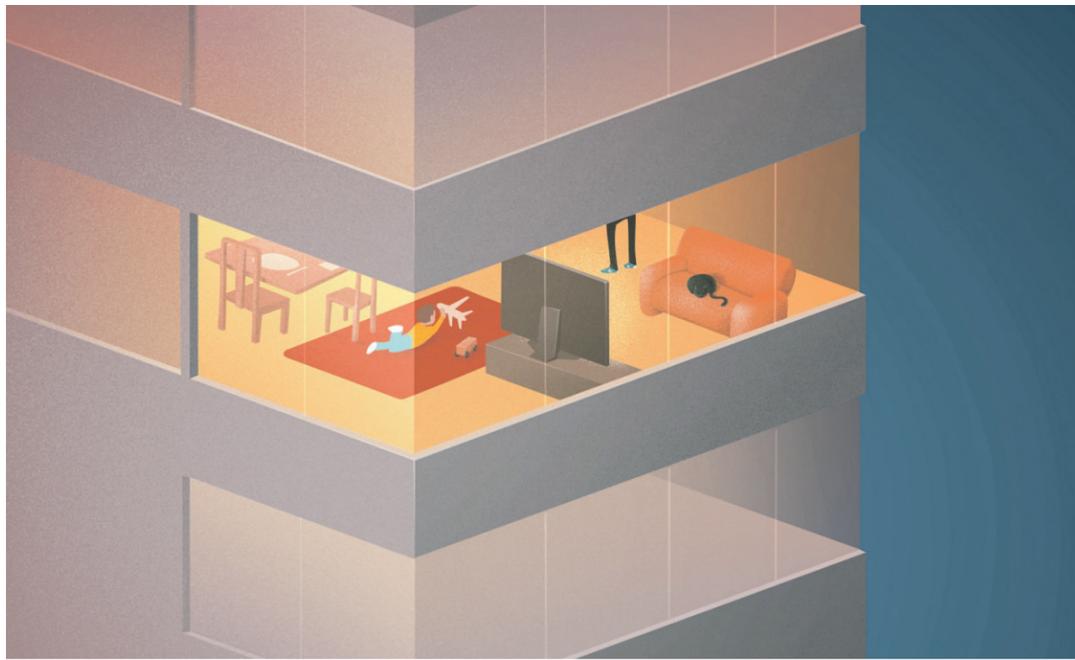


Eine Reformidee für den Wohnbau

Bauträgerverträge. Die Ratenpläne, nach denen beim Bau von Eigentumswohnungen Geld an den Bauträger fließt, seien nicht mehr ganz stimmig, sagen Juristen und schlagen Anpassungen vor.

Wien. Stark schwankende Rohstoffpreise, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und steigende Finanzierungskosten – damit schlagen sich jetzt sehr viele Unternehmen herum, gerade auch in der Bauwirtschaft. Ein Vorschlag für eine Gesetzesänderung, den Baujuristen gemeinsam mit Praktikern ausgearbeitet haben, bekommt dadurch womöglich noch mehr Aktualität.

Es geht dabei um die Finanzierung von Bauträgerprojekten. Genauer um jene Zahlungen, die z. B. Käufer von Eigentumswohnungen



[MGO]

WIRTSCHAFTS RECHT

VON CHRISTINE KARY

diepresse.com/wirtschaftsrecht

während der Bauphase an den Bauträger leisten. Dafür gelten die Regeln des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG), diese sollen die Kunden gegenüber dem Bauträger absichern – insbesondere für den Fall seiner Insolvenz. Bereits im Vorjahr hat nun ein Arbeitskreis in der Österreichischen Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft (Ögebau) Ideen für eine Novellierung dieses Gesetzes entwickelt – konkret für die Bestimmungen über die Ratenpläne, nach denen der Bauträger schon vor Fertigstellung des Gebäudes Zahlungen je nach Baufortschritt verlangen kann.

