

Vorschläge der Österreichischen Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft (ÖGEBAU) zur Reformierung des österreichischen Baurechts

Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
Sonderregelungen für Bauverträge im ABGB.....	4
Novellierung des Bauträgenervertragsgesetzes (BTVG).....	8
Längst fälliger Lückenschluss durch Pflichtversicherung für ZiviltechnikerInnen.....	10
Beilagen.....	11

Vorwort

Die Österreichische Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft versteht sich auch 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.

Die wenigen Bestimmungen des ABGB für das zivile Baurecht sind in die Jahre gekommen. Sie stammen weitgehend aus der Zeit der III. Teilnovelle im Jahr 1919. In seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1811 unterschied das ABGB nicht zwischen Dienst- und Werkvertrag. Seit der III. Teilnovelle stellt sie dem Dienstvertrag den Werkvertrag gegenüber. Dem Werkvertragsrecht hat der damalige Gesetzgeber weniger Aufmerksamkeit als dem Dienstvertrag gewidmet, weil dem Werkvertragsrecht die sozial- und rechtspolitische Brisanz der Rechtsbeziehungen zwischen Dienstnehmern und Dienstgebern gefehlt hat. Es überrascht daher nicht, dass bereits in den achtziger Jahren des vorigen Jahrhunderts rechtspolitische Vorschläge zur Erneuerung des Werkvertragsrechtes gemacht wurden, die aber auf wenig Resonanz gestoßen sind.

Da die Bestimmungen des ABGB lediglich sieben Paragraphen umfassen, treffen sie keine ausreichenden Regelungen für das moderne Bauwesen. Als Beispiel dient die Bestimmung, dass der Werklohn erst nach Vollendung des Werkes fällig ist. Das war im Zeitalter des Kleinhandwerkes zweckmäßig, ist aber bei den heutigen Großbauvorhaben nicht mehr praktikabel. Im Zuge der Modernisierung des Zivilrechtes hat der Gesetzgeber im Lauf der Zeit einzelne Bestimmungen des ABGB novelliert. So wurden etwa die allgemeinen Gewährleistungsbestimmungen für entgeltliche Verträge mit Wirkung vom 1.1.2002 durch das Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetz (GewRÄG) grundlegend geändert. Ein weiterer gesetzgeberischer Meilenstein für das zivile Baurecht war die Einführung einer Sicherstellung bei Bauwerkverträgen im Jahr 2005. Im Zuge der Einführung der Sicherstellung hat der Gesetzgeber auch die Bestimmungen über die Vertragsstrafe in § 1336 ABGB geändert. Diese Änderungen sind jedoch Stückwerk geblieben.

Die Österreichische Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft hat daher vor drei Jahren Arbeitsgruppen eingesetzt, die sich mit einer grundlegenden Änderung des österreichischen Werkvertragsrechtes beschäftigt haben. Vorbild war die Bundesrepublik Deutschland, die einen eigenen Abschnitt für den Bauwerkvertrag eingeführt hat. Ebenso wurden Reformvorschläge für das Bauträgervertragsrecht ausgearbeitet. Schließlich wurde angeregt im Ziviltechnikerrecht eine Pflichtversicherung für Planer einzuführen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind in der nun vorliegenden Broschüre zusammengefasst. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, weil die Vorgabe an die Arbeitsgruppen die Herstellung eines allgemeinen Konsenses zwischen den unterschiedlichen Interessen war. Deshalb wurde etwa die Gefahrtragung ausgespart, insbesondere für Ereignisse aus der neutralen Sphäre.

RA Dr. Georg Karasek
Präsident der ÖGEBAU

Sonderregelungen für Bauverträge im ABGB

§ 1170b ABGB

Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, den Umbau oder die Beseitigung eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teiles davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die nachfolgenden Vorschriften dieses Abschnittes.

§ 1170c ABGB

Der Besteller ist berechtigt, die aus dem Bauvertrag geschuldete Leistung zu ändern, wenn dies zur Herstellung des vereinbarten Werkes notwendig und dem Unternehmer zumutbar ist. Die Höhe des Entgelts sowie eine allfällige Änderung der Leistungsfrist für den erhöhten oder verringerten Aufwand infolge einer Änderung der Leistung oder infolge sonstiger Umstände, die der Sphäre des Bestellers zuzurechnen sind (§ 1168 Abs 1 S 2 ABGB), sind soweit möglich aus den Preis- und Termingrundlagen des zugrundeliegenden Bauvertrages zu ermitteln.

§ 1170d ABGB

bereits bestehende gesetzliche Regelung über die Sicherstellung bei Bauverträgen

§ 1170e ABGB

Der Besteller darf die Übernahme der in Erfüllung des Bauvertrages erbrachten Leistung wegen geringfügiger Mängel, welche den bestimmungsgemäßen Gebrauch des geschuldeten Werkes nicht beeinträchtigen, nicht verweigern. Sind Teile des geschuldeten Werkes bereits vertragsgemäß fertiggestellt und nützt der Besteller diese bereits bestimmungsgemäß vor dem vereinbarten Übernahmetermin, gilt dies als Übernahme der erbrachten Teile.

§ 1170f ABGB

Verweigert der Besteller die Übernahme, muss er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung der Werkleistung teilnehmen. Die gemeinsame Zustandsfeststellung ist von beiden Vertragsparteien zu unterfertigen.

Bleibt eine der Vertragsparteien dem Termin der Zustandsfeststellung fern, darf diese von der anwesenden Vertragspartei auch einseitig vorgenommen werden. Der abwesenden Vertragspartei ist jedenfalls eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zuzustellen. Unterlässt es die abwesende Vertragspartei innerhalb von 14 Tagen dazu Stellung zu nehmen, gilt der Inhalt der Zustandsfeststellung als von ihr bestätigt.

§ 1170g ABGB

Übernimmt der Besteller die Leistung trotz vorliegender Mängel, hat er abweichend von § 1052 ABGB das Recht, vom Werklohn bis zur Beseitigung des Mangels das Dreifache der für die Mangelbeseitigung voraussichtlich erforderlichen Kosten zurückzuhalten.

§ 1170h ABGB

Der Besteller hat das Recht, von Teilrechnungen des Unternehmers als Sicherstellung für die Vertragserfüllung des Unternehmers einen Deckungsrücklass in der Höhe von 5 % des

Bruttorechnungsbetrages und von der Schlussrechnung des Unternehmers anstelle des Deckungsrücklasses einen Haftungsrücklass in der Höhe von 2 % des Bruttorechnungsbetrages für allfällige Haftungsansprüche des Bestellers einzubehalten. Der Unternehmer hat das Recht den Einbehalt durch ein unbares Sicherstellungsmittel, das jedenfalls eine rasche und einfache Verwertbarkeit der Sicherheit gewährleisten muss, abzulösen.

Änderung der Gerichtsorganisation

Bei den Landesgerichten, Oberlandesgerichten und beim Obersten Gerichtshof werden Senate für Streitigkeiten aus Bau-, Architekten- und sonstigen Verträgen, soweit diese Bauleistungen betreffen, gebildet.

ERLÄUTERUNGEN

Zu § 1170b ABGB:

Der Entwurf enthält Sonderregelungen für Bauverträge, die sich in die gesetzlichen Regelungen über den Werkvertrag (§§ 1165 ff ABGB) einfügen. Einleitend ist es daher erforderlich, den Bauvertrag zu definieren. Die vorliegende Definition orientiert sich aber aus Gründen der Konsistenz an der bestehenden gesetzlichen Umschreibung des Anwendungsbereiches der Bestimmung über die Sicherstellung der Bauverträge im § 1170b erster Absatz ABGB. Zu den Verträgen über die Herstellung oder die Bearbeitung eines Bauwerkes zählen beispielsweise Verträge über die Errichtung oder Planung eines Hauses oder auch die Renovierung einer Wohnung oder Verträge über die Erbringung von Haustechnikleistungen. Unter einem Bauwerk ist eine bewegliche durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache zu verstehen. Auch Verträge über die Herstellung, den Umbau oder die Beseitigung von Außenanlagen sind von der vorliegenden Regelung umfasst. Unter Außenanlagen sind Grundstücksflächen zu verstehen, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Bauwerk stehen und dessen Zweck dienen. Auch Teile eines Bauwerkes oder einer Außenanlage sind umfasst, sodass auch Renovierungsarbeiten oder Arbeiten an einem Teil eines Bauwerkes, wie zum Beispiel die Installation einer Heizungsanlage oder der Einbau einer Solaranlage in den Anwendungsbereich der Neuregelungen fallen. Auch Planungsleistungen, welche die Herstellung, den Umbau oder die Beseitigung eines Bauwerkes zum Inhalt haben, sind von den vorstehenden Bestimmungen umfasst. Nicht eingeschlossen sind hingegen Leistungen aufgrund eines Kaufvertrages, sohin beispielsweise die Lieferung von Baumaterialien.

Zu § 1170c ABGB:

Das gegenwärtige Werkvertragsrecht des ABGB enthält kein einseitiges Leistungsänderungsrecht des Werkbestellers. Ein Anspruch auf Leistungsänderung und dessen Abgeltung setzte daher bisher voraus, dass Besteller und Unternehmer einer Abänderung des Vertrages zugestimmt oder im Bauvertrag ein einseitiges Leistungsänderungsrecht ausdrücklich vorgesehen haben. Dies konnte beispielsweise auch durch Vereinbarung der ÖNORM B 2110 erfolgen, die im Punkt 7.1 ein entsprechendes Leistungsänderungsrecht vorsieht. Der vorliegende Entwurf enthält nun eine aus der Sicht der Praxis besonders erforderliche, möglichst flexible Neuregelung.

Die Bezugnahme auf die Notwendigkeit und Zumutbarkeit der Leistungsänderung orientiert sich einerseits am bestehenden Regelungskonzept des Punktes 7.1 erster Satz der ÖNORM B 2110, weicht davon aber auch ab, da nicht auf den Leistungsumfang, sondern auf die aus dem Bauvertrag geschuldete Leistung und die Herstellung des vereinbarten Werkes abgestellt wird.

Da die Auslegung eines einvernehmlich abgeänderten Bauvertrages im Regelfall dazu führt, dass die Parteien die ursprünglich vereinbarten Preis- und Termingrundlagen auch für die Ermittlung des Preises der geänderten Leistung und/oder der Anpassung der Termine anwenden wollen, stellt der vorliegende Entwurf zur Berechnung der Höhe des Entgeltes sowie zur allfälligen Änderung der Leistungsfrist auf die Preis- und Termingrundlagen des zugrundeliegenden Bauvertrages ab. Diese Regelung ist aber dispositiv, sodass die Vertragsparteien davon auch Abweichendes regeln können. Die vorliegende Regelung orientiert sich zwar einerseits an der Bestimmung des Punktes 7.4.2 der ÖNORM B 2110, die auf die Preisgrundlagen und die Preisbasis des bestehenden Vertrages abstellt. Sie weicht aber auch davon ab, da sie auch auf die Termingrundlagen des zugrunde liegenden Bauvertrages Bezug nimmt. Da neben einer Leistungsänderung auch sonstige Umstände, die der Sphäre des Bestellers zuzurechnen sind, geänderte Entgeltsansprüche oder geänderte Fristen für die Erbringung der Bauleistung zur Folge haben können, ist auf diesen Umstand in dem vorliegenden Entwurf der Neuregelung ebenfalls Bedacht genommen.

Zu § 1170e ABGB:

Diese Bestimmung soll klarstellen, dass der Werkbesteller die Übernahme der in Erfüllung des Bauvertrages erbrachten Leistung wegen lediglich geringfügiger Mängel nicht verweigern darf, so ferne der bestimmungsgemäße Gebrauch des geschuldeten Gewerkes nicht beeinträchtigt wird. Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass die Werklohnzahlung erfolgreich verweigert werden kann, wenn lediglich geringfügige Mängel vorliegen und auch keine Gebrauchsbeeinträchtigung der erbrachten Leistung gegeben ist. Eine vertragliche Abbedingung oder Änderung dieser Regelung bleibt aber weiterhin zulässig. Von einer Definition der Geringfügigkeit des Mangels wird bewusst Abstand genommen, um eine jeweils einzelfallbezogene, möglichst flexible Handhabung zu erreichen, Auch die Judikatur des Obersten Gerichtshofes zum Begriff des geringfügigen Mangels iSd § 932 Abs 4 kann hier eine Orientierungshilfe liefern. Nützt der Werkbesteller bereits einzelne Teile des vertragsgemäß fertig gestellten Werkes bestimmungsgemäß, soll dies auch als Übernahme der bereits genutzten Werkteile gelten. Die letztgenannte Regelung orientiert sich an Punkt 10.3.2 der ÖNORM B 2110 Regelung und folgt dem Gedanken, dass derjenige, der sich den Nutzen der erbrachten Leistung bereits aneignet, nicht dennoch die Übernahme der Leistung verweigern darf. Auch in diesem Falle bleibt eine vertraglich abweichende Regelung zulässig.

§ 1170f ABGB:

Eine ähnliche, aber detailreichere Regelung enthält § 650g Abs 1 und 2 BGB. § 1170f weicht in bestimmten Punkten davon ab. Durch die gemeinsame oder ersatzweise einseitige Feststellung wird der Zustand des Werkes im Zeitpunkt des Abnahmeverlangens dokumentiert. Die Bestimmung bezweckt die Dokumentation der bis zur Abnahmeverweigerung erbrachten Bauleistung, was vor allem dann von Bedeutung ist, wenn die Parteien über die Abnahmereife der Leistung streiten. Die Zustandsfeststellung dient hier den Beweisinteressen der Parteien. Auch diese Regelung entspricht einem bestehenden Bedürfnis der Praxis.

Zu § 1170g ABGB:

§ 1170g ABGB geht in wesentlichen Teilen auf Punkt 10.4 ÖNORM B 2110 zurück. Ziel der Norm ist, das sowohl in der Praxis als auch der Lehre vielfach als zu weitreichend kritisierte Zurückbehaltungsrecht auf ein für die Bauwirtschaft ausgewogenes Maß zu beschränken.

