

Vorblatt

Problem

Das Bauträgervertragsgesetz soll die Erwerber von Wohn- und Geschäftsräumen vor dem Verlust ihrer Vorauszahlungen in der Insolvenz des Bauträgers schützen. Dieses Bundesgesetz steht mittlerweile mehr als zehn Jahre in Kraft. Es hat sich in der Praxis vielfach bewährt, in Einzelfällen aber auch zum Nachteil der Erwerber ausgewirkt.

Ziele

Der rechtliche Schutz der Erwerber soll verbessert werden. Die damit allenfalls verbundenen Mehrkosten sollen sich in einem angemessenen Rahmen halten.

Inhalt

Die Verpflichtungen der Bauträger, Vorauszahlungen der Erwerber von Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten abzusichern, sollen im Interesse der Verbraucher optimiert werden. Vor allem gilt das für die Zahlung nach der Ratenplanmethode; bei der die dem Erwerber aus einer Baueinstellung drohenden finanziellen Nachteile abgefangen werden sollen. Weiter sollen bestimmte Sicherungsinstrumente, die für die Erwerber Risiken in sich bergen, nicht mehr zugelassen werden. Darüber hinaus sollen die Bauträger verpflichtet werden, das Gewährleistungsrisiko der Erwerber besser und effektiver als nach dem geltenden Recht abzusichern. Zudem soll allfälligen Fehlvorstellungen der Verbraucher durch eine transparentere Vertragsgestaltung und durch erweiterte Aufklärungspflichten der bestellten Treuhänder vorgebeugt werden. Die Rücktrittsrechte der Erwerber sollen ausgebaut werden. Letztlich sollen mit dem Entwurf einige in der Praxis aufgetauchte Zweifelsfragen geklärt werden.

Alternativen

Die unveränderte Beibehaltung des geltenden Rechts würde aller Voraussicht nach dazu führen, dass die Interessenten an Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten vom Erwerb im Wege eines Bauträgervertrags absehen, weil sie dieser Finanzierungsform auf Grund der „Schutzlücken“ des Gesetzes nicht mehr trauen. Das läge aber weder im Interesse der Kunden noch im Interesse der Bauwirtschaft.

Eine im Vergleich zum vorliegenden Entwurf weiter gehende Verschärfung der Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber wäre mit unangemessenen Mehrkosten verbunden.

Kompetenz

Der Entwurf betrifft eine Angelegenheit des Zivilrechts, das in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache ist (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG).

Finanzielle Auswirkungen

Die Novelle wird nicht zu personellen oder finanziellen Belastungen des Bundes und der anderen Gebietskörperschaften führen. Bei den Gerichten ist nicht mit einem Mehranfall zu rechnen.

Auswirkungen auf den Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort

Die vorgesehenen Änderungen werden gewisse Mehrkosten im Baugeschäft verursachen. Diese können aber der Höhe nach nicht näher quantifiziert werden. Auch kann seriöserweise nicht gesagt werden, ob und inwieweit diese Aufwendungen auf die Erwerber überwälzt werden. Den möglichen Verteuerungen steht aber der den Erwerbern erwachsende Nutzen gegenüber, nämlich ein Mehr an Sicherheit. Daher wird sich das Vorhaben in einer Gesamtschau auf den Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort nicht negativ auswirken.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

Verhältnis zum Gemeinschaftsrecht

Das Bauträgervertragsgesetz fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gemeinschaftsrechts.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

1. Entstehungsgeschichte des Entwurfs

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. Zum einen enthält es bestimmte Vorgaben an die Vertragsgestaltung, auch stehen dem Erwerber besondere Rücktrittsrechte zu. Zum anderen muss der Bauträger die Vorauszahlungen der Erwerber durch geeignete Sicherungsinstrumente absichern. 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. Einige Erfahrungen haben jedoch auch gezeigt, dass der vom Gesetz intendierte Schutz der Erwerber nicht lückenlos ist.

Auf Grund einiger besonderer Probleme, mit denen Verbraucher in den Konkursen von Bauträgern in Tirol konfrontiert worden waren, beauftragte die Arbeiterkammer Tirol Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm vom Fachbereich Privatrecht der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg mit einer rechtswissenschaftlichen Prüfung dieses Gesetzes. Univ.-Prof. Dr. Böhm hat in seiner Untersuchung „Lücken im Erwerberschutz beim Wohnungskauf?“ (2004) einige Schwachstellen ausgemacht, die nach den Forderungen der Verbrauchervertreter geschlossen werden sollten. Das Regierungsprogramm für die 23. Gesetzgebungsperiode sieht denn auch im Kapitel Zivilrecht Änderungen des Bauträgervertragsrechts zum Schutz der Konsumenten vor. Solche Änderungen hatte bereits der Nationalrat in einer in der vergangenen Legislaturperiode einstimmig verabschiedeten Entscheidung E 110/22. GP eingefordert.

Das Bundesministerium für Justiz hat die erwähnte Studie von Univ.-Prof. Dr. Böhm in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Verbraucher, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Sozialpartner, der rechtsberatenden Berufe sowie der Rechtswissenschaft beraten. Auf Grund der Ergebnisse dieser Besprechungen hat das Bundesministerium für Justiz einen Vorentwurf für eine Novelle verfasst, der neuerlich in der Arbeitsgruppe diskutiert worden ist. Der vorliegende Begutachtungsentwurf bildet den vorläufigen Schlusspunkt dieser Arbeiten. Auch wenn der eine oder andere Vorschlag noch strittig ist, beruht er doch auf einem weitgehenden Konsens der ihnen beigezogenen Verhandlungspartner.

2. Ziele und wesentliche Inhalte des Entwurfs

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 verbessert 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, soweit dies zu vertretbaren Kosten geschehen kann.

Das betrifft zum ersten 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.

Zum zweiten 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. Auch sollen bestimmte Sicherungsinstrumente, die sich in der Praxis nicht durchgesetzt haben, abgeschafft 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 Gewährleistungsfristen verhalten

werden. Auch damit entspricht der Entwurf praktischen Bedürfnissen und den Erwartungen der Verbraucher.

Die vorgeschlagenen Änderungen können Mehrkosten im Vergleich zum geltenden Recht generieren. 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“.

