

Treuhänder und Ratenplan nach BTVG



DR. PETER BRODNER,
RECHTSANWALT
Autor

„BRODNER Rechtsanwalt – Die Kanzlei ist spezialisiert auf Immobilienrecht einschließlich zugehörigem Steuerrecht, Baurecht und Gesellschaftsrecht und ständig als Treuhänder mit der Abwicklung von Bauträgerprojekten betraut.“



MAG. KERSTIN KUNST,
RECHTSANWALTS-
ANWÄRTERIN
Autorin

Werden Eigentumswohnungen bereits in der Planungs- oder Bauphase verkauft und hat der Käufer den Kaufpreis dafür noch vor Fertigstellung zu bezahlen, verpflichtet das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) den Bauträger, den Käufer gegen den Verlust von Zahlungen zu sichern. Das gängigste Sicherungsmodell ist folgendes: der Bauträger bestellt einen Rechtsanwalt oder Notar als Treuhänder (§ 12 BTVG), auf dessen speziell gesichertes Treuhandkonto der Käufer den Kaufpreis bezahlt; der Treuhänder darf den Kaufpreis insbesondere nur nach Erreichen bestimmter Projektfortschritte entsprechend dem gesetzlich vorgegebenen Ratenplan (§ 10 Abs. 2 BTVG) an den Bauträger auszahlen. Ist der Käufer Verbraucher iS KSchG dürfen die Regelungen des BTVG vertraglich nicht zu Lasten des Käufers abbedungen werden.

Vor grundbücherlicher Sicherstellung des geldlastenfreien Eigentumsrechts des Käufers (§ 9 BTVG, § 12 Abs. 4 BTVG) darf der Treuhänder unter keinen Umständen irgendeine Auszahlung an den Bauträger leisten. Außerdem muss der Treuhänder bei seinen ratenweisen Auszahlungen den Ratenplan nach Bauträgervertrag einhalten, wobei § 10 Abs. 2 BTVG in Ratenplan A (falls die Wohnung nicht der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers oder eines nahen Angehörigen dient) und in Ratenplan B (bei dringendem Wohnbedürfnis) die folgenden Auszahlungstermine festlegt:

- 15% des Kaufpreises (Ratenplan A) bzw. 10% (Ratenplan B) bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung; bei ausreichendem Wert der Liegenschaft bereits bei grundbücherlicher Sicherstellung;
- 35% / 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- 12% / 17% nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- 4% / 9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage;
- den Rest nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes; davor nur bei Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Garantie oder Versicherung.

Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen Baufortschrittsprüfer iS § 13 Abs. 2 BTVG (insbesondere einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen) beiziehen. Ein solcher Baufortschrittsprüfer haftet dem Käufer für Schäden, die aufgrund einer unrichtigen Baufortschrittsmeldung entstehen, unmittelbar, ohne Erfüllungsgehilfe des Treuhänders zu sein; zur Deckung derart direkter Schadenersatzansprüche des Käufers hat er eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von EUR 400.000 für jeden Versicherungsfall abzuschließen.

Die Prüfung des Baufortschrittsprüfers ist zwar keine Qualitätskontrolle im engeren Sinn, sondern ausschließlich eine optische Prüfung, ob im Wesentlichen alle für den Baufortschritt erforderlichen Bauleistungen vollständig und frei von sichtbaren Mängeln erbracht sind; die Ö-Norm B 2120 beschreibt Standards, nach denen zu prüfen und zu dokumentieren ist (vor allem Fotodokumentation zum Nachweis des Erreichens des Baufortschritts).

Vorsicht ist für den Treuhänder bei jenen Terminen des Ratenplans geboten, die nicht ausschließlich an den reinen Baufortschritt anknüpfen: bei „Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung“ muss selbstverständlich eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen; OGH (3 Ob 123/13 d) und Literatur verlangen bei

„Bezugsfertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes“ und bei „Fertigstellung der Gesamtanlage“ das Einreichen einer vollständig belegten Fertigstellungsanzeige iS § 128 der Wiener Bauordnung bei der Baubehörde (oder entsprechender Anzeigen laut den Bauordnungen der anderen Bundesländer) – davor darf der Käufer die Wohnung ja gar nicht benützen (§ 128 Abs. 4 Wr. BO). Bestätigt etwa ein Baufortschrittsprüfer beim Termin „Bezugsfertigstellung“ ausschließlich das „tatsächliche Vorhandensein der dem jeweiligen Bauabschnitt entsprechenden Bauleistungen“, muss der Treuhänder zumindest hinterfragen, ob auch eine Fertigstellungsanzeige vorliegt, und darf erst dann auszahlen, wenn ihm entweder der Baufortschrittsprüfer ausdrücklich bestätigt, dass eine solche Fertigstellungsanzeige vorliegt, oder wenn der Treuhänder diese Fertigstellungsanzeige tatsächlich kennt. Unterlässt ein Treuhänder eine solche Prüfung und vertraut „blind“ auf unvollständige oder widersprüchliche Bestätigungen des Bau-

fortschrittsprüfers, muss der Treuhänder das Treuhandkonto mit dem Betrag der vorzeitig ausgezahlten Rate wieder auffüllen. Laut OGH (1 Ob 190/12 s) entsteht nämlich der Schaden für den Käufer bereits durch den Entfall der Sicherung infolge Verringerung des Treuhanderlags, solange der gesetzliche Auszahlungstermin laut Ratenplan A bzw. B nicht erreicht ist. Selbst ein grundsätzlich bestehendes Naheverhältnis des Treuhänders zum Bauträger – der den Treuhänder ja bestellt und mit dem Treuhänder das BTVG-Projekt abwickelt – und der durchaus nachvollziehbare Wunsch des Bauträgers nach raschestmöglicher Auszahlung der Raten dürfen unter keinen Umständen zu vorzeitigen Auszahlungen führen. Der Käufer muss auf die strikte Einhaltung der Treuhandbedingungen vertrauen dürfen. Jeder Treuhänder hat seine Verpflichtungen aus einem ihm anvertrauten Treuhandgeschäft mit Treue und besonderer Gewissenhaftigkeit gegenüber dem Käufer zu erfüllen (OGH 26 Os 3/16 k).

JuraPlus 

Prozessfinanzierung
Erfolgsorientiert

JuraPlus AG
Tödistrasse 18
CH-8002 Zürich

Tel. +41 44 480 03 11
info@jura-plus.ch
www.jura-plus.ch

«Prozessfinanzierung»

Praxisseminar für Anwältinnen und Anwälte

15. November 2017, 14.00 bis 17.30 Uhr
Park Hyatt, Zürich

Interessierte melden sich bitte unter:
office@jura-plus.ch

BRODNER Rechtsanwalt

Dr. Peter Brodner, Rechtsanwalt
Dornbacher Straße 23
1170 Wien / Österreich
T: +43 1 505 88 97
F: +43 1 505 88 97 DW-99
office@brodner.at
www.brodner.at