

Stellungnahme des Österreichischen Verbandes der Immobilitreuhänder im Zuge des Begutachtungsverfahrens zur Novellierung des Bauträgervertragsgesetzes

Vorbemerkung

Der ÖVI unterstreicht nochmals, wie produktiv die Sitzungen der im Laufe des Sommers innerhalb der vom Bundesministerium für Justiz einberufenen Arbeitsgruppe waren. Diese im legislativen Prozess nicht selbstverständliche Suche nach einem Konsens vor der Phase der Begutachtung hat ganz offensichtlich wesentliche Bereiche außer Streit gestellt.

Nichtsdestoweniger hat es innerhalb der Arbeitsgruppe zu einzelnen Problemstellungen freilich nach wie vor gegensätzliche Einschätzungen und Standpunkte gegeben. Dementsprechend konzentriert sich die vorliegende Stellungnahme auf ebendiese strittigen Punkte. Wenn wir in diesen Einzelpunkten noch einmal sehr nachdrücklich unseren Standpunkt vertreten, soll damit nicht der weitgehende Konsens der anderen Bereiche in Zweifel gezogen werden.

Wie im Vorblatt des Begutachtungsentwurfes festgehalten, würde eine weitergehende Verschärfung der Schutzbestimmungen mit unangemessenen Mehrkosten verbunden. Dazu ergänzen wir, dass nicht nur weitere Verteuerungen unvermeidlich wären, sondern vielmehr eine Flucht aus dem BTVG zu befürchten wäre.

Schließt der Bauträger den Vertrag aber erst nach Fertigstellung bzw. vereinbart er Kundenzahlungen vor Fertigstellung nur unterhalb des Schwellenwertes, geht der so bedeutsame Finanzierungsvorteil der bisher erprobten Modelle verloren. Weiters ginge der zeitliche Spielraum verloren, innerhalb dessen derzeit dem Erwerber die Möglichkeit eingeräumt wird, sich punkto Raumaufteilung und Ausstattung einzubringen.

Zusätzliche Verschärfungen der Schutzbestimmungen würden also das Wohnen sehr deutlich verteuern und die Mitgestaltung durch den Erwerber unterbinden.

zu § 1 Abs. 1

Zu den Erläuterungen des Begriffes „vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen“ erscheint uns folgende Klarstellung wichtig:

Wenn die Erläuterungen darauf abstellen, dass „der Bauträger davon weiß oder zumindest wissen sollte“, so ist zu betonen, dass es zu den nebenvertraglichen Verpflichtungen des Erwerbers gehört, den Bauträger darüber zu informieren, falls er direkt mit Bauausführenden Leistungsänderungen bzw. Leistungsergänzungen vereinbart.

Unterlässt es der Erwerber, den Bauträger über solche Schritte zu informieren, verliert er sein Schutzbedürfnis.

zu § 4 Abs. 1, Ziff. 1

Den Erläuterungen zu Ziff. 1 kann vollinhaltlich gefolgt werden. Unserer Einschätzung nach würde es daher dem in den Erläuterungen dokumentierten Regelungswillen viel eher entsprechen, wenn im Gesetzestext anstelle von „genaue Pläne“ die Formulierung „aussagekräftige Pläne“ gewählt wird.

Der Begriff „aussagekräftig“ bringt viel deutlicher zum Ausdruck, dass es auf den für den Erwerber erkennbaren Inhalt der Pläne ankommt und nicht auf eine Genauigkeit im technischen Sinn (die oft im Widerspruch zur guten Lesbarkeit steht).

zu § 5 Abs. 2

Da einige den Begutachtungsentwurf begleitende Presseaussendungen verblüffenderweise angekündigt haben, dass das Rücktrittsrecht erst nach drei Monaten erlischt, unterstreichen wir die in den Erläuterungen ohnedies treffend dokumentierten Nachteile einer längeren Frist. Herausgegriffen sei exemplarisch, dass der Bauträger vor Ablauf dieser absoluten Frist vernünftigerweise keine Änderungswünsche des Erwerbers entgegennehmen kann, sodass die von den Erwerbern in der Praxis meist eingeforderte Mitgestaltungsmöglichkeit damit faktisch unterbunden wäre.

