

Dr. Wolfgang Mückstein
Bundesminister

Herrn
Mag. Wolfgang Sobotka
Präsident des Nationalrates
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: 2021-0.378.383

Wien, 16.6.2021

Sehr geehrter Herr Präsident!

Ich beantworte die an mich gerichtete schriftliche parlamentarische **Anfrage Nr. 6422/J der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Genossinnen und Genossen betreffend „Albtraum Immobilienbetrug“** wie folgt:

Frage 1:

- *Inwieweit sind Ihnen Probleme in der Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes und weiterer themenbezogener Rechtsvorschriften von Seiten des Vereins für Konsumenteninformation (VKI) als problematisch zur Kenntnis gebracht worden?*

Zu dem angesprochenen Problembereich gab es im Ressort innerhalb des letzten Jahres lediglich zwei Anfragen/Beschwerden.

Auch an den Verein für Konsumenteninformation (VKI) werden entsprechende Problemfälle nur selten herangetragen. Gegenstand dieser Beschwerden sind mitunter mangelhafte Bauleistungen von nicht ausreichend qualifizierten Unternehmen. In ganz wenigen Einzelfällen (im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten) hatten betroffene Verbraucher:innen das Problem, dass sie ihre Ansprüche gegen Unternehmen (u.a. infolge

Insolvenz) nicht mehr durchsetzen konnten. Schwierigkeiten gibt es mitunter bei der Ziehung des Haftrücklasses, weil strittig ist, ob ein Mangel vorliegt.

Frage 2:

- *Inwieweit haben Sie in Richtung Ihrer RegierungskollegInnen eine Novelle der Materie angeregt oder beabsichtigen das in nächster Zeit zu tun?*

Ziel des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) ist der Schutz von Käufer:innen von noch nicht fertig gestellten Immobilien vor Verlusten, die sich aus der Insolvenz des Bauträgers bzw. unzureichender Ausführung von Bauten ergeben. Die Schutzbestimmungen des BTVG sehen eine Absicherung der geleisteten Vorauszahlungen durch verschiedene Sicherungsmöglichkeiten vor.

Das in der Praxis häufigste Sicherungsmodell ist die grundbücherliche Sicherstellung in Kombination mit der Zahlung nach Ratenplan. Zahlungen erfolgen durch Treuhänder:innen nur nach Erreichen bestimmter gesetzlich vorgesehener Baufortschritte. Treuhänder:innen und Sachverständige treffen dabei Überprüfungspflichten. Sachverständige die den Baufortschritt überwachen, haften, wenn aus einer mangelhaften Begutachtung ein Schaden entsteht und sind auch verpflichtet eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen.

Für Baumängel, die sich erst nach Baufertigstellung bemerkbar machen, sieht das BTVG einen Haftrücklass von mindestens 2 % des Kaufpreises vor. Dieser Betrag kann für eine Dauer von drei Jahren ab Übergabe einbehalten werden und dient der Absicherung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen.

Die gesetzliche Sicherung iSd „Ratenplanmodells“ stellt sicher, dass Erwerber:innen einen für die erbrachten Bauleistungen wirtschaftlichen Gegenwert erhalten bzw. schützt vor einem Totalverlust des Kaufpreises.

Damit ist jedoch nicht sichergestellt, dass bei Problemen im Fall der Insolvenz des Bauträgerunternehmens (z.B. massive Baumängel) sämtliche Kosten abgedeckt sind.

Weitere Sicherheiten wurden im Rahmen der Entstehung bzw. der Novellierung des BTVG zwar umfassend erörtert. Angesichts der damit einhergehenden Verteuerung von Bauvorhaben waren diese jedoch nicht konsensfähig.

Die geschilderten konsumentenfeindlichen Praktiken bzw. mutmaßlich betrügerischen Vorgangsweisen unseriöser Bauträger sind möglicherweise strafrechtlich relevant und begründen mitunter Haftungsansprüche der beteiligten Kontrollorgane (z.B. Sachverständige, Treuhänder).

Mit Mitteln des Zivilrechtes können sie jedoch nicht bzw. nicht ausreichend verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolfgang Mückstein