Zu § 1170h ABGB:

Vorbildbestimmungen sind Punkt 8.7.2 (Deckungsrücklass) und 8.7.3 (Haftungsrücklass) der ÖNORM B 2110. Gemeinsamer Leitgedanke der beiden Regelungspunkte ist, dass sie die ordnungsgemäße Vertragserfüllung – jedoch in unterschiedlichen Phasen – durch den Unternehmer sicherstellen sollen. Der Deckungsrücklass ist eine Sicherstellung der Vertragserfüllung durch den Unternehmer und sichert den Besteller außerdem gegen Überzahlungen aufgrund von Rechnungen, denen nur annähernd ermittelte Leistungen zugrunde liegen. Im Gegensatz dazu dient der Haftungsrücklass zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und sonstigen Haftungsansprüchen des Bestellers. Da sowohl der in der Baupraxis bedeutsame Deckungs- als auch der Haftungsrücklass bisher im Zusammenhang mit Bauverträgen keine gesetzliche Grundlage haben, stellt dies eine sinnvolle Neuregelung dar.

Zur Änderung der Gerichtsorganisation:

Diese Regelung folgt der Absicht, für in der Regel technisch und rechtlich komplexe Bauprozesse bei den jeweils genannten Gerichten Fachsenate einzurichten, die Rechtsstreitigkeiten aus Bauverträgen, aber auch aus damit meist eng zusammenhängenden Architektenverträgen und sonstigen Verträgen, soweit diese Bauleistungen betreffen, entscheiden. Damit soll ein möglichst effizienter Verfahrensablauf gefördert werden, der im Ergebnis sowohl Zeit und Kosten spart und damit einem großen praktischen Bedürfnis aller an Bauprojekten Beteiligten entspricht.

RA Dr. Nikolaus Weselik
Vorsitzender des Arbeitskreises

Univ.-Prof. Dr. Alexander Schopper
Vorsitzender des wissenschaftlichen Beirats der ÖGEBAU

Arbeitskreis: Bauträger und Wohnbau

Novellierung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)

Unter Hinweis auf die ausführliche und detaillierte Beschreibung und Textfassung der möglichen Novellierungen von verschiedenen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes werden die wesentlichen Gedanken, die in den Novellenvorschlägen ausgedrückt sind, kurz zusammengefasst:

1) Beseitigung der „Ausnahme“ der Kfz-Abstellplätze von der Anwendung des BTVG. Kfz-Abstellplätze werden – im Regelfall – zusammen mit den eigentlichen Vertragsobjekten errichtet und meist im Wohnungseigentum mitverkauft.

2) Vorgeschlagen wird, auch den „bloßen Liegenschaftsverkäufer“, der sich ganz bewusst in ein Bauträgerprojekt einbeziehen lässt, auch zur Gänze in das jeweils gewählte Sicherungssystem des BTVG einzubinden. Die mögliche unterschiedliche Gestaltung der Zahlungen im Rahmen der Verträge beeinträchtigt die Sicherheit der Erwerber.

3) Die Frist für den Haftrücklass, der für den Erwerber durchaus eine wesentliche Sicherungsfunktion hat, endet derzeit drei Jahre nach Übergabe des „eigentlichen Vertragsgegenstands“. Der Bauträger schuldet im Regelfall aber auch die Gestaltung der Allgemeinflächen bzw. „Außenanlagen“. Da in der Praxis der Übergabezeitpunkt der gekauften Wohnung vom Fertigstellungstermin der „Gesamtanlage“ oftmals durchaus um Monate auseinanderfallen kann, wird vorgeschlagen, diese Frist ab Fertigstellung der gesamten Leistung des Bauträgers inklusive Außenanlagen beginnen zu lassen.

4) Kernbereich der vorgeschlagenen Novelle ist die Neugestaltung des Ratenplans innerhalb des „grundbücherlichen Sicherungsmodells“. Die Baupraxis der vergangenen 30 Jahre zeigt, dass der Komplexität der verschiedenen Gestaltung der Bauträgerprojekte durch eine praxisgerechte Gestaltung der Baufortschrittsraten besser und praxisgerecht Rechnung getragen werden muss. Dabei kommt der neugestalteten angepassten Definition des jeweiligen „Baufortschritts“, entscheidende Bedeutung zu. Die Überlegungen der Baupraktiker sind hier in den Novellenvorschlag eingeflossen.

Komplett neu sind die Überlegungen zur Schaffung eines noch flexibleren „Ratenplans C“, der vom Bauträger gewählt werden könnte. Dabei wird die Stellung und Funktion des „Baufortschrittsprüfers“ deutlich in Richtung einer begleitenden Baukontrolle ausgeweitet. Auf diese Weise soll jeder Bau zwingend „fachkundig begleitet und geprüft“ werden und zwar nicht nur durch „optische Kontrolle“, so wie in den klassischen Ratenplänen A und B, sondern soll der Baufortschrittsprüfer zwingend jene Tätigkeiten ausüben, die eine „örtliche Bauaufsicht“ durchzuführen hat.

Dies dient nicht nur dem Bauträger, sondern auch den Erwerbern, und soll auch helfen, spätere teure Baumängelstreitigkeiten zu minimieren.

Der Wert des jeweiligen Bauabschnitts muss wie bisher den jeweiligen Zahlungsraten „vorauslaufen“, sodass gewährleistet ist, dass im Fall der Insolvenz des Bauträgers für die

jeweiligen Erwerber genügend Kapital vorhanden bleibt, um die dadurch bedingten allfälligen Mehrkosten der Fertigstellung („Reibungsverluste“) abfangen zu können.

e) Zuletzt wird vorgeschlagen, die Höhe der Haftpflichtversicherung des Baufortschrittsprüfers genauer zu definieren und für das Gesamtprojekt betragsmäßig zu deckeln um die Versicherungsprämien kalkulieren zu können.

RA Dr. Herbert GARTNER
Vorsitzender des Arbeitskreises

Beilagen

Beilage 1 – Gegenüberstellung BTVG alt und BTVG neu

Beilage 2 – Erläuternde Bemerkungen zur BTVG-Novelle

Arbeitskreis: Bauversicherungsrecht

Längst fälliger Lückenschluss durch Pflichtversicherung für ZiviltechnikerInnen

Die Baubranche boomt, ist aber auch stets mit einem beträchtlichen Haftungsrisiko für Leib und Leben sowie Sach- und Vermögensschäden konfrontiert. Konsequenterweise hat der Gesetzgeber für das Baumeistergewerbe in der GewO und im UGB eine Pflichtversicherung vorgesehen. Warum dies bei ZiviltechnikerInnen bis heute nicht erfolgt ist, ist sachlich nicht erklärbar und stellt eine Ungleichbehandlung dieser Berufsgruppe dar, insbesondere wenn man sich das hohe Risikopotenzial einzelner Sparten unter den ZiviltechnikerInnen wie etwa im Bereich der Statik vor Augen führt.

Der Gesetzgeber hat bisher nur in einer fragmentarischen Annäherung an eine generelle Pflichtversicherung mit der Regelung des § 13 Abs 4 BTVG gehandelt. Umso weniger erklärbar ist es, dass die ZiviltechnikerInnen bei ihrer sonstigen Berufsausübung nach dem ZTG keine zwingende Pflichtversicherung benötigen, obwohl bei keiner Tätigkeit ein geringeres Gefahrenpotenzial als bloß bei Leistungen im Zusammenhang mit Bauträgerprojekten erkennbar ist.

Der Gesetzgeber ist aufgerufen, diese lückenhafte Rechtslage mit einer generellen Pflichtversicherung für ZiviltechnikerInnen sowohl zum Schutze dieser als auch zum Wohle der potenziell Betroffenen im Baugeschehen zu sanieren.

RA Dr. Georg Seebacher
Vorsitzender des Arbeitskreises

Beilage

Beilage 3 – *Seebacher/Tucek*, Postulat einer obligatorischen Haftpflichtversicherung für die Ziviltechniker

Beilagen

Beilage 1 – Gegenüberstellung BTVG alt und BTVG neu

Beilage 2 – Erläuternde Bemerkungen zur BTVG-Novelle

Beilage 3 – *Seebacher/Tucek*, Postulat einer obligatorischen Haftpflichtversicherung für die Ziviltechniker

Bundesrecht konsolidierte Fassung	Änderungen
<p>Gesamte Rechtsvorschrift für Bauträgervertragsgesetz, Fassung vom 30.04.2019</p> <p>Langtitel Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz - BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird StF: BGBl. I Nr. 7/1997 (NR: GP XX RV 312 AB 450 S. 53. BR: AB 5358 S. 620.)</p> <p>Änderung</p> <p>BGBl. I Nr. 72/1999 (NR: GP XX RV 1633 AB 1682 S. 162. BR: AB 5914 S. 653.) BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.) BGBl. I Nr. 56/2008 (NR: GP XXIII RV 432 AB 469 S. 51. BR: AB 7898 S. 754.) BGBl. I Nr. 58/2010 (NR: GP XXIV RV 771 AB 840 S. 74. BR: 8354 AB 8380 S. 787.) BGBl. I Nr. 159/2013 (NR: GP XXIV RV 2378 AB 2463 S. 216. BR: AB 9115 S. 823.)</p> <p>Text</p> <p style="text-align: center;">Geltungsbereich</p> <p>§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7</p>	<p>Gesamte Rechtsvorschrift für Bauträgervertragsgesetz, Fassung vom 30.04.2019</p> <p>Langtitel Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz - BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird StF: BGBl. I Nr. 7/1997 (NR: GP XX RV 312 AB 450 S. 53. BR: AB 5358 S. 620.)</p> <p>Änderung</p> <p>BGBl. I Nr. 72/1999 (NR: GP XX RV 1633 AB 1682 S. 162. BR: AB 5914 S. 653.) BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.) BGBl. I Nr. 56/2008 (NR: GP XXIII RV 432 AB 469 S. 51. BR: AB 7898 S. 754.) BGBl. I Nr. 58/2010 (NR: GP XXIV RV 771 AB 840 S. 74. BR: 8354 AB 8380 S. 787.) BGBl. I Nr. 159/2013 (NR: GP XXIV RV 2378 AB 2463 S. 216. BR: AB 9115 S. 823.)</p> <p>Text</p> <p style="text-align: center;">Geltungsbereich</p> <p>§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 250 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7</p>

WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bauträger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.

(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Form des Vertrags

§ 3. (1) Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform.

(2) Auf den Mangel der Form kann sich nur der Erwerber bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) berufen.

Vertragsinhalt

§ 4. (1) Der Bauträgervertrag muss jedenfalls folgende Punkte enthalten:

1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (eigentlicher Vertragsgegenstand) und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und aussagekräftige Pläne,

WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bauträger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen, **die insgesamt den Betrag von 3% des Preises übersteigen**, entrichten muss.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen, ~~oder~~ **Geschäftsräumen oder Kfz-Abstellplätzen an denen Wohnungseigentum begründet werden soll.**

(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.

(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet. **Diesen Dritten treffen sämtliche Pflichten des Bauträgers nach diesem Gesetz.**

Form des Vertrags

§ 3. (1) Der Bauträgervertrag **und der Vertrag mit dem Dritten nach § 2 Abs. 4** bedarf der Schriftform.

(2) Auf den Mangel der Form kann sich nur der Erwerber bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) berufen.

Vertragsinhalt

§ 4. (1) Der Bauträgervertrag muss jedenfalls folgende Punkte enthalten:

1. das Gebäude, die Wohnung, ~~oder~~ den Geschäftsraum **oder den Kfz-Abstellplatz** samt Zugehör (eigentlicher Vertragsgegenstand) und die

Baubeschreibungen sowie eine Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes zu Grunde zu legen und zu übergeben sind;

2. den Hinweis, dass der eigentliche Vertragsgegenstand oder die Gesamtanlage in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt oder die betreffende Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen wird;
3. den Preis und die vom Erwerber jeweils für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge (§ 1 Abs. 1), wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu informieren ist;
4. die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers;
5. den spätesten Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage;
6. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten;
7. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7);
8. 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 (§ 8 Abs. 5) zu informieren ist, sowie
9. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) Liegt bei Abschluß des Bauträgervertrags noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann vereinbart werden, daß den Bauträger aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

(3) Ist der Preis nicht als Fixpreis bestimmt, so kann – ausgehend von einem Basispreis – ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Kostenfaktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Preises nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässig ist. Ist die Vereinbarung unwirksam, so gilt der Basispreis als Preis.

vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und aussagekräftige Pläne, Baubeschreibungen sowie eine Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes zu Grunde zu legen und zu übergeben sind;

2. den Hinweis, dass der eigentliche Vertragsgegenstand oder die Gesamtanlage in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt oder die betreffende Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen wird;
3. den Preis und die vom Erwerber jeweils für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge (§ 1 Abs. 1), wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu informieren ist;
4. die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers;
5. den spätesten Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage;
6. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten;
7. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7);
8. 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 (§ 8 Abs. 5) zu informieren ist, sowie
9. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) Liegt bei Abschluß des Bauträgervertrags noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann vereinbart werden, daß den Bauträger aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

(3) Ist der Preis nicht als Fixpreis bestimmt, so kann – ausgehend von einem Basispreis – ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Kostenfaktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder

(4) Bei einem Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat der Bauträger dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes einen Haftrücklass im Ausmaß von zumindest zwei vom Hundert des Preises einzuräumen oder eine Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen.

Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4);
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

(2) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht

diese Festlegung des Preises nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässig ist. Ist die Vereinbarung unwirksam, so gilt der Basispreis als Preis.

(4) Bei einem Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat der Bauträger dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des Vertragsgegenstandes gemäß § 4 Abs. 1 Z 1 einen Haftrücklass im Ausmaß von zumindest zwei vom Hundert des Preises einzuräumen oder eine Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen.

Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4);
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

(2) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu

erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers

§ 6. (1) Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, daß

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestanzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;
2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

(2) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 Z 2 kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Sicherung des Erwerbers

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (§ 1 Abs. 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11) erfolgen.

erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers

§ 6. (1) Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, daß

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestanzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;
2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

(2) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 Z 2 kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Sicherung des Erwerbers

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (§ 1 Abs. 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu

(3) Soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, können die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist;
2. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers entrichtet werden und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers vereinbart ist, dass der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann, oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt, der Vertrag den Erwerb eines Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechts vorsieht und
 - a) der Abschluss des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der Förderung erfolgt,
 - b) 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,

bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) ~~oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11)~~ erfolgen.

(3) Soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, können die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten ~~eigentlichen~~ Vertragsgegenstandes ~~gemäß § 4 Abs. 1 Z 1~~ und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist;
2. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers entrichtet werden und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers vereinbart ist, dass der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann, oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt, der Vertrag den Erwerb eines Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechts vorsieht und
 - a) der Abschluss des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der Förderung erfolgt,
 - b) 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

- c) 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,
- d) die über Begehren des Bauträgers auszustellende Bescheinigung gemäß lit. c vom Bauträger der fördernden Gebietskörperschaft vorgelegt wird, sowie
- e) 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.

(7) Der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor haftet im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß Abs. 6 Z 3 lit. c.

Schuldrechtliche Sicherung

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch eine ihm eingeräumte Garantie oder eine geeignete Versicherung gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe. Eine Einschränkung der Sicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherung unwirksam.

(2) Die in Abs. 1 genannten Sicherheiten können durch eine der Höhe nach begrenzte Fertigstellungsgarantie ersetzt werden, die jedenfalls die Rückforderungsansprüche einschließt.

(3) Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein.

Sicherstellungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,

- c) 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,
- d) die über Begehren des Bauträgers auszustellende Bescheinigung gemäß lit. c vom Bauträger der fördernden Gebietskörperschaft vorgelegt wird, sowie
- e) 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.

(7) Der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor haftet im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß Abs. 6 Z 3 lit. c.

Schuldrechtliche Sicherung

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch eine ihm eingeräumte Garantie oder eine geeignete Versicherung gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe. Eine Einschränkung der Sicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherung unwirksam.

(2) Die in Abs. 1 genannten Sicherheiten können durch eine der Höhe nach begrenzte Fertigstellungsgarantie ersetzt werden, die jedenfalls die Rückforderungsansprüche einschließt.

(4) Ein dem Bauträger vertraglich zugestandenes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam.

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

Grundbücherliche Sicherstellung

§ 9. (1) Der Erwerber aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts kann auch durch eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) gesichert werden.

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

(3) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (§ 4 Abs. 1 Z 6), muss weiter die Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Zwischen dem Hypothekargläubiger und dem Bauträger muss zugunsten des Erwerbers vereinbart sein, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers freigestellt wird. Davon können nur jene Teile des Preises ausgenommen werden, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat.

(4) Die Parteien können im Bauträgervertrag die Zahlung nach Ratenplan A oder nach Ratenplan B (§ 10 Abs. 2 Z 1 und 2) vereinbaren. Bei Zahlung nach Ratenplan A hat der Bauträger eine zusätzliche Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Diese Zusatzsicherheit muss alle vermögenswerten Nachteile sichern, die dem Erwerber aus der Verzögerung oder der Einstellung des Bauvorhabens aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder der Nichteröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden

(3) Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein.

(4) Ein dem Bauträger vertraglich zugestandenes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam.

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

Grundbücherliche Sicherstellung

§ 9. (1) Der Erwerber aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts kann auch durch eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) gesichert werden.

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

(3) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (§ 4 Abs. 1 Z 6), muss weiter die Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Zwischen dem Hypothekargläubiger und dem Bauträger muss zugunsten des Erwerbers vereinbart sein, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers freigestellt wird. Davon können nur jene Teile des Preises ausgenommen werden, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat.

(4) Die Parteien können im Bauträgervertrag die Zahlung nach Ratenplan A, ~~oder~~ nach Ratenplan B **oder nach Ratenplan C** (§ 10 Abs. 2 Z 1, ~~und~~ 2 **oder 3**) vereinbaren. Bei Zahlung nach Ratenplan A hat der Bauträger eine zusätzliche Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Diese Zusatzsicherheit muss alle vermögenswerten Nachteile sichern, die dem

Vermögens erwachsen. Ihre Höhe muss mindestens 10 vom Hundert des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

Zahlung nach Ratenplan

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

1. im Ratenplan A (§ 9 Abs. 4):
 - a) 15 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
 - b) 35 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
 - c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 - d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
 - e) 12 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
 - f) 4 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
 - g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;
2. im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):
 - a) 10 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
 - b) 30 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
 - c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 - d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
 - e) 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
 - f) 9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und

Erwerber aus der Verzögerung oder der Einstellung des Bauvorhabens aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder der Nichteröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens erwachsen. Ihre Höhe muss mindestens 10 vom Hundert des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

Zahlung nach Ratenplan

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden **und zwar unabhängig von der Reihenfolge der Bauabschnitte in den Ratenplänen des Abs. 2.**

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

1. im Ratenplan A (§ 9 Abs. 4):
 - a) 20 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
 - b) 40 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des regedachten Daches
 - c) 15 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 - d) 6 vom Hundert bei der Fertigstellung der Fenster einschließlich, deren Verglasung
 - e) 6 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade;
 - f) 7 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstands im in den dem Bauträgervertrag zugrunde gelegten aussagekräftigen Plänen, Baubeschreibungen sowie Beschreibungen der Ausstattung (§ 4 Abs. 2. Z 1) vereinbarten Zustand;
 - i) 4 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
 - j) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des ~~eigentlichen~~ Vertragsgegenstandes gemäß § 4 Abs. 1 Z 1, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;
2. im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):
 - a) 15 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;

g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

- b) 35 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des regeordneten Daches;
 - c) 15 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 - d) 6 vom Hundert nach Fertigstellung der Fenster einschließlich deren Verglasung;
 - e) 6 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade
 - f) 12 vom Hundert bei Bezugsfertigstellung oder bei vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstands im in den dem Bauträgervertrag zugrunde gelegten aussagekräftigen Plänen, Baubeschreibungen sowie Beschreibungen der Ausstattung (§ 4 Abs. 2. Z 1) vereinbarten Zustand;
 - g) 9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
 - i) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des ~~eigentlichen~~ Vertragsgegenstandes gemäß § 4 Abs. 1 Z 1, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.
3. Ratenplan C: der Bauträger ist berechtigt, von den vorgenannten Baufortschrittsraten nach Ratenplan A und/oder B abzuweichen, sofern dies durch die Bauweise und Bauabwicklung des von ihm zu errichtenden Gesamtobjekts gerechtfertigt ist und er vor Baubeginn eine Person mit der Qualifikation des Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 schriftlich damit beauftragt, die Aufgaben der begleitenden Baukontrolle auf der Baustelle wahrzunehmen, wobei diese begleitende Baukontrolle im Interesse der Erwerber und des Bauträgers die Herstellung des Werks auf Übereinstimmung mit der Planung und auf Einhaltung der technischen Regeln zu überwachen hat und die Erwerber und den Bauträger vor Fehlern schützen soll, die in den Verantwortungsbereich der einzelnen bauausführenden Unternehmer fallen. Die Baufortschrittsraten sind im Zusammenwirken mit der begleitenden Baukontrolle nach projektspezifisch definierten Bauabschnitten so zu gestalten und so freizugeben, dass jederzeit gewährleistet ist, dass der jeweilig noch nicht fällige Anteil des Kaufpreises für die noch zu erbringenden

(3) Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1 lit. a und Z 2 lit. a) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

(4) Die Abs. 1 bis 3 sind auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Abs. 2 bis 4 sind auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber sinngemäß anzuwenden.

Pfandrechtliche Sicherung

§ 11. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen in der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt.

(3) Das Pfandrecht nach Abs. 1 und 2 kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

Bestellung eines Treuhänders

§ 12. (1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Gesellschaft) oder ein Notar bestellt werden.

(3) Der Treuhänder hat außer den Verpflichtungen aus diesem Bundesgesetz, aus anderen Vorschriften oder aus Vertrag insbesondere die Pflicht,

Bauleistungen diesen Anteil jeweils um zumindest 10 vom Hundert des Kaufpreises übersteigt.

(3) Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1 lit. a und Z 2 lit. a) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

(4) Die Abs. 1 bis 3 sind auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden **und gelten die Regelungen des Ratenplans C.**

(5) Die Abs. 2 bis 4 sind auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber sinngemäß anzuwenden.

Pfandrechtliche Sicherung

~~§ 11. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen in der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.~~

~~(2) Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt.~~

~~(3) Das Pfandrecht nach Abs. 1 und 2 kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.~~

Bestellung eines Treuhänders

§ 12. (1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Gesellschaft) oder ein Notar bestellt werden.

(3) Der Treuhänder hat außer den Verpflichtungen aus diesem Bundesgesetz, aus anderen Vorschriften oder aus Vertrag insbesondere die Pflicht,

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren, insbesondere
 - a. über die nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (§ 7) einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers sowie
 - b. über den Haftrücklass (§ 4 Abs. 4) und seine Rechtsfolgen, und
2. die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen und
3. dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluß des Kalenderjahrs spätestens zum 31. Jänner des Folgejahrs Rechnung zu legen und
4. dafür zu sorgen, dass der Erwerber Zahlungen nur auf Konten entrichtet, über die der Treuhänder verfügungsberechtigt ist und die durch die Abwicklung über ein Kreditinstitut nach § 109a Abs. 5 Notariatsordnung bzw. in einer Treuhandinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.

(4) Bei der grundbücherlichen Sicherstellung (§ 9) hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger (§ 9 Abs. 3), zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

(5) Bei der pfandrechtlichen Sicherung (§ 11) hat der Treuhänder die vertraglichen, die grundbuchsrechtlichen und die wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung allfälliger Rückforderungsansprüche zu prüfen.

(6) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Bauträgers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Bauträgervertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Beteiligten in angemessener Frist einigen.

Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts

§ 13. (1) Der Abschluß eines Bauabschnitts (§ 10 Abs. 2) ist nach dem Fertigstellungsgrad der Hauptanlage zu beurteilen. Bei mehreren

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren, insbesondere
 - a. über die nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (§ 7) einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers sowie
 - b. über den Haftrücklass (§ 4 Abs. 4) und seine Rechtsfolgen, und
2. die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen und
3. dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluß des Kalenderjahrs spätestens zum 31. Jänner des Folgejahrs Rechnung zu legen und
4. dafür zu sorgen, dass der Erwerber Zahlungen nur auf Konten entrichtet, über die der Treuhänder verfügungsberechtigt ist und die durch die Abwicklung über ein Kreditinstitut nach § 109a Abs. 5 Notariatsordnung bzw. in einer Treuhandinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.

(4) Bei der grundbücherlichen Sicherstellung (§ 9) hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger (§ 9 Abs. 3), zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

(5) Bei der pfandrechtlichen Sicherung (§ 11) hat der Treuhänder die vertraglichen, die grundbuchsrechtlichen und die wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung allfälliger Rückforderungsansprüche zu prüfen.

(6) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Bauträgers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Bauträgervertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Beteiligten in angemessener Frist einigen.

Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts

§ 13. (1) Der Abschluß eines Bauabschnitts (§ 10 Abs. 2) ist nach dem Fertigstellungsgrad der Hauptanlage zu beurteilen. Bei mehreren

selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht.

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beiziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

(3) Zur Feststellung der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger gemäß § 11 angebotenen Pfandrechts sowie zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 kann der Treuhänder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen beiziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

(4) Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung der gegen sie aus den in den Abs. 2 und 3 genannten Tätigkeiten entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400 000 Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen.

Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung

§ 14. (1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Auf ihn kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden.

(3) Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers

§ 15. Rückforderungsansprüche des Erwerbers nach § 14 und aus anderen Rechtsgründen richten sich auch dann gegen den Bauträger, wenn der Erwerber entsprechend dem Bauträgervertrag Zahlungen an Dritte geleistet hat.

selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht.

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das **Fachgebiet „Hochbau und Architektur“** oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beiziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

(3) Zur Feststellung ~~der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger gemäß § 11 angebotenen Pfandrechts sowie zur Feststellung~~ des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 kann der Treuhänder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen beiziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

(4) Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung der gegen sie aus den in den Abs. 2 und 3 genannten Tätigkeiten entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400 000 Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen. **Diese Versicherungssumme muss jedem Erwerber zur Deckung seiner Ansprüche aus der fehlerhaften Tätigkeit des Baufortschrittsprüfers bis zu einer Gesamthöhe von maximal € 3.000.000,- pro Bauträgerprojekt zur Verfügung stehen.**

Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung

§ 14. (1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Auf ihn kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden.

(3) Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung

§ 16. Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.

Strafbestimmungen

§ 17. Ein Bauträger, der

1. es unterläßt, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 entsprechenden Vertrag zu errichten,
2. Zahlungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vereinbart, fordert oder entgegennimmt oder
3. es entgegen dem § 12 unterläßt, von der Vertragsschließung bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) einen Treuhänder beizuziehen,

begeht - sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt - eine Verwaltungsübertretung und ist im Fall der Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 14 000 Euro, in den Fällen der Z 2 und 3 mit einer solchen bis zu 28 000 Euro zu bestrafen.

Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel

§ 18. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf nach seinem Inkrafttreten geschlossene Bauträgerverträge über Bauvorhaben anzuwenden, bei denen der Baubeginn nach dem 30. November 1996 der Baubehörde angezeigt worden ist.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Soziales und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers

§ 15. Rückforderungsansprüche des Erwerbers nach § 14 und aus anderen Rechtsgründen richten sich auch dann gegen den Bauträger, wenn der Erwerber entsprechend dem Bauträgervertrag Zahlungen an Dritte geleistet hat.

Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung

§ 16. Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.