zu § 4 Abs. 4

Annerkannt wird das Bedürfnis des Konsumenten nach einer Sicherstellung seiner Gewährleistungsansprüche (auch wenn das Österreichische Zivilrecht bislang für keinen einzigen Vertragstypus eine solche Sicherstellung vorsieht). Der im Begutachtungsentwurf vorgeschlagene Hafrücklass erscheint prima vista als unkomplizierte Methode zur Sicherstellung, bei näherer Betrachtung sind aber in der Praxis u.a. folgende Probleme zu erwarten:

1. Erhebliche Preissteigerung (alternativ reduzierte Ausstattung)
2. Risiko voreiliger Schritte des Konsumenten
3. Rechtsunsicherheiten im Dreiecksverhältnis Bauausführende – Bauträger – Erwerber
4. Koordinationsbedarf und Konfliktpotential innerhalb der WE-Gemeinschaft

Zu diesen Risiken im Detail:

ad 1.) Erhebliche Preissteigerung (alternativ reduzierte Ausstattung)

Rein psychologisch gesehen wird es dem Käufer schwer fallen, nach Übergabe der Wohnung (also nach Aufgabe der Zurückbehaltungsmöglichkeit des Bauträgers) den Geldwert des Hafrücklasses aufzugeben. Es liegt für den Erwerber also nahe, Mängel akribisch „zu suchen“, um den Hafrücklass nicht freigeben zu müssen (bzw. die Bankgarantie ziehen zu können).

Die gesteigerte Erwartungshaltung aus Kundensicht setzt oft einen weit höheren Qualitätsmaßstab, als der Bauträger von den bauausführenden Firmen aufgrund der technischen Ö-Normen faktisch einfordern kann (insbesondere punkto Oberflächen z.B. Toleranzen für Malerei und Bodenbelagsarbeiten). In einem solchen Fall kann es daher leicht zur missbräuchlichen Verwendung des Hafrücklasses kommen, ohne auch dass der Erwerber beabsichtigt, den Bauträger zu schädigen (siehe dazu auch Punkt 2.).

In dieser Situation stünde dem Bauträger nun freilich die rechtliche Handhabe zur Verfügung, den Hafrücklass aufgrund des Bauträgervertrages rückzufordern. De facto ist er aber zumeist schlecht beraten, dies zu tun:

- Der Aufwand der Verfolgung seiner Ansprüche (Sachverständigengutachten, rechtliche Vertretung, eventuell Prozesskosten, Zeitdauer eigener Befassungsaufwand,) ist beträchtlich. Dies insbesondere in Relation zum Gesamtbetrag, der pro Top auf dem Spiel steht (ca. EUR 5.000,- bis 8.000,- im Regelfall). Hier kommt erschwerend hinzu, dass die Summe der einzelnen Hafrücklässe sehr wohl erheblich ins Gewicht fällt, diese sich aber auf mehrere einzelne Erwerber und somit eine Vielzahl aufwändiger potentieller Streitfälle aufsplittet.
- Die Konfrontation belastet die Kundenbeziehung mit der Gefahr, dass der Erwerber dies publik macht und somit potentielle Kunden des Bauträgers abschreckt. Im ländlichen Bereich spricht sich so etwas blitzschnell herum. Im städtischen Bereich liegt die Gefahr vor allem in Internetforen, die gerne dazu genutzt werden, sehr subjektive Erfahrungsberichte einer breiten Öffentlichkeit gegenüber bekannt zu machen.

Der Bauträger muss also die Rückforderung des Hafrücklasses sehr vorsichtig abwägen und wird aus den o.a. Gründen den Hafrücklass meist „abschreiben“.

Wie bereits in den Gesprächen im BMJ im Sommer offen ausgesprochen, werden sich also viele Bauträger gezwungen sehen, den Kaufpreis im Vorhinein um die Höhe des Haftrücklasses zu erhöhen.

