



INFO 9 – DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Städtische Wohnungsinformationsstelle
Schillerplatz 4/EG | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5451

Fax: +43 316 872-5459

wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

www.graz.at

INFO BLATT NR. 9

DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5451

Fax: +43 316 872 5409

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Mittwoch 15.00 bis 18.00 Uhr

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

HINWEIS:

Bei Erstellung der Broschüre wurde auf eine gendergerechte Schreibweise zugunsten der Lesbarkeit und der inhaltlichen Verständlichkeit des Textes sowie der präzisen Wiedergabe gesetzlicher Inhalte verzichtet!

Ausgabe Februar 2019

DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ – BTVG

Das BTVG wurde am 1.1.1997 in Kraft gesetzt.

Ziel des BTVG

ist es, den Erwerber, der vor Fertigstellung eines Bauprojektes Zahlungen zu leisten hat, vor dem Verlust seines Geldes im Konkursfall des Bauträgers sowie vor unüberlegten Vertragsabschlüssen zu schützen.

Begriffsbestimmungen

Der **Bauträgervertrag** ist ein Vertrag zwischen einem Bauträger und einem Erwerber über den Erwerb des

- ✓ Eigentums (z.B. Kauf von einem Einfamilienhaus, Reihenhaus)
- ✓ Wohnungseigentums
- ✓ Baurechts
- ✓ Bestandrecht (Miete, Pacht)
- ✓ sonstigen Nutzungsrechtes einschließlich Leasings

an Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen, die erst **errichtet** oder **durchgreifend erneuert werden**. Daher fallen Verträge über bereits bestehende Wohnungen nicht darunter. Auf Sanierungsprojekte sind die Bestimmungen des BTVG anzuwenden, wenn sie in etwa einer Bauphase, die mit dem Stadium nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches verglichen werden kann, einsetzen und die Kosten der Renovierung die Hälfte der Neubaukosten betragen.

Bauträger ist, wer sich verpflichtet dem Erwerber die oben angeführten Rechte zu verschaffen. Es kann sich somit um eine natürliche oder juristische Person handeln, einen gemeinnützigen oder anderen Bauträger; unbeachtlich ist, ob der Bauträger seine Tätigkeit gewerbsmäßig ausübt.

Erwerber ist, wem der Anspruch auf den Erwerb der obengenannten Rechte gegen einen Bauträger zusteht. Da in der Praxis (aus steuerlichen und Kostengründen) häufig der Bauträger nicht zugleich auch der Liegenschaftseigentümer ist, liegt ein Bauträgervertrag aber auch dann vor, wenn der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt und damit ein Vertrag über die Errichtung oder umfassende Erneuerung eines Gebäudes verbunden ist. Die beiden Verträge müssen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Anwendungsbereich

Das BTVG ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber **vor** der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,-- pro Quadratmeter Nutzfläche an den Bauträger oder an Dritte zu leisten hat.

Dabei sind auch Zahlungen für Sonder- und Zusatzleistungen, sofern sie vom Bauträger angeboten oder vorgegeben wurden, einzubeziehen.

HINWEIS:

Bei Mietwohnungen kommen Mietzinsvorauszahlungen oder Baukostenanteile in Betracht.

SCHUTZBESTIMMUNGEN**1. Zwingende Vertragsvorschriften**

Der Bauträgervertrag muss schriftlich abgefasst werden.

HINWEIS:

Der Vertrag muss nicht als *Bauträgervertrag* bezeichnet werden!

In der Praxis wird er häufig in den Anwartschaftsvertrag eingebunden. Entscheidend sind die vorgegebenen Inhalte!