3. Nicht verwirklichte Überlegungen

Wie bereits erwähnt, soll der Schutzzweck des Gesetzes mit dem Vorschlag, künftig auch das Gewährleistungsrisiko abzusichern, ausgedehnt werden. Von noch größeren Erweiterungen dieses Schutzbereichs, etwa durch die Einführung einer Verpflichtung des Bauträgers zur Absicherung von Treuhandrisiken oder des Insolvenzrisikos der finanzierenden Bank, sieht der Entwurf ab. Das hängt nicht zuletzt mit seinem Ziel zusammen, die Mehrkosten der Novelle in einem angemessenen Rahmen zu halten. Die mit solchen Maßnahmen verbundenen Aufwendungen stünden außer Verhältnis zu den damit verfolgten Zielen. Zudem werden Treuhandrisiken durch die von den Standesvertretungen der Notare und der Rechtsanwälte entwickelten Mechanismen abgefangen. Eine isolierte gesetzliche Regelung des Problems nur im Bauträgervertragsgesetz wäre letztlich verfehlt.

Die Verpflichtung des Bauträgers, die Zahlungen der Erwerber abzusichern, soll nicht substantiell erweitert werden. Sie soll – ebenfalls aus Kostengründen – nach wie vor mit der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung und nicht mit deren Verschaffung enden.

Zahlungen des Erwerbers, die er zwar nach der Fertigstellung des Objekts, aber vor der Übergabe und der Verschaffung der vereinbarten Rechtsstellung leistet, sollen entgegen den Anliegen mancher Verbrauchervertreter nicht in den Anwendungsbereich des Bauträgervertragsgesetzes fallen. Für solche Fälle können sich die Erwerber durch die Einschaltung eines Notars oder Rechtsanwalts als Treuhänder ausreichend absichern.

Der Forderung, das Modell der grundbücherlichen Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan überhaupt abzuschaffen, folgt der Entwurf ebenfalls nicht. Zwar kann es bei dieser Art der Sicherung, die nicht unmittelbar die Vorauszahlungen des Erwerbers deckt, sondern ihm den wirtschaftlichen Gegenwert für seine Vorauszahlungen sichern soll, zu „Reibungsverlusten“ bei einer Unterbrechung oder einem gänzlichen Stopp des Bauvorhabens kommen. Solche Probleme können aber nicht einfach durch die Abschaffung dieses in der Bau- und Vertragspraxis häufig verwendeten und vielfach auch funktionierenden Sicherungsmodells begegnet werden. Vielmehr sollte das Gesetz – durch eine Änderung der maximal zulässigen Raten – danach trachten, die erwähnten „Reibungsverluste“ zu minimieren.

Von der ebenfalls erwogenen Alternative, den Bauträger zu verpflichten, die dem Erwerber drohenden finanziellen Nachteile aus der Ratenplanmethode durch eine zusätzliche Garantie oder eine Fertigstellungsgarantie abzusichern, sieht der Entwurf ebenfalls aus Kostengründen ab.

4. Kompetenz

Die Novelle betrifft eine zivilrechtliche Angelegenheit, die in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache ist (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG).

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Entwurf wird nicht zu personellen oder finanziellen Mehrbelastungen der öffentlichen Haushalte führen. Zudem wird sich die Anzahl der gerichtlichen Verfahren, in denen es um das Bauträgervertragsgesetz geht, weiterhin in engen Grenzen halten.

6. Auswirkungen auf den Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort

Die vorgeschlagenen Änderungen sind vielfach kostenneutral. So werden etwa die geänderten Mindestanforderungen an Verträge, die Verlängerung der Rücktrittsfristen, die Streichung bestimmter, in der Praxis kaum gebräuchlicher Sicherungsinstrumente und die Klarstellung einiger Zweifelsfragen wie auch andere Vorschläge des Entwurfs weder den Unternehmen noch den Erwerbern nennenswerte zusätzliche Kosten bereiten. Einzelne Vorschläge des Entwurfs dürften dagegen doch mit einem Mehraufwand verbunden sein. Das gilt vor allem für die geplante Absicherung des Gewährleistungsrisikos und die vorgeschlagenen Änderungen im Ratenplan. Die Höhe dieser Kosten lässt sich nicht annähernd abschätzen. Ihnen steht aber der dem Erwerber daraus erwachsende Nutzen gegenüber, nämlich ein Mehr an Sicherheit. Insgesamt wird sich das Vorhaben also auf den Wirtschafts-

und Beschäftigungsstandort nicht negativ auswirken. Es soll im Gegenteil dazu beitragen, den Bauträgervertrag, der eine anerkannte Form der Finanzierung von Bauvorhaben ist, auf Grund einiger Konkurse vor Bauträgern aber „ins Gerede“ geraten ist, besser auszugestalten. Das sollte seine Akzeptanz fördern und damit wieder den Unternehmen wie den Verbrauchern nützen.

7. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Der Entwurf unterliegt weder im Nationalrat noch im Bundesrat besonderen verfassungsrechtlichen Beschlusserfordernissen. Da die Novelle rein zivilrechtliche Aspekte regelt, wird auch die Vereinbarung über den Konsultationsmechanismus nicht tangiert.

8. Verhältnis zum Gemeinschaftsrecht

Das Bauträgervertragsrecht behandelt Aspekte, die nicht das Gemeinschaftsrecht betreffen. Der Entwurf sieht auch sonst keine Bestimmungen vor, die in das Primär- oder Sekundärrecht der Gemeinschaft eingreifen.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 1 Abs. 1 BTVG)

§ 1 Abs. 1 BTVG über den Anwendungsbereich des Gesetzes soll geändert und präzisiert werden: Zunächst soll die Schwelle, ab der Vorauszahlungen des Erwerbers zur Anwendung des Gesetzes führen, von € 145 auf € 150 pro Quadratmeter angehoben werden. Damit berücksichtigt der Entwurf die seit der letzten Änderung dieses Betrags anlässlich der Euro-Umstellung eingetretene Geldentwertung. Zudem erleichtert der vorgeschlagene „runde“ Betrag die Prüfung, ob das Gesetz anwendbar ist oder nicht.