Dabei sollte auch nicht übersehen werden, dass im weitaus überwiegenden Segment von Kaufverträgen nach dem BTVG die finanziellen Mittel des Erwerbers limitiert sind. Dies verschärft sich aktuell durch den Umstand, dass die Realeinkommen der Konsumenten sinken und die Baupreise deutlich angestiegen sind!

Um nach wie vor leistbare Wohnungen/Reihenhäuser anbieten zu können, müsste der Bauträger nun also vorrangig nach Möglichkeiten suchen, die Kosten des Endproduktes zu senken, um die 3 % Haftrücklass ohne Veränderung des Endpreises kalkulieren zu können.

Als Konsequenz des Haftrücklasses wäre nun also zu befürchten, dass entweder die Preise für Wohnungen/Reihenhäuser steigen oder die Ausstattungsstandards zurückgehen. Da die Primärkonstruktion der Häuser (Rohbau, Dach) keinen Spielraum zulässt, werden die Wohnungen nun möglicherweise mit reduzierter Innenausstattung (z.B. ohne Bodenbelag) angeboten werden. Ebenso entsteht Druck auf die energetische Qualität, was das Regierungsziel punkto Klimaschutz konterkarieren würde.

ad 2.) Risiko voreiliger Schritte des Konsumenten

Faktum ist, dass die Behebung von Mängeln im Verhältnis zwischen Bauträger und ausführenden Firmen mitunter leider Wochen oder auch Monate in Anspruch nimmt (insbesondere wenn die Ursachenforschung z.B. bei Wassereintritten komplex ist). So unangenehm dies für den Erwerber ist, kann daraus nicht geschlossen werden, dass die Wartezeit auf die Behebung bereits unangemessen lang ist.

Der verantwortungsvolle Bauträger wird auch nicht jede Verzögerung in der Mängelbehebung mit einer Ersatzvornahme quittieren, da diese Vorgangsweise den zwischen ausführender Firma und Bauträger eingeräumten Haftrücklass sonst in kürzester Zeit auffrisst. Die professionelle Abwicklung der Gewährleistung wiegt also vorausschauend zwischen Dringlichkeit und Wahrung eines Sicherstellungsstockes ab.

Genau diese nur durch Erfahrung zu erlangende Bedachtsamkeit in der Mängelverfolgung kann vom Konsumenten freilich nicht erwartet werden.

Durch das Instrument des Haftrücklasses ist der Erwerber aber nun verlockt, „die Sache selbst in die Hand zu nehmen“, wenn es ihm zulange dauert.

Es ist sehr fraglich, ob der Käufer in diesem Moment nochmals rechtliche Beratung einholen wird, die ihm aufzeigen würde, dass er vorrangig einen Anspruch auf Behebung hat (und nicht auf Preisminderung) und dass er zur Ersatzvornahme erst nach einem vorgeschalteten Prozedere berechtigt ist.

Nimmt der Erwerber also kurzentschlossen die Behebung selbst in Angriff (z.B. indem er den Parkett schleift und versiegelt) läuft er Gefahr, dass der Bauträger den Haftrücklass im nachhinein berechtigterweise zurückfordert.

Damit wäre vorprogrammiert, dass im Nachhinein darüber gestritten wird, ob nicht nur eine subjektive Beanstandung, sondern ein Mangel (z.B. im Sinne der für Bodenlegerarbeiten gültigen Ö-Norm) vorlag und ob der Käufer dem Bauträger eine angemessene Behebungsfrist eingeräumt hatte, bevor er aktiv geworden ist.

Diese von Beweisfragen und Sachverständigenbeurteilungen geprägte Auseinandersetzung läuft Gefahr, völlig unproduktive Kosten zu verursachen.

Weiters wäre mit einer erheblichen Belastung der Gerichte zu rechnen.

Jedenfalls könnte das Ziehen des Haftrücklasses für den Konsumenten häufig zu einem bösen Erwachen führen.

ad 3.) Rechtsunsicherheiten im Dreiecksverhältnis Bauausführende – Bauträger – Erwerber

Greift der Erwerber durch ersatzweise Behebungsarbeiten in das Gebäude ein, kann es dazu kommen, dass diese Eingriffe die Gewährleistungspflichten der ausführenden Unternehmen beeinträchtigen. Ein vorschnelles Handeln eines einzelnen Erwerbers kann also zu Schadenersatzforderungen des Bauträgers bzw. der Miteigentümer führen.