Strafbestimmungen

§ 17. Ein Bauträger, der

1. es unterläßt, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 entsprechenden Vertrag zu errichten,
2. Zahlungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vereinbart, fordert oder entgegennimmt oder
3. es entgegen dem § 12 unterläßt, von der Vertragsschließung bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) einen Treuhänder beizuziehen,

begeht - sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt - eine Verwaltungsübertretung und ist im Fall der Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 14 000 Euro, in den Fällen der Z 2 und 3 mit einer solchen bis zu 28 000 Euro zu bestrafen.

Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel

§ 18. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf nach seinem Inkrafttreten geschlossene Bauträgerverträge über Bauvorhaben anzuwenden, bei denen der Baubeginn nach dem 30. November 1996 der Baubehörde angezeigt worden ist.

(4) Die §§ 1, 14, 17 und 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(5) § 1 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen worden sind. § 17 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf strafbare Handlungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 begangen worden sind.

(6) Die §§ 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 18 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2008 treten mit 1. Juli 2008 in Kraft. Sie sind auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2008 abgeschlossen werden.

(7) Die §§ 9 Abs. 4, 12 Abs. 3 und 16 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2010 treten mit 1. August 2010 in Kraft.

(8) § 12 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 159/2013 tritt mit 1. September 2013 in Kraft.

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 159/2013, zu § 12, BGBl. I Nr. 7/1997)

§ 12. Die in diesem Bundesgesetz verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt, Frauen und Männer gleichermaßen.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Soziales und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

(4) Die §§ 1, 14, 17 und 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(5) § 1 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen worden sind. § 17 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf strafbare Handlungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 begangen worden sind.

(6) Die §§ 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 18 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2008 treten mit 1. Juli 2008 in Kraft. Sie sind auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2008 abgeschlossen werden.

(7) Die §§ 9 Abs. 4, 12 Abs. 3 und 16 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2010 treten mit 1. August 2010 in Kraft.

(8) § 12 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 159/2013 tritt mit 1. September 2013 in Kraft.

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 159/2013, zu § 12, BGBl. I Nr. 7/1997)

§ 12. Die in diesem Bundesgesetz verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt, Frauen und Männer gleichermaßen.

ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN ZUR BTVG-NOVELLE

Unter Bezugnahme auf die rot gekennzeichneten Änderungsvorschläge in der Text-Gegenüberstellung des BTVG (siehe Beilage 1) werden im Folgenden die Erwägungen der Mitglieder des Arbeitskreises näher dargestellt:

Zu § 1 Abs 1:

Die Erhöhung des Mindestwerts für die Anwendung des BTVG auf Verträge von EUR 150,00 auf 250,00 folgt der zwischenzeitig eingetretenen teilweise drastischen Erhöhung der Baukosten bzw. auch einer entsprechenden Erhöhung der Liegenschaftskaufpreise, die Auswirkungen auf die Höhe der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr haben und somit in der derzeitigen Variante nahezu in jedem Fall schon deshalb die Anwendung des BTVG gebieten, auch wenn der Bauträger selbst kein wie immer gearteten Zahlungen vom Erwerber erhält.

Bei einer Eigentumswohnung in einer Größe von 100 m² beträgt bisher der Mindestbetrag für die gebotene Anwendung des BTVG EUR 15.000,00, ein Betrag, der bei den aktuellen Grundstückspreisen/Bauträgerobjektspreisen oftmals mit Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr allein erreicht wird, wird auch noch das Treuhänderhonorar und das Beglaubigungshonorar etc. zeitnah zum Vertragsabschluss gezahlt, so ist die Grenze von EUR 15.000,00 praktisch in jeden Fall erreicht, auch wenn der Bauträger zustimmt, dass im Hinblick auf ein weit fortgeschrittenes Projekt der Kaufpreis auf dem Konto des Treuhänders verbleibt und erst nach Fertigstellung und Übergabe (also nach dem Ende der Sicherungsfrist) ausbezahlt wird.

Die Anpassung von 150,00 auf in konkreten Fall auf 250,00 entspricht ungefähr der Wertrelation im Jahr 2019 zur Wertrelation im Jahr 2008 bei Inkrafttreten dieser Novelle.

Zu § 1 Abs. 1 letzter Satz neu

In der Praxis hat sich die gesetzliche Regelung hinsichtlich der „vorgegebenen Sonderwünsche“ vor allem hinsichtlich der in der Praxis deutlich am häufigsten vorkommenden „kleinen Änderungswünsche“ der Erwerber, die oftmals mitten in der Bauabwicklung geäußert werden und die vom Bauträger im Regelfall erfüllt werden wollen, als zu aufwendig herausgestellt.

Die überwiegende Zahl der „späteren Sonderwünsche“ betrifft geringfügige Ausstattungsänderungen wie Fliesen, Bodenbeläge, Änderungen der Lage von Innenwänden, Steckdosen, etc.

Es wird daher vorgeschlagen, die grundsätzlich sinnvolle Einbeziehung der Sonderwünsche in das Sicherungssystem nur für „größere“ Sonderwünsche anzuwenden, um den Aufwand, der letztendlich vom Erwerber zu bezahlen wäre und der notwendig ist, um dem Erwerber entsprechende Sicherheiten gemäß § 7 BTVG zu gewähren, gering zu halten.

Bei einem Wohnungskaufpreis von € 400.000,- ist ein übliches „Sonderwunsch-Paket“ bis maximal € 12.000 – von der Wertrelation und vom Risiko her – vernachlässigbar, bei Überschreitung dieser Grenze oder bei einzelnen größeren Sonderwünschen, die von

vornherein diese Grenze überschreiten, muss das bis dato von seriösen Bauträgern gelebte „Sonderwunsch-Regiment“ mit Einbeziehung in das bauträgervertragsrechtliche Sicherungssystem ohnehin fortgeführt werden.

Die Praxis zeigt, dass derzeit eine Vielzahl von Bauträgern bei „kleinen Änderungswünschen“ unter der „3%-Grenze“, auch wenn sie an vorgegebene Professionisten erteilt werden müssen, in der Praxis die BTVG - Regelung schlichtweg ignoriert und sich diese Bauträger solcherart einen ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteil gegenüber jenen Bauträgern, die sich an die gesetzlichen Vorgaben halten und damit Kostennachteile kreieren, verschaffen.

Zu § 2 Abs 1:

Bei der Beratung der Novelle 2008 wurde seinerzeit offenkundig übersehen, dass die Wohnrechtsnovelle 2006 die Verpflichtung zur gesonderten Schaffung von Kfz-Abstellplätzen im Rahmen des Wohnungseigentums bzw. als eigenes Wohnungseigentumsobjekt vorsah.

Es gibt aus Sicht des Arbeitskreises keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass zwar Verträge über zu errichtende oder durchgreifend erneuernde Gebäude, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten dem BTVG zu unterziehen sind, nicht jedoch die zu errichtenden Kfz-Abstellplätze, die ja im Regelfall ebenfalls Teil des Bauträgerprojekts sind.

Vorgeschlagen wird daher, diese „Regelungslücke“ zu schließen und auch die Verträge über die Herstellung eines Kfz-Abstellplatzes im Wohnungseigentum dem BTVG zu unterziehen.

Zu § 2 Abs 4:

Grundlage ist das Geschäftsmodell, dass sich ein „bloßer“ Liegenschaftseigentümer mit einem „bloßen“ Errichter organisatorisch zusammenschließen und die beiden gemeinsam ein Bauträgerprojekt abwickeln/durchführen wollen.

Der Liegenschaftseigentümer verkauft aber nur die Liegenschaft/den provisorischen Liegenschaftsanteil, allerdings in geordnetem Zusammenwirken mit dem Errichter des auf der jeweiligen Liegenschaft / Parzelle zu errichtenden Gebäudes.

Die in § 2 Abs 4 genannte wirtschaftliche Einheit bedeutet aber, dass sich der „bloße“ Liegenschaftseigentümer/-verkäufer organisatorisch in das „Bauträgerprojekt“ einbinden lässt/lassen muss, da im Ergebnis der jeweilige Erwerber im Regelfall weder alleiniges Interesse an der bloßen Liegenschaft/oder noch weniger an einem provisorischen ideellen Liegenschaftsanteil hat bzw. er die Liegenschaft/den Anteil bei diesem Modell überhaupt nicht „alleine“ bekommt, noch

Interesse an dem Erwerb eines Fertighauses oder einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses „ohne“ Liegenschaft/santeil haben kann.

Die wirtschaftliche Einheit bedeutet somit, dass dem Erwerber bei einer derartigen Gestaltung zwei Anbieter gegenüberstehen, nämlich der Liegenschaftsverkäufer und der „Errichter“.

Die bisherige Gestaltung des § 2 Abs 4 bzw. des BTVG hat zu Diskussionen geführt, die letztendlich in der Entscheidung des OGH (9 Ob 12/16d) behandelt wurden, in der der OGH (trotz geäußerter Bedenken, dass durch die besondere Gestaltung eines solchen Bauträgerprojekts der in das Projekt eingebundene bloße Liegenschaftsverkäufer außer der „Zurverfügungstellung“/Verkauf einer Liegenschaft gegen Entgelt und eine entsprechende Haftung für die Qualität der bloßen Liegenschaft, sonst aber nicht für das Bauträgerprojekt

haften soll und somit keine „Bauträgerfunktion“ ausübt,) dem bloßen Liegenschaftsverkäufer die Bauträgereigenschaft im Sinne des BTVG abspricht und nur den „errichtenden Bauträger“ verpflichtet, eines der Sicherungssysteme des § 7 allerdings auch für den fremden „Nur-Grundverkauf“ anzuwenden.

Es bestehen erhebliche Bedenken, dass in diesen Fällen ein Missbrauch zu Lasten der Erwerber, die ja die wirtschaftlichen Hintergründe der Zusammenarbeit des bloßen Liegenschaftsverkäufers mit dem bloßen Errichter nicht kennen, leicht möglich ist, indem der Kaufpreis für die Grundstücks-Parzelle zwischen den beiden „Anbieter-Partnern“ vereinbarungsgemäß und für die Erwerber nicht erkennbar, entsprechend höher angesetzt wird und vom Erwerber vorab bezahlt wird. Diese Differenz zu dem vom Grundverkäufer tatsächlich gewünschten Preis wird vom Grundverkäufer dennoch sofort mit dem Errichter/Bauträger verrechnet.

Die diesbezüglich entstehende Schutzlücke für den Erwerber entsteht dadurch, dass der vereinbarte Kaufpreis im Rahmen dieses „bloßen“ Liegenschafts Kaufvertrags vom bloßen Liegenschaftsverkäufer – da er ja kein Bauträger im Sinne des BTVG ist - ohne Einbindung in den Ratenplan des BTVG frei entgegengenommen werden darf und muss der Errichter/Bauträger den dann geringer kalkulierten Errichtungspreis und dafür das Sicherungssystem des BTVG bei dieser Gestaltung nur auf seine Bauleistungen anwenden. Bei dieser Konstellation eines „Überpreises“ für den Liegenschaftsanteil wäre die Situation, dass der Bauträger/Errichter mitten im Bau insolvent wird, für einen Erwerber fatal, da der Erwerber damit konfrontiert ist, dass er zwar die Parzelle/den ideellen Liegenschaftsanteil erworben und bezahlt hat, er mit diesem Gegenstand aber allerdings praktisch nichts anfangen kann, da ja immer dann, wenn die Ratenplanmethode als Sicherung gewählt wird, die Folgen eines etwaigen Rücktritts des Erwerbers mitten im steckengebliebenen Projekt nur dann „abgesichert“ sind, wenn der Erwerber Baukosten-Raten nach Ratenplanmethode bezahlt hat, die ja unter Berücksichtigung der „Reibungsverluste“ in solchen Insolvenzfällen des Errichters kalkuliert wurden.

Der Erwerber ist somit in der Situation, eine Liegenschaft/einen Liegenschaftsanteil zu besitzen, die/den er schon „über“bezahlt hat, und somit die offenen Bauraten bei einem „steckengebliebenen Errichtungsprojekt“ und nicht mehr ausreichen, noch nicht bezahlte Kosten für die Fertigstellung des Baus zu bezahlen. Der „Über“ preis, der bei dieser Gestaltung im Grundkaufpreis, der an den Nichtbauträger= bloßen Liegenschaftsverkäufer bezahlt wurde, muss vom Erwerber noch einmal bezahlt werden, um den Bau fertigstellen zu können. In diesen Fällen sind die „Reibungsverluste“ schon vorher - für den Erwerber und den Treuhänder nicht erkennbar - schon bezahlt worden, ein Zustand, der kaum gewollt sein kann. Bei Anwendung der schuldrechtlichen Sicherung ist der errichtende Bauträger verpflichtet, im Hinblick auf die wirtschaftliche Einheit des Liegenschafts Kaufvertrags mit dem Errichtungsvertrag, die entsprechende schuldrechtliche Sicherung auch für den Liegenschafts Kaufpreis beizustellen, was diesen naturgemäß beträchtlich belastet, da der Liegenschaftsverkäufer den Liegenschafts Kaufpreis direkt erhält und damit praktisch aus seinen Liegenschaft(anteil)lieferungsverpflichtungen entlassen ist, obwohl die Kaufpreiszahlung nicht an den errichtenden Bauträger bzw. nicht an seine garantiegebende Bank im Sinne des § 8 BTVG geflossen ist. Aus diesem Grund wird bei derartigen Projekten wohl in erster Linie die Ratenplanmethode zur Anwendung kommen, die in diesen Fällen die geschilderten Risiken und Schutzlücken für die Erwerber aufweist.

Diesem Problem könnte man im Sinn der Rechtssicherheit und der Verbesserung der wirtschaftlichen Situation dadurch besser beikommen, indem auch der bloße fremde „Liegenschaftsverkäufer“, der sich aber in ein Bauträgerprojekt einbinden hat lassen, ebenfalls als Bauträger mit allen Rechten und Pflichten anzusehen ist, sodass ein Ratenplan nach § 10 BTVG auch den Liegenschaftskaufpreis umfasst und somit der bloße Liegenschaftsverkäufer in das Bauträgerprojekt selbst wirtschaftlich eingebunden ist, auch wenn er zivilrechtlich/gewährleistungsrechtlich nicht für Mängel bei der Errichtung haftet.