Weiter soll die in der Praxis durchaus strittige Frage, welche Zahlungen des Erwerbers hier zu berücksichtigen sind, geklärt werden. Die Änderungen sollen gewissen Tendenzen vorbeugen, die durch eine mehr oder weniger geschickte Gestaltung der Zahlungsflüsse auf eine „Flucht aus dem BTVG“ hinauslaufen. § 1 Abs. 1 des Entwurfs stellt auf die Perspektive des Erwerbers ab. Wenn er vereinbarungsgemäß vor der Fertigstellung insgesamt mehr als € 150 pro Quadratmeter leisten muss, soll das Gesetz greifen. Dabei soll es nicht darauf ankommen, ob diese Vorauszahlungen an den Bauträger oder an einen Dritten gehen und ob sie beim Bauträger selbst ein bloßer „Durchlaufposten“ sind oder diesem verbleiben. Maßgebliches Kriterium für die Einbeziehung der Zahlungen des Erwerbers ist es, dass diese auf dem Vertrag („vereinbarungsgemäß“) beruhen. Unter dieser Voraussetzung sind damit nicht nur die schon nach geltendem Recht dem Gesetz unterliegenden Zahlungen an einen dritten Liegenschaftsverkäufer (§ 2 Abs. 4 BTVG), sondern beispielsweise auch Aufschließungskosten, Gebühren, Abgaben und Steuern sowie auch die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung für die Beurteilung des Anwendungsbereichs des Bauträgervertragsgesetzes relevant.

Nach dem vorgeschlagenen zweiten Satz des § 1 Abs. 1 des Entwurfs sollen auch Vorauszahlungen des Erwerbers, mit denen Sonder- oder Zusatzleistungen abgegolten werden, für die Beurteilung der Anwendung des Gesetzes herangezogen werden. Unter dem Ausdruck Sonderleistungen versteht der Entwurf Änderungen in dem vom Bauträger an sich vorgesehenen Leistungspaket, unter dem Ausdruck Zusatzleistungen Ergänzungen desselben. Solche Vorauszahlungen des Erwerbers sollen aber nur dann beachtlich sein, wenn die damit abgegoltenen Sonder- oder Zusatzleistungen vom Bauträger selbst angeboten oder von ihm „vorgegeben“ werden, wenn sie also – vereinfacht gesagt – in einem unmittelbaren Konnex mit dem Bauträgervertrag stehen und der Bauträger davon weiß oder zumindest wissen sollte. Dabei ist es unerheblich, ob die Zahlungen für solche Sonder- und Zusatzleistungen unmittelbar über den Bauträger oder mit den diese Leistungen erbringenden Professionisten abgerechnet werden, zumal er sie selbst „vorgegeben“, also vorbestimmt hat, sei es, dass er dem Erwerber die Person des dritten Professionisten vorgeschrieben hat, sei es, dass er die mögliche Qualität oder Quantität dieser Leistungen vorgeschrieben hat. Wenn sich der Erwerber dagegen derartige Sonder- oder Zusatzleistungen oder auch den Professionisten frei aussuchen kann, sollen die hierfür anstehenden Zahlungen für die Beurteilung des Anwendungsbereichs des Bauträgervertragsgesetzes nicht relevant sein.

Letztlich soll in § 1 Abs. 1 auch der Verweis auf die Nutzfläche an das Wohnungseigentumsgesetz 2002 angepasst werden. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

Zu Z 2 (§ 4 Abs. 1 BTVG)

Die inhaltlichen Mindestanforderungen an Bauträgerverträge sollen zum Teil präzisiert werden. Der Entwurf will damit zu einer transparenteren Vertragsgestaltung beitragen. Die nicht besonders aussagekräftigen Vorgaben des § 4 Abs. 1 BTVG haben in der Praxis bisweilen zur Folge gehabt, dass die Erwerber mit unübersichtlichen Konvoluten an vertraglichen Bestimmungen konfrontiert werden. Die gesetzlichen Vertragsinhalte sollten aber nicht zu einer „Überinformation“ der Konsumenten beitragen, sondern die für den einzelnen Vertrag wesentlichen Punkte in einer für den verständigen Erwerber verständlichen Art und Weise vorschreiben. Keine Bedenken bestehen dagegen, die Mindestinhalte an den Vertrag nach dem Vorbild der ÖNORM B 2120 - Mindestanforderungen für einen Bauträgervertrag – (oder deren Nachfolgerin) auszugestalten. Der Entwurf sieht aber davon ab, eine solche Norm verpflichtend einzuführen, um die Vertragspraxis nicht allzu sehr einzuschränken.

§ 4 Abs. 1 Z 1 des Entwurfs enthält die inhaltlichen Mindestanforderungen an die vertragliche Umschreibung des dem Erwerber zustehenden Vertragsobjekts. Die vorgeschlagene Bestimmung unterscheidet zwischen dem „Vertragsgegenstand“ im engeren Sinn, unter dem sie das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum (vgl. § 2 Abs. 2 BTVG) versteht, und der „Gesamtanlage“, zu der die allgemeinen Teile des relevanten Gebäudes und der relevanten Liegenschaft gehören. Das Ausmaß, die Lage und die Widmung des Vertragsgegenstands sollen im Vertrag bestimmt bezeichnet werden. Der Vertrag muss ferner entsprechend genaue und aussagekräftige Pläne und Beschreibungen des Baus, der Ausstattung und ihres Zustandes enthalten. Das impliziert jedenfalls den Anschluss eines Planes über den

einzelnen Vertragsgegenstand. Der Erwerber muss zudem über das Ausmaß, die Lage und die Widmung der Gesamtanlage informiert werden, soweit das für ihn bedeutsam ist. Dabei wird es ausreichen, wenn er über die für ihn interessanten Teile der Gesamtanlage (etwa die Situierung gemeinsamer Anlagen und Einrichtungen, die Gartengestaltung und die Parkgelegenheiten) überblicksweise informiert wird, in den Originalplan der Gesamtanlage einsehen kann und dann nur eine verkleinerte Kopie der Gesamtanlage in den Vertrag aufgenommen wird.

Nach § 4 Abs. 1 Z 2 des Entwurfs muss der Vertrag weiter den Preis (das Entgelt) für den Erwerb des gegenständlichen Rechts enthalten. Dabei sind auch die vom Erwerber an den Bauträger oder an Dritte zu entrichtenden Beträge anzuführen, die nach § 1 Abs. 1 des Entwurfs für die Bestimmung des Anwendungsbereichs maßgeblich sind (und im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Höhe nach bekannt sind). Der Vertrag muss ferner einen Hinweis auf die mit seinem Abschluss und seiner Abwicklung verbundenen Abgaben und Steuern (einschließlich der Gerichtsgebühren) sowie auf die Kosten des beigezogenen Notars oder Rechtsanwalts enthalten. Schließlich muss der Bauträger so wie nach geltendem Recht den Erwerber auch über die Fälligkeit seiner Zahlungen informieren.