Dies ist insbesondere bei Installationen (z.B. Veränderungen an der Heizung haben Auswirkungen auf die Gesamtanlage) ein in der Praxis immer wieder auftretendes Risiko.

ad 4.) Koordinationsbedarf und Konfliktpotential innerhalb der WE-Gemeinschaft

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir zum Problempunkt „Hafrückklasse für allgemeine Teile“ auf die Ausführungen des Gutachtens von Prof. Iro / Dr. Riss auf Seite 30 und 31.

Bekanntlich bestehen bereits derzeit zahlreiche Potentiale für Interessenskonflikte zwischen Wohnungseigentümern. Die konzipierte Regelung verleitet den Erwerber zur ungeordneten Inanspruchnahme des Hafrücklasses und Verwendung nach individuellen Gesichtspunkten, sodass Konflikte zwischen den Erwerbern in der so heiklen Phase der Formierung der Wohnungseigentümergeinschaft vorprogrammiert sind.

Dies könnte die Wohnungseigentümergeinschaft der betreffenden Häuser bzw. Reihenhäuser nachhaltig in eine Atmosphäre versetzen, in der die für das gedeihliche Zusammenleben und für die verantwortungsvolle Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie kaum noch tragfähige Beschlüsse erzielbar sind.

Große praktische Bedeutung hätte auch noch ein Dilemma, das im Bereich des geförderten Wohnbaus durch den Hafrücklass entstehen würde. In jenen Bundesländern, in denen die Förderung von Eigentumswohnungen durch Objektförderung – also durch Förderungsabwicklung direkt mit dem Bauträger – stattfindet (insbesondere Wien), ist die Preisbildung exakt geregelt und unterliegt der Prüfung durch das Land. Die Wohnbauförderung basiert auf dem Prinzip, dass der Preis sich nur aus den nachgewiesenen Kosten zusammensetzen darf. Die Preisbildungsvorschriften bieten keinen Spielraum, einen aus Gründen der wirtschaftlichen Vernunft nicht mehr rückgeforderten Hafrücklass in die Kalkulation einzustellen. Dementsprechend wäre der Bauträger also genötigt, Hafrücklässe, „um jeden Preis“ rückzufordern, denn die sonstigen laut Wohnbauförderung zulässigen Preisbestandteile bieten keine Deckung für das „Abschreiben“ eines unberechtigt einbehaltenen Hafrücklasses.

Ob dies im Sinne des sozialen Wohnbaus ist, darf in Frage gestellt werden.

All das spricht dafür, das komplexe Gewährleistungsmanagement in professionellen Händen zu belassen.

Seitens des Konsumentenschutzes wäre freilich einzuwenden, warum der Erwerber, der bedauerlicherweise nach Übergabe der Wohnung mit einem punkto Gewährleistung nicht professionell agierende Bauträgern konfrontiert ist, notwendige Schritte zur Durchsetzung seiner Gewährleistungsansprüche (Gutachten, Klagsführung, etc.) auf eigenes Risiko vorfinanzieren sollte.

Der gemeinsame Nenner zwischen den beiden Standpunkten läge also in einem Hafrücklass, der nicht dem unmittelbaren Zugriff durch den Erwerber zur Verfügung steht, sondern vom Bauträger bis zum Ende der Gewährleistungsfrist durch eine konkurssicher verwahrte Bankgarantie beigelegt werden muss.

