

Konsumentenschutz

BAUEN MIT NETZ

Absicherung von Kundengeldern

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Stubenring 1, 1010 Wien ▪ **Verlags- und Herstellungsort:** Wien ▪ **Titelbild:** istockphoto.com/bmask ▪ **Layout:** Sozialministerium ▪ **Druck:** Sozialministerium ▪ **Stand:** Oktober 2015
▪ **ISBN:** 978-3-85010-404-3

Alle Rechte vorbehalten: Jede Verwertung (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig. Dies gilt insbesondere für jede Art der Vervielfältigung, der Übersetzung, der Mikroverfilmung, der Wiedergabe in Fernsehen und Hörfunk sowie für die Verbreitung und Einspeicherung in elektronische Medien wie z.B. Internet oder CD-Rom.

DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Der Erwerb einer erst im Planungsstadium befindlichen Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes von einem Bauträger bedeutet für viele KonsumentInnen die größte finanzielle Transaktion ihres Lebens.

In aller Regel werden hohe Vorauszahlungen geleistet, deren Absicherung für den Fall der Insolvenz des Bauträgers Ziel des Bauträgervertragsgesetzes ist.

1. Was ist ein Bauträgervertrag?

Es handelt sich dabei um Verträge über Wohnungen oder Gebäude, die erst künftig zu errichten bzw. umfassend zu erneuern sind.

Darunter fallen Verträge, die den ErwerberInnen

- das Eigentum,
- das Miteigentum,
- das Wohnungseigentum sowie
- das Mietrecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht verschaffen.

Nicht anwendbar ist das Gesetz auf Verträge über

- den „Bau auf eigenem Grund“,
- Verträge über die Sanierung von Wohnungen oder Gebäuden, die sich bereits im Besitz der KonsumentInnen befinden und
- Kauf- oder Mietverträge über bereits fertig gestellte Objekte.

Das Bauträgervertragsgesetz findet auf Verträge mit allen (Bau-) Unternehmen Anwendung; diese müssen daher nicht „Bauträger“ im Sinne der Gewerbeordnung sein.

2. Wer genießt den Schutz des Bauträgervertragsgesetzes?

Wenn die ErwerberInnen vereinbarungsgemäß vor der Fertigstellung insgesamt Zahlungen von mehr als € 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche leisten müssen, greift das Bauträgervertragsgesetz.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Vorauszahlungen direkt an den Bauträger oder an Dritte geleistet werden, bzw. ob sie beim Bauträger selbst ein bloßer „Durchlaufposten“ sind oder bei diesem verbleiben.

In diese Betragsgrenze sind daher auch einzurechnen:

- Zahlungen an den/die LiegenschaftsverkäuferIn,
- Aufschließungskosten, Gebühren, Abgaben und Steuern,

- Vorauszahlungen für Sonderleistungen (z.B. Armaturen aus Metall statt Plastik) oder Zusatzleistungen (z.B. Außenrollos), wenn der Bauträger für die Ausführung dieser Leistungen bestimmte Firmen oder die mögliche Qualität und Quantität der Leistung vorschreibt,
- Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung.

3. Schutzbestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes

Bauträgerverträge müssen zum Schutz vor Übereilung schriftlich abgeschlossen werden; andernfalls sind sie für KonsumentInnen nicht verbindlich.

Weitere Schutzbestimmungen:

- Mindestinhalt des Vertrages,
- Haftrücklass,
- Rücktrittsrecht,
- Absicherung von Kundengeldern,
- Verpflichtungen der TreuhänderInnen.

Mindestinhalt

Der Bauträgervertrag muss einen zwingenden Mindestinhalt aufweisen, nämlich

- in welchem Zustand das Gebäude, die Wohnung (eigentlicher Vertragsgegenstand) und die von den ErwerberInnen gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage zu übergeben sind. Aussagekräftige Pläne, Baubeschreibungen sowie eine Beschreibung der Ausstattung sind beizulegen,
- den Preis inkl. Sonder- und Zusatzleistungen und Informationen über Abgaben und Steuern (einschließlich Gerichtsgebühren) und Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung (Notar- und Rechtsanwaltskosten). Wird kein Fixpreis vereinbart, muss das Entgelt – ausgehend von einem Basispreis – nach genau im Vertrag festgelegten Kostenfaktoren ermittelt werden können und eine Obergrenze bestimmt werden (variabler Preis). Verstöße gegen diese Preisbestimmungsregelungen haben zur Folge, dass der Basispreis als vereinbart gilt,
- die Fälligkeit der Zahlungen der ErwerberInnen,
- den spätesten Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Fertigstellung der von den ErwerberInnen gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Spielplätze, Hobbyräume, Abstellplätze etc.),
- die von den ErwerberInnen allenfalls zu übernehmenden Lasten,
- die Art der Absicherung der Kundengelder,
- das Konto des Bauträgers im Fall der Absicherung der Zahlung durch Garantie oder Versicherung,
- den Namen der TreuhänderInnen, sofern solche zu bestellen sind,

