

Einleitung

Jeder Bauherr, der sich dazu entschließt, ein oder mehrere Unternehmen damit zu beauftragen, ein Bauwerk zu errichten, bringt in der Regel etwa zwölf bis 18 Monate seines Lebens damit zu, das Wachsen seines Hauses zu beobachten, Professionisten zu koordinieren sowie Fehler zu erkennen und auszubessern.

Auch der Erwerb eines Bauträgerobjekts vor dessen Fertigstellung erfordert entsprechende vertragliche Regelungen bei der finanziellen Abwicklung. Insbesondere dann, wenn der Erwerber vor Fertigstellung Zahlungen an den Bauträger oder an Professionisten leistet, sollte er darauf achten, dass auf diesen Vertrag die Regeln des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) zur Anwendung kommen, die ihn davor schützen sollen, ohne Vorliegen der entsprechenden Sicherungsinstrumente Zahlungen zu leisten.

Im Rahmen dieses Buches ist es – in Anbetracht der Häufigkeit der Fälle – angebracht, die speziellen Kriterien der grundbücherlichen Sicherung der Rechte des Erwerbers in einem Bauträgerprojekt näher zu beleuchten, da diese bezwecken, einerseits möglichst wenig Baumängel zuzulassen, jedenfalls aber dem Erwerber von Anfang an geeignete Instrumente an die Hand zu geben, um die finanziellen Folgen derartiger Baumängel möglichst gering zu halten. Zu beachten ist, dass die Regelungen des BTVG nach Fertigstellung und Übergabe des Objekts nicht mehr gelten, sondern „nur mehr“ die allgemeinen Rechtsgrundsätze der Gewährleistung und des Schadenersatzes.

Nicht zuletzt gelten die in diesem Buch näher beleuchteten Kriterien von Gewährleistung und Schadenersatz grundsätzlich auch beim Erwerb eines fertigen Objekts.

Es mag das eine oder andere Bauwerk geben, das ohne Schwierigkeiten, Fehler oder – allgemein gesagt – Baumängel errichtet wird. Doch kommt dies beim heutigen Stand der Technik erfahrungsgemäß so gut wie nie vor. Immer dann, wenn ein Bauschaden festgestellt wird, wird der Geschädigte diesen Mangel bei einem oder mehreren Verantwort-

lichen reklamieren. Es liegt in der Natur des Menschen, dass der vermeintliche Verursacher wahrscheinlich versuchen wird, diesen Mangel abzustreiten, ihn als unbedeutend erscheinen zu lassen oder zumindest einen anderen Verursacher namhaft zu machen. Es liegt an den Beteiligten und nicht zuletzt an den zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen, ob diese Situation auch ohne Richter in zivilisierter Form abgehandelt wird oder ob viel Geld und Zeit in aufwändige Gerichtsverfahren etc. investiert wird.

Dieses Buch soll den interessierten Lesern Anleitungen dafür geben, wie Baumängel erkannt und vielleicht sogar frühzeitig behoben werden können, wie Auffassungsunterschiede zwischen den Vertragsparteien über Leistungsinhalte etc. vermieden werden können und vor allem, auf welche Weise mit einem einmal aufgetretenen Baumangel verfahren werden kann. Dieses Buch soll ausdrücklich keine Anleitung zum „Läuse suchen“ sein. Es verrät auch keine Tricks, wie man sich auf Kosten der Professionisten oder des Bauträgers ungerechtfertigt wirtschaftliche Vorteile „herausholt“. Es soll auch keinesfalls dazu animieren, an sich gerechtfertigte Zahlungen durch die Behauptung von nicht vorhandenen Baumängeln zu verweigern, also damit zu spekulieren, dass der Unternehmer in Erwartung eines langwierigen komplizierten Gerichtsverfahrens und dessen ungewissen Ausgangs auf eine Auseinandersetzung und damit auf sein Geld verzichtet.

Es darf selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass es Ziel jedes Unternehmers ist, ein mängelfreies Werk zu liefern und dafür den vereinbarten Preis zu erhalten, ebenso wie es wohl auch Ziel eines normalen Auftraggebers/Käufers ist, für eine ordnungsgemäß erbrachte Leistung den vereinbarten Preis zu bezahlen.

Das Zivilrecht hat eine Anzahl von Instrumenten geschaffen, die gewährleisten sollen, dass Baumängel frühzeitig erkannt und bewertet werden. Sie gibt jedem Auftraggeber durch das Recht auf Zahlungsverweigerung bei Vorliegen von Baumängeln ein wichtiges Instrument an die Hand, das den Unternehmer dazu zwingt, sich den behaupteten Mängeln zu stellen und diese im Falle einer berechtigten Mängelbehauptung auch zu beheben. Umgekehrt sind die Kosten einer unge-

rechtfertigten Prozessführung im Regelfall derart hoch, dass auch bei einem Auftraggeber, der darauf spekuliert, sich durch ungerechtfertigte Mängelbehauptungen einen Teil des Kaufpreises zu ersparen, die Erkenntnis vorherrschen sollte, die eigenen Rechte nur nach entsprechender technischer und rechtlicher Prüfung und mit der nötigen Vorsicht gerichtlich durchsetzen zu wollen.