Um eine bessere Information des Erwerbers, der das Objekt vor der Fertigstellung oder durchgreifenden Sanierung nicht besichtigen kann, bei Vertragsabschluss zu gewährleisten, ist folgender Mindestinhalt gesetzlich vorgeschrieben, § 4 BTVG:

- ✓ die konkrete Bezeichnung des Vertragsgegenstandes (das Gebäude, die Wohnung, den Geschäftsraum samt Zugehör); und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung zu bezeichnen sind, und Übergabe der Pläne und Baubeschreibungen sowie der Beschreibung der Ausstattung und des Zustandes des Objektes;
- ✓ Hinweis darauf, dass der Vertragsgegenstand oder die Gesamtanlage in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt oder die betreffende Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt) geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist;
- ✓ den Preis und die vom Erwerber jeweils für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge, wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu informieren ist;
- ✓ die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers;
- ✓ die Angabe des spätesten Übergabetermins des Vertragsgegenstandes sowie des Termins der Fertigstellung der Gesamtanlage;
- ✓ die Nennung der vom Erwerber zu übernehmenden Lasten sowie
- ✓ die Art der Sicherung des Erwerbers;
- ✓ das Konto des Bauträgers, auf das der Erwerber die Zahlungen bei einer Sicherung durch Garantie oder Versicherung zu entrichten hat, wobei der Erwerber über die damit verbundenen Rechtsfolgen zu informieren ist, sowie
- ✓ die namentliche Nennung des Treuhänders, sofern ein solcher zu bestellen ist.

Wichtig:

Werden diese Punkte nicht in den Vertrag aufgenommen, so steht dem Erwerber ein Rücktrittsrecht von seiner Vertragserklärung zu. (Siehe nächstes Kapitel).

Darüberhinaus stellt ein Verstoß gegen das Schriftlichkeitsgebot oder die inhaltlichen Vertragsvorschriften eine Verwaltungsübertretung dar, die mit einer Geldstrafe bis zu € 14.000,-- in besonderen Fällen bis zu € 28.000,-- (Entgegennahme unerlaubter Zahlungen, Nichtbeziehung eines Treuhänders) zu ahnden ist

2. Rücktrittsrechte

Zum Schutz vor übereilten Vertragsabschlüssen sieht das **BTVG** zwei, voneinander zu trennende „gesetzliche **Rücktrittsrechte**“ des Erwerbers vor:

a) Rücktritt wegen mangelhafter Vorausinformation (§ 5 Abs 1 Z 1 – 5 BTVG)

Dem Erwerber sind bis spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung alle wichtigen Informationen über das zu erwerbende Objekt (Vertragsinhalt) sowie der genaue Wortlaut der geplanten Absicherung (Sicherungserklärung) des Erwerbers schriftlich zu übermitteln.

b) Rücktritt wegen Nichterhalt einer Förderung (§ 5 Abs 3 BTVG)

Unterbleibt eine von den Parteien dem Vertrag zugrundegelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus Gründen, die nicht beim Erwerber liegen, so steht diesem ebenfalls ein Rücktrittsrecht zu.

Rücktrittsfrist und -erklärung:

Bei einem Rücktritt wegen mangelhafter Vorausinformation kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung (Anbot) oder vom Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages (ohne Rücktrittsfrist) erklärt werden, ab Zustandekommen des Vertrages beträgt die Rücktrittsfrist **14 Tage**.

Die Frist beginnt frühestens ab Zustandekommen des Vertrags, mit dem Tag, an dem der Erwerber die genannten Informationen (§ 4 BTVG) sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, zu laufen.

Bei Unterbleiben der Wohnbauförderung beträgt die Rücktrittsfrist ebenfalls 14 Tage; der Fristenlauf beginnt mit dem Tag des Erhalts der entsprechenden Nachricht sowie der schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht.

Wichtig:

Die Rücktrittsbelehrung ist nur wirksam, wenn sie in ausreichender Weise das Rücktrittsrecht wiedergibt, wobei auch die richtige Gesetzesstelle angegeben sein muss sowie Informationen über den Beginn des Fristenlaufs und die Form der Rücktrittserklärung erteilt werden müssen.

Beide Rücktrittsrechte stehen dem Erwerber maximal **6 Wochen** ab Zustandekommen des Vertrages bzw. Erhalt der Informationen über das Unterbleiben der Wohnbauförderung offen (absolute Frist). Danach kann selbst bei fehlender oder mangelhafter Rücktrittsbelehrung kein Rücktritt mehr erfolgen.