§ 3 Abs 1:

Klarstellend sollte jedenfalls auch gesetzlich normiert sein, dass auch der Vertrag mit dem bloßen Liegenschaftsverkäufer zwingend schriftlich abzuschließen ist, wenngleich nicht übersehen wird, dass der Liegenschaftskaufvertrag schon grundbuchsrechtlichen Gründen die Schriftform erfordert.

Wenn allerdings der bloße Liegenschaftsverkäufer nicht Bauträger im Sinne des BTVG ist, so hat er auch keine Sicherungspflichten für einen Kaufpreis, der vielleicht sogar von einem unvorsichtigen Käufer vorab an ihn bezahlt wurde, bevor noch die entsprechende grundbuchsrechtliche Sicherheit bzw. auch die entsprechende schuldrechtliche Sicherheit vorliegt.

Diesbezüglich würde der bloße Liegenschaftsverkäufer den Liegenschaftskaufpreis vom unvorsichtigen Käufer „sanktionslos“ entgegennehmen können, der errichtende Bauträger, der naturgemäß die Sicherheit zu gewähren hat, ist dazu aus irgendwelchen Gründen nicht in der Lage, sodass letztendlich der unvorsichtige Liegenschaftskäufer bei dieser Konstellation Geld bezahlt hat, ohne die notwendigen Sicherheiten nach BTVG zu bekommen. Es ist natürlich zuzugeben, dass diese Fälle wohl nicht sehr häufig stattfinden werden, es ist durchaus aber daran zu denken, dass in der Praxis findige Verkäufer Anzahlungen kassieren, die eben nicht gesichert sind.

Dass dies nicht im Sinne des BTVG und seiner Sicherungsregeln ist, liegt auf der Hand und sollte daher gewährleistet werden.

§ 4 Abs 1 Z 1:

Hier gehört in sinnvoller Fortsetzung der Regelung gemäß § 2 Abs 1 auch der Kfz Abstellplatz in diese Regel über den Vertragsinhalt zwingend aufgenommen.

§ 4 Abs 4:

Der durch die Novelle eingeführte Hafrücklass ist in der vorliegenden Form ebenso wie die Dauer der Sicherungsverpflichtung des Bauträgers in § 7 mit einem Gedankenfehler hinsichtlich der Frist behaftet.

Die entsprechende Frist darf naturgemäß nicht mit Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes also Haus, Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit (oder Kfz-Abstellplatz) beginnen und nach 3 Jahren nach dieser Frist enden, sondern muss richtigerweise natürlich nach Übergabe des Vertragsgegenstandes beginnen, nämlich auch mit Fertigstellung und Übergabe der „Außenanlagen“.

Der Bauträger schuldet ja auch die Gestaltung der entsprechenden Außenanlagen, deren Herstellung im Sinne der Bau- und Ausstattungsbeschreibung etc., daher muss die Frist für den Hafrücklass, der ja auch entsprechende Mängel an den Außenanlagen „abdecken soll“,

mit Fertigstellung und Übergabe des gesamten Vertragsgegenstandes beginnen und entsprechen länger laufen.

§ 7 Abs 2:

Die pfandrechtliche Sicherstellung im Sinne des § 11 ist seit Inkrafttreten des Gesetzes schon in seiner Stammfassung bis zum heutigen Tage totes Recht geblieben und sollte daher nicht weiter „mitgeschleppt“ werden und wird daher auch die Korrektur in dieser Bestimmung vorgeschlagen in dem sie außer Kraft gesetzt wird.

§ 7 Abs 5:

Korrespondierend zu den Ausführungen zum Hafrücklass muss folgerichtig natürlich die Sicherungspflicht des Bauträgers nicht mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstands, sondern mit Fertigstellung und Übergabe des Vertragsgegenstandes (einschließlich der Allgemeinanlagen / Außenanlagen) enden.

§ 9 Abs 4 bzw. Abs 10:

Der Praxis des Ratenplans folgend wird vorgeschlagen, nicht nur den Ratenplan A und B neu und praxisnäher zu gestalten, sondern einen neuen Ratenplan C mit besonderer Ausgestaltung einzuführen.

§ 10 Abs 2 Z 1 und 2:

Die doch deutlich verschiedene Gestaltung der Bauträgerobjekte am Markt hat in der Praxis dazu geführt, dass die Bauträger bzw. auch die „Bautechniker“ mit dem derzeitigen Ratenplan und seiner Definition in der vorliegenden Form berechtigterweise sehr unglücklich sind.

Es wurden daher „fachkundige Vorschläge“ zur Überarbeitung des bestehenden Ratenplans eingeholt, die in der Neufassung des Ratenplans A bzw. Ratenplans B Niederschlag finden. Die beiden Ratenpläne und Baufortschrittsdefinitionen wurden im Vorschlag überarbeitet und jeweils gleich formuliert, die entsprechenden Zahlungen/Prozent-sätze wurden angepasst.

Da in der Vergangenheit in der Praxis zwischen den Bauträgern und den verschiedenen Baufortschrittsprüfern wiederholt Diskussionen entstanden sind bzw. geführt wurden, welchen Zustand das Dach aufweisen muss, um Ratenzahlung auslösend zu wirken, haben sich die Techniker, die in der Arbeitsgruppe tätig waren und diesbezügliche Überlegungen angestellt haben, darauf verstanden, dass ein Dach, das ja in der Baupraxis völlig verschieden ausgestaltet werden kann, verschieden eingedeckt werden kann, etc. „nur“ regendicht sein muss, um als fertiggestellt im Sinne der diesbezüglichen Rate zu gelten.

Die Erfahrung und Kalkulation zeigt, dass der wesentliche Wertzuwachs im Bauablauf mit Erreichung des neu definierten Fertigstellungsgrades auch unter Berücksichtigung der Reibungsverluste (und vor allem unter Berücksichtigung des Werts der Liegenschaft, der im derzeitigen Ratenplan viel zu gering kalkuliert ist,) eingetreten ist, sodass die beiden Raten-Positionen „Baubeginn“ und „Rohbau und regendichtes Dach“ etwas stärker gewichtet wurden.

Die Raten-Positionen „Fertigstellung der Fenster“ und „Fertigstellung der Fassade“ wurden getrennt, da sich in der Praxis zeigt, dass die bisher in einer Rate zusammengefassten

Baufortschritte im Bauablauf im Regelfall zu ganz verschiedenen Zeiten fertiggestellt werden. In einem sachgerechten Bauablauf und einer unter den Kriterien des BTVG sachgerechten Zahlung unter Berücksichtigung der Wertrelation sollten die derzeit zusammengefassten Positionen „Fenster“ und „Fassade“ gesplittet werden, ohne dass daraus ein Nachteil für den Erwerber entsteht.

Genau definiert wurde der Baufortschritt im § 10 Abs. 2 Z. 1 oder 2 gemäß f) „Bezugsfertigstellung...“ um in der Praxis auf den vom Bauträger geschuldeten Leistungsgrad besser und stärker Bezug zu nehmen.

Der Bauträger schuldet vertragsgemäß einem bestimmten Leistungsumfang, der durch den Vertrag bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung genau definiert ist, dieser Leistungsgrad mit Ausnahme der Fertigstellung der Gesamtanlage muss bei Eintritt der Fertigstellung gemäß Ratenplan f) erreicht sein.

Die in der Praxis aufgetretene Diskussion über die Frage, ob eine Fertigstellungsanzeige/Teilfertigstellungsanzeige vorliegen muss, ist nach dem Vertrag bzw. nach dem vom Bauträger geschuldeten Leistungsumfang zu beurteilen, da es oftmals vorkommt, dass der Bauträger das Objekt in einem vereinbarten Zustand schuldet, der keine Fertigstellungsanzeige nach den Regeln der jeweiligen Bauordnung zulässt.

Diesem Umstand muss auch bei der Gestaltung des Ratenplans Rechnung getragen werden, es liegt sohin an der Gestaltung des Vertrages bzw. der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die ja zusammen mit den aussagekräftigen Plänen Grundlage der Leistung sind, ausreichende Klarheit in der Abwicklung und in der Gestaltung dieser Baufortschrittsrate bzw. -bestätigung zu schaffen.

Die Haftrücklassfrist soll naturgemäß ab Übergabe des Vertragsgegenstandes (einschließlich der allgemeinen Anlagen/Außenanlagen) im Zustand wie vereinbart zu laufen beginnen.

An der Konstellation der Überprüfung durch den sachverständigen Baufortschrittsprüfer soll sich auch bei diesen Ratenplänen nichts ändern.

NEU § 10 Abs 2 Z 3 Ratenplan C:

Der wiederholt und nachhaltig geäußerten Kritik am derzeitigen Ratenplan und seiner starren Gestaltung - und den bisherigen Erfahrungen in der Praxis entsprechend - wird vorgeschlagen, ein frei gestaltbares Ratenplanmodell gesetzlich möglich zu machen, in dem ein auf das konkrete Bauvorhaben jeweils abgestimmter Ratenplan die sinnvoll notwendige Flexibilität gewähren soll, insbesondere, um dem Bauträger bzw. den bauausführenden Unternehmungen eine für das konkrete Bauträgerprojekt praxisnahe Gestaltung der Baufortschrittsraten und Zahlungspläne zu ermöglichen.

Es sollte möglichst verhindert werden, dass der Bauträger etwa mit bestimmten Zahlungen an den Generalunternehmer in Vorlage treten muss und einen durchaus interessanten Zeitraum warten muss, bis er durch den derzeit starren Ratenplan A oder B in der vorliegenden Fassung, etwa bei „Rohbau mit Dach“ oder der Herstellung der Fassade erst Wochen oder Monate nach dem Fenstereinbau, den entsprechend großen Zahlungsschritt bekommen kann.

Durch die neue konkrete flexible Gestaltung des neuen Ratenplans C ergibt sich die Notwendigkeit zur Überlegung im Interesse des Bauträgers einerseits, aber auch und in erster

Linie im Interesse der Erwerber, die Position und Verpflichtungen des Baufortschrittsprüfers zu einer „begleitenden Baukontrolle“ zu erweitern.

Vorgeschlagen wird somit, im Ratenplan C den Baufortschrittsprüfer als „begleitende Baukontrolle“ zu etablieren, der im Sinne der durchaus gefestigten Judikatur des OGH zu den Aufgaben und Verantwortlichkeiten der örtlichen Bauaufsicht (z.B. 6 Ob 136/99i, 2 Ob 82/06g, zuletzt 5 Ob 143/15p) entsprechende Aufgaben auf der Baustelle wahrzunehmen hat.

Diese Aufgabenwahrnehmung erschöpft sich, anders als beim Ratenplan A und B, nicht in einer bloßen optischen Beurteilung des Vorhandenseins bestimmter Bauleistungen sondern in einer Qualitätskontrolle des Baufortschritts durch die „örtliche Bauaufsicht“ in qualitativer und auch wirtschaftlicher Sicht.

Dass hier naturgemäß die Kosten der „Qualitätssicherung gemäß Ratenplan C“ mit den Kosten des „klassischen bloßen Baufortschrittsprüfers“ in der vorliegenden Form nichts mehr zu tun haben werden, liegt auf der Hand, allerdings soll nicht übersehen werden, dass es auch im Interesse eines seriösen Bauträgers gelegen ist, dass eine in diesem Fall beim Ratenplan C installierte begleitende Baukontrolle natürlich auch auf die Qualität der Bauarbeiten maßgeblichen Einfluss hat und diese erweiterte Tätigkeit somit jedenfalls auch im Interesse des Bauträgers gelegen ist. Der Bauträger kann dadurch - mehr als bisher – kostspielige Mängelauseinandersetzungen mit seinen Erwerbern vermeiden, indem der Baufortschrittsprüfer = die begleitende Baukontrolle in dieser Form die entsprechenden Tätigkeiten und Überwachungsschritte setzt und somit die echte Qualitätssicherung auf der Baustelle wesentlich früher einsetzt.

Somit könnte eine externe Qualitätssicherung für den Bauträger wesentlich besser gewährleistet werden, als eine bloße Qualitätssicherung durch den ausführenden Generalunternehmer oder die entsprechend beauftragten Einzelprofessionisten.

Es liegt auch auf der Hand, dass der Baufortschrittsprüfer = die begleitende Baukontrolle beim Ratenplan C naturgemäß wesentliche höhere Haftungspflichten eingeht, ein seriöser Bauherr hat diese Mehr-Kosten einer ordnungsgemäß agierenden begleitenden Baukontrolle/örtlichen Bauaufsicht ja ohnehin einkalkuliert.

Der Vorteil dieser Vorgangsweise ist die flexible Gestaltung des Ratenplans, eine entsprechende Zinsersparnis bei einer korrespondierenden Gestaltung des Ratenplans mit den jeweiligen Erwerbern und des Zahlungsplans mit den jeweiligen Professionisten.

Der bisherigen Diskussion in der Literatur bzw. auch Judikatur entsprechend, wurde vorgesehen, dass der Ratenplan C so zu gestalten ist, dass gewährleistet ist, dass der Wert der frei definierbaren Bauabschnitte und die jeweilige Rate so kalkuliert ist, dass der jeweilige Erwerber mit seiner jeweiligen offenen Restkaufpreiszahlung, (die mangels Erreichung des entsprechend definierten Bauabschnitts noch nicht fällig ist) sein Objekt auch in der Krise fertigstellen können muss - zuzüglich eines „Unsicherheitszuschlags“ von 10 % des Kaufpreises, damit die in der Literatur und den Materialien angesprochenen „Reibungsverluste“ im Falle der Insolvenz des Bauträgers auch beim flexiblen Ratenplan C rechtlich und wirtschaftlich bestmöglich abgedeckt werden können.