Diese Vorschläge habe man dem Justizministerium vorgelegt und sie im vergangenen November auch im Rahmen einer Enquete präsentiert, sagt Rechtsanwalt und Ögebau-Präsident Georg Karasek, Partner bei KWR, zur „Presse“. Die Vorschläge seien im Ministerium auch durchaus auf Interesse gestoßen. Freilich, im aktuellen Regierungsplan steht das Thema nicht – und da gibt es bekanntlich noch genug anderes abzuarbeiten. Aus Sicht der Bauwirtschaft, der die wirtschaftlichen Verwerfungen schwer zu schaffen machen, drängt jedoch die Zeit.

Regeln „nicht ganz treffsicher“

„Grundsätzlich ist das BTVG ein gutes Gesetz“, betont Rechtsanwalt Herbert Gartner, der bei der Ögebau den zuständigen Arbeitskreis leitet, gegenüber der „Presse“. Die Ratenpläne seien so gestaltet, dass die bereits erbrachten

Leistungen jeweils mehr wert sein müssen als das, was bezahlt wurde, dieser „Mehrwert“ in Verbindung mit einer grundbücherlichen Absicherung sei ein wirksamer Schutz für die Kunden. Zum Nachteil von Verbrauchern darf von diesen Vorgaben auch nicht abgewichen werden, all das funktioniere an sich gut. Aber: Zum bislang letzten Mal angepasst wurde das Gesetz im Jahr 2008. „Und es hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt, dass der Ratenplan nicht ganz treffsicher ist.“

Konkret geht es um die im Gesetz definierten Bauabschnitte, nach deren Fertigstellung der Bauträger jeweils einen bestimmten Prozentsatz des Preises abrufen darf – zum Beispiel zwölf Prozent, wenn die Fassade und die Fenster einschließlich Verglasung fertig sind. „Nur passt das zeitlich nicht zusammen“, erklärt Gartner. Die Fenster werden oft schon früh fertiggestellt, die Fassade jedoch erst zum Schluss. Mit der Folge, dass der Bauträger diesen Betrag dann ebenfalls erst ganz zum Schluss abrufen darf – obwohl er seinerseits die Professionisten, die die Fenster eingebaut haben, schon viel früher bezahlen muss. Verbessern ließe sich das, indem „Fenster“ und „Fassade“ zu getrennten Bauabschnitten werden. So ließe sich mit relativ geringen Nachjustierungen

einiges bewirken, meinen die Juristen des Arbeitskreises.

Das ist jedoch nicht alles, auch eine größere Änderung ist angedacht. Derzeit stehen laut Gesetz zwei Ratenpläne – A und B – zur Wahl. Die Bauabschnitte sind bei beiden fix vorgegeben. Die neue Idee lautet nun, zusätzlich auch noch einen „Ratenplan C“ zu erlauben, den der Bauträger je nach den Anforderungen seines Bauvorhabens freier gestalten kann. Das könnte etwa bei kreativen Gestaltungen helfen, die auch künstlerische Elemente umfassen. „Oder aber bei neuartigen Baumethoden wie der Modulbauweise“, ergänzt Michael Müller, auf Baurecht spezialisierter Counsel bei Wolf Theiss und Generalsekretär in der Baurechtsplattform.

Neue Rolle für den Prüfer

Denn dazu passen die derzeitigen Vorgaben gar nicht: Der zweite Bauabschnitt umfasst die Fertigstellung „des Rohbaus und des Daches“, der Ablauf bei Modulbauweise ist jedoch völlig anders. Der Bauträger kann dann womöglich sogar 30 Prozent des Geldes erst ganz zum Schluss abrufen. Das bedeutet mehr Kreditbedarf, also höhere Kosten – umso mehr, seit die Kreditzinsen wieder steigen.