Die Rücktrittserklärung hat in Anlehnung an das KSCHG (Konsumentenschutzgesetz) **schriftlich** an den Bauträger oder den Treuhänder zu erfolgen. Ist der Bauträger nicht zugleich auch Liegenschaftseigentümer, bilden beide Verträge für den Erwerber aber eine wirtschaftliche Einheit, so gilt der Rücktritt des Erwerbers vom Bauträgervertrag auch für den mit dem Liegenschaftseigentümer geschlossenen „Eigentumsverschaffungsvertrag“.

Rücktritt nach KSCHG (Konsumentenschutzgesetz)

Neben den genannten Rücktrittsrechten des BTVG ermöglicht auch das **KSCHG** (Konsumentenschutzgesetz) dem Verbraucher den Vertragsrücktritt unter bestimmten Voraussetzungen:

- ✓ Rücktrittsrecht bei Nichteintritt "maßgeblicher Umstände":
Treten wichtige Umstände, die im Zuge von Vertragsverhandlungen von einem Unternehmer einem Verbraucher in Aussicht gestellt wurden, in der Folge nicht oder in erheblichem Ausmaß nicht ein, so hat der Verbraucher ein Rücktrittsrecht. Rücktrittsfrist: 1 Woche ab Kenntnis des Nichteintritts der in Aussicht gestellten Umstände und Aushändigung der schriftlichen Rücktrittsbelehrung. Selbst bei mangelhafter Belehrung erlischt das Rücktrittsrecht spätestens 1 Monat nach vollständiger Vertragserfüllung (§ 3a KSCHG).

Beispiel:

Es unterbleibt die zugesicherte Förderung für den Wohnungsumbau oder ein bestimmter Kredit.

- ✓ Rücktrittsrecht von „Haustürgeschäften“: Wird eine Vertragserklärung eines Verbrauchers gegenüber einem Unternehmer außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers abgegeben und hat der Verbraucher die geschäftliche Verbindung nicht selbst angebahnt, so steht dem Verbraucher der Rücktritt bis zum Zustandekommen des Vertrages und danach innerhalb einer Woche zu. Ohne Erhalt einer schriftlichen Rücktrittsbelehrung erlischt dieses Recht wiederum spätestens 1 Monat nach vollständiger Vertragserfüllung (§ 3 KSCHG).

Beispiel:

Ein Immobilienmakler bewirbt sich als „Privater“ auf ein Wohnungsangebot eines Konsumenten, das dieser an Private in einer Zeitung inseriert hat, ohne zunächst auf seine Maklereigenschaft hinzuweisen!

- ✓ Rücktritt von Immobiliengeschäften: Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb einer Wohnung (Miete, sonstiges Gebrauchsrecht, Kauf einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einer Liegenschaft zum Bau eines solchen) gerichtet ist, am selben Tag, an dem er dieses Objekt das erste Mal besichtigt hat, ab, so kann er binnen 1 Woche von dieser Vertragserklärung zurücktreten. Weitere Voraussetzung: der Erwerb hätte zur Deckung seines oder eines nahen Angehörigen dringenden Wohnbedürfnisses dienen sollen.

Die Frist beginnt mit Erhalt der Zweitschrift einschließlich der schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens 1 Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§ 30a KSchG).

Rücktrittsrechte des Bauträgers

Dem Bauträger steht ein Rücktrittsrecht nur dann zu, wenn er dieses vertraglich mit dem Erwerber vereinbart hat, wobei das Gesetz ausschließlich folgende Gründe zulässt:

- ✓ Das Bauvorhaben erweist sich als wirtschaftlich unrentabel, weil sich zu wenige Interessenten finden und daher über keine bestimmte Mindestzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche Bauträgerverträge zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens 6 Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu.
- ✓ Der Erwerber kommt seinen vertraglichen Nebenpflichten, an deren Einhaltung der Bauträger ein besonderes Interesse hat, nicht innerhalb der vereinbarten oder angemessenen Frist nach: er stellt kein Förderungsansuchen, unterläßt es Erklärungen vor Behörden abzugeben, bringt die vereinbarten Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden nicht bei oder leistet die erforderlichen Unterschriften nicht.
Dieses Rücktrittsrecht kann der Bauträger nur dann ausüben, wenn er dem Erwerber eine schriftliche Aufforderung zur Vornahme der unterbliebenen Handlung unter Setzung einer einmonatigen Nachfrist erteilt hat, die dieser nicht wahrgenommen hat.

