

Entwurf

Bundesgesetz, mit dem das Bauträgerevertragsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Bauträgerevertragsgesetz, BGBl. I Nr. 7/1997, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 lautet:

„§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgereverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.“

2. § 4 Abs. 1 lautet:

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

1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (Vertragsgegenstand) und die Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und genaue Pläne, Baubeschreibungen, die Ausstattung und deren Zustand einzubeziehen sind;
2. den Preis und die vom Erwerber sonst zu entrichtenden Beträge (§ 1 Abs. 1), wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern, die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung sowie die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers zu informieren ist;
3. den spätesten Termin der Übergabe des Vertragsgegenstands und der Fertigstellung der Gesamtanlage;
4. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten;
5. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7);
6. das Konto des Bauträgers, auf das der Erwerber die Zahlungen bei einer Sicherung durch Garantie zu entrichten hat, wobei über die damit verbundenen Rechtsfolgen (§ 8 Abs. 5) zu informieren ist, sowie
7. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).“

3. Dem § 4 werden folgende Absätze angefügt:

„(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.“

(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 einen Haftrücklass im Ausmaß von zumindest drei vom Hundert des Preises oder eine Garantie eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers einzuräumen.“

4. In § 5 Abs. 1 lautet der Einleitungssatz:

„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:“

5. In § 5 Abs. 1 entfallen die Z 3 und 4; die bisherige Z 5 erhält die Ziffernbezeichnung „3.“.

6. § 5 Abs. 2 lautet:

„(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.“

7. In § 5 Abs. 3 zweiter Satz werden die Worte „einer Woche“ durch die Wendung „14 Tagen“ und die Worte „einen Monat“ durch die Worte „sechs Wochen“ ersetzt.

8. In § 7 Abs. 1 wird nach dem Wort „Zahlungen“ der Ausdruck „(§ 1 Abs. 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung“ eingefügt.

9. § 7 Abs. 3 lautet:

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

10. § 7 Abs. 6 lautet:

- „(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 oder
 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 fertig gestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann.“

11. § 8 Abs. 1 lautet:

„(1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch eine ihm eingeräumte Garantie oder 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.“

12. In § 8 Abs. 3 entfällt der Ausdruck „Bürgen oder“.

13. Dem § 8 wird folgender Absatz angefügt:

„(5) Leistungen aus einer Garantie können nur von der Entrichtung der Zahlungen des Erwerbers auf das in der Garantie genannte Konto abhängig gemacht werden. Die Inanspruchnahme der Garantie durch den Erwerber gilt jedenfalls als Auflösung des Vertrags. Leistungen aus der Garantie werden spätestens mit der Löschung der bücherlichen Rechte des Erwerbers fällig.“

14. In § 9 Abs. 2 wird der Verweis auf „§ 24a Abs. 2 WEG 1975“ durch den Verweis auf „§ 40 Abs. 2 WEG 2002“ ersetzt.

15. § 9 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„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, oder die dem Wert der für den nächsten Bauabschnitt vom Bauträger bereits erbrachten, vom Erwerber aber noch nicht entgoltenen Bauleistungen entspricht.“

16. § 10 Abs. 2 lautet:

- „(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:
1. 25 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
 2. 25 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
 3. 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 4. 24 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Vertragsgegenstandes,
 5. 3 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage und
 6. der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übernahme des Vertragsgegenstandes (§ 4 Abs. 1 Z 6), sofern der Bauträger für allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie gesichert hat.“

17. § 12 Abs. 3 Z 1 lautet:

- „1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren, insbesondere
- a. über die nach diesem Bundesgesetz und nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (§ 7) einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen für den Fall der Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Bauträgers,
 - b. über den Haftrücklass (§ 4 Abs. 1 Z 6) und seine Rechtsfolgen,
 - c. über die wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Abschlusses des Bauträgervertrags, und“

18. In § 12 Abs. 3 am Ende werden der Punkt durch das Wort „und“ ersetzt und folgende Ziffer angefügt:

- „4. dafür zu sorgen, dass der Erwerber Zahlungen nur auf Konten entrichtet, über die der Treuhänder verfügungsberechtigt ist und die im Treuhandregister des Österreichischen Notariats bzw. in einer Treuhandeinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.“

19. In § 13 Abs. 2 und 3 wird jeweils das Wort „gerichtlichen“ durch die Worte „und gerichtlich zertifizierten“ ersetzt.

20. Dem § 13 wird folgender Absatz angefügt:

„(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.“

21. In § 14 Abs. 1 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „acht“ ersetzt.

22. § 18 Abs. 3 lautet:

„(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.“

23. Dem § 18 wird folgender Absatz angefügt:

„(6) Die §§ 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 18 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2007 treten mit 1. April 2008 in Kraft. Sie sind auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 31. März 2008 abgeschlossen werden.“