Aber wäre bei einem solchen „Plan C“ mit viel Gestaltungsspiel-

raum für den Bauträger nicht die Absicherung der Kunden gefährdet? Um das zu vermeiden, will man dafür die Rolle des Baufortschrittsprüfers aufwerten. Seine Haftung würde dann ebenfalls verschärft. Auch nach den derzeitigen Regeln muss der Prüfer feststellen, ob für den jeweiligen Bauabschnitt die entsprechenden Leistungen erbracht sind – erst dann darf der Treuhänder, der die Bezahlung abwickelt, die entsprechende Rate freigeben. Beim „Ratenplan C“ müsste der Prüfer jedoch „ins Projekt hineinschauen und nicht nur von außen draufschauen“, sagt Gartner. Aus der Prüftätigkeit würde eine begleitende Baukontrolle, die Rolle des Prüfers würde sich an jene einer örtlichen Bauaufsicht annähern. Eventuell könnte dann sogar eine Person beides übernehmen – jedoch mit dem Unterschied, dass der Baufortschrittsprüfer auch gegenüber den Erwerbern haftet und nicht nur gegenüber dem Bauträger.

Keine Frage, gerade dieser „Plan C“ wird noch Diskussionen auslösen, sollte die Reformidee aufgegriffen werden. Eben diese Diskussionen gelte es aber möglichst bald aufzunehmen, meint man bei der Plattform. Es würde die Bauwirtschaft nicht aus der allgemeinen Wirtschaftskrise reißen – doch punktuell helfen könne es allemal.

City Chambers: Freisprüche rechtskräftig

WKStA zog Nichtigkeitsbeschwerde zurück.

Wien/Toulouse. Die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft hat im Prozess um die Briefkastenfirma „City Chambers“ ihre Nichtigkeitsbeschwerde zurückgezogen. Somit sind die Freisprüche von Ende Juni 2022 für beide Angeklagten rechtskräftig. Für eine bewusste Schädigung fehlte laut Urteil der Beweis.

Die Londoner Briefkastenfirma hatte vom Eurofighter-Hersteller EADS (heute: Airbus) knapp acht Mio. Euro bekommen und dafür vorgeblich beraten und lobbyiert. Die Ermittler hatten den Beschuldigten Untreue vorgeworfen, dem Geld sollen keine Gegenleistungen gegenübergestanden sein. Die Frage „Wo war die Leistung?“ konnte auch der Prozess nicht klären – auch die geladenen Zeugen sagten nichts Konkretes. Letztendlich konnte das Gericht nicht mit der für eine Verurteilung notwendigen Sicherheit feststellen, inwiefern der EADS-Konzern geschädigt wurde. Die Angelegenheit sei außerdem ohnehin verjährt.

„Weitere Kosten vermieden“

Rechtsanwalt Johann Pauer, der einen vormaligen Beschuldigten verteidigt hatte, freute sich über die Entwicklung. Die schriftliche Urteilsausfertigung sei rechtlich sehr gut begründet und lege detailliert und schlüssig dar, weshalb weder eine Falschaussage vor dem Untersuchungsausschuss noch eine Untreue vorliege, sagte er zur APA. „Der WKStA ist zugutezuhalten, dass sie die geringen Erfolgsaussichten eines Rechtsmittels gegen dieses wohlbegründete Urteil erkannt hat und die Nichtigkeitsbeschwerde zurückgezogen hat“, meinte Pauer. Somit vermeide die Anklagebehörde für den Betroffenen zusätzliche Kosten, die dieser nach der geltenden Gesetzeslage selbst bei einem rechtskräftigen Freispruch nicht erstattet bekommen würde.

Das Landesgericht für Strafsachen Wien bestätigte die Vorgehensweise auf Nachfrage. Die WKStA hatte die Nichtigkeitsbeschwerde angemeldet und nach Ausführung des Urteils wieder zurückgezogen. (APA)

Streit um Zuschläge für Taxifahrten

Lauterkeitsrecht. Bei Fahrten, die Uber vermittelt, werden bestimmte Zuschläge teils nicht verrechnet. Eine unlautere Geschäftspraktik? Nein, entschied der OGH.

Wien. Wieder einmal hat ein Rechtsstreit rund um den Fahrtenvermittler Uber die Gerichte beschäftigt. Es ging um Zuschläge, die Uber bzw. seine Kooperationspartner mitunter nicht verrechnet haben – insbesondere um jene zwei Euro, die im Wiener Taxitarif für die Bestellung eines Wagens im Weg eines Kommunikationsdienstes vorgesehen sind, oder auch für die Beförderung von mehr als vier Fahrgästen in einem Fahrzeug.