3. Sicherungspflichten (-modelle)

Um den Erwerber vor dem Verlust seiner aufgrund des Bauträgervertrages geleisteten Zahlungen (mit Ausnahme jener für Abgaben und Steuern sowie Vertragserrichtungs- und Vertragsabwicklungskosten) zu schützen, muss zumindest eines der gesetzlich vorgeschriebenen Sicherungsmodelle dem Vertrag zugrundegelegt werden. Es können auch mehrere Sicherungsarten kombiniert oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden, soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Vor dem Vorliegen einer entsprechenden Sicherung werden Ansprüche des Bauträgers gegenüber dem Erwerber nicht fällig.

Wichtig:

Dennoch erbrachte Leistungen kann der Erwerber zurückfordern. Die Entgegennahme von noch nicht fälligen Leistungen durch den Bauträger stellt ein Verwaltungsdelikt dar (siehe Seite 10).

Die Sicherungspflicht endet erst nach tatsächlicher Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und gesicherter Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers.

Der Gesetzgeber sieht 3 „Hauptsicherungsmodelle“ vor:

a) Die **schuldrechtliche** Sicherung (§ 8 BTVG)

Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers einschließlich deren Verzinsung (3 Jahre) können durch

- ✓ Garantie
 - oder
 - ✓ geeignete Versicherung
- gedeckt werden.

Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein. Diese Art der Sicherung wird in der Praxis häufig bei der Errichtung von Mietwohnungen zur Anwendung kommen.

Die Garantie muss dem Erwerber eingeräumt sein.

Die Versicherung wird dann eine geeignete sein, wenn sich mit ihr allfällige Rückforderungsansprüche zur Gänze abdecken lassen und sie nach Art und Ausgestaltung dem Sicherungszweck des BTVG entspricht.

Leistungen aus einer Garantie oder Versicherung können nur von der Entrichtung der Zahlungen des Erwerbers auf das in der Sicherheit genannte Konto abhängig gemacht werden. Die Inanspruchnahme einer solchen Sicherheit durch den Erwerber gilt jedenfalls als Auflösung des Vertrags. Die Leistungen werden spätestens mit der Löschung der zugunsten des Erwerbers erfolgten Grundbucheintragungen fällig!

Ein dem Bauträger vertraglich eingeräumtes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam!

b) Die **grundbücherliche** Sicherung (§ 9 BTVG)
(in Verbindung mit Ratenplan)

Diese Form der Absicherung kommt nur in Betracht, wenn

- ✓ Eigentum
- ✓ Wohnungseigentum oder ein
- ✓ Baurecht

erworben werden soll.

Der Erwerber soll im Falle einer Insolvenz des Bauträgers in die Lage versetzt werden, sich aus dem Erlös der Liegenschaft befriedigen zu können.

Es müssen folgende gesetzliche Auflagen erfüllt werden, die von einem zwingend einzustellenden **Treuhänder** zu überprüfen sind:

- ✓ Der Rechtserwerb auf der zu bebauenden Liegenschaft muss grundbücherlich ausreichend sichergestellt sein; beim Erwerb von Wohnungseigentum erachtet das Gesetz „die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 (Wohnungseigentumsgesetz)“ für ausreichend.

- ✓ Die Zahlungen des Erwerbers auf den vereinbarten Preis dürfen nur nach einem strengen „Ratenplan“ (Ratenplan A oder Ratenplan B) nach Maßgabe des Baufortschritts fällig gestellt werden. Die höchstmöglichen Raten sind folgendermaßen festgelegt:

Ratenplan A:

- 15 % bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 35 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschl. deren Verglasung
- 12 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- 4 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- Restbetrag nach Ablauf von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert hat.

Sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder dessen nahen Angehörigen dienen soll, hat der Bauträger bei der vereinbarten Zahlung nach Ratenplan A eine zusätzliche Garantie oder Versicherung beizubringen um dem Erwerber alle vermögenswerten Nachteile, die ihm aus der Bauverzögerung oder – einstellung entstehen, welche durch Eröffnung des Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder Abweisung des Konkursantrages mangels kostendeckenden Vermögens hervorgerufen werden, abzugelten.

Die Höhe der Garantie muss mindestens 10 % des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

Ratenplan B:

- 10 % bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschl. deren Verglasung
- 17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- Rest nach Ablauf von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern keine Garantie oder Versicherung für allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeschlossen wurde.

HINWEIS:

Eine Vereinbarung zur Zahlung der ersten Rate **vor Baubeginn** ist zulässig, wenn aufgrund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft, durch die grundbücherliche Sicherstellung die ausreichende Absicherung des Erwerbers gegeben ist.

Auf die durchgreifenden Erneuerungen von **Altbauten** sind die obigen Bestimmungen sinngemäß anzuwenden!

Die Bestimmungen sind sinngemäß auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber anzuwenden!

- ✓ Die Lastenfreiheit der Liegenschaft muss hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein, sofern nicht die Übernahme der Lasten insbesondere der Eintritt in einzelne Darlehensverbindlichkeiten des Bauträgers vereinbart worden ist.
Dazu muss der Bauträger mit Hypothekargläubigern zugunsten des Erwerbers vereinbaren, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers entsprechend seiner Zahlungen – mit Ausnahme jenes Betrages, den der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht geleistet hat – freigestellt wird.

c) Die **pfandrechtliche** Sicherung

Allfällige Rückforderungsansprüche einschließlich der Verzinsung (3 Jahre) werden durch ein ausreichend Deckung bietendes Pfandrecht auf einer anderen Liegenschaft gesichert. Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Die Verfügung und Verwertung steht dann nur dem Treuhänder zu.

Das Pfandrecht kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

Weitere Sicherungsmöglichkeiten:

d) Darüberhinaus erachtet das Gesetz eine ausreichende Sicherung als gegeben, wenn:

- ✓ eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist
oder
- ✓ eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt, der Vertrag den Erwerb eines Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechtes vorsieht („gemeinnütziger Mietwohnungsbau“) und folgende weitere Voraussetzungen gegeben sind:
 - der Abschluss des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der Förderung erfolgt,
 - die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens – insbesondere der Baukosten und sonstiger Kosten, die nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft der Förderungszusage zugrunde liegen – gesichert und gewährleistet ist, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherstellungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,
 - der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor des Bauträgers bis zu dem vereinbarten Bezugstermin jährlich eine Bescheinigung für das oder mehrere Bauvorhaben ausstellt, dass für den fristgerecht erstellten Jahresabschluss ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige

Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der geprüften Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung des Bauträgers ausreichend gedeckt werden können,

- die über Begehren des Bauträgers auszustellende Bescheinigung gemäß lit. c vom Bauträger der fördernden Gebietskörperschaft vorgelegt wird, sowie im Fall einer gemeinnützigen Bauvereinigung der Revisionsverband bzw. der Revisor die Bescheinigung gemäß lit. c auch dem nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Amt der Landesregierung als Aufsichtsbehörde übermittelt, wobei unter sinngemäßer Anwendung der §§ 28 Abs. 8 und 29 Abs. 6 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für jedermann die Einsichtnahme in diese Bescheinigung zu gewährleisten ist, oder
- ✓ die Sicherung über ein Treuhand-Baukonto erfolgt; dabei erfolgen die Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers, über das der Bauträger aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung, erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjektes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers verfügen kann.

Die Treuhänderbestellung

Der Bauträger ist verpflichtet – mit Ausnahme bei der schuldrechtlichen Sicherung – bereits bei Vertragsabschluss einen Treuhänder zu bestellen, der sozusagen als „prüfende Instanz“ fungieren soll.

