

Vorwort 4. Auflage

Die vorliegende 4. Aufl. des Kommentars berücksichtigt die in der Zwischenzeit ergangene Judikatur des OGH, insbesondere die richtungweisende Entscheidung 9 Ob 12/16d vom 21.4.2016, die eine Erleichterung der Abwicklung von Vertragssystemen, bestehend aus einem Kaufvertrag mit einem „dritten“ Liegenschaftsverkäufer und einem Bauträger, bei denen eine wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 Abs. 4 BTVG gegeben ist, bedeutet.

Obwohl das BTVG in der Bau- und Liegenschaftspraxis eine maßgebliche Rolle spielt, hält sich die Anzahl von höchstgerichtlichen Entscheidungen, verglichen mit den Entscheidungen, die etwa zum MRG oder WEG ergehen, in Grenzen, was erkennbar für die Qualität des Gesetzes spricht.

Aus einigen Entscheidungen sind wichtige Erkenntnisse für die Haftung von Baufortschrittsprüfern und Treuhändern zu entnehmen, einmal mehr ergibt sich daraus die dringende Notwendigkeit, diese Tätigkeiten mit einem Höchstmaß an Sorgfalt und Sachverstand auszuüben.

Ich habe wiederum versucht, möglichst praxisnah auf die erkannten oder erkennbaren Fragen zum BTVG einzugehen und dabei auch die beachtenswerten Beiträge insbesondere von Böhm, Friedl, Pittl und Prader, aber auch der anderen Autoren, die sich mit Fragen zum BTVG beschäftigt haben, einzuarbeiten.

Wien, im November 2017

Dr. Herbert Gartner

Vorwort 1. Auflage

Der Schutz der Erwerber, die im Regelfall ihre gesamte Wirtschaftskraft dafür aufwenden, eine von einem Bauträger errichtete neue Wohnung, ein neues Reihenhaus oder Einfamilienhaus zu erwerben, konnte seit Inkrafttreten des Gesetzes 1997 durch die Anwendung der im Gesetz normierten Sicherungsmechanismen und die weitgehenden Regelungen für die Gestaltung und Abwicklung von Verträgen, die sich mit der Errichtung und Verwertung von Bauträgerobjekten befassen, entscheidend verbessert werden.

Bei aller berechtigter Kritik an den Schutzlücken des Gesetzes, die sich in den letzten 10 Jahren gezeigt haben, ist die Zahl der durch Insolvenz von Bauträgern geschädigten Erwerber in Anbetracht der großen Zahl der in diesem Zeitraum errichteten Objekte vergleichsweise gering geblieben, was sicherlich ein Verdienst des BTVG war. Dass eine Nachbesserung des Gesetzes erforderlich war, haben aber jene gescheiterten Projekte bewiesen, bei denen die Erwerber trotz Anwendung des Gesetzes geschädigt wurden.

Dass hier vor allem die grundbücherliche Sicherung zusammen mit dem Ratenplan ins Zentrum der Kritik geraten ist, liegt einerseits daran, dass sie die am häufigsten angewendete Sicherungsform ist, andererseits, dass die Ausgestaltung des Ratenplans, mit seiner verhältnismäßig gleichen Relation zwischen dem Wert der Ratenzahlungen des Erwerbers und der dagegenstehenden Wertigkeit des jeweiligen Bauabschnittes des im Bau befindlichen Objekts, die „Reibungsverluste“ nicht berücksichtigt hat, die dadurch entstehen, dass im Fall der Insolvenz eines Bauträgers die Erwerber gezwungen sind, Ersatzunternehmen für die Fertigstellung des Bauträgerprojekts zu suchen und sowohl die Stillstandskosten als auch die Mehrkosten der Ersatzvornahme und Fertigstellung finanziert werden müssen.

Dieser Verbesserung des Schutzes im Rahmen der grundbücherlichen Sicherung dient in erster Linie die Novelle 2008.

Die Neugestaltung des Ratenplans durch Schaffung einer aus Sicht der Erwerber verbesserten Wertrelation zwischen Zahlung und Bauwert und auch die Einführung des verpflichtenden Hafrücklasses werden mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Erhöhung des Schutzes der Erwerber beitragen, auch wenn damit eine gewisse Verteuerung der Kosten auf Seiten der Bauträger eintreten wird.

Die neue gesetzlich normierte verpflichtende Sicherung der vom Erwerber an vom Bauträger „vorgegebene“ Professionisten erteilten Zusatzaufträge und Sonderwünsche wird die administrative Abwicklung von Bauträgerprojekten beträchtlich erschweren und nicht selten dazu führen, dass Bauträger derartige Sonderwünsche vor Fertigstellung ihrer Leistungen nicht zulassen werden, um hier die beträchtlichen Risiken durch die neuen Regelungen zu vermeiden.

Insgesamt gesehen dient allerdings die Schaffung von verbesserten Schutzmechanismen für existenzbedrohende Geschäfte von Privatpersonen und ein dadurch entstehendes Sicherheitsgefühl und Vertrauen der Erwerber der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Baubranche und sollte dies die durch die Novelle geschaffenen Erschwernisse in der Abwicklung der Verträge und die sicher nicht zu leugnende Verteuerung der Leistungen mehr als aufwiegen.

Ich habe mich als rechtsberatender Teil dieses „Bauträgervertragsystems“ in den vergangenen 10 Jahren in der Theorie, aber vor allem in der Praxis der Errichtung und Abwicklung von Bauträgerverträgen, mit den Problemen und Lösungen für die berechtigten Interessen beider Vertragsteile eines Bauträgervertrages beschäftigt und konnte dabei reichhaltige Erfahrung sammeln.

Es war mir erlaubt, diese Erfahrungen auch in die „Arbeitsgruppe“ zur Diskussion und Erarbeitung der Novelle 2008 einzubringen und ich habe versucht, den Gesetzestext und die Neuregelungen in erster Linie auf Basis dieser Praxiserfahrungen, aber auch anhand der Beschäftigung mit Lehre und Judikatur zu kommentieren und zu erläutern.

Ich bedanke mich bei meinem Mitarbeiter Mag. *Daniel Karandi* für die wertvolle Rechercharbeit und bei meiner Familie für ihre Geduld.

Wien im März 2008

Dr. Herbert Gartner