Für die Inanspruchnahme des Hafrücklasses durch einzelne Erwerber bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft wäre ein klares und bewusst formales Prozedere zu definieren, das z.B. vom Vertragserrichter bzw. Treuhänder überwacht wird. Verfügung über den Hafrücklass könnten gestaltet sein wie im folgenden skizziert:

- a) Erwerber rügt, dass die Behebung eines konkret bezeichneten Mangels binnen angemessener Frist nicht erfolgt ist, und fordert Betrag X aus dem Haftrücklass an.
- b) Gibt der Bauträger binnen 14 Tagen dazu keine Stellungnahme ab, ist der begehrte Betrag (maximal freilich der auf das Top des Erwerbers entfallende Haftrücklass) an den Erwerber auszubezahlen.
- c) Der Bauträger hat alternativ die Möglichkeit, innerhalb 14 Tagen den Mangel endgültig zu beheben oder ein Gutachten beizubringen, das die Mängelfreiheit bestätigt. Als Gutachter kommt der vom Treuhänder ursprünglich bestellte Sachverständige zur Feststellung des Baufortschrittes in Frage, alternativ jeder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige.
- d) Ist das vom Bauträger angekündigte Gutachten nicht binnen einem Monat ab Zugang der Rüge lt. Punkt a) nachweislich dem Erwerber zugestellt, kann der geltend gemachte Betrag an den Erwerber ausbezahlt werden.
- e) Belegt das rechtzeitig beigebrachte Gutachten die Mängelfreiheit, steht der Haftrücklass dem Erwerber nicht zur Verfügung. Diesfalls bleibt freilich die Möglichkeit der weiteren Geltendmachung durch den Erwerber unberührt. Die Kosten des Gutachtens sind diesfalls an den Erwerber verrechenbar.
- f) Belegt das Gutachten die Forderung des Erwerbers, so ist der begehrte Betrag an den Erwerber auszubezahlen. Trifft das Gutachten keine klare Beurteilung, so geht dies zu Lasten des Bauträgers und der begehrte Betrag ist ebenfalls an den Erwerber freizugeben.

Diese Vorgangsweise entspricht im wesentlichen der vielfach geübten und bewährten Praxis in der Abwicklung von Gewährleistungsfragen zwischen professionellen Vertragspartnern.

Der Vorteil des Prozedere liegt auch darin, dass keine unnötigen Kosten provoziert werden, weil Honorare für Dritte erst fällig werden, sobald eine unterschiedliche Beurteilung der Vertragspartner evident ist.

Freilich kann ein solches Prozedere schwerlich im Gesetzestext detailliert geregelt werden. **Das BTVG sollte aber den Vertragspartnern die Möglichkeit geben, ein solches Regelwerk für die Gewährleistungsabwicklung zu vereinbaren.**

Die oben skizzierte Regelung schützt die Interessen des Konsumenten im notwendigen Umfang. Da der Konsument in dieser Regelung auch vor den eingangs geschilderten Risiken vorzeitiger Inanspruchnahme des Haftrücklasses geschützt wird, kann man diese Regelung sogar als Steigerung des Erwerberschutzes bezeichnen.

Jedenfalls ist sie das gelindere Mittel zur Erreichung des beabsichtigten Zieles! Dementsprechend wäre sie der im Begutachtungsentwurf vorgeschlagenen Regelung vorzuziehen, zumal die Teuerungseffekte abgefangen werden könnten.

Bei dieser Gelegenheit werden auch nochmals die dogmatischen Bedenken des Gutachtens von Prof. Dr. Gert Iro und Dr. Olaf Riss zur unterstützenden Argumentation betont – das Gutachten ist dieser Stellungnahme angeschlossen.

Der ÖVI spricht sich deutlich gegen die im Begutachtungsentwurf skizzierte Ausgestaltung des Haftrücklasses aus.

Sollte im weiteren legislativen Prozess daran festgehalten werden, so wäre die im Begutachtungsentwurf bereits vorgesehene Ablösung durch Bankgarantie jedenfalls beizubehalten.

Nach wie vor erscheint weiters die Berechnung des Haftrücklasses in der vorgeschlagenen Form nicht sachgerecht, da als Bemessungsgrundlage der gesamte Kaufpreis herangezogen wird.

Innerhalb des Kaufpreises entfällt ein beträchtlicher Anteil auf Grundkosten, Erwerbsnebenkosten, Baunebenkosten, Finanzierungskosten, Abgaben, Gebühren und Umsatzsteuer, also auf Kostenbestandteile, die kein Gewährleistungsrisiko in sich bergen.