Insbesondere hat er

- ✓ den Erwerber über den Vertrag und seine wesentlichen Punkte zu belehren, wie über die nach dem Vertrag bestehenden Sicherungsmöglichkeiten und Rechtsfolgen bei Insolvenz des Bauträgers sowie über den Haftrücklass und seine Rechtsfolgen;
- ✓ die Erfüllung der Sicherungspflichten des Bauträgers zu überwachen;
- ✓ dem Erwerber über die entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens 1 x jährlich bis zum 31. Jänner des Folgejahres Rechnung zu legen;
- ✓ dafür zu sorgen, dass Zahlungen des Erwerbers nur auf die „abgesicherten“ Treuhandkonten erfolgen;
- ✓ die Tauglichkeit der grundbücherlichen Sicherstellung zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschrittes zu unterstützen. Ein Sachverständiger, für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker oder allgem. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bauwesen oder die im Rahmen der Förderung tätige inländische Gebietskörperschaft kann beigezogen werden;
- ✓ bei der pfandrechtlichen Sicherung die vertraglichen, grundbuchsrechtlichen und wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung von Rückforderungsansprüchen zu prüfen. Ein Sachverständiger für das Immobilienwesen (allgem. beeideter und gerichtlich zertifiziert) kann beigezogen werden, der dem Erwerber unmittelbar haftet.

Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung allfälliger Schadenersatzansprüche aus den genannten Tätigkeiten eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400.000,-- Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen.

Die Tätigkeit des Treuhänders endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers.

4. Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung

Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den gesetzlichen Bestimmungen erbracht hat, verzinst ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um 8 % übersteigenden Höhe, zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt in 3 Jahren. Es kann vertraglich im Voraus nicht wirksam darauf verzichtet werden.

5. Strafbestimmungen

Für folgende Verstöße des Bauträgers gegen das BTVG sieht dieses Strafbestimmungen vor:

- ✓ Nichterrichtung eines schriftlichen Vertrages mit dem erforderlichen Inhalt;
- ✓ Vereinbarung oder Entgegennahme von Zahlungen, die im BTVG nicht vorgesehen sind;
- ✓ Nichtbestellung eines Treuhänders;

Es kann eine Verwaltungsstrafe bis zu € 14.000,-- (Verstoß gegen Vertragsgebote) bzw. € 28.000,-- verhängt werden.

6. Gewährleistungsregelungen

Gewährleistungsansprüche aufgrund mangelhafter oder unterbliebener Leistungen sind grundsätzlich gegen den Bauträger zu richten. Ist dies aufgrund der Eröffnung des Konkurses über dessen Vermögen oder aus anderen Gründen erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung jener Ansprüche verlangen, die dem Bauträger gegen Dritte (Unternehmer, die am Bau tätig waren) zustehen. Der Erwerber kann seine Ansprüche dann selbst direkt bei den anderen Unternehmen geltend machen!

7. Haftrücklass

Zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistung steht dem Erwerber (des Eigentums, Wohnungseigentums oder Baurechts) für die Dauer von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes ein Haftrücklass in Höhe von mindestens 2 Prozent des vereinbarten

Kaufpreises zu; dieser Betrag kann vom Erwerber einbehalten werden oder vom Bauträger in Form einer Garantie oder Versicherung eines berechtigten Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens oder einer inländischen Gebietskörperschaft beigebracht werden.

Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

1. Wohnbauträger

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

2. Maklerrecht

Beachtenswertes bei Inanspruchnahme der Tätigkeit von Immobilienmakler/innen

3. Mietrecht

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner/innen, Kündigung, etc.

4. Wohnungseigentum

Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer/innen, Verwaltung

5. Beihilfen für Mieter/innen

Mietzinsbeihilfe, Wohnunterstützung etc.

6. Sanierungsförderungen – Ein Überblick

7. Althausanierung

Mietrechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Sanierung von Miethäusern

8. Dachbodenausbau - Wohnungssanierung

Wohnrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Dachbodenausbau und Wohnungssanierung

9. Bauträgervertragsgesetz

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber/innen

Herausgeber und Verleger:
Magistrat Graz – Präsidiabteilung
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:
Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle
8011 Graz, Schillerplatz 4