Nach § 4 Abs. 1 Z 3 des Entwurfs ist der Erwerber nicht nur über den spätesten Termin der Übergabe des Vertragsgegenstands, sondern auch über den spätesten Termin der Fertigstellung der Gesamtanlage zu informieren. Dieser Zeitpunkt kann für seine Dispositionen durchaus wichtig sein.

§ 4 Abs. 1 Z 4 des Entwurfs stellt klar, dass sämtliche vom Erwerber zu übernehmenden dinglichen und obligatorischen Lasten im Vertrag anzuführen sind.

§ 4 Abs. 1 Z 5 des Entwurfs entspricht geltendem Recht.

§ 4 Abs. 1 Z 6 des Entwurfs verpflichtet den Bauträger für den Fall der Sicherung der Rückforderungsansprüche des Erwerbers durch eine Garantie, schon im Vertrag das Konto anzugeben, auf das der Erwerber seine Zahlungen zu entrichten hat. Zugleich muss der Bauträger den Erwerber auf die mit einer Verletzung dieser Verpflichtung verbundenen Rechtsfolgen nach dem vorgeschlagenen § 8 Abs. 5, insbesondere auf die Befugnis des Garanten zur Verweigerung der Garantieleistung, hinweisen. Diese Regelung soll in Verbindung mit der eben genannten Bestimmung dazu beitragen, dass die garantierende Bank, die in aller Regel zugleich das Vorhaben finanziert, die Zahlungen des Erwerbers überwachen kann.

§ 4 Abs. 1 Z 7 des Entwurfs entspricht wieder geltendem Recht. Von der Einführung einer Verpflichtung, auch bei einer bloß schuldrechtlichen Sicherung einen Treuhänder nach Bauträgervertragsgesetz zu bestellen, sieht der Entwurf aus Kostengründen ab.

Zu Z 3 (§ 4 Abs. 3 und 4 BTVG)

Der vorgeschlagene Abs. 3 entspricht im Wesentlichen dem § 4 Abs. 1 Z 2 zweiter Halbsatz BTVG. Zur besseren Verständlichkeit des Gesetzes soll dieser Sonderfall aber in einem eigenen Absatz geregelt werden. Den Vertragsparteien steht es nach wie vor frei, entweder einen Fixpreis oder einen von bestimmten Kostenfaktoren abhängigen Preis zu vereinbaren. In diesem Fall soll der Bauträger aber im Interesse der Transparenz verpflichtet werden, einen fixen Basispreis anzugeben, aus dem sich der flexible Preis ableiten lässt. Wenn die Vereinbarung eines flexiblen Preises unwirksam ist, weil die Kostenfaktoren nicht exakt festgesetzt werden, weil die Vereinbarung keine Obergrenze enthält oder weil das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Einzelfall diese Preisfestlegung nicht zulässt, soll nach dem vorgeschlagenen letzten Satz der Bestimmung der Basispreis als Preis gelten. Damit soll der Einwand, dass der gesamte Vertrag mangels ausreichend bestimmten Preises unwirksam ist, abgeschnitten werden.

Der vorgeschlagene Abs. 4 verpflichtet den Bauträger zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken des Erwerbers. Schwerpunkt des Bauträgervertragsgesetzes ist nach seinem geltenden Stand die rechtliche oder wirtschaftliche Absicherung der Vorauszahlungen des Erwerbers; seine Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistungen des Bauträgers werden derzeit nur am Rande, nämlich durch den Anspruch auf Abtretung der Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Bauträgers gegen dritte Professionisten (§ 16 BTVG), geschützt. Die damit dem Erwerber verheißene Sicherheit ist freilich trügerisch, weil es dem Professionisten unbenommen bleibt, dem auf den Erwerber übergegangenen Anspruch des Bauträgers seine Forderungen gegen diesen einzuwenden.

Die Verbesserung der Rechtsposition des Erwerbers in diesem Bereich ist dem Entwurf ein wichtiges Anliegen. Aufgrund struktureller Bedingungen erscheint das Baugeschäft ganz generell „fehleranfällig“. Die daraus für den Erwerber resultierenden zusätzlichen Nachteile sollen durch die Verpflichtung des Bauträgers, dem Erwerber einen Hafrücklass einzuräumen, verringert werden. Dabei handelt es sich um ein Instrument, das im unternehmerischen Baugeschäft üblich ist und sich dort auch bewährt hat. Diese Verpflichtung soll allerdings nur für den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts vorgesehen werden. Für Gewährleistungsansprüche aus Bestandverträgen soll es dagegen bei

den allgemeinen Gewährleistungsansprüchen, namentlich der Preisminderung nach § 1096 ABGB, verbleiben.

Der Haftrücklass soll für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des Vertragsgegenstandes (im engeren Sinn) eingeräumt werden. Alternativ dazu soll dem Bauträger die Möglichkeit offenstehen, solche Ansprüche des Erwerbers für diesen Zeitraum durch die Garantie eines Kreditinstituts, eines Versicherungsunternehmens oder einer inländischen Gebietskörperschaft (§ 8 Abs. 3 BTVG) zu sichern. Es genügt aber nicht, wenn sich der Bauträger verpflichtet, die ihm von dritten Professionisten eingeräumten Garantien an den Erwerber „durchzureichen“.

Der Haftrücklass oder die Garantie muss allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund einer mangelhaften, also im Verständnis der §§ 922 ff. ABGB vertragswidrigen, Leistung des Bauträgers umfassen. Er muss nicht nur Mängel am Vertragsgegenstand, sondern auch Mängel an der Gesamtanlage und insbesondere den allgemeinen Teilen des Gebäudes abdecken. Der Haftrücklass oder die Garantie muss der Höhe nach mindestens 3 % des Preises betragen. Bei der grundbücherlichen Sicherung und der Zahlung nach Ratenplan ist auf den Haftrücklass Bedacht zu nehmen, indem die Fälligkeit des letzten Teiles der Raten entsprechend hinausgeschoben wird. Wenn der Bauträger die allfälligen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Erwerbers dagegen durch eine Garantie sichert, soll ihm der letzte Teil der ausstehenden Zahlungen schon vor Ablauf der dreijährigen Frist zukommen (s. näher § 10 Abs. 2 Z 6 des Entwurfs).

Weitergehende Ansprüche des Erwerbers aus einer vertragswidrigen Leistung des Bauträgers sollen selbstverständlich unberührt bleiben (§ 1 Abs. 2 erster Satz BTVG).