Der auf Planung entfallende Anteil der Gesamtkosten birgt nur in sehr geringem Umfang ein Gewährleistungsrisiko in sich. Doch selbst wenn man diesen Kostenbestandteil in die Bemessungsgrundlage für den Hafrücklass einbezieht, entfallen höchstens zwei Drittel des Kaufpreises auf Leistungen, die nach lebensnaher Beurteilung ein Gewährleistungsrisiko darstellen.

Der Anteil von zwei Drittel errechnet sich bei einem minimalen Grundanteil, wie er in der Praxis sehr selten vorkommt. Steigt der Anteil der Grundkosten innerhalb des Gesamtpreises (z.B. bei besseren Standorten), so sinkt der Anteil an gewährleistungsrisikanten Anteilen des Kaufpreises auf bis zu 50 %. **Der ÖVI fordert daher, dass als Bemessungsgrundlage des 3 %-igen Hafrücklasses lediglich die reinen Baukosten sowie allenfalls die Planungskosten jeweils vor Hinzurechnung der Umsatzsteuer herangezogen werden. Legt der Bauträger die zugrundeliegende Kalkulation nicht offen, kann die Ermittlung durch eine pauschale Bemessungsgrundlage in Höhe von maximal 60 % des Kaufpreises erfolgen.**

Aus den unter der Überschrift „Koordinationsbedarf und Konfliktpotential innerhalb der WE-Gemeinschaft“ erläuterten Gründen wäre der Hafrücklass weiters zwischen Gewährleistungsansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft (allgemeine Teile) und der einzelnen Erwerber (Mängel innerhalb der Tops) zu teilen.

Vorgeschlagen wird dafür das Verhältnis 1:1, zumal innerhalb des Tops regelmäßig nur Oberflächenmängel vorkommen. Substantielle Mängel betreffen erfahrungsgemäß die allgemeinen Teile des Hauses (Baukonstruktion, Dach, Steigleitungen, zentrale haustechnische Anlagen, etc.).

Die Inanspruchnahme und Verwendung des auf die allgemeinen Teile entfallenden Anteiles sollte nur aufgrund entsprechender Beschlüsse möglich sein.

zu § 7 Abs. 6, Ziff. 2

Diese Treuhandregelung wurde bereits bislang in der Praxis vereinzelt gewählt. Aufgrund der bevorstehenden Änderungen des BTVG ist damit zu rechnen, dass diese Variante zukünftig noch größere Bedeutung erlangt, sodass die Regelung unbedingt beibehalten werden sollte.

zu § 10 Abs. 2

Der ÖVI begrüßt, dass im Begutachtungsentwurf vom ursprünglich angedachten Modell einer Fertigstellungsgarantie Abstand genommen wurde. Diese wäre aus dem einzelnen Bauträgerprojekt heraus nicht besicherbar gewesen, wie die Vertreter der Banken in den Gesprächen deutlich gemacht haben.

Da im klassischen Bauträgersgeschäft keine über das konkrete Projekt hinausgehenden Sicherstellungen im erwarteten Ausmaß geboten werden können, hätte diese Regelung das faktische Aus für die Ratenplanmethode bedeutet. Damit wären die Vorteile des Systems – insbesondere die Mitgestaltung von Planung und Ausstattung durch den Erwerber – kaum mehr möglich gewesen, was vor allem für den Konsumenten nachteilig gewesen wäre.

Zuerkannt wird, dass die „Reibungsverluste“ infolge eines Baustopps ein Restrisiko bedeuten, das je nach Einzelfall zu finanziellen Nachschüssen des Erwerbers führen kann, um die Fertigstellung sicherzustellen.

Wie in der Arbeitsgruppe eingehend besprochen, bietet aber bereits der Ratenplan laut aktueller Gesetzeslage einen weitreichenden Schutz in den meisten Bauphasen. Insbesondere in der zweiten Hälfte der Rohbauphase steht der ersten vom Erwerber geleisteten Rate ein deutlicher Mehrwert gegenüber.

