

## Schwerpunkt Superädifikat

Exekution auf Superädifikate

Kreditbesicherung durch Superädifikate

Das nur scheinbare Superädifikat  
als Kreditsicherheit

Voraussetzungen für das Vorliegen  
eines Superädifikats

Mietrecht

Zum Erlöschen des Zinsminderungsrechts nach  
Austausch des defekten Warmwasserboilers

Forum Immobilientreuhänder

BTVG bei durchgreifenden Erneuerungen

# BTVG bei durchgreifenden Erneuerungen

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 9, 10, 12, 14  
BTVG

durchgreifende  
Erneuerung;  
grundbücherliche  
Sicherstellung;  
Ratenplan;  
Bauabschnitte;  
Treuhand

Der OGH hat in einer rezenten Entscheidung<sup>1)</sup> Aspekte, die sich durch die **Anwendung des BTVG auf durchgreifende Erneuerungen** ergeben, näher beleuchtet.

## Durchgreifende Erneuerung

Von einer **durchgreifenden Erneuerung** sei auszugehen, wenn die Sanierungs- bzw Umbaumaßnahmen am Vertragsobjekt **in einer Bauphase ansetzen, die in etwa mit dem Stadium nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches eines erst zu errichtenden Objekts verglichen werden kann**. Als weiterer Anhaltspunkt für eine durchgreifende Erneuerung könnten die Kosten der Renovierung herangezogen werden: Erreichen diese die Hälfte der gesamten Neuherstellungskosten, so werde der Vertrag als Bauträgervertrag zu qualifizieren sein.<sup>2)</sup> Es handle sich dabei um zwei voneinander unabhängige Kriterien, sodass die Erfüllung bloß eines von ihnen genügt.<sup>3)</sup>

## Implizite Vereinbarung der grundbücherlichen Sicherstellung

Im gegenständlichen Fall machten die Kläger als Erwerber erst zusammenzulegender und zu sanierender Wohnungen ua einen Rückforderungsanspruch nach § 14 BTVG geltend. Sie hätten Anspruch auf Rückzahlung aller Zahlungen an die beklagte Bauträgerin, weil die Beklagte bzw der Treuhänder kein dem BTVG entsprechendes Sicherungsmodell gewählt habe und eine Fertigstellung iSd BTVG nicht vorliege. Der OGH wies indes darauf hin, dass im Kaufvertrag die Bestellung eines Rechtsanwalts zum Treuhänder (§ 12 Abs 1 BTVG) enthalten sei, eine bürgerliche Sicherstellung des Rechtserwerbs der Kläger (§ 9 BTVG) in der Weise vorgesehen sei, dass eine Auszahlung des „Kaufpreises“ ua von der Einverleibung des lastenfremden Eigentumsrechts an den erworbenen Liegenschaftsanteilen abhängig gemacht wurde, und auch vereinbart worden sei, dass der Treuhänder Teilbeträge des für die grundlegende Erneuerung geschuldeten Pauschales abhängig vom Baufortschritt an die Beklagte ausbezahlen hat. **Inhaltlich sei daher von der Vereinbarung einer grundbücherlichen Sicherstellung einschließlich eines – mangels Vorsehens einer Zusatzsicherung iSd § 9 Abs 4 BTVG – Ratenplans nach § 10 Abs 2 Z 2 BTVG (Ratenplan B) auszugehen. Der Umstand, dass der Vertragstext keinen Bezug auf die Bestimmungen des BTVG nimmt, schade nicht.**<sup>4)</sup>

## Erste Rate vor Baubeginn

Nach § 10 Abs 3 BTVG ist im Ratenplanmodell im Rahmen der grundbücherlichen Sicherstellung die Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate bereits vor Baubeginn unter der Voraussetzung zulässig, dass **aufgrund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet**. Der OGH führt hierzu aus, dass gerade bei

durchgreifender Erneuerung von Altbauten, wenn überdies bereits WE begründet ist, die Liegenschaft, auch wenn das Objekt noch nicht saniert ist, typischerweise einen höheren Wert aufweisen werde als eine unbebaute Liegenschaft. Überdies werde im Regelfall zu Beginn der Sanierungsarbeiten bereits ein Bauzustand vorliegen, der zumindest der Rohbaufertigstellung entspricht. Für die Fälligkeit iSd § 10 Abs 3 BTVG sei das Vorliegen einer Baubewilligung nicht Voraussetzung.<sup>5)</sup>

## Sinngemäße Anwendung des Ratenplans auf durchgreifende Erneuerungen

Gemäß § 10 Abs 4 BTVG ist im Rahmen der grundbücherlichen Sicherstellung das **Ratenplanmodell auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden**. Allgemeine Richtlinien dafür, wie der Ratenplan auf den Sanierungsfall „umzulegen“ ist, können nach Ansicht des OGH nicht aufgestellt werden; der Treuhänder werde einen individuellen Ratenplan zu erstellen haben. Im vorliegenden Fall, in dem die Kläger schon bestehende Eigentumswohnungen erwarben, wurde etwa berücksichtigt, dass die Baumaßnahmen in einem Bauzustand ansetzten, der zumindest der Rohbaufertigstellung entsprach. Nachdem eine – wenn auch sanierungsbedürftige – Hausfassade ebenso vorhanden war wie Fenster samt Verglasung, sei auch der Bauabschnitt lt § 10 Abs 2 Z 2 lit d BTVG bereits teilweise von vornherein erreicht gewesen,<sup>6)</sup> sodass eine erste, schon vor Baubeginn fällige Rate iHv 52% (unter Zusammenzählung der Raten nach § 10 Abs 2 Z 2 lit a, b und d BTVG) anerkannt wurde. Dass im Zuge des Sanierungsvorhabens das Dach zu entfernen war, wurde übrigens als nicht schädlich angesehen: Zum einen schuldeten die Verkäufer vertraglich nicht die Fertigstellung des neuen Daches, sondern nur eine Abdichtung der obersten Geschoßdecke. Aber selbst wenn die Fertigstellung des Daches geschuldet sein sollte, hätte die Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Wiederherstellung des Daches bloß den Nichteintritt der Fälligkeit der Rate entsprechend § 10 Abs 2 Z 2 lit f BTVG (Fertigstellung der Gesamtanlage) zur Folge.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) 3 Ob 123/13 d immolex-LS 2014/8.

2) 8 Ob 113/04 g mwN; RIS-Justiz RS0119701.

3) IdS auch *Böhm/Pletzer in Schwimann*<sup>2</sup> § 2 BTVG Rz 32.

4) Vgl RIS-Justiz RS0119703.

5) RIS-Justiz RS0119704.

6) Die Sanierung der Fenster war vertraglich nicht geschuldet, die Fassadensanierung wurde dem Bauabschnitt nach § 10 Abs 2 Z 2 lit f BTVG (Fertigstellung der Gesamtanlage) und die ebenfalls geschuldete Lieferung und Montage einer Balkontüre dem Bauabschnitt gem § 10 Abs 2 Z 2 lit e BTVG (Bezugsfertigstellung) zugerechnet.