



Bauträgervertragsgesetz

Novelle ist zum 1.7.2008 in Kraft getreten

Die Novelle des Bauträgervertragsgesetzes gibt Erwerbem von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten erweiterten rechtlichen Schutz. Sie ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 30.6.2008 abgeschlossen wurden.

Von Bauträgerverträgen spricht man, wenn der Erwerber von Wohnungen, Gebäuden oder Geschäftsräumen dem Bauunternehmen Vorauszahlungen leisten muss. Der Bauträger muss diese Vorauszahlungen absichern, damit sie in einer allfälligen Insolvenz nicht verloren gehen.

Die in der Praxis am häufigsten verwendete Methode ist die Zahlung nach Ratenplan: Hier darf der Bauträger Vorauszahlungen nur nach dem Baufortschritt entgegennehmen. Dabei haben sich in manchen Fällen Probleme für die Erwerber ergeben, die die Novelle nun auf folgende Weise löst:

Problem Preisbestimmung

Unverändert ist geblieben, dass es den Vertragsparteien nach wie vor freisteht, entweder einen Fixpreis oder einen von bestimmten Kostenfaktoren abhängigen Preis zu vereinbaren. In diesem Fall ist der Bauträger aber im Interesse der Transparenz verpflichtet, einen fixen Basispreis anzugeben, aus dem sich der flexible Preis ableiten lässt. Wenn die Vereinbarung eines flexiblen Preises unwirksam ist, weil die Kostenfaktoren nicht exakt festgesetzt werden, weil die Vereinbarung keine Obergrenze enthält oder weil das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Einzelfall diese Preisfestlegung nicht zulässt, gilt der **Basispreis** als Entgelt. Neu aufgrund der Novelle ist nun, dass mangels einer Möglichkeit der Preisfestsetzung der Basispreis gilt. Damit soll der Einwand, dass der gesamte Vertrag mangels ausreichend bestimmten Preises unwirksam ist, abgeschnitten werden.

Problem Insolvenzrisiko des Bauträgers

Auf Grund der Gesetzesnovelle wird der Ratenplan gesetzlich vorgeschrieben: Hierbei stehen zwei Ratenpläne zur Auswahl, die eine Obergrenze für die Teilzahlungen darstellen. Die Obergrenzen der **Teilzahlungen sind an die Baufortschritte gekoppelt**. Wirtschaftliche Nachteile für den Erwerber aus einem Baustopp in der Insolvenz des Bauträgers werden somit minimiert.

Problem Gewährleistungsrisiken

Der Bauträger wird verpflichtet, dem Erwerber einen **Hafrücklass** zur Deckung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche einzuräumen. Der Hafrücklass ist so definiert, dass zwei Prozent des Preises erst drei Jahre nach Übergabe der Immobilie fällig werden. Alternativ dazu steht dem Bauträger die Möglichkeit offen, solche Ansprüche des Erwerbers für diesen Zeitraum durch die Garantie eines Kreditinstituts, eines Versicherungsunternehmens oder einer inländischen Gebietskörperschaft zu sichern.

Der **Rücktritt** kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach **binnen 14 Tagen** (vor der Novelle sieben Tage) erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhalten hat, frühestens



jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

Die Novelle trägt weiter zu klareren und transparenteren Verträgen bei, indem die Mindestinhalte an solche Verträge neu definiert werden.