Von diesen restlichen 10 % werden 8 % bei Fertigstellung und Übergabe fällig, 2 % verbleiben als Haftrücklass,

§ 10 Abs 4:

In konsequenter Fortführung der vorigen Gedanken sollte im Bereich der durchgreifenden Erneuerung= „Althausanierung bzw. des Dachgeschossausbaus“ der Ratenplan C verpflichtend angewendet werden, der ohnehin begonnene Gedanke des Gesetzgebers den ursprünglichen Ratenplan „sinngemäß“ anzuwenden, wurde durch die Judikatur bereits näher definiert.

Gerade in der Althausanierung und beim Dachgeschoßausbau kann – das zeigt die leidvolle Praxis – nicht vorsichtig genug agiert werden, um den Erwerber vor Schaden zu bewahren.

§ 11:

Hier sollte „totes Recht“ beseitigt werden.

§ 13 Abs 2:

Hier wird vorgeschlagen, die „Qualifikation“ des Baufortschrittsprüfers anhand der Sachverständigenliste näher zu beschreiben.

§ 13 Abs 3:

Hier entfällt wiederum die Regelung für die pfandrechtliche Sicherstellung.

§ 14 Abs 4:

Ein besonderes Thema hat sich zur Frage der Versicherungsdeckung des Baufortschrittsprüfers, der ja den jeweiligen Erwerbern direkt haftet, entwickelt.

Es wird die Frage diskutiert, wie die in der derzeitigen gesetzlichen Bestimmung vorgesehene Haftpflichtversicherung, die für „jeden Versicherungsfall“ einer Versicherungssumme von EUR 400.000,00 beträgt, zu verstehen ist.

Versicherungsfall ist der Verstoß des Versicherten, nämlich des Baufortschrittsprüfers gegen seine Verpflichtungen, bedeutet also die Erstattung einer fehlerhaften Baufortschrittsbestätigung. (*Die Haftpflichtversicherung; Hartjes/Janker/Reisinger*)

Wenn nun diese „falsche“ Baufortschrittsbestätigung Auswirkungen auf die Ratenzahlung von vielleicht zehn Erwerbern hat, so ist durchaus davon auszugehen, dass ein Schaden, der aus einem solchen Verstoß resultiert, die Summe von EUR 400.000,00 übersteigen sollte/könnte/wird.

Es wird zwar die Ansicht vertreten (*Wilhelmer, Die Serienschadensklausel in der Berufshaftpflichtversicherung - zugleich eine Besprechung von OGH 7 Ob 70/14s, ZFR 2015, 253 mwN*) dass die sogenannte Drittwirkung der Serienschadensklausel in den Versicherungsbedingungen gegenüber einem Erwerber, für den eine gesetzliche Haftpflichtversicherungsdeckung (wie im BTVG) vorgesehen ist, nicht gelten soll, die vereinzelt veröffentlichten Entscheidungen des OGH (siehe insbesondere 7 Ob 70/14s) haben diese Frage allerdings offen gelassen.

Im Interesse der Erwerber, aber auch im Interesse der einigermaßen kostengünstigen Gestaltung der Versicherung, wird vorgeschlagen, die Grundregel zu definieren, wonach die Versicherungssumme jedem Erwerber zur Verfügung stehen muss, allerdings insgesamt pro Bauträgerprojekt nur bis zu einer Gesamtsumme von EUR 3 Mio.,- wobei nicht übersehen werden soll, dass im Normalfall Schäden durch eine falsche Baufortschrittsbestätigung auch

im Fall der Insolvenz des Bauträgers erfahrungsgemäß nicht unbedingt diese Summe erreichen.

Zu bedenken ist natürlich, dass der jeweilige Erwerber auf die Person des Baufortschrittsprüfers keinen Einfluss hat, somit ein „sorgloser“ Baufortschrittsprüfer möglicherweise damit konfrontiert ist, dass der von ihm zu verantwortende Schaden höher als EUR 400.000,00 bzw. der Gesamtschaden im Projekt mehr als EUR 3 Mio. beträgt und er für den darüberhinausgehenden Schaden haftet, damit ist allerdings den geschädigten Erwerbern, die sich auf die versicherungsmäßige Absicherung im Rahmen des Ratenplanmodells „verlassen“, wenig gedient.

Hier muss im Interesse der wirtschaftlichen Abwicklung und der realistischen Beurteilung der Risiken ein Kompromiss zwischen Versicherungsprämie auf der einen Seite und Versicherungsdeckung auf der anderen Seite sowohl für den Baufortschrittsprüfer als auch für den/die betroffenen Erwerber gefunden werden.

RA Dr. Herbert GARTNER
Vorsitzender des Arbeitskreises

POSTULAT EINER OBLIGATORISCHEN HAFTPFLICHTVERSICHERUNG¹ FÜR DIE ZIVILTECHNIKER²

Georg Seebacher/Simon Tucek, Graz und Wien

Übersicht:

I.	Status der Pflichtversicherungen in Österreich.....	1
II.	Motive für Pflichtversicherungen	4
III.	Verfassungsrechtliche Aspekte der Pflichtversicherung	5
IV.	Vergleich der Pflichtversicherungen in Österreichs und in Deutschland.....	6
	A. Pflichtversicherung?	6
	B. Direktanspruch gegen den Versicherer	7
V.	Pflichtversicherung für das Baumeistergewerbe.....	8
	A. EU- Beitritt.....	8
	B. Beruf des Baumeisters.....	9
VI.	Pflichtversicherung nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	11
VII.	Vor-/Nachteile einer Pflichtversicherung	12
VIII.	Ergebnis und Wunsch an den Gesetzgeber.....	13
IX.	Literaturverzeichnis	13

I. Status der Pflichtversicherungen in Österreich

§ 1295 ABGB – die zentrale Anspruchsgrundlage des Haftpflichtrechts – normiert, dass jedermann für einen durch Verschulden zugefügten Schaden vom rechtswidrig handelnden Schädiger Ersatz verlangen kann. Vielfach wird diesem Haftpflichtrisiko mit dem Abschluss

¹ Die Begriffe „obligatorische Haftpflichtversicherung“, „Pflichthaftpflichtversicherung“ und „Pflichtversicherung“ sind im Kontext der §§ 158b VersVG Synonyme (siehe *Rubin* in Fenyves/Schauer [Hrgs], Versicherungsvertragsgesetz – VersVG Kommentar [2. Lfg 2014] Vor §§ 158b–158i Rz 7 f). In weiterer Folge wird aufgrund der einfacheren Lesbarkeit einheitlich das *verbum legale* des VersVG: *Pflichtversicherung* verwendet.

² Ziviltechniker sind staatlich befugte und beedete natürliche Personen, die auf ingenieurwissenschaftlichen oder naturwissenschaftlichen Fachgebieten aufgrund einer vom Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit verliehenen Befugnis freiberuflich tätig sind. Ziviltechniker werden eingeteilt in: Architekten und Ingenieurkonsulenten (vgl § 1 Ziviltechnikergesetz 1993 [ZTG]).

einer freiwilligen Haftpflichtversicherung begegnet.³ Dadurch möchte der rational denkende und vorrausschauende Versicherungsnehmer sich davor absichern, im Falle seiner Schadenersatzverpflichtungen hierfür nicht eigenes Vermögen aufwenden zu müssen.⁴ Die *freiwillige* Haftpflichtversicherung schützt also das Vermögen des schädigenden Versicherungsnehmers im Rahmen des Versicherungsvertrages, in dem sie den Versicherer zur Befriedigung gerechtfertigter und Abwehr ungerechtfertigter Schadenersatzansprüche verpflichtet (vgl. §§ 149 f. Versicherungsvertragsgesetz [VersVG]).⁵

Ansprüche kann der Geschädigte grundsätzlich nur gegen den schädigenden Versicherungsnehmer richten, denn nach dem sogenannten *Trennungsprinzip* besteht in der „Haftpflichtversicherung“⁶ regelmäßig⁷ kein direkter Anspruch des Geschädigten gegenüber dem Versicherer.⁸

Im Gegensatz zu dieser „freiwilligen Selbstvorsorge“, verfolgen Pflichtversicherungen einen gänzlich anderen primären Zweck. Von einer Pflichtversicherung spricht man, wenn der Abschluss eines Versicherungsvertrages mit einem gewissen Mindestinhalt für bestimmte Personen gesetzlich vorgeschrieben wird.⁹ Nicht von Belang ist für die Pflichtversicherung, ob das Fehlen einer solchen mit Strafen geahndet oder von behördlichen Anordnungen betroffen ist. Richtigerweise geht *Raschauer*¹⁰ davon aus, dass es sich – selbst bei gänzlichem Fehlen von Sanktionen – um keine *lex imperfecta* handelt, da eine Teilnahme am Wettbewerb ohne Abschluss der Pflichtversicherung ein UWG-widriges¹¹ Verhalten darstellt.

Vielfach sehen *verwaltungsrechtlichen* Materien Gesetze für bestimmte Tatbestände bzw. Tätigkeiten den Abschluss einer Pflichtversicherung vor.¹² In diesen besonders risikoreichen Fällen bleibt den potentiellen Schädigern also nicht die Wahl über den Abschluss einer freiwilligen Haftpflichtversicherung überlassen. Entsprechend der

³ Die Pflichtversicherung ist eine Vermögensversicherung im Rahmen der Schadensversicherung (*Hartjes/Janker/Reisinger*, Die Haftpflichtversicherung: Ein praxisorientierter Grundriss [2017] 1).

⁴ Siehe statt vieler *Reisinger* in Fenyves/Schauer, VersVG § 149 Rz 1.

⁵ *Grammelhofer* in Bildungsakademie der österreichischen Versicherungswirtschaft (Hrsg.), Versicherungshandbuch (14. Lfg 2016) Teil VI Haftpflichtversicherung 1.

⁶ Sowohl in der freiwilligen Haftpflichtversicherung als auch in der Pflichtversicherung.

⁷ Ausnahmsweise ist gesetzlich ein direkter Anspruch gegen den Versicherer normiert (etwa in § 26 Kraftfahrzeug-Haftpflichtversicherungsgesetz 1994 [KHVG]).

⁸ Siehe *Rubin* in Fenyves/Schauer, VersVG § 158b Rz 31 f. und 45 ff. mwN.

⁹ *Hartjes/Janker/Reisinger*, Haftpflichtversicherung 72.

¹⁰ Die Pflichthaftpflichtversicherung aus verfassungsrechtlicher Sicht, VR 2005, 35.

¹¹ Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb 1984 (UWG).

¹² Das VersVG selbst normiert keine Pflicht zum Abschluss einer Pflichtversicherung (siehe sogleich).

verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung¹³ existieren über 100 Bundes- und Landesgesetze,¹⁴ die den Abschluss einer Pflichtversicherung normieren. Vorgesehen sind Pflichtversicherungen etwa für freiberufliche Tätigkeiten (etwa Rechtsanwälte¹⁵, Notare¹⁶ und Ärzte¹⁷) und für das Halten bestimmter gefährlicher Anlagen und Transportmittel¹⁸. Für Ziviltechniker wird eine Pflichtversicherung im ZTG bemerkenswerterweise nicht vorgesehen, obwohl auch dieser Freiberuf ein beträchtliches Gefährdungspotential mit sich trägt.

Das VersVG selbst normiert *keine* Pflicht zum Abschluss einer Pflichtversicherung.¹⁹ Vielmehr knüpft es an das Bestehen einer solchen Verpflichtung an und sieht in den §§ 158b-158i²⁰ besondere (Schutz-)Vorschriften – welche neben den allgemeinen Bestimmungen über die freiwillige Haftpflichtversicherung (§§ 149 ff leg cit) zur Anwendung kommen²¹ – vor. Die Normen des VersVG betreffend die Pflichtversicherung verfolgen den zentralen Zweck, die Interessen des (potentiell) Geschädigten vor den Haftpflichtgefahren, die von der schadensgeneigten Tätigkeiten und dem Betrieb gefährlicher Sachen ausgehen, zu schützen.²² § 158c leg cit ist hierbei die zentrale Norm, welche eine Deckungsfiktion zu Gunsten des Geschädigten anordnet. Folglich sind diese besonderen Schutzvorschriften und die damit verwirklichte Sicherheit zu Gunsten der (potentiell) Geschädigten wertlos, wenn es keine entsprechende materiell-rechtliche Verwaltungsvorschrift – wie im Falle der Ziviltechniker – gibt, die erst ihren Anwendungsbereich eröffnen würde.²³

§ 158c VersVG durchbricht bemerkenswerterweise die Abhängigkeit des Geschädigten von einer „intakten vertraglichen Leistungspflicht des Versicherers“, in dem in gewissen Fällen diese fingiert wird, um dem Geschädigten die Befriedigung seiner Ansprüche doch zu ermöglichen.²⁴ Eine (ausschließlich) vertraglich begründete Versicherungspflicht vermag den Anwendungsbereich der §§ 158b ff leg cit nicht zu eröffnen und somit auch den

¹³ Art 10 ff Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG).

¹⁴ Zu den einzelnen Normen siehe *Rubin* in Fenyves/Schauer, VersVG § 158b Annex I und II.

¹⁵ § 21a Rechtsanwaltsordnung (RAO).

¹⁶ § 30 Notariatsordnung (NO).

¹⁷ § 52d Ärztegesetz 1998 (ÄrzteG).

¹⁸ Etwa für Kraftfahrzeuge gem § 59 Kraftfahrzeuggesetz 1967 (KFG).

¹⁹ *Rubin*, Pflichthaftpflichtversicherungen – Funktion und Wirkungsweise, in Berisha/Gisch/Koban (Hrsg), Haftpflicht-, Rechtsschutz- und Cyberversicherung (2018) 11 (12).

²⁰ Deutsche Parallelvorschriften sind §§ 113-124 Versicherungsvertragsgesetz ([d]VVG).

²¹ *Rubin* in Fenyves/Schauer, VersVG Vor §§ 158b-158i Rz 2.

²² *Rubin* in Fenyves/Schauer, VersVG § 158b Rz 3 ff mWn; *derselbe* in Berisha/Gisch/Koban, Haftpflichtversicherung 12 ff.

²³ *Rubin* in Fenyves/Schauer, VersVG § 158b Rz 4.

