichen Absicherung der Vorauszahlungen, soll festgehalten werden. Allfällige „Schutzlücken“ sollen aber geschlossen werden.

Das betrifft die gesetzlich vorgegebenen Vertragsinhalte. Die Änderungen in den Mindestanforderungen an Bauträgerverträge sollen in der Praxis zu verständlicheren Verträgen beitragen. Dabei soll im Besonderen klargestellt werden, welche Zahlungen des Erwerbers an dritte Professionisten dem Regime des Gesetzes unterliegen. Zudem sollen die den Erwerbern zustehenden Rücktrittsrechte verbessert werden, indem unter anderen die Rücktrittsfristen auf 14 Tage verlängert werden.

Weiters sollen die Sicherungsinstrumente, mit denen die Vorauszahlungen des Erwerbers gegen das Insolvenzrisiko des Bauträgers abgesichert werden, verfeinert werden. Vor allem gilt das für die Zahlung nach Ratenplan. Hier soll den wirtschaftlichen Risiken und „Reibungsverlusten“, die aus einem Baustopp in der Insolvenz des Bauträgers entstehen können, begegnet werden. Die Raten nach dem Ratenplan sollen so gestaltet werden, dass diese Risiken möglichst nicht den Erwerber treffen. Dabei sollen den Vertragsteilen zwei Alternativen zur Verfügung stehen: Im Ratenplan A wird der Bauträger verpflichtet, das verbleibende „Restrisiko“ des Erwerbers durch eine Zusatzsicherheit abzusichern, sofern es um die Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses geht. Im Ratenplan B sollen die Raten so gestaltet werden, dass derartige „Reibungsverluste“ weitgehend abgefangen werden können. Zudem sollen bestimmte Sicherungsinstrumente, die sich in der Praxis nicht durchgesetzt haben, abgeschafft bzw. modifiziert

werden. Das gilt insbesondere für die Bürgschaft und die „gleichwertige Sicherung“ durch eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Wohnbauförderung (§ 7 Abs. 6 Z 3 BTVG).

Zum dritten soll der Schutzzweck des Gesetzes in einem für den Erwerber wichtigen Punkt erweitert werden: Der Bauträger soll künftig zur Absicherung bestimmter Gewährleistungsrisiken verhalten werden. Auch damit entspricht der Entwurf praktischen Bedürfnissen und den Erwartungen der Verbraucher.

Die vorgeschlagenen Änderungen können Mehrkosten im Vergleich zum geltenden Recht bewirken. Die Bauträger werden versuchen, diese Aufwendungen auf ihre Kunden überwälzen, soweit dies der Wettbewerb zulässt. Im Interesse beider Seiten gilt es daher, diese Mehrkosten in einem angemessenen Rahmen zu halten und so unverhältnismäßige Verteuerungen von Bauvorhaben zu vermeiden. Der Entwurf sieht in diesem Sinn davon ab, sämtliche in der Wissenschaft und von den Vertretern der Konsumenten diagnostizierten Probleme des Bauträgervertragsgesetzes zu lösen. Er beschränkt sich vielmehr auf die wichtigsten „Brennpunkte“.

Der Bautenausschuss hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 4. März 2008 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Dr. Gabriela **Moser**, Dipl.-Ing. Karlheinz **Klement**, MAS, Mag. Dr. Manfred **Haimbuchner**, Dr. Peter **Sonnberger**, Veit **Schalle**, Mag. Heribert **Donnerbauer** und Bettina **Hradecsní** sowie die Bundesministerin für Justiz Dr. Maria **Berger**.

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzentwurf einstimmig angenommen.

Ferner beschloss der Bautenausschuss einstimmig folgende Feststellungen:

„Der Bautenausschuss stellt zu § 4 Abs. 4 BTVG fest und bestätigt, dass die gesetzliche Regelung des Haftrücklasses für Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche im Bauträgervertrag keinen Präzedenzfall für andere Verträge und Vertragsarten bildet, sondern auf die Besonderheiten von Bauträgerverträgen zugeschnitten ist.“

Als Berichterstatter für das Plenum wurde Abgeordneter Hannes **Fazekas** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf (432 der Beilagen) die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2008 03 04

Hannes Fazekas

Berichterstatter

Mag. Ruth Becher

Obfrau