Ein Bauprozess wird in der Regel deshalb geführt, weil die Qualität eines Baumangels, dessen Ursachen und Auswirkungen und die daraus resultierenden Rechtsfolgen und Kosten festzustellen sind. Jedem, der schon einmal einen Prozess geführt hat, ist bekannt, dass zwischen der materiellen Wahrheit, der eigenen subjektiven Wahrnehmung und Erinnerung, somit dem subjektiven, darauf gegründeten Rechtsstandpunkt, und dem Prozessergebnis, nämlich einem Gerichtsurteil, durchaus ein Unterschied bestehen kann. Dies ergibt sich zwangsläufig daraus, dass der Richter bei einem Zivilprozess über einen Sachverhalt zu entscheiden hat, von dem er keine unmittelbare Kenntnis aus gesicherter eigener Wahrnehmung hat. Ziel der Zivilprozessordnung ist, dass das Bild des Richters vom Sachverhalt mit dem wahren Sachverhalt übereinstimmt. Allerdings hat zumindest eine – wenn nicht beide – Prozesspartei das gegenläufige Ziel: nämlich, den Richter davon zu überzeugen, dass ihre subjektive Sicht der Dinge „richtig“ ist.

Diese bei entsprechender Überlegung eigentlich nahe liegende Gefahr sollte jedem am Baugeschehen Beteiligten (Auftraggeber, Erwerber, Bauträger, Generalunternehmer, Professionisten) bewusst sein, wenn er Auseinandersetzungen über behauptete oder sogar tatsächlich vorhandene Baumängel beginnt.

Die Rechtsgrundlagen der Gewährleistung finden sich in den §§ 922 bis 933 des **Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs** (ABGB), aber auch im § 9 des **Konsumentenschutzgesetzes** (KSchG) und im § 38 Abs. 1 Z.4 des **Wohnungseigentumsgesetzes** (WEG), der Vereinbarungen über Beschränkungen der Gewährleistung gegenüber Wohnungseigentümern und Eigentumsbewerbern für rechtsunwirksam erklärt.

Die schadenersatzrechtlichen Rechtsgrundlagen finden sich in § 933a, sowie § 1293 bis §1341 ABGB. Für Erwerber eines Bauträger-

objekts, also einer Wohnung oder eines Hauses, das erst errichtet wird, sind die Bestimmungen des **Bauvertragsgesetzes** (BTVG) unbedingt zu beachten. Das Gesetz wurde im Jahr 2008 durchgreifend novelliert; der Erwerberschutz wurde entscheidend verbessert. Das Bauvertragsgesetz kommt immer dann zwingend zur Anwendung, wenn ein Bauvertrager von einem Erwerber Zahlungen verlangt, obwohl das zu liefernde Objekt noch nicht fertig gestellt ist. Dabei ist es unerheblich, ob es sich dabei um ein Mietobjekt, ein vom Bauvertrager zu errichtendes Einfamilienhaus auf einer gleichzeitig vom Bauvertrager oder einer diesem nahe stehenden Person erworbenen Liegenschaft oder ein Objekt in einer Wohnungseigentumsanlage handelt. Auch Objekte, die im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus vor Fertigstellung veräußert oder vermietet werden und bei denen vor Fertigstellung Zahlungen vom Erwerber verlangt werden, unterliegen dem Gesetz.

Obwohl das BTVG seit etwa zwölf Jahren in Kraft ist, gibt es auch heute noch in ganz Österreich Bauvertrager, die der Ansicht sind, durch besonders ausgeklügelte Konstruktionen den Regelungen des BTVG, die zu Lasten von Konsumenten nicht abbedungen werden dürfen, „entkommen“ zu können. Die überwiegende Anzahl von Bauvertragern wendet das Gesetz auf seriöse und sachgerechte Art an, die „schwarzen Schafe“ sind aber leider – trotz empfindlicher Strafen – nicht vom Markt zu entfernen. Jeder juristische Laie, der Verträge über derartige Objekte vorgelegt bekommt, ist folglich gut beraten, sich über die Regelungen des BTVG zu informieren. Jeder Interessent kann die ihm zur Unterfertigung vorgelegten Vertragstexte überprüfen lassen. Er kann sich bei den Amtstagen bei den jeweiligen Bezirksgerichten kostenlos informieren, wobei zu beachten ist, dass viele Richter die „Spezialitäten“ des Bauvertragsgesetzes nicht kennen und auch viele Rechtsanwälte und Notare mangels entsprechender Praxis mit der Überprüfung der Gesetzeskonformität derartiger Verträge schlichtweg überfordert sind. Eine kompetente Vertragsüberprüfung kostet einen Bruchteil jenes Betrages, der investiert werden muss, um einen unseriösen Bauvertrager zur Einhaltung des Gesetzes zu zwingen bzw. die negativen Folgen einer gesetzwidrigen Vertragsgestaltung zu beseitigen.