Zu Z 4 und 5 (§ 5 Abs. 1 BTVG)

Der Erwerber soll nicht nur von seiner Vertragserklärung, sondern auch vom Vertrag selbst zurücktreten können. Das entspricht dem bewährten Vorbild des § 3 Abs. 1 erster Satz KSchG für den Rücktritt vom „Haustürgeschäft“.

Die Streichung der Z 3 und 4 des § 5 Abs. 1 ergibt sich auf der vorgeschlagenen Streichung der Z 2 und 3 des § 7 Abs. 6 BTVG. Auf die Erläuterungen zu diesen Vorschlägen sei verwiesen.

Zu Z 6 (§ 5 Abs. 2 BTVG)

Die Details des Rücktrittsrechts sollen neu gestaltet werden. Auch hier steht das Rücktrittsrecht beim „Haustürgeschäft“ (§ 3 Abs. 1 zweiter Satz KSchG) Pate. Zudem soll die Rücktrittsfrist von einer Woche auf 14 Tage verlängert werden. Damit will der Entwurf dem Umstand Rechnung tragen, dass es sich beim Erwerb von Gebäuden und Wohnungen in aller Regel um für die Verbraucher existenzielle Transaktionen handelt, die mit langfristigen Verbindlichkeiten einhergehen. Die Verlängerung der Rücktrittsfrist empfiehlt sich aber auch aufgrund der Rechtsentwicklung seit dem Inkrafttreten des Bauträgervertragsgesetzes. Verwiesen sei hier etwa auf § 8 Abs. 2 des Fern-Finanzdienstleistungsgesetzes, das auf der Grundlage der Richtlinie 2000/65/EG über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Verbraucher eine Rücktrittsfrist von 14 Tagen, für Lebensversicherungen und Verträge über die Altersversorgung gar von 30 Tagen, vorsieht.

Nach dem vorgeschlagenen letzten Satz des § 5 Abs. 2 des Entwurfs soll das Rücktrittsrecht spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags erlöschen. Von der Überlegung, diese „absolute“ Frist mit drei Monaten festzulegen (vgl. etwa § 5e Abs. 3 KSchG für den Rücktritt vom „normalen“ Fernabsatzgeschäft), sieht der Entwurf ab. Die damit verbundene längere Rechtsunsicherheit für den Bauträger könnte zum Nachteil aller Erwerber, auch derer, die am Vertrag festhalten wollen, ausschlagen.

Zu Z 7 (§ 5 Abs. 3 BTVG)

Auch die Fristen für den Rücktritt wegen des Unterbleibens einer Wohnbauförderung sollen aus den eben erwähnten Gründen angepasst werden.

Zu Z 8 (§ 7 Abs. 1 BTVG)

Der Entwurf stellt zunächst mit dem Verweis auf § 1 Abs. 1 klar, dass Vorauszahlungen des Erwerbers an den Bauträger und auch an Dritte zu sichern sind. Davon sollen aber die Zahlungen des Erwerbers für Gebühren und Abgaben sowie für die Vertragserrichtung und -abwicklung ausgenommen werden. Solche Zahlungen betreffen nicht das Baugeschehen selbst und die Bauleistungen. Auch wenn sie bei der Prüfung des Anwendungsbereichs zu berücksichtigen sind, befinden sie sich außerhalb des Schutzbereichs des Gesetzes, nämlich der Absicherung des Insolvenzrisikos des Bauträgers. Zudem unterliegt ihre allfällige Rückforderung eigenen Gesetzen.

Zu Z 9 (§ 7 Abs. 3 BTVG)

Mit der vorgeschlagenen Änderung soll klargestellt werden, dass alle Sicherheiten, also auch die in § 7 Abs. 6 erwähnten (und nach dem Entwurf verbleibenden) „Sondersicherungsmodelle“, miteinander kombiniert werden können. Darüber hinaus soll nicht nur der nachträgliche Austausch, sondern auch die im Voraus vereinbarte Kombination von Sicherungen allgemein nur unter dem Vorbehalt zulässig sein, dass dadurch der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird.

Zu Z 10 (§ 7 Abs. 6 BTVG)

Nach geltendem Recht entspricht der Bauträger seiner Sicherungspflicht auch dann, wenn er eines der in § 7 Abs. 6 angeführten „Sondersicherungsmodelle“ beibringt. Der Entwurf schlägt vor, die in § 7 Abs. 6 Z 2 und 3 angeführten Instrumente zu streichen.

Wenn ein Land zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche der Erwerber bereit ist, steht es ihm frei, eine Garantie abzugeben (§ 8 Abs. 3 BTVG). Landesgesetzliche Bestimmungen, die die Länder auch zur Absicherungen der Vorauszahlungen verhalten, sind – soweit ersichtlich – nicht erlassen worden. Der Sondersicherung nach § 7 Abs. 6 Z 2 BTVG bedarf es daher nicht.

Die Sicherung nach § 7 Abs. 6 Z 3 ist nach dem Informationsstand des Bundesministeriums für Justiz von der Praxis entgegen den Erwartungen des Gesetzgebers kaum angenommen worden. Auch sind ihre Vorgaben so unbestimmt, dass über ein zentrales Anliegen des Gesetzes, nämlich die Absicherung der Vorauszahlungen des Erwerbers, leicht Unsicherheit bestehen kann. Die Erwerber können dadurch in die Irre geführt werden. Das spricht dafür, auch dieses Sicherungsmodell zu streichen. In der Arbeitsgruppe ist erwogen worden, statt dessen zur Vermeidung unnötiger Kosten, vor allem in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, eine „Bonitätserklärung“ des für die Aufsicht über gemeinnützige Unternehmen zuständigen Amtes der Landesregierung als Sondersicherung genügen zu lassen. Der Entwurf übernimmt diese Überlegungen aber nicht, zumal die Ausgestaltung dieser „Bonitätserklärung“ und ihre Folgen unklar sind, Wettbewerbsverzerrungen zwischen frei finanzierten und gemeinnützigen Bauträgern vermieden werden sollten und auch die künftige Ausgestaltung der Wirtschaftsaufsicht über die gemeinnützigen Bauträger ungewiss ist.