²⁴ *Rubin* in Fenyves/Schauer, VersVG § 158b Rz 3 f.

besonderen – über die allgemeinen Bestimmungen hinausgehenden – Geschädigtenschutz zu gewährleisten.²⁵

II. Motive für Pflichtversicherungen

Zu Beginn der verfassungsrechtlichen Beurteilung von Pflichtversicherungen sind primär die Motive des Gesetzgebers für die Schaffung von Normen, welche Pflichtversicherungen vorsehen, zu ergründen.

Festzuhalten ist, dass Pflichtversicherungen insbesondere dem Opferschutz dienen sollen. Mit einer Pflichtversicherung wird dem Opfer ein weiterer Deckungsfond – neben dem Vermögen des Schädigers – beiseite gestellt, aus dem er seine Ansprüche decken kann. Damit verringert sich die Gefahr, dass die Ansprüche uneinbringlich sind und das Opfer auf seinen Schäden „sitzen bleibt“. Ein besonders ausgeprägter Opferschutz liegt dann vor, wenn das Opfer seine Ansprüche direkt beim Schädiger einklagen kann.²⁶

Ein weiteres Motiv dafür, dass der österreichische Gesetzgeber in seinen Normen teilweise Pflichtversicherungen vorsieht, ist die von *Hinteregger*²⁷ beschriebene effektive und wirksame Schadensabwicklung. Im Gegensatz zum Schädiger verfügen Versicherer über das nötige Know-How betreffend die Schadensabwicklung und über einen entsprechenden Bestandsschutz.

Der Gesetzgeber hat aber noch andere Motive vor Augen als den Opferschutz sowie die effektive Schadensabwicklung, wenn er in einzelnen Gesetzen den Abschluss und/oder das Aufrechterhalten²⁸ von Pflichtversicherungen vorsieht. Mit dem Abschluss von Pflichtversicherungen soll der Schaden insbesondere auch interpersonell und zeitlich verteilt werden. Die zeitliche Verteilung erfolgt dadurch, dass der Versicherungsnehmer regelmäßig (ihm im Vorhinein bekannte) Prämien an den Versicherer zahlt, anstatt plötzlich für einen hohen (ihm im Vorhinein unbekannt) Schaden eintreten zu müssen. Die interpersonelle Verteilung eines Schadens ist ein wesentliches Merkmal einer Versicherung. Durch die interpersonelle Schadensverteilung wird der Schaden vom einzelnen auf die Gemeinschaft übertragen und kann dadurch leichter bewältigt werden.²⁹ Die interpersonelle Verteilung ist insbesondere für die Wirtschaft relevant. Wäre eine solche nämlich nicht

²⁵ *Rubin* aaO § 158b Rz 24 und § 158c Rz 1 ff.

²⁶ *Hinteregger*, Die Pflichthaftpflichtversicherung aus zivilrechtlicher Sicht, VR 2005, 44 (45).

²⁷ VR 2005, 46.

²⁸ Darauf hinweisend *Raschauer*, VR 2005, 35.

²⁹ *Hinteregger*, VR 2005, 47.

gegeben, dürfte ein einzelner Versicherungsnehmer mit seinem Unternehmen keine für ihn großen bzw riskanten Aufträge annehmen, da eine Erfüllung mit Schadensfolgen eines solchen Auftrages ihn wirtschaftlich ruinieren würde. Durch die interpersonelle Verteilung wird allerdings dem einzelnen Versicherungsnehmer die Möglichkeit gegeben, auch große Aufträge anzunehmen, deren Erfüllung mit Schadensfolgen er sich eigentlich nicht leisten könnte.

III. Verfassungsrechtliche Aspekte der Pflichtversicherung

Das Versicherungswesen ist gemäß Art 10 Abs 1 Z 11 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Angelegenheit des Bundes. Für die Pflichtversicherung spielt dieser Umstand allerdings nur eine begrenzte Rolle. Wie bereits im Vorfeld erläutert, ordnen insbesondere Verwaltungsgesetze den Abschluss und/oder die Aufrechterhaltung einer Pflichtversicherung an. Die Verpflichtung zum Abschluss von Pflichtversicherungen ist verwaltungspolizeilicher Natur. Bei der Verwaltungspolizei handelt es sich bekanntlich um eine *Annexkompetenz*, wobei derjenige, der die Angelegenheit regelt, auch die verwaltungspolizeirechtlichen Bestimmungen festlegen kann.³⁰ Dementsprechend regelt der Bundesgesetzgeber beispielsweise die Pflichtversicherungen für KFZ und der Landesgesetzgeber die Pflichtversicherungen betreffend Skischulen. Die (wünschenswerte [siehe unten]) Verpflichtung der Ziviltechniker zum Abschluss einer Pflichtversicherung fällt gemäß Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG in die Kompetenz des Bundesgesetzgebers.

Neben der Frage, wer befugt ist Pflichtversicherungen anzuordnen, stellt sich die Frage, ob eine Pflichtversicherung in die Grundrechte des Versicherungsnehmers sowie Versicherers eingreift. Im Zuge der Beantwortung dieser Frage wird man sich vor allem mit den Grundrechten: Gleichheitsgrundsatz, Erwerbsfreiheit und Eigentumsgarantie befassen und einen allfälligen Eingriff in diese bewerten müssen. Festzuhalten ist, dass eine Pflichtversicherung sowohl Grundrechte des Versicherers als auch des Versicherungsnehmers betrifft. Die *Kontrahierungspflicht* stellt bereits einen intensiven Eingriff in die Freiheitsrechte dar.

Mit der Anordnung zum Abschluss einer Pflichtversicherung will der Gesetzgeber in aller Regel erreichen, dass ein Haftungsfond existiert, der die Ersatzansprüche des Geschädigten zu decken vermag. Dies ist besonders bei freiberuflicher Tätigkeit der Fall (siehe oben),

³⁰ Raschauer, VR 2005, 36 f.

denn der Haftungsfond, der freiwillig aus dieser Tätigkeit aufgebracht werden kann, typischer Weise nicht ohne weiteres mit dem Haftungspotential, welches mit ihrer Tätigkeit verbunden ist, Schritt zu halten vermag.³¹ Vielfach ist der Nachweis über den Abschluss einer entsprechenden Pflichtversicherung demnach zwingende Voraussetzung zur Ausübung des Berufes (siehe etwa § 21a RAO).³² Dies gilt insbesondere auch für die Ausübung des Baumeistergewerbes (siehe dazu unten).

IV. Vergleich der Pflichtversicherungen in Österreichs und in Deutschland

A. Pflichtversicherung?

In Österreich besteht für Ziviltechniker – anders als bei Baumeistern – keine Pflichtversicherung. Ebenso ist die Rechtslage in Deutschland, auch dort ist die Berufshaftpflichtversicherung grundsätzlich keine Pflichtversicherung im Sinne des Pflichtversicherungsgesetzes (dPflVG).

Allerdings gibt es mittlerweile aufgrund landesgesetzlicher Regelungen eine Vielzahl von Ausnahmen. Die Länder Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen sehen mittlerweile Pflichtversicherungen in ihren landesgesetzlichen Regelungen vor. Diese Landesgesetze sind allerdings nicht einheitlich und weisen Unterschiede auf. Wegen der Vielzahl an Landesgesetzesvorhaben verändert sich der Status der Pflichtversicherungen in den einzelnen Bundesländern oft. Dementsprechend müssen sich deutschlandweit agierende Ziviltechniker jeweils anhand der jeweiligen Landesgesetze bzw Landesbauordnungen vergewissern, ob eine gesetzliche Pflicht zum Abschluss einer Pflichtversicherung besteht. Anzumerken ist, dass die EU dazu tendiert, dem Ziviltechniker die öffentlich-rechtliche Pflicht aufzuerlegen, sein Haftpflichtrisiko über eine Pflichtversicherung abzudecken. Die Meinungen der Landesgesetzgeber dazu sind allerdings nicht deckungsgleich. Auch hier ist zu beachten, dass die regionalen politischen Interessen der einzelnen Landesgesetzgeber unterschiedlich sind.³³

³¹ *Rubin* in Berisha/Gisch/Koban, Haftpflichtversicherung 13.

³² *Rubin*, in Fenyves/Schauer, VersVG § 158b Rz 73 mwN; *derselbe*, in Berisha/Gisch/Koban, Haftpflichtversicherung 15. *Littbarski*, Haftungs- und Versicherungsrecht im Bauwesen: Erläuterungen für Wissenschaft und Praxis (1986) Rz 343 f.

³³ *Schmalzl/Krause-Allenstein*, Berufshaftpflichtversicherung des Architekten und des Bauunternehmers² (2006) Rz 432.

Sofern aufgrund eines Landesgesetzes eine Pflichtversicherung vorgeschrieben ist, sind die Vorschriften des dVVG (§§ 113 ff) anzuwenden.³⁴ Dabei ist anzumerken, dass die Anwendung des § 117 leg cit von großer Bedeutung ist, da dieser im Rahmen einer gegebenenfalls bestehenden Pflichtversicherung bei Ziviltechnikern die Verpflichtung zur Leistung eines Versicherers Bezug nehmend zum Geschädigten mit sich bringt:

- Zu beachten ist, sofern eine Pflichtversicherung besteht, dass im Verhältnis zum Geschädigten der Versicherer für die Selbstbeteiligung des Versicherten einzustehen hat, selbst wenn die versicherungsvertraglich vereinbarte Selbstbeteiligung höher ist als die vorgesehene Pflichtversicherung.
- Zudem sind Verletzungen allfälliger Obliegenheiten des Versicherten gegenüber dem Versicherer Bezug nehmend auf den Geschädigten nicht von Relevanz.³⁵
- Die Verpflichtung zur Leistung des Versicherers richtet sich nach § 114 dVVG, soweit landesrechtliche Vorgaben nichts anderes vorsehen. Im Sinne des § 114 VVG betragen die Mindestdeckungssummen für Pflichtversicherungen EUR 250.000,- maximiert auf EUR 1.000.000,- im Jahr. Im Rahmen dieser Mindestsummen hat der Versicherer (im Außenverhältnis) an den geschädigten Dritten jedenfalls zu leisten.
- Abschließend ist festzuhalten, dass dem anspruchstellenden Geschädigten Obliegenheiten im Sinne des § 119 dVVG zukommen. Sofern er diese Obliegenheiten verletzt, hat dies eine Leistungseinschränkung von Seiten des Versicherers zur Folge.³⁶

B. Direktanspruch gegen den Versicherer

In Österreich hat der Dritte – mit Ausnahme weniger Fälle – gegen den Versicherer keinen direkten Anspruch, sondern ist auf einen Schadenersatzanspruch gegen den Versicherungsnehmer beschränkt. Er kann aber zur Hereinbringung der Schadenersatzforderung im Exekutionsverfahren diesen Anspruch pfänden und sich überweisen lassen. Dieser wandelt sich dadurch jedenfalls in einen Geldanspruch um. Der

³⁴ Garbes, Die Haftpflichtversicherung der Architekten, Ingenieure³ (2008) 6 f.

³⁵ BGH 22.10.2003 IV ZR 171/02 VersR 2003, 1565.

³⁶ Garbes, Die Haftpflichtversicherung³ 7 f.

Geschädigte kann dann vom Versicherer unmittelbar Ersatz verlangen. Er tritt dabei in die Rechtsstellung des Versicherungsnehmers ein.³⁷

Auch hier ist die deutsche Gesetzeslage weiter, wie man an den nachstehenden Beispielen erkennen kann. Die deutsche Gesetzeslage sieht in § 115 dVVG Fälle vor, bei denen ein Direktanspruch gegenüber dem Versicherer besteht:

- Bei ausdrücklicher gesetzlicher Regelung, derzeit nur bei der Kraftfahrthaftpflichtversicherung (sowie in Österreich³⁸);
- im Falle der Insolvenz des Versicherungsnehmers und
- wenn der Aufenthaltsort des Versicherungsnehmers unbekannt ist.³⁹

In allen anderen Fällen ist es grundsätzlich auch in Deutschland so, dass sich der Dritte vom Geschädigten die Ansprüche abtreten lassen muss.⁴⁰

V. Pflichtversicherung für das Baumeistergewerbe

A. EU- Beitritt

Mit dem Beitritt zur Europäischen Union hat Österreich auch deren Werte sowie Grundsätze übernommen und sich verpflichtet, die europäische Gesetzgebung umzusetzen. Wesentliche Grundsätze der EU sind die Freizügigkeit der Unionsbürger sowie die Dienstleistungsfreiheit.

Zur Umsetzung ihrer Grundsätze hat die EU unter anderem die Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG und die Berufsqualifikationsrichtlinie 2005/36/EG geschaffen. Diese Richtlinien mussten im österreichischen Recht entsprechend Niederschlag finden und die, bis dato bestehende österreichische Gesetzgebung entsprechend angepasst werden. Dementsprechend haben sich aufgrund des Beitritts zur EU auch die Regelungen betreffend die Ausübung des Baumeistergewerbes geändert.

³⁷ *Rubin* in Berisha/Gisch/Koban, Haftpflichtversicherung 32 mwN.

³⁸ In Österreich sind darüber hinaus zehn weitere Fälle von Direktansprüchen vorgesehen (siehe *Rubin* in Berisha/Gisch/Koban, Haftpflichtversicherung 32).

³⁹ *Garbes*, Haftpflichtversicherung³ 9.

⁴⁰ *Garbes* aaO.

