



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien

Wien, 2007 10 04
Ö/Ke

Betrifft: Bundesgesetz, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird -
Begutachtung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bauträgervertragsgesetz geändert wird, erlauben wir uns wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Allgemeines:

In dem seit mehr als zehn Jahren in Kraft stehenden Bauträgervertragsgesetz wurden auf Grund von Einzelfällen „Schutzlücken“ geortet, deren Schließung bereits in der letzten Legislaturperiode Gegenstand von Expertengesprächen war. In jüngster Zeit hat eine Reihe von Insolvenzen gewerblicher Bauträger nunmehr zu einem konkreten Novellierungsvorhaben Anlass gegeben.

Der vorliegende Entwurf einer BTVG-Novelle geht – wie schon das geltende Gesetz – von dem Schutz eines Erwerbers vor dem Verlust seiner Vorauszahlungen in der Insolvenz des Bauträgers aus. Dem gemäß sind auch die geltenden Schutzmechanismen gestaltet worden, während nunmehr offenbar der Schutzzweck in den Bereich der Gewährleistung hinein erweitert werden soll.

Das in den meisten Anlassfällen aufgetretene Problem des Entstehens von unvermeidbaren Mehrkosten durch Weiterführung des Bauvorhabens durch einen anderen Bauträger bleibt dagegen offen.

Wird der Erwerberschutz erweitert, sind damit jedenfalls Mehrkosten verbunden, die nach Maßgabe des Anwendungsbereiches alle Bauträgerverträge im Sinne des BTVG treffen. Tatsächlich sind aber die in Einzelfällen entstandenen Probleme praktisch ausschließlich durch Probleme der Bonität der betroffenen Bauträger entstanden.

./2

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben seit in Kraft treten des BTVG mehr als 120.000 Wohnungen fertig gestellt und in verschiedenen Rechtsformen an Erwerber überlassen. Die bestehenden Beschränkungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einschließlich seiner Schutz- und Prüfmechanismen haben dabei ausgereicht keinerlei vergleichbare Probleme auszulösen.

Generell ist festzustellen, dass Schutzmechanismen auf rein zivilrechtlicher Basis immer nur im Zusammenspiel mit Ausfallgarantien durch Dritte wirksam werden können, die nach der Bonität des Bauträgers orientierte Kosten verursachen. Für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erschiene es daher sinnvoll, Sicherungsinstrumente, die auf der Bonität des Bauträgers und/oder der Gewährung einer öffentlichen Förderung aufbauen zu erhalten oder umzugestalten.

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere seinerzeitige Stellungnahme vom 28.9.1995 zum Entwurf des Bauträgervertragsgesetzes in der wir bereits das dichte Sicherungsnetz der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft dargestellt haben.

Weiters wollen wir darauf hinweisen, dass im Zuge der Verlängerung der wohnzivilrechtlichen Förderungsvorschriften durch Bundesverfassungsgesetz mit 1.1.1989 die Länder die Gesetzgebungskompetenz für jene zivilrechtlichen Bestimmungen erhalten haben, die zur Durchführung der Wohnbauförderung und der Wohnhaussanierung notwendig sind. Die landesgesetzlichen Wohnbauförderungsvorschriften enthalten aber bereits in den förderungsrechtlichen Teilen zahlreiche Vorschriften, die die Sicherung des Förderungszweckes gewährleisten sollen. Dazu gehören alle Regelungen von der Auswahl zuverlässiger Förderungswerber (Bauträger) bis zur Hintanhaltung von Mehrbelastungen der Erwerber gegenüber dem Förderungsziel.

2. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Ziffer 1:

Der Anwendungsbereich des BTVG sollte sich jedenfalls auf die Zahlungen im Zeitraum vor Wirksamwerden anderer Schutzmechanismen beschränken. Bei Mietformen wäre dies jedenfalls die Übergabe des Vertragsgegenstandes (siehe auch Erläuterungen zu § 4 Abs.4 neu). Die Berücksichtigung von Zahlungen für Sonder- oder Zusatzleistungen sollte so gestaltet werden, dass durch zugelassene Mitbestimmung der Erwerber bei der Bauführung keine zunächst nicht geplante Anwendbarkeit des BTVG entsteht.

Zu Ziffer 2:

In § 4 Abs.1 Z 2 sollte die Verpflichtung zur Information über Nebenkosten die Möglichkeit von Fixpreisvereinbarungen nach dem WGG berücksichtigt werden, die diese Kosten bereits enthalten können.

Zu Ziffer 3:

In § 4 Abs.4 geht der vorgesehene Haftrücklass über den Sicherungszweck des BTVG hinaus. Das Ausmaß von zumindest 3% des Preises bedarf einer Konkretisierung der Berechnungsbasis, erscheint aber im Hinblick auf den Sicherungszweck unangemessen hoch.

Zu Ziffer 10:

Der ersatzlose Entfall insbesondere der Ziffer 3 des § 7 Abs.6 ist unter Hinweis auf die Ausführungen im allgemeinen Teil abzulehnen. Im Gegensatz zu den Erläuterungen war und ist diese Bestimmung eine in einigen Bundesländern häufig angewandte Grundlage zur Vermeidung sinnloser Sicherungskosten.

Es wird angeregt, an dieser Stelle jedenfalls alternative, kostengünstige Sicherungsmodelle zuzulassen. Diese könnten z.B. in einem noch zu definierenden Bonitätsmodell, der Einzahlung der Erwerber über ein kontrolliertes Förderungskonto oder einer bereits im BMWA in Diskussion stehenden Regelung im WGG bestehen.

Zu Ziffer 17:

Der neue Umfang der Belehrungspflicht des Treuhänders gemäß § 12 Abs.3 Z 1 lit. a-c sollte präzisiert werden.

Wir ersuchen nicht zuletzt auch im Sinne einer Kostenminimierung für unsere Wohnungswerder um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
gemeinnütziger Bauvereinigungen-
Revisionsverband