Zu Z 11 (§ 8 Abs. 1 BTVG)

Als schuldrechtliche Sicherungsmodelle können nach geltendem Recht (§ 8 Abs. 1 BTVG) eine Bürgschaft, eine Garantie oder eine Versicherung eingesetzt werden. Nähere Anforderungen an diese Sicherungsinstrumente sieht das Gesetz nicht vor. In der Vertragspraxis hat das etwa dazu geführt, dass Garantien verwendet werden, nach denen die Zahlungspflicht des Garanten von der Vorlage einer rechtskräftigen Entscheidung des Erwerbers gegen den Bauträger abhängig ist. Die Garantie wird damit der Bürgschaft angenähert, die von vornherein akzessorisch ist und damit vom Bestand der Verpflichtung des Bauträgers abhängt. Aus der Sicht der Erwerbers kann das problematisch, weil er schon zur Durchsetzung seiner Rückforderungsansprüche den Prozessweg beschreiten muss, die Kosten eines solchen Verfahrens vorerst selbst tragen muss und in der Regel auch noch seine bisherige Wohngelegenheit weiter finanzieren muss. Diese rechtlichen und wirtschaftlichen Zwänge können ihn davon abhalten, die ihm zustehenden Ansprüche gegen den Bauträger (oder den Masseverwalter) geltend zu machen. Daher schlägt der Entwurf vor, die (akzessorische) Bürgschaft als schuldrechtliches Sicherungsinstrument überhaupt zu streichen.

Weiter soll die Garantie oder die Versicherung der Rückforderungsansprüche des Erwerbers jedenfalls auf diesen (und nicht etwa nur auf den bestellten Treuhänder) lauten. Damit soll seine Rechtsposition gegenüber dem Sicherungsgeber gestärkt werden. Der Entwurf sieht aber im Interesse einer geordneten Vertragsabwicklung von einem Verbot der Verwahrung der Garantie oder Versicherung durch den bestellten Treuhänder ab.

Mit dem vorgeschlagenen letzten Satz des § 8 Abs. 1 soll klargestellt werden, dass die Garantie oder Versicherung nicht auf den Wert der Bauleistungen eingeschränkt werden kann, die der Bauträger noch nicht erbracht hat. Diese Sicherung muss vielmehr alle Rückforderungsansprüche des Erwerbers umfassen. Eine Vermengung mit dem Stand des Baugeschehens soll nur dann zulässig sein, wenn der Bauträger eine sonstige entsprechende Sicherung bietet und – § 7 Abs. 1 des Entwurfs – dadurch der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird. Die Kombination einer grundbücherlichen Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan mit einer schuldrechtlichen Sicherung (etwa wenn der Bauträger Vorauszahlungen des Erwerbers, die den Bauabschnitten nach § 10 Abs. 2 „vorausleihen“, durch eine Bankgarantie absichert) soll unter diesem Vorbehalt weiter zulässig sein.

Zu Z 12 (§ 8 Abs. 3 BTVG)

Zu den Gründen für die vorgeschlagene Streichung der Bürgschaft als schuldrechtliche Sicherung sei auf die Erläuterungen zu § 8 Abs. 1 des Entwurfs verwiesen.

Zu Z 13 (§ 8 Abs. 5 BTVG)

Die Rechtsposition des Erwerbers soll auch im Sicherungsmodell der Garantie gestärkt werden. Leistungen aus der Garantie sollen nur davon abhängig gemacht werden können, dass er seine Zahlungen auf das in der Garantie genannte Konto entrichtet hat. „Urteilsklauseln“, nach denen die Zahlungsverpflichtung aus der Garantie von der Vorlage einer rechtskräftigen Entscheidung durch den Erwerber abhängig ist, sollen demnach nicht mehr zulässig sein. Die Fälligkeit der Garantieleistung kann nach dem vorgeschlagenen letzten Satz aber daran geknüpft werden, dass die dem Erwerber schon eingeräumten bürgerlichen Rechte gelöscht werden.

Wenn der Erwerber die ihm eingeräumte Garantie geltend macht, soll dies kraft Gesetzes zur Auflösung des Bauträgervertrags führen. Die Leistung aus der Garantie kann daher nicht von der Vorlage einer auf die Auflösung des Vertrags lautenden Erklärung des Erwerbers abhängig gemacht werden. Die Frage, ob der Erwerber zur Inanspruchnahme der Garantie (und damit zur Auflösung des Vertrags) im Einzelfall auch berechtigt war, wird im Nachhinein zwischen dem Bauträger und dem Erwerber zu klären sein. In einem derartigen Fall liegt es im Übrigen beim Garanten, den Bauträger von der mit der Inanspruchnahme der Garantie verbundenen Rechtsfolge zu verständigen. Das muss aber nicht eigens gesagt werden, zumal sich eine derartige vertragliche Nebenpflicht aus der Beziehung zwischen dem Garanten und dem Bauträger ableiten lässt.

Zu Z 14 (§ 9 Abs. 2 BTVG)

Auch diese Änderung passt das Gesetz an das Wohnungseigentumsgesetz 2002 an.

Zu Z 15 (§ 9 Abs. 3 BTVG)

Die vorgeschlagene Änderung soll den Umfang der Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers klarstellen (und zum Teil auch verringern). Der Gläubiger muss den Erwerber grundsätzlich von allen Lasten freistellen. Davon kann er zum einen diejenigen Teile des Preises ausnehmen, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat. Hier kommt es aber nur auf den Verzug des Erwerbers an. Ob dem Hypothekargläubiger die vom Erwerber zeitgerecht entrichteten Zahlungen auch zugekommen sind, ist dagegen irrelevant. Nach wie vor steht das Gesetz einer zu Gunsten des Erwerbers abgeschlossenen Vereinbarung, wonach sich der Hypothekargläubiger zur uneingeschränkten Freistellung verpflichtet, selbstverständlich nicht entgegen.

Zum anderen soll die Verpflichtung zur Freistellung durch den Hypothekargläubiger im Vergleich zum geltenden Recht eingeschränkt werden. Wenn der Bauträger nach Abschluss eines Bauabschnitts bereits Vorleistungen für den folgenden Abschnitt erbracht und der Erwerber diese Vorleistungen noch nicht entgolten hat, soll der Hypothekargläubiger befugt sein, auf Grund der mit diesen Vorleistungen verbundenen Werterhöhung (deren Ausmaß im Zweifel von einem Sachverständigen festzustellen ist) die Freistellungsverpflichtung zu reduzieren. Das setzt allerdings eine entsprechende Vereinbarung mit dem Bauträger voraus. Für den Erwerber ist mit einer derartigen Lösung kein Nachteil verbunden.

