

Vertragsmuster (mit und
ohne KSchG)

Mietrecht

Wohnungsmietvertrag im Teilanwendungsbereich des MRG

TABELLE: Mietzinsminderung
bei Wohnungen – Update
Betriebskostenverrechnung

Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentumstauglichkeit von Lagern

Forum Immobilientreuhänder

Die BTVG-Novelle 2008 (Teil II)

Die BTVG-Novelle 2008 – ein Überblick (Teil II)

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 7, 8, 9, 10, 12,
13, 14 und 18
BTVGBTVG-Novelle;
schuldrechtliche
Sicherung;
Garantie;
Versicherung;
grundbücherliche
Sicherstellung;
Ratenplan

Die **Novelle zum BTVG**, die am 23. 1. 2008 den Ministerrat passiert hat, wurde am 4. 3. 2008 im parlamentarischen Bautenausschuss behandelt und am 11. 3. 2008 vom **Nationalrat beschlossen**. Der im letzten „Forum Immoventreuhänder“ begonnene Überblick über die in der Novelle beinhalteten Änderungen des BTVG¹⁾ wird nun mit **Teil II** fortgesetzt und abgeschlossen:

- **Entfall des Sondersicherungsmodells der Haftung durch eine Gebietskörperschaft** (§ 7 Abs 6 BTVG idF BTVG-Novelle e contrario): Dieses Sicherungsmodell (7 Abs 6 Z 2 BTVG idGF) wird als entbehrlich angesehen, zumal ein zur Sicherung bereites Land ja ohnehin im Rahmen der schuldrechtlichen Sicherung nach § 8 BTVG als Garant fungieren könne.
- **Modifikation des „förderungsrechtlichen“ Sondersicherungsmodells** (§ 7 Abs 6 Z 3 BTVG idF BTVG-Novelle): Neben weitere Voraussetzungen wird va eine **jährliche Bonitätserklärung** treten. Dieses spezielle förderungsrechtliche Sicherungsmodell kann künftig **nur mehr beim Erwerb von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten** genutzt werden, also nicht mehr beim Erwerb dinglicher Rechte.
- **Entfall der Bürgschaft als Modell der schuldrechtlichen Sicherung** (§ 8 Abs 1 BTVG idF BTVG-Novelle): Zumal die Bürgschaft akzessorisch (= von einer Verpflichtung des Bauträgers abhängig) ist, müsste nach geltendem Recht der Erwerber zur Durchsetzung seines Anspruchs allenfalls (nämlich dann, wenn der Bauträger das Vorliegen der Verpflichtung bestreitet) zunächst auf eigenes Risiko den Prozessweg beschreiten, was wohl nicht dem Schutzzweck der Sicherung entspricht.
- **Anforderungen an die Sicherungsmittel im Rahmen der schuldrechtlichen Sicherung** (§ 8 Abs 1 und 5 BTVG idF BTVG-Novelle): **Garantien und Versicherungen haben** nach neuem Recht jedenfalls **auf den jeweiligen Erwerber** (und nicht etwa auf einen Treuhänder) **zu lauten** (dürfen aber bei einem Treuhänder verwahrt werden). Weiters soll klargestellt werden, dass eine **Einschränkung einer Garantie oder Versicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen unzulässig** ist (die schuldrechtliche Sicherung hat stets den gesamten Rückforderungsanspruch des Erwerbers zu umfassen). Leistungen aus der Garantie oder Versicherung dürfen **künftig nur von der Zahlung des Erwerbers auf das vom Bauträger bekannt gegebene Konto**, nicht aber etwa von einem rechtskräftigen Titel des Erwerbers gegen den Bauträger (= „Urteils Klausel“, die zu einer Art Akzessorietät führt) **abhängig** gemacht werden. Die **Inanspruchnahme** der Garantie oder Versicherung soll konsequenterweise jedenfalls zur **Auflösung des Bauträgervertrags** führen.
- **Ausnahme von der Freistellungsverpflichtung im Rahmen der grundbücherlichen Sicherstellung nur mehr bei Verzug des Erwerbers** (§ 9 Abs 3 BTVG idF BTVG-Novelle): Von der Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers sollen definitiv nur mehr jene Teile des Preises ausgenommen werden dürfen, die der Erwerber **trotz Fälligkeit** noch nicht entrichtet hat.

- **Änderung des Ratenplanmodells** (§ 9 Abs 4 und § 10 Abs 2 BTVG idF BTVG-Novelle): Die Parteien werden im Rahmen der grundbücherlichen Sicherstellung künftig **zwischen einem Ratenplan A und einem Ratenplan B wählen können**. Beide Ratenpläne sind gegenüber dem bestehenden Modell (§ 10 Abs 2 BTVG idGF) insofern restriktiver, als sie die Zahlungspflichten des Erwerbers schwerpunktmäßig zeitlich nach hinten verschieben.²⁾ **Wird Ratenplan A vereinbart**, muss der Bauträger **im Falle des Erwerbs von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses**, dem Erwerber eine **Garantie oder Versicherung in der Höhe von 10% des Preises** (abzögl Nebenkosten) **als zusätzliche Sicherheit für alle vermögenswerten Nachteile**, die der Erwerber aus der Verzögerung oder Einstellung des Bauvorhabens **infolge Bauträgerinsolvenz** erleiden könnte, einräumen. Dies ist gleichsam der „Preis“ für den aus Bauträgerperspektive günstigeren, weil anfangs höhere Raten erlaubenden Ratenplan A.
- **Weitere Änderungen** (§ 12 Abs 3, § 13 Abs 4 und § 14 Abs 1 BTVG idF BTVG-Novelle) betreffen die **Aufklärungspflichten des Treuhänders**, Zahlungen des Erwerbers auf nach der NO oder in einer Treuhandinrichtung der jeweiligen RAK **abgesicherte Konten**, eine **Haftpflichtversicherung** über eine Mindestversicherungssumme von € 400.000,- für **Ziviltechniker und Sachverständige**, sowie eine **Anhebung des Zinssatzes für Rückforderungsansprüche** des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung auf den jeweiligen **Basiszinssatz plus acht Prozentpunkte**.
- **Inkrafttreten am 1. 7. 2008** (§ 18 Abs 6 BTVG): Die neue Rechtslage soll für alle **Bauträgerverträge** gelten, die **nach dem 30. 6. 2008 abgeschlossen** werden.

Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilitentreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) *Kothbauer*, Die BTVG-Novelle 2008 – ein Überblick (Teil I), immo-lex 2008, 96.
- 2) Höchsthelligkeiten bei Ratenplan A gegenüber Ratenplan B: Bei Baubeginn aufgrund einer rk Baubewilligung: 15% gegenüber 10%; nach Fertigstellung (= Fst) des Rohbaus (inkl Dach): 35% gegenüber 30%; nach Fst der Rohinstallationen: 20% gegenüber 20%; nach Fst der Fassade (inkl Fenster): 12% gegenüber 12%; nach Bezugsfertigstellung oder vereinbarter vorzeitiger Übergabe des „eigentlichen“ Vertragsgegenstands: 12% gegenüber 17%; nach Fst der Gesamtanlage: 4% gegenüber 9%; der verbleibende Rest wird jeweils nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des „eigentlichen“ Vertragsgegenstands fällig, sofern der gesetzliche Haftrücklass nicht durch Garantie oder Versicherung geleistet wird.