Weiters ist zu betonen, dass nach Fertigstellung der Bauetappe „Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs“ eine Fortführung der Baustelle auch durch dritte Bauausführende unkompliziert und schnell organisiert werden kann.

Somit liegt das relevante Risiko eines Reibungsverlustes in der erste Hälfte der Phase Rohbau.

Insofern kann dem Konzept des Begutachtungsentwurfes in der Ziffer 1. gefolgt werden. Die Rückstufung auf lediglich 25 von 100 des Kaufpreises bei Baubeginn bietet einen beträchtlichen Deckungsstock für die gesamte Rohbauphase. Denn neben den Grundkosten hat der Bauträger zu diesem Zeitpunkt auch bereits die weit überwiegenden Anteile der Planungsleistungen in das Projekt investiert.

Bedenkt man, dass die Rohbauleistungen regelmäßig knapp über 50 % der reinen Baukosten ausmachen, wird deutlich, dass der Deckungsstock in der Etappe „Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs“ sogar noch weiter anwächst.

Das bedeutet, dass dieses beabsichtigte Nachhinken der Zahlungen des Erwerbers dazu führen wird, dass die Finanzierungskosten für den Bauträger merklich steigen. Dies wird freilich auch auf die Kaufpreise Auswirkung haben, was offenbar als Ausgleich zum deutlich verbesserten Schutz für den Erwerber in Kauf genommen wird.

Der ÖVI ist überzeugt, dass der „Reibungsverlust“ auch bei einer geringeren Verschärfung des Ratenplanes abgefangen wäre (immerhin verliert der Bauträger gegenüber der aktuellen Rechtslage zum Zeitpunkt „Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs“ ganze 8 %). Mit der Lösung für Ziffer 1 und Ziffer 2 könnte man aber wohl leben, wenn nicht auch in den – wie oben ausgeführt – weit weniger sensiblen Phasen nicht neuerlich eine Verschlechterung gegenüber dem aktuellen Ratenplan konzipiert wäre. Der Entfall der Etappe „Fertigstellung Fenster und deren Verglasung“ erhöht die Finanzierungskosten und damit die Projektkosten, ohne dass hier ein zusätzlicher Schutz für den Konsumenten angezeigt wäre. Noch dazu ist die Erreichung dieser Etappe sehr augenscheinlich und deren Feststellung sicher unstrittig.

Der ÖVI fordert also, dass die Etappe „Fertigstellung Fenster und deren Verglasung“ im Ratenplan nach wie vor Berücksichtigung findet und mit 12 von 100 bewertet wird.

Dies ist jedenfalls angemessen, zumal in der Etappe „Fertigstellung Rohinstallation“ bereits ein beträchtlicher Deckungsstock besteht und die per „Fertigstellung Fenster und deren Verglasung“ noch ausständigen Ausbauleistungen kein nennenswertes Risiko mehr für Reibungsverluste in sich bergen.

Betreffend der letzten zwei Raten fordert der ÖVI die Berücksichtigung der oben näher ausgeführten Senkung des Haftrücklasses. Im Hinblick auf die verständlicherweise beabsichtigte „Glättung“ der Beträge könnte dahingehend ein Kompromiss gefunden werden, dass der Haftrücklass – wenn nicht gänzlich vermeidbar - in Höhe von 2 von 100 in den Ratenplan eingestellt wird.

zu § 18 Abs. 6

Der vorgesehene Termin des Inkrafttretens ist aus heutiger Sicht nicht zu beanstanden. Im Hinblick auf die ungewisse Dauer des weiteren legislativen Prozesses wird aber darauf hingewiesen, dass zwischen dem Tag der Verlautbarung des entgeltigen Gesetzestextes und dem Inkrafttreten ein Zeitraum von mehr als drei Monate liegen sollte, um eine angemessene Vorbereitung auf die neue Rechtslage zu ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neue Vertragsentwürfe zwischen Vertragsverfasser, Bauträger und Bank koordiniert werden müssen. Weiters ist für laufende Projekte eine Harmonisierung zwischen abgeschlossenen Verträgen gemäß „BTVG alt“ und den zukünftigen Verträgen gemäß neuer Rechtslage zu erarbeiten.