Zu Z 16 (§ 10 Abs. 2 BTVG)

Das Ratenplanmodell geht davon aus, dass die Zahlungen des Erwerbers in etwa dem Wert der vom Bauträger bereits erbrachten Leistungen entsprechen. Die Vorauszahlungen des Erwerbers werden damit wirtschaftlich abgesichert. Ein Rücktritt wird für ihn in solchen Konstellationen nicht sinnvoll sein. Der Rücktritt des Masseverwalters im Konkurs des Bauträgers kann sich nur auf die noch ausstehenden Leistungen beziehen.

Mit diesem Modell können praktisch aber „Reibungsverluste“ verbunden sein, die die vom Gesetz angestrebte Gleichwertigkeit der Vorauszahlungen mit den bereits erbrachten Bauleistungen durcheinander bringen. Über das Ausmaß und die potenzielle Höhe dieser Verluste besteht kein Einvernehmen. Die Verbrauchervertreter haben sie in den Sitzungen der Arbeitsgruppe mit bis zu 30 % des Preises beziffert, die Vertreter der Wirtschaft mit weit geringeren Beträgen. Eine verlässliche Einschätzung dieses Risikos fällt schon deshalb schwer, weil für das Ausmaß der „Reibungsverluste“ vielfach die Umstände des Einzelfalls maßgebend sein werden. Was sich in dem einen Konkursverfahren als schwerwiegender Nachteil für die Erwerber herausgestellt hat, muss im anderen nicht unbedingt schlagend werden. Unbestritten ist aber, dass der Erwerber bei einer Veräußerung des halbfertigen Objekts Nachteile zu gewärtigen hat, weil der Verkehr nicht bereit ist, den Wert der bereits erbrachten Bauleistungen zu entgelten. Dazu können auch noch Mehrkosten für die Fertigstellung des Baus durch einen dritten Unternehmer kommen.

Diesem Dilemma der häufig verwendeten Ratenplanmethode könnte durch eine gesetzliche Verpflichtung des Bauträgers, allfällige ergänzende finanzielle Nachteile des Erwerbers abzusichern, begegnet werden. Mit einer derartigen Regelung wäre aller Voraussicht nach aber ein substanzieller Mehraufwand verbunden, auch würden damit Bauträgerverträge noch komplexer werden, als sie es derzeit schon sind.

Darüber hinaus fände eine solche zusätzliche Sicherung in den der Ratenplanmethode zugrunde liegenden (im Gesetz selbst aber nicht geregelten) Finanzierungsmodellen der Kreditinstitute im Verhältnis zum Bauträger keine Deckung.

Daher bietet es sich an, zur Absicherung der „Reibungsverluste“ des Erwerbers die Raten nach der Ratenplanmethode zu ändern. Vom Bestreben, einen Gleichklang zwischen dem Wert der bereits erbrachten Bauleistungen und der Höhe der Vorauszahlungen herzustellen, soll zu Gunsten des Erwerbers abgegangen werden. Zugleich soll der nach dem geltenden Recht komplizierte und nicht leicht verständliche Ratenplan vereinfacht werden. Dabei kann auch auf die seit dem Inkrafttreten des Bauträgervertragsgesetzes eingetretenen Änderungen in der technischen Entwicklung Bedacht genommen werden. So bilden etwa die Fertigstellung der Fenster und deren Verglasung, auf die § 10 Abs. 2 Z 2 dritter Fall BTVG derzeit abstellt, praktisch kaum mehr einen eigenen Bauabschnitt.

Der Entwurf schlägt Raten in Höhe von jeweils 25 % bei Baubeginn und nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs sowie von 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen vor. Sie sollten die dem Erwerber drohenden Nachteile aus einem Baustopp oder einer Bauunterbrechung jedenfalls abdecken.

Zu Z 17 (§ 12 Abs. 3 Z 1 BTVG)

Dem Anliegen, den Wissensstand der Erwerber im Sinn des Transparenzgebots zu verbessern, soll nicht nur durch die vorgeschlagenen Änderungen der Vertragsinhalte entsprochen werden. Vielmehr sollen auch die in § 12 Abs. 3 Z 1 BTVG angeführten Aufklärungspflichten des Treuhänders erweitert werden. Er soll den Erwerber jedenfalls über die allgemein nach diesem Bundesgesetz und im Besonderen nach dem jeweiligen Vertrag zur Verfügung stehenden Sicherungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Rechtsfolgen, über den Hafrücklass sowie über die wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Vertrags aufklären. Der Erwerber soll sich ein verlässliches Bild von den mit dem Vertrag rechtlich und wirtschaftlich verbundenen Auswirkungen und von den möglichen Alternativen machen können. Aufgrund der Höhe der vom Erwerber in der Regel eingegangenen Verpflichtungen sind derart erweiterte Aufklärungspflichten des Treuhänders angemessen. Von einer Überspannung der Aufklärungspflicht kann nicht gesprochen werden.

Zu Z 18 (§ 12 Abs. 3 Z 4 BTVG)

Der Treuhänder soll nach dem Entwurf dafür sorgen, dass Zahlungen des Erwerbers nur über Konten laufen, über die er Verfügungsberechtigt ist und die im jeweiligen Treuhandregister bzw. Treuhandbuch der Notariatskammer bzw. der zuständigen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind. Auch diese Verpflichtung wird nicht zu nennenswerten Mehrkosten führen, aber zur Verbesserung der Rechtsposition des Erwerbers und zur geordneten Abwicklung des Vertrags beitragen.

Zu Z 19 (§ 13 Abs. 2 und 3 BTVG)

Auch hier handelt es sich um redaktionelle Anpassungen an die aktuelle Terminologie des Sachverständigenrechts.

Zu Z 20 (§ 13 Abs. 4 BTVG)

Die Aufgaben des Ziviltechnikers und des Sachverständigen können im Einzelfall mit einem beträchtlichen Haftungsrisiko verbunden sein. § 13 Abs. 4 des Entwurfs verhält solche Fachleute in deren eigenen Interesse, aber auch im Interesse der Erwerber und der Bauträger, zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung in der Höhe von zumindest € 400 000 je Versicherungsfall. Vorbild sind die einschlägigen Regelungen über die Pflichtversicherung von Sachverständigen, Notaren und Rechtsanwälte. Zuständige Stellen im Verständnis des § 158c Versicherungsvertragsgesetz sind der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit für Ziviltechniker sowie der jeweils zuständige Präsident des Gerichtshofs erster Instanz für gerichtliche Sachverständige.