B. Beruf des Baumeisters

Der Baumeister übernimmt die Ausführung von Bauarbeiten sowie teilweise die Bauplanung und die Bauleitung. Im Gegensatz zum Ziviltechniker, für die das ZTG einschlägig ist, kommt für einen Baumeister die Gewerbeordnung 1994 (GewO) zur Anwendung. Es handelt sich dabei um ein reglementiertes Gewerbe. Das Errichten von Bauwerken birgt besondere und erhebliche Gefahren in sich. Dementsprechend haben die Leistungen, welche von einem Baumeister erbracht werden, ein entsprechend hohes Gefahrenpotenzial. Dieses Gefahrenpotenzial wurde/wird dadurch potenziert, dass das Anerkennungsverfahren aufgrund der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG und der Berufsqualifikationsrichtlinie 2005/36/EG wegfiel und jeder EWR Bürger mit einer nachgewiesenen Befähigung (egal von welchem EWR Land diese ausgestellt wurde) dem Beruf dem Beruf des Baumeisters nachgehen kann.⁴¹

Um diesem Gefahrenpotenzial entgegenwirken zu können, wurde vom Gesetzgeber zwingend eine bestehende Pflichtversicherung mit einer gewissen Versicherungssumme als Voraussetzung zur Ausübung des Baumeister-Gewerbes vorgesehen (§ 99 Abs 7 GewO).⁴² Im Zuge der Einführung der gesetzlichen Pflichtversicherung für das Baumeistergewerbe wurde von Seiten des Gesetzgebers angenommen, dass ca 90 % der dem Baumeistergewerbe nachgehenden Gewerbetreibenden bereits freiwillig haftpflichtversichert sind.⁴³ Dementsprechend musste nur ein relativ geringer Teil der Gewerbetreibenden aufgrund der neuen gesetzlichen Regelung eine Pflichtversicherung abschließen. Dabei ist anzumerken, dass der nunmehr im Gesetz vorgesehene zwingende Abschluss einer Pflichtversicherung dem Ausgleichsgedanken entspricht. Bis dahin konnte nämlich der (Baumeister-) Gewerbetreibende, der sorgfaltslos keine freiwillige Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat, billigere Preise am Markt anbieten, da er sich die Prämie ersparte, als derjenige der in weiser Sorgfalt seine Versicherungsprämien bezahlt hat. Dementsprechend war der sorgfältig handelnde Baumeister doppelt benachteiligt, in dem er einerseits Prämien entrichten musste und zum anderen im Wettbewerb benachteiligt war.⁴⁴ *Hanusch*⁴⁵ kritisiert die obigen Argumente, welche vom

⁴¹ EB zu GewO 2012, 1800 BlgNR 21.GP.

⁴² BGBl I 85/2012.

⁴³ EB zu GewO 2012, 1800 BlgNR 21.GP.

⁴⁴ EB zu GewO 2012, 1800 BlgNR 21.GP.

⁴⁵ Kommentar zur Gewerbeordnung (26. Lfg, April 2018) § 99 Rz 7 f.

Gesetzgeber dargelegt wurden scharf und legt dar, dass etwas Wünschenswertes, wie der Abschluss einer Pflichtversicherung, keinen Grundrechtseingriff rechtfertigt.

Laut den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage sollte die Pflichtversicherung der Baumeister nach dem Vorbild der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für Immobilienreuhänder gestaltet werden. Bemerkenswerterweise war die Pflichtversicherung gemäß § 99 Abs 7 GewO vorerst nur für Sach- und Personenschäden vorgesehen. Erst mit BGBl I 85/2013 wurde die Pflichtversicherung auf Personen-, Sach und *Vermögensschäden* ausgedehnt. Warum Vermögensschaden nicht bereits im Zuge des BGBl I 85/2012 von der verpflichtenden Pflichtversicherung mitumfasst waren, ist unerklärlich.⁴⁶

Ein Baumeistergewerbetreibender hat eine Pflichtversicherung bei einem Unternehmen abzuschließen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist. Zudem muss die Pflichtversicherung für Baumeister für Personen-, Sach- und Vermögensschäden wie folgt inhaltlich gestaltet sein:

- Für einen Baumeister mit einem jährlichen Umsatz gemäß § 221 Abs 2 Z 2 in Verbindung mit § 221 Abs 4 UGB hat die Versicherungssumme mindestens 1.000.000 Euro pro Schadensfall zu betragen, für jene deren Umsatz darüber hinaus geht mindestens 5.000.000 Euro pro Schadensfall;
- Die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode kann für einen Baumeister mit einem jährlichen Umsatz gemäß § 221 Abs 2 Z 2 in Verbindung mit § 221 Abs. 4 UGB auf 3.000.000 Euro beschränkt werden, für jene deren Umsatz darüber hinausgeht kann die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 15.000.000 Euro beschränkt werden;
- Es darf ein Selbstbehalt von höchstens 5 % der jeweiligen Versicherungssumme pro Schadensfall vereinbart werden.⁴⁷

Der (gewillte sowie allenfalls künftige) Gewerbetreibende ist verpflichtet bei Anmeldung seines Gewerbes einen Nachweis zu erbringen, dass er über eine entsprechende Pflichtversicherung mit den gesetzlich vorgesehenen Versicherungssummen sowie einen dem Gesetz entsprechenden Selbstbehalt verfügt, um überhaupt dem Baumeistergewerbe

⁴⁶ BGBl I 85/2013.

⁴⁷ Hanusch, GewO § 99 Rz 7.

nachgehen zu können. Sobald der dem Baumeistergewerbe nachgehende Gewerbetreibende nicht mehr über eine entsprechende Pflichtversicherung verfügt, ist ihm die Gewerbeberechtigung zu entziehen. Dementsprechend muss der dem Baumeistergewerbe nachgehende Gewerbetreibende, sofern seine Pflichtversicherung gekündigt wird, unverzüglich eine neue entsprechende Pflichtversicherung (bei einer allenfalls anderen Versicherungsgesellschaft) abschließen, um den drohenden Verlust seiner Gewerbeberechtigung zu verhindern.

Insbesondere im Hinblick darauf, dass nunmehr für denjenigen, der das Baumeistergewerbe ausüben will, der zwingende Abschluss einer Pflichtversicherung von Nöten ist, ist umso unverständlicher, dass für Ziviltechniker keine derartige Verpflichtung besteht. Auch wenn ein Ziviltechniker „nur“ plant/überwacht und nicht direkt im Zuge der Ausführung Hand anlegt, übt er jedenfalls Tätigkeiten aus, die mit einem besonders hohen Gefahrenpotenzial verbunden sind. Dieses Gefahrenpotenzial umfasst allfällige Personen, Sach- und Vermögensschäden. Aus diesem Grund ist für die Autoren nicht nachvollziehbar, dass hier augenscheinlich „Gleiches ungleich“ behandelt wird. Ob und inwiefern diese Ungleichbehandlung dem Gleichheitsgrundsatz widerspricht, sollte vom Gesetzgeber zeitnah überdacht werden.

VI. Pflichtversicherung nach dem Baurägervertragsgesetz (BTVG)

Wie bereits dargelegt, gibt es in Österreich keine zwingende Pflichtversicherung für Ziviltechniker. Somit muss ein Ziviltechniker zur Ausübung seines Berufes über keine Pflichtversicherung nach dem ZTG verfügen. Das BTVG macht hiervon bemerkenswerterweise eine Ausnahme. Auch das BTVG regelt nämlich Leistungen von (für den Hochbau zuständigen) Ziviltechnikern, sofern diese im Zuge eines Baurägerprojekts, das mittels Ratenplan finanziert wird, geleistet werden. In § 13 Abs 4 leg cit heißt es wörtlich:

„Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung gegen sie aus den in Abs 2 und 3 genannten Tätigkeiten entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400.000 Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen.“

Nach § 13 Abs 2 BTVG kann der Treuhänder zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnittes, welche für die Umsetzung des Ratenplans notwendig ist, unter

anderem einen Ziviltechniker beiziehen, welcher dem Erwerber des Bauprojekts in weiterer Folge direkt haftet. Mit dieser Normierung sollen dem Erwerber eines Bauträgerobjekts die Ansprüche, welche einem tatsächlichen rechtsgeschäftlichen Schuldverhältnis entsprungen wären, zukommen. Durch diese direkte Haftung ergibt sich ein hohes Gefahrenpotenzial für einen Ziviltechniker.⁴⁸ Dies hat im Zuge der Änderung des Bauträgervertragsgesetzes durch das BGBl I 56/2008 auch der Gesetzgeber erkannt und ausdrücklich festgehalten:

„Die Aufgaben des Ziviltechnikers und des Sachverständigen können im Einzelfall mit einem beträchtlichen Haftungsrisiko verbunden sein. § 13 Abs. 4 des Entwurfs verhält solche Fachleute in deren eigenen Interesse, aber auch im Interesse der Erwerber und der Bauträger, zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung in der Höhe von zumindest € 400.000 je Versicherungsfall. Vorbild sind die einschlägigen Regelungen über die Pflichtversicherung von Sachverständigen, Notaren und Rechtsanwälte.“⁴⁹

Wie aus obiger Formulierung eindeutig hervorgeht, hat der Gesetzgeber im Zuge der Gestaltung von § 13 Abs 4 BTVG das Gefahrenpotenzial, welches mit der Tätigkeit eines Ziviltechnikers (für Hochbau) einhergeht, erkannt und ausdrücklich festgestellt. Umso bemerkenswerter bzw unverständlicher ist, dass ein Ziviltechniker allerdings bei ihrer sonstigen Berufsausübung und nach dem ZTG keine zwingende Pflichtversicherung benötigen, obwohl kein geringeres Gefahrenpotenzial hierbei gegeben ist als bei Leistungen im Zusammenhang mit Bauträgerprojekten.

VII. Vor-/Nachteile einer Pflichtversicherung

Die Tätigkeit von Ziviltechnikern birgt augenscheinlich ein hohes Gefahrenpotenzial. Mangelhafte Planungsleistungen und Bauaufsichtsleistungen können Schäden mit immensem Ausmaß nach sich ziehen. Eine aufrechte Pflichtversicherung würde dem Geschädigten die Möglichkeit einräumen auf einen begründeten Haftungsfond in gesichertem Ausmaß zuzugreifen. Insbesondere im Hinblick auf den von der EU geschaffenen freien Dienstleistungsverkehr (Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG und Berufsqualifikationsrichtlinie 2005/36/EG) erscheint eine Pflichtversicherung für Ziviltechniker, die in Österreich tätig sind, im ZTG nach dem Vorbild des § 99 Abs 7 GewO für geboten. Darüber hinaus würde eine Pflichtversicherung auch im Falle eines

⁴⁸ ErlRV 432 BlgNr 23. GP, 12.

⁴⁹ ErlRV 432 BlgNr 23. GP, 12.

Schadenseintritts einen Ziviltechniker selbst vor einer allfälligen Existenzgefährdung bewahren. Insbesondere wird durch den Abschluss einer Pflichtversicherung ein allfälliger Schaden interpersonell und zeitlich verteilt. Ein weiterer Vorteil einer gesetzlichen Pflichtversicherung besteht, wie von *Hinteregger* dargelegt, darin, dass die Schadensabwicklung effektiv und wirksam erfolgt.⁵⁰ Dies kommt sowohl dem Schädiger als auch dem Geschädigten zu Gute. Diese Vorteile überwiegen jedenfalls gegenüber (allfälligen Nachteilen) einer Beschränkung der Erwerbsfreiheit und/oder der Eigentumsgarantie, die mit der Normierung einer Pflichtversicherung verbunden wären.

VIII. Ergebnis und Wunsch an den Gesetzgeber

Im Hinblick darauf, dass der Beruf des Ziviltechnikers besondere Gefahren aufweist, erscheint die gesetzliche Anordnung zum Abschluss einer umfassenden Pflichtversicherung – und zwar alternativlos⁵¹ – für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, wie es gemäß § 99 GewO auch im Baumeistergewerbe der Fall ist, für dringend geboten. Der Gesetzgeber hat dieses Gefahrenpotenzial im Zuge der Gesetzgebung bereits teilweise erkannt und festgestellt. Dementsprechend wurde sowohl die GewO als auch das BTVG entsprechend novelliert und zwingende Pflichtversicherungen für Baumeister und Ziviltechniker, sofern diese im Rahmen von § 13 BTVG und GewO tätig sind, festgelegt. Umso unverständlicher ist es, dass der Gesetzgeber im Zuge dessen nicht das ZTG entsprechend novelliert und eine Pflichtversicherung mit entsprechendem Inhalt für Ziviltechniker generell vorgeschrieben hat. Wie oben dargelegt, überwiegen die Vorteile einer Pflichtversicherung gegenüber allfälligen Nachteilen. Insbesondere im Hinblick auf die Dienstleistungsleistungsrichtlinie 2006/123/EG und die Berufsqualifikationsrichtlinie 2005/36/EG sowie im Interesse der (potentiell) Geschädigten erscheint eine Pflichtversicherung für Ziviltechniker geboten. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber diesen Missstand möglichst zeitnah erkennt und entsprechend reagiert.

IX. Literaturverzeichnis

Berisha/Gisch/Koban (Hrsg), *Haftpflicht-, Rechtsschutz- und Cyberversicherung* (2018)

Bildungsakademie der österreichischen Versicherungswirtschaft (Hrsg), *Versicherungshandbuch* (14. Lfg 2016)

⁵⁰ VR 2005, 45 f.

⁵¹ In jenen den Ziviltechnikern ähnlich gelagerten Fällen (meisten Freiberufler sowie Baumeister) wird dies ebenso angeordnet, vgl *Rubin* in Fenyves/Schauer, *VersVG* § 158b Rz 20 ff; *denselben* in Berisha/Gisch/Koban, *Haftpflichtversicherung* 20.

Fenyves/Schauer (Hrgs), Versicherungsvertragsgesetz – VersVG Kommentar (1. – 2. Lfg 2014)

Garbes, Die Haftpflichtversicherung der Architekten, Ingenieure³ (2008)

Hanusch, Kommentar zur Gewerbeordnung (26. Lfg, April 2018)

Hartjes/Janker/Reisinger, Die Haftpflichtversicherung: Ein praxisorientierter Grundriss (2017)

Hinteregger, Die Pflichthaftpflichtversicherung aus zivilrechtlicher Sicht, VR 2005, 44

Littbarski, Haftungs- und Versicherungsrecht im Bauwesen: Erläuterungen für Wissenschaft und Praxis (1986)

Raschauer, Die Pflichthaftpflichtversicherung aus verfassungsrechtlicher Sicht, VR 2005, 35

Schmalzl/Krause-Allenstein, Berufshaftpflichtversicherung des Architekten und des Bauunternehmers² (2006)