Ein Wiener Taxiunternehmen meint nun, dadurch werde der verbindliche Mindestpreis unterschritten. Es sah darin auch eine unlautere Geschäftspraktik und wollte deshalb eine einstweilige Verfügung gegen Uber erwirken. Nur um Letztere ging es in dem aktuellen Verfahren. Die Gerichte entschieden unterschiedlich, der OGH gab Uber recht (40b123/22z).

Aus dem Wortlaut der betreffenden Verordnungsbestimmung geht nämlich nicht eindeutig hervor, ob diese Zuschläge verbindlich sind oder nicht. Es heißt darin, dass ausschließlich für die dort genannten Leistungen Zuschläge verrechnet werden „dürfen“, wobei dafür jeweils ein Zuschlag von zwei Euro zu verrechnen „ist“.

Auslegung bleibt offen

Wie diese Regelung wirklich auszulegen ist, blieb in dem Verfahren offen. Aber selbst ein tatsächlicher Normverstoß wäre laut dem Höchstgericht nur dann als unlautere Geschäftspraktik zu werten, „wenn die Norm nicht auch mit guten Gründen in einer Weise ausgelegt werden kann, dass sie dem beanstandeten Verhalten nicht entgegensteht“. Und hier lasse sich aus der Formulierung der Verordnung,

wonach Zuschläge verrechnet werden „dürfen“, nur schwer eine Verpflichtung der Verrechnung ableiten. „Auch die Erläuterungen zur Verordnung, in denen von allfälligen Zuschlägen die Rede ist, tragen nichts Entscheidendes zur Klarstellung einer Verbindlichkeit der Zuschläge bei“, so der OGH.

Darüber sei hier jedoch nicht zu befinden, sondern lediglich darüber, ob gegen das UWG verstoßen wurde. Und das sei hier nicht der Fall, weil es eben auch gute Gründe für die von Uber getroffene Auslegung gibt. Es bestehe weder ein klarer Gesetzeswortlaut noch die offenkundige Absicht des Verordnungsgebers, dass die Zuschläge verbindlich seien – in diesem Sinn habe auch das Verwaltungsgericht Wien entschieden. Das Fazit des OGH: Eine unlautere Geschäftspraktik liege nicht vor. (cka)

Insolvenzverfahren über Galeria eröffnet

Warenhauskette. Grünes Licht für Restrukturierung.

Essen/Wien. Das Amtsgericht im deutschen Essen hat das Insolvenzverfahren über die letzte große deutsche Warenhauskette Galeria eröffnet. Das Gericht habe am Mittwoch grünes Licht für das Verfahren in Eigenverwaltung gegeben, teilte das Unternehmen mit. Eigner des Warenhausriesen ist die milliardenschwere Signa Holding des österreichischen Investors René Benko.

Die Geschäftsführung mit dem deutschen Generalbevollmächtigten Arndt Geiwitz könne nun die Restrukturierung des Galeria-Unternehmens fortsetzen, Frank Kebekus sei als Sachwalter für die Warenhauskette bestätigt worden. Das Restrukturierungskonzept sieht vor, Galeria mit einem Sortiment neu zu positionieren, das stärker auf die loka-

len Bedürfnisse ausgerichtet sei. Wie das Filialnetz künftig aussehen wird, ist weiter unklar – Gespräche mit den Vermietern laufen den Angaben zufolge weiter. Geiwitz hatte ursprünglich angekündigt, im Laufe des Jäners werde wohl Klarheit darüber herrschen, welche der 131 Warenhäuser die Pforten schließen müssen. Nun wird dies Insidern zufolge aber wohl nicht vor März der Fall sein.

Galeria hatte Mitte Jänner zu dem erklärt, es gebe mehrere Bietern für Warenhäuser des Konzerns. Auch deshalb sei weiter nicht sicher, wie viele Warenhäuser erhalten bleiben. Die Gewerkschaft Verdi sieht auch Benko in der Pflicht, zu einem tragfähigen Konzept und den Investitionen beizutragen. (APA/Reuters)