Zu Z 21 (§ 14 Abs. 1 BTVG)

Die Höhe des Verzugszinssatzes soll an die für unternehmerische Geschäfte maßgeblichen Größen (§ 352 erster Satz UGB) angeglichen werden.

Zu Z 22 (§ 18 Abs. 3 BTVG)

Hier werden die Änderungen in der Zuständigkeit für verbraucherpolitische Angelegenheiten nachvollzogen, diese ressortieren mittlerweile beim Bundesminister für Soziales und Konsumentenschutz.

Zu Z 24 (§ 18 Abs. 6 BTVG)

Die vorgesehenen Änderungen sollen mit 1. April 2008 in Kraft treten. Damit soll den Bauträgern, den kreditierenden Banken, den Angehörigen der rechtsberatenden Berufe und nicht zuletzt auch den Beratern der Verbraucher ausreichend Zeit für eine angemessene Vorbereitung auf die neue Rechtslage eingeräumt werden. Eine zu lange Legisvakanz ist aber nicht angemessen.

Die neuen Regelungen sollen ausnahmslos nur für Bauträgerverträge gelten, die nach dem Inkrafttreten der Novelle abgeschlossen werden. „Altverträge“ bleiben unberührt.

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 145 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 6 WEG 1975) zu leisten hat.

(2) ...

§ 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;
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) ...

Vorgeschlagene Fassung

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.

(2) unverändert

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

1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (Vertragsgegenstand) und die Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und genaue Pläne, Baubeschreibungen, die Ausstattung und deren Zustand einzubeziehen sind;
2. den Preis und die vom Erwerber sonst zu entrichtenden Beträge (§ 1 Abs. 1), wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern, die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung sowie die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers zu informieren ist;
3. den spätesten Termin der Übergabe des Vertragsgegenstands und der Fertigstellung der Gesamtanlage;
4. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten;
5. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7);
6. das Konto des Bauträgers, auf das der Erwerber die Zahlungen bei einer Sicherung durch Garantie zu entrichten hat, wobei über die damit verbundenen Rechtsfolgen (§ 8 Abs. 5) zu informieren ist, sowie
7. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) unverändert

(3) Ist der Preis nicht als Fixpreis bestimmt, so kann – ausgehend von einem Basispreis – ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis vereinbart

Geltende Fassung

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

1. bis 2. ...
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

Vorgeschlagene Fassung

werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Kostenfaktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Preises nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässig ist. Ist die Vereinbarung unwirksam, so gilt der Basispreis als Preis.

(4) Bei einem Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat der Bauträger dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des Vertragsgegenstandes einen Haftrücklass im Ausmaß von zumindest drei vom Hundert des Preises oder eine Garantie eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers einzuräumen.

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. bis 2. unverändert
3. entfällt

4. entfällt

3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

(2) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(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 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der

Geltende Fassung

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) bis (5) ...

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

(2) ...

(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) bis (5) ...

(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

Vorgeschlagene Fassung

Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) bis (5) unverändert

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (§ 1 Abs. 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern.

(2) unverändert

(3) Soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, können die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden.

(4) bis (5) unverändert

(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
- entfällt
- entfällt

Geltende Fassung

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.

§ 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) ...

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

(4) ...

§ 9. (1) ...

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum

Vorgeschlagene Fassung

2. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers entrichtet werden 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 fertig gestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann.

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch eine ihm eingeräumte Garantie oder 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. Eine Einschränkung der Sicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherung unwirksam.

(2) unverändert

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

(4) unverändert

(5) Leistungen aus einer Garantie können nur von der Entrichtung der Zahlungen des Erwerbers auf das in der Garantie genannte Konto abhängig gemacht werden. Die Inanspruchnahme der Garantie durch den Erwerber gilt jedenfalls als Auflösung des Vertrags. Leistungen aus der Garantie werden spätestens mit der Löschung der bürgerlichen Rechte des Erwerbers fällig.

§ 9. (1) unverändert

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum

Geltende Fassung

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.

§ 10. (1) ...

(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) bis (5) ...

§ 12. (1) bis (2) ...

(3) ...

Vorgeschlagene Fassung

stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 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 freigestellt wird. Davon können nur jene Teile des Preises ausgenommen werden, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat, oder die dem Wert der für den nächsten Bauabschnitt vom Bauträger bereits erbrachten, vom Erwerber aber noch nicht entgoltenen Bauleistungen entspricht.

§ 10. (1) unverändert

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

1. 25 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;

2. 25 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;

3. 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;

4. 24 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Vertragsgegenstandes,

5. 3 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage und

6. der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übernahme des Vertragsgegenstandes (§ 4 Abs. 1 Z 6), sofern der Bauträger für allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie gesichert hat.

(3) bis (5) unverändert

§ 12. (1) bis (2) unverändert

(3) unverändert

Geltende Fassung

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren und

2. ...

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) bis (6) ...

§ 13. (1) ...

(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.

Vorgeschlagene Fassung

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren, insbesondere
 - a. über die nach diesem Bundesgesetz und nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (§ 7) einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen für den Fall der Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Bauträgers,
 - b. über den Hafrücklass (§ 4 Abs. 1 Z 6) und seine Rechtsfolgen,
 - c. über die wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Abschlusses des Bauträgervertrags, und

2. unverändert

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 und

4. dafür zu sorgen, dass der Erwerber Zahlungen nur auf Konten entrichtet, über die der Treuhänder verfügbungsberechtigt ist und die im Treuhandregister des Österreichischen Notariats bzw. in einer Treuhandeinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.

(4) bis (6) unverändert

§ 13. (1) unverändert

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten 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 und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen beiziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

Geltende Fassung

§ 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 Basiszinssatz um sechs Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) bis (3) ...

§ 18. (1) und (2) ...

(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.

(4) und (5) ...

Vorgeschlagene Fassung

(4) Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung der gegen sie aus den in den Abs. 2 und 3 genannten Tätigkeiten entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400 000 Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen.

§ 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 Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) bis (3) unverändert

§ 18. (1) und (2) unverändert

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Soziales und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

(4) bis (5) unverändert

(6) Die §§ 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 18 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2007 treten mit 1. April 2008 in Kraft. Sie sind auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 31. März 2008 abgeschlossen werden.