- allenfalls den Hinweis, dass der Vertragsgegenstand bzw. die Gesamtanlage in einer Gefahrenzone liegt (Lawinen- oder Hochwasserzonen) oder die Liegenschaft im Verdachtskataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist.

Hafrücklass

Der Bauträger ist gesetzlich verpflichtet, ErwerberInnen für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes einen Hafrücklass einzuräumen bzw. diesen Betrag durch Garantie oder Versicherung abzusichern. Der Hafrücklass beträgt 2 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes einschließlich der für Sonder- und Zusatzleistungen anfallenden Entgelte, jedoch abzüglich der Abgaben und Steuern sowie der Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung. Dieser Betrag dient zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistung.

Diese Regelung gilt nicht für die Absicherung bei Mietverträgen!

Rücktrittsrecht

Der Bauträger ist verpflichtet, VerbraucherInnen spätestens 1 Woche vor deren Vertragserklärung schriftlich über den vorgesehenen Vertragsinhalt (vgl. oben) und über die geplante Sicherung der Kundengelder präzise – z.B. Wortlaut der Haftungserklärung der Bank, Wortlaut der Zusatzsicherung beim Ratenplan A – aufzuklären. Unterlässt er

dies, haben VerbraucherInnen ein kostenloses Rücktrittsrecht vom Bauträgervertrag.

Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages und dann binnen 14 Tagen ab dem Tag der Ausfolgung der schriftlichen Information über den Mindestinhalt des Vertrages samt Rücktrittsbelehrung erklärt werden. Erhalten KonsumentInnen keine Kopie des Vertrages bzw. keine Rücktrittsbelehrung, so beträgt die Rücktrittsfrist 6 Wochen und beginnt mit Zustandekommen des Vertrages.

Der Rücktritt muss schriftlich erklärt werden. Er kann gegenüber dem Bauträger oder dem/der TreuhänderIn abgegeben werden. Es ist ausreichend, wenn das Rücktrittsschreiben am letzten Tag der Frist zur Post gegeben wird (Datum des Poststempels).

Absicherung der Vorauszahlungen

Kernbestimmung des Gesetzes ist eine Verpflichtung des Bauträgers zur Absicherung der Kundengelder für den Insolvenzfall.

Folgende Sicherungsmodelle sind zulässig:

- Garantie (einer Bank, einer Versicherung oder einer Gebietskörperschaft) lautend auf den Namen der ErwerberInnen,

- Versicherung, die der Garantie eines Kreditinstitutes gleichwertig sein muss,
- grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan oder,
- ein ausreichend Deckung bietendes Pfandrecht auf einer anderen Liegenschaft.

Soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, können die im Bauträgervertragsgesetz vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden.

Details zur grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit dem Ratenplan

Zahlung nach Ratenplan bedeutet Zahlung des Preises in Raten, die erst nach Abschluss der im Gesetz festgelegten Bauabschnitte fällig werden. Vor der Baubewilligung darf keine Zahlung entgegen genommen werden. Vom Ratenplan darf nur abgegangen werden, wenn die ErwerberInnen durch andere schuldrechtliche Sicherungen (Garantie, Versicherung) abgesichert werden.

Der Bauträger kann grundsätzlich zwischen 2 Arten des Ratenplans wählen. Bei Ratenplan A sind anfänglich höhere Raten zu entrichten als bei Ratenplan B.

Nur wenn der Erwerb im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen soll, hat der Bauträger bei vereinbarter Zahlung des Ratenplans A eine Zusatzgarantie von mindestens 10% des Preises (einschließlich der Entgelte für Sonder- und Zusatzleistungen) durch Garantie oder Versicherung beizubringen. Diese Zusatzsicherheit soll vermögenswerte Nachteile der ErwerberInnen im Insolvenzfall decken (z.B. zusätzliche Mittel für die Fertigstellung des Vorhabens, Wohnkosten infolge der Verzögerung, Verluste im Zuge der Verwertung des unfertigen Objektes).

