

Tipps und Judikatur
auf einen Blick

Mietrecht

Die Rückstellung des Bestandgegenstands

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Zum Ausmalen im WGG

Verfahrensrecht

Kostenersatz vor Erhebung von Einwendungen

Wohnungseigentumsrecht

Wechsel des Verwalters bei negativem Konto

Forum Immobilientreuhänder

Die BTVG-Novelle 2008

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

§§ 1, 4, 5, 7 BTVG

CHRISTOPH KOTHBAUER

BTVG-Novelle;
Bausträgervertrag;
Hafrückklass

Am 23. 1. 2008 hat der Ministerrat eine **Novelle zum BTVG** beschlossen, die am **1. 7. 2008** in Kraft treten soll. Die Novelle verfolgt das Ziel, „*Schutzlücken*“ (so ausdrücklich die EB zum gegenständlichen MEntw) zu schließen, die von Lehre¹⁾ und Praxis²⁾ insb im Hinblick auf insolvenzbedingte Verzögerungen oder Einstellungen von Bauvorhaben, sowie auch bezüglich der Durchsetzbarkeit von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen ausgemacht wurden. Im Wesentlichen steht die Novelle unter dem Leitmotiv „**mehr Transparenz, mehr Sicherheit**“. Im Folgenden werden im „*Forum Immobilientreuhänder*“ dieser und der nächsten *immolex* die Änderungen in einem der Chronologie des Gesetzes folgenden Überblick dargestellt:³⁾

- **Anwendungsbereich des BTVG** (§ 1 Abs 1 BTVG idF BTVG-Novelle): Die Geltungsschwelle des BTVG wird von € 145,- auf **€ 150,-** Vorauszahlung je Quadratmeter Nutzfläche angehoben. Für die Beurteilung der Anwendung des BTVG sind auch **Zahlungen an Dritte** relevant, sofern sie auf dem Bausträgervertrag beruhen, weiters **Zahlungen für Sonder- und Zusatzleistungen**, sofern diese vom Bausträger angeboten oder vorgegeben wurden, sowie auch **Nebenkosten** (Aufschließungskosten, Gebühren, Abgaben, Steuern, Vertragserrichtungskosten, Kosten der grundbücherlichen Abwicklung).
- **Bausträgervertrag** (§ 4 Abs 1 und 3 BTVG idF BTVG-Novelle): Der Bausträgervertrag soll dem Erwerber mehr Transparenz als bisher verschaffen. Er hat künftig jedenfalls **Informationen** (Ausmaß, Lage, Widmung, aussagekräftige Pläne sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen) nicht nur über den eigentlichen Vertragsgegenstand, sondern **auch über die vom Erwerber nutzbaren Teile der Gesamtanlage** zu beinhalten und auch auf eine allfällige Lage in einer wildbach- oder lawinenbedingten **Gefahrenzone** oder einem **Hochwasserabflussgebiet**, sowie auf allfällige Eintragungen der Liegenschaft im **Verdachtsflächenkataster** bzw im **Altlastenatlas** hinzuweisen. Die Information über den Preis und sonst zu entrichtende Beträge hat auch vertragsgemäße **Zahlungen an Dritte** und **Nebenkosten** (sofern diese nicht ohnehin schon im Preis enthalten sind) zu umfassen. Bei Sicherung durch **Garantie oder Versicherung** ist auch das **Konto** anzugeben, auf das die Zahlungen des Erwerbers zu erfolgen haben. **Bei einem variablen** (= von bestimmten Kostenfaktoren abhängigen) **Preis** ist **auch ein Basispreis anzuführen**. Sollte die Vereinbarung des variablen Preises nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und daher unwirksam sein, so hat der Basispreis als vereinbart zu gelten. Damit soll verhindert werden, dass bei Unwirksamkeit des variablen Preises die Wirksamkeit des gesamten Vertragsverhältnisses wegen Unbestimmtheit des Entgelts (§ 869 ABGB) bedroht ist.

- **Hafrückklass** (§ 4 Abs 4 BTVG idF BTVG-Novelle): Bei Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts (sohin **beim Erwerb dinglicher Rechte**) ist dem Erwerber **zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche** aufgrund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des Vertragsgegenstands ein **Hafrückklass iHv mind 2%** des Preises (abzüglich Nebenkosten) (oder eine entsprechende Garantie oder Versicherung)⁴⁾ einzuräumen. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Ausdehnung des Schutzbereichs des BTVG, deren mangelnde sachliche Rechtfertigung und immanente Systemwidrigkeit mit überzeugenden Argumenten bereits an anderer Stelle⁵⁾ aufgezeigt wurde.
- **Zeitliche Ausdehnung der Rücktrittsrechte des Erwerbers** (§ 5 Abs 2 und 3 BTVG idF BTVG-Novelle): Die dem Erwerber nach § 5 BTVG zustehenden Rücktrittsrechte werden mit einer verlängerten **relativen Rücktrittsfrist** von jeweils **14 Tagen** und einer verlängerten **absoluten Frist** von jeweils **sechs Wochen** ausgestattet.
- **Gegenstand der Sicherung** (§ 7 Abs 1 BTVG idF BTVG-Novelle): Es wird klargestellt, dass vertragsgemäße **Zahlungen des Erwerbers an den Bausträger sowie an Dritte zu sichern** sind, **nicht jedoch Nebenkosten** (auch wenn letztere bei der Prüfung des Anwendungsbereichs des BTVG zu berücksichtigen sind, werden sie in den Erläut zum MEntw als „*außerhalb des eigentlichen Schutzbereichs des Gesetzes*“ liegend angesehen).
- **Kombination von Sicherheiten** (§ 7 Abs 3 BTVG idF BTVG-Novelle): Auch die gesetzliche Feststellung, dass **alle** vorgesehenen **Sicherheiten** miteinander **kombiniert werden können**, soweit dabei der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird, dient der Klarstellung, zumal der Wortlaut des § 7 Abs 3 BTVG idF für die sog „*Sondersicherungsmodelle*“ des § 7 Abs 6 BTVG diese Möglichkeit gerade nicht vorsieht.

Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien. Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) *Böhm*, Lücken im Erwerberschutz beim Wohnungskauf? 2004 (Studie im Auftrag der AK Tirol).
- 2) Dies va unter dem Eindruck einiger – mitunter durchaus spektakulärer – Bausträgerinsolvenzen der letzten Jahre.
- 3) *Rainer*, *immolex* 2007/257 hat die gegenständliche BTVG-Novelle erstmals bereits in seinem Editorial/Okttober 2007 vorgestellt. Beachte aber, dass die nun beschlossene Novelle in einigen Punkten vom seinerzeit präsentierten Begutachtungsentwurf abweicht.
- 4) Die Inanspruchnahme der Garantie oder Versicherung darf vertraglich an bestimmte Bedingungen geknüpft werden, damit sichergestellt bleibt, dass sie nur aus gerechtfertigten Gründen erfolgt.
- 5) *Irol/Riss*, Der Hafrückklass im Bausträgervertrag, wobl 2007, 266 ff.