

## **ÖGEBAU fordert Novellierung des BTVG für zeitgemäße Projektrealisierungen**

- Novellierungsvorschlag ermöglicht zeitgemäße Umsetzungen von Bauträgerprojekten, letzte Novellierung erfolgte vor 14 Jahren
- BTVG wird in aktueller Form veränderten Bedingungen nicht gerecht
- Neugewichtung von Ratenzahlungen und Aufwertung von Baufortschrittsprüfung sind zentrale Forderungen

Wien, 02.02.2023 - Die letzten Jahre haben für die Bauwirtschaft umfassende Änderungen und Wandel gebracht. Aktuelle gesetzliche Bestimmungen wie das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) stellen somit für zeitgemäße Umsetzungen von Bauträgerprojekten keine adäquaten Rahmenbedingungen mehr dar. Daher fordert die Österreichische Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft (ÖGEBAU), Plattform für Baurecht und -wirtschaft, die Novellierung des BTVG. Eine solche erfolgte seit Inkrafttreten im Jahr 1998 zuletzt 2008. Zentrale Forderung ist dabei die flexiblere Gestaltung von Ratenplänen sowie die Aufwertung der Position des Baufortschrittsprüfers für eine Steigerung der Verantwortung für die Bauqualität.

Ziel ist es, für alle Projektbeteiligten mehr Flexibilität bei gleichzeitig hoher Rechtssicherheit zu schaffen. Das dient als eine der wichtigsten Grundlagen für wirtschaftlich gute Entwicklungen der Bauwirtschaft sowie der Schaffung von weiterhin dringend notwendigem, leistbarem und hochqualitativem Wohnraum in Österreich.

*„Aktuelle Bauträgerprojekte werden wesentlich komplexer und auch gestalterisch anders – zum Beispiel in Hinblick auf die Modulbauweise - umgesetzt zum Zeitpunkt der letzten Novellierung des BTVG. Um diesen veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, ist eine Anpassung des Gesetzes an die Baupraxis von heute hoch an der Zeit. Für die Ausarbeitung unserer Novellierungsvorschläge waren und sind wir laufend mit Vertreter:innen und Stakeholder der Bauwirtschaft in enger Abstimmung“,* erklärt Dr. Georg Karasek, Präsident der ÖGEBAU.

### **Ratenplan C mit mehr Flexibilität und Aufwertung der Baufortschrittsprüfung**

Die vorgeschlagene Novellierung des BTVG berücksichtigt die Wünsche der Baupraxis nach einer Neugewichtung von Ratenzahlungen bzw. der den jeweiligen Ratenzahlungen zugrundeliegenden Bauleistungen. Der Vorschlag der ÖGEBAU sieht daher eine Modernisierung der im Gesetz festgehaltenen „Ratenplan-Methode“ vor: Der neugestaltete „Ratenplan C“ resultiert aus der eng gefassten Definition von Bauleistungen gemäß den Ratenplänen A und B und sieht vor, die starr gestalteten Ratenpläne durch eine flexible und speziell definierte Ratenplangestaltung zu ergänzen. Dadurch kann die Bauwirtschaft modernen Bauabläufen und Gestaltungsprozessen gerecht werden, gleichzeitig werden die Sicherheitserfordernisse der Erwerber:innen gewahrt bzw. sogar verbessert. Der Wert der Bauleistungen, die Bauträger im Voraus erbringen müssen, bevor die jeweilige Rate tatsächlich bezahlt wird, muss den Mehrwert der Bauleistung gegenüber der Baufortschrittsrate wie bisher berücksichtigen und somit grundsätzliche finanzielle Sicherheit bewirken.

Ein entscheidendes zusätzliches Sicherheitskriterium ist zudem die vorgeschlagene Aufwertung und Stärkung der Position des Baufortschrittsprüfers. Aktuell ist diese Funktion auf die optische Prüfung der Bauleistungen durch die Fachperson beschränkt. In der vorgeschlagenen Novelle wird der Baufortschrittsprüfer beim flexiblen Ratenplan C zwingend der Position einer örtlichen Bauaufsicht gleichgestellt. Dieser kommen – sowohl nach der Judikatur als auch der Baupraxis – wesentlich tiefergehende Überwachungsaufgaben zu und sie handelt somit sowohl im Interesse der Qualität der Bauleistungen des Bauträgers und natürlich der Sicherheit der Erwerber:innen. Der Novellierungsvorschlag der ÖGEBAU bringt dadurch mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Projektabwicklung bei gleichzeitig deutlich verbesserter Kontrolle – und damit mehr Sicherheit für alle Beteiligten.

Zusätzliche Änderungsvorschläge im Rahmen der BVTG-Novellierung beinhalten unter anderem die Beseitigung der Ausnahmeregelung für KFZ-Abstellplätze vom Anwendungsbereich des Gesetzes, die Einbindung des Liegenschaftsverkäufers in das jeweils gewählte Sicherungssystem des BVTG sowie den Beginn der Frist für den Haftrücklass ab Zeitpunkt der Fertigstellung.

### **Enge Abstimmung mit Stakeholdern**

Im Rahmen einer Enquete Ende letzten Jahres stellte die ÖGEBAU Stakeholdern aus der Bauwirtschaft – der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche (VÖPE) und der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich – sowie weiteren relevanten Vertreter:innen der Wissenschaft, Kammer für Arbeiter und Angestellte, Sachverständigenverbandes und Notar:innen ihren Novellierungsvorschlag vor und die Änderungsvorschläge wurden offen diskutiert. Einig war man sich darüber, dass das BVTG in bestimmten Bereichen an die aktuelle Baurealität angepasst werden sollte.

*„Wir sehen hier klaren Handlungsbedarf seitens des Gesetzgebers und stehen jederzeit als kooperative Partner in diesem Prozess zur Verfügung“,* schließt Dr. Georg Karasek.

### **Über ÖGEBAU**

Die im Jahr 1978 gegründete Österreichische Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft (ÖGEBAU) versteht sich als Think-Tank für die Weiterentwicklung des österreichischen Baurechts. Sie ist aufgrund ihrer Mitgliederstruktur für diese Aufgabe prädestiniert. Sie vereint Vertreter der Auftraggeber und Auftragnehmer, Ingenieure und Architekten, der akademischen Lehre aus den Bereichen der Rechtswissenschaft und der Bauwirtschaft und nicht zuletzt der Anwaltschaft.

### **Kontakt**

Österreichische Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft (ÖGEBAU)  
Generalsekretär Dr. Michael Müller, Bakk.  
Heinestraße 38, 1020 Wien, Österreich  
+43 (0)1 / 515 10 – 1990  
kontakt@oegebau.at