

Die wichtigsten Punkte der Novelle im Überblick

Das BTVG ist 1997 in Kraft getreten und ist es Zielsetzung der Novelle, aus den Erfahrungen der Praxis in den letzten 10 Jahren die Wohnungseigentümer noch besser als bisher vor einem allfälligen Verlust ihrer Vorauszahlungen zu schützen, wobei der Gesetzgeber weitgehend der verbraucherfreundlichen Lehre von Prof. Böhm und dem stärker werdenden Verbraucherschutz (vor allem in der Rechtsprechung zum KSchG) gefolgt ist. Dies bringt neue Herausforderungen für den Treuhänder in seinem Spannungsverhältnis zwischen Bauträger und Wohnungseigentümer und den jeweils finanzierenden Banken mit sich.

Der Vortrag von Dr. Murko folgt dem Aufbau des Gesetzes und stellt jeweils die geltende und die vorgeschlagene Fassung gegenüber, wobei die einschneidendsten Änderungen im BTVG nachfolgende Punkte umfassen:

- 1.) Der Bauträger hat zur **Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen** für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe der Wohnung einen Hafrücklass in Höhe von 3% des Preises (wahlweise durch Legung einer Bankgarantie) einzuräumen.
- 2.) Die bisher geübte Praxis, dass der Treuhänder Begünstigter der Bankgarantie ist (häufig sogar in Form einer "Gesamtgarantie" für das ganze Projekt) ist jedenfalls nicht mehr zulässig und muss die **Garantie auf den jeweiligen Wohnungseigentümer** ausgestellt werden. Eine Einschränkung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherung unwirksam, jede Inanspruchnahme der Garantie kommt einem Rücktritt vom Vertrag gleich, daher sind die bisher üblichen Urteils- und Konkursklauseln nicht mehr möglich (die Zahlung des Garantiebetrages kann jedoch an die Abgabe einer Aufsandungserklärung geknüpft werden).
- 3.) Im Gesetz ausdrücklich geregelt ist nunmehr, dass die **Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002** eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers darstellt (diese Lösung ist jedoch nur teilweise konkurs- bzw. anfechtungsfest).
- 4.) Beim Ratenplanmodell muss die **Lastenfreistellung** der Liegenschaft seitens der finanzierenden Bank zugesichert werden und können davon nur Teile ausgenommen werden, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat oder die dem Wert der für den nächsten Bauabschnitt vom Bauträger bereits erbrachten vom Erwerber aber noch nicht entgoltenen Bauleistungen entspricht. Das bedeutet in der Praxis, dass die Banken zu einer noch enger am Baufortschritt angelehnten Gestion der Kreditauszahlung angehalten sind (wie sie schon bisher in der RLB durch die begleitende Kontrolle seitens der **Finanz- und Bauconsult GmbH** erfolgt).
- 5.) Die **Höhe der einzelnen Raten beim Ratenplanmodell** wurde neu geregelt, wobei eine Verschiebung der Zahlungen zum Ende der Bauarbeiten zu beobachten ist und 3% erst bei Fertigstellung der Gesamtanlage, weitere 3% als Hafrücklass drei Jahre nach Übergabe der Wohnung fällig sind.
- 6.) Sämtliche Zahlungen der Wohnungserwerber dürfen ausschließlich auf **Konten** erfolgen, die im Treuhandregister des Österreichischen Notariates bzw. in einer Treuhandeinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.
- 7.) Der vom Treuhänder heranzuziehende allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige hat eine **Haftpflichtversicherung** über mindestens € 400.000,-- abzuschließen.

Auf einige Bestimmungen des KSchG, welche ebenfalls große Bedeutung bei der Erstellung von Bauträgerverträgen haben, wies der Vortragende Dr. Murko besonders hin und in diesem Zusammenhang auch darauf, dass edv-mäßig verarbeitete Textbausteine unter "Vertragsformblätter" fallen und daher die Verträge der Anwälte und Notare von Verbandsklagen der Arbeiterkammer bedroht sind:

- 1.) Unverständliche oder gesetzwidrige Formulierungen werden nicht "sinnerhaltend reduziert", sondern gelten als nicht vereinbart.

- 2.) Unwirksam sind unbestimmte Angaben wie z.B. "Kosten und Gebühren der Vertragserrichtung/Kosten der höheren Gewalt/Kosten behördlicher Aufträge trägt der Käufer" (Höhe der Kosten muss angegeben sein).
- 3.) Eine Beweislastumkehr zu Lasten des Konsumenten (z. B. auch in Form von Tatsachenbestätigungen wie "Der Wohnungserwerber bestätigt, einen Plan der Wohnung erhalten zu haben") ist unzulässig.

Insgesamt sind die Treuhänder aufgefordert, sowohl auf Grund der vorgesehenen Änderungen des BTVG als auch im Lichte der Rechtsprechung zum KSchG (weitere Verbandsklagen seitens der Arbeiterkammer stehen im Raum) größte Sorgfalt bei der Gestaltung von Bauträgerverträgen walten zu lassen und bisher verwendete Musterverträge kritisch auf ihre Verbraucherfreundlichkeit einerseits, andererseits aber auch auf "Haftungsfallen" für die Treuhänder zu überprüfen.

Rechtspolitisch ist anzumerken, dass der immer weiter fortschreitende Verbraucherschutz letztlich zu einer Verteuerung des Wohnungsmarktes führt, bedingt durch zusätzlich notwendige Sicherheitsleistungen, höherer Kosten der Treuhänder für aufwendigere Vertragsabwicklung, höhere Finanzierungskosten der Bauträger für spätere Kaufpreisfälligkeiten und größere Margen als Abgeltung für das höhere Risiko der Banken.