Die Frage, ob ein „dringendes Wohnbedürfnis“ der ErwerberInnen oder ihrer nahen Angehörigen vorliegt, ist vor Vertragsabschluss durch den Bauträger und den/die TreuhänderIn zu prüfen.

Dieses liegt jedenfalls nicht vor, wenn das Objekt als Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung genutzt werden soll.

Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

Bauetappe	Ratenplan A ^{*)}	Ratenplan B
Baubeginn	15%	10%
Rohbau + Dach	35%	30%
Rohinstallation	20%	20%
(Fassade+) Fenster	12%	12%
bezugsfertig	12%	17%
Gesamtanlage	4%	9%
Haftrücklass	2%	2%

^{*)} Ratenplan + begleitende Sicherung (Garantie oder Versicherung von 10%) bei dringendem Wohnbedürfnis

Die Sicherungspflicht ist außer in den oben genannten Fällen auch erfüllt, wenn

- eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist,
- Zahlungen auf ein Treuhandkonto bei einem Kreditinstitut entrichtet werden und der Bauträger darüber erst nach tatsächlicher Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes verfügen kann,
- eine inländische Gebietskörperschaft einem Bauträger eine Förderung aus öffentlichen Mitteln (Wohnbauförderung) für den Fall des Erwerbs eines Mietrechts oder eines sonstigen (genossenschaftlichen) Nutzungsrechts gewährt, die Finanzierung gesichert ist und dies auch kontrolliert wird.

TreuhänderInnen

Erfolgt die Sicherung der Kundengelder nicht durch Garantie oder eine Versicherung, muss der Bauträger TreuhänderInnen (RechtsanwältIn oder NotarIn) bestellen.

TreuhänderInnen sind verpflichtet, die ErwerberInnen über die wesentlichen Vertragspunkte zu belehren, insbesondere über die nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Sicherungsinstrumente und die damit verbundenen Rechtsfolgen für den Fall der Insolvenz des Bauträgers sowie über den Haftrücklass.

Weiters haben sie die Erfüllung der Sicherungspflichten zu überwachen, insbesondere ob die grundbücherliche Sicherstellung ausreicht, bzw. ob bei „Zahlung nach Ratenplan“ der Baufortschritt erfüllt ist. Dabei erfolgt allerdings keine Qualitätskontrolle oder Mängelfeststellung.

TreuhänderInnen haben gesetzlich verpflichtend eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Sie haben dafür zu sorgen, dass die ErwerberInnen Zahlungen nur auf Konten entrichten, über die die TreuhänderInnen verfügungsberechtigt sind und die durch die Abwicklung in einer Treuhandinrichtung abgesichert sind.

4. Abschließende Bemerkung

Das Gesetz enthält keine Schutzbestimmung betreffend der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes. Im Fall der Insolvenz (Konkurs) des Bauträgers ist daher eine Fertigstellung des Objektes zum vereinbarten Preis nicht abgesichert.

Verträge über „Bauen auf eigenem Grund“ und eine umfangreiche Sanierung einer Wohnung (Gebäude), die bereits im Besitz der KonsumentInnen ist, unterliegen nicht diesem Gesetz. Empfehlenswert ist daher, in diesen Fällen die Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes vertraglich zu vereinbaren.

WICHTIGE ADRESSEN

Verein für Konsumenteninformation - Wien

Mariahilfer Straße 81,

A-1060 Wien

Telefon: +43 1 588 77 - 0

www.konsument.at

Verein für Konsumenteninformation - Tirol

Maximilianstraße 9,

A-6020 Innsbruck

Telefon: +43 5012 58 68 78

Arbeiterkammer Wien

Prinz Eugen Straße 20-22,

A-1040 Wien

Telefon: +43 1 50 165 - 0

Arbeiterkammern in den anderen Bundesländern

www.arbeiterkammer.at

Für grenzüberschreitende Geschäfte:

Europäisches Verbraucherzentrum Österreich

Mariahilfer Straße 81,

A-1060 Wien

Tel: +43 1 588 77 81

Fax: +43 1 588 77 71

E-Mail: *info@europakonsument.at*

Allfällige weitere Broschüren zum Konsumentenschutz finden Sie unter <https://broschuerenservice.sozialministerium.at> und können per Mail unter broschuerenservice@sozialministerium.at oder telefonisch kostenfrei unter 0800 20 20 74 bestellt werden.

Weitere Themen für Konsumenten und Konsumentinnen finden Sie unter www.konsumentenfragen.at!

HINWEIS:



staatlich anerkannte
verbraucherschlichtungsstelle

Ab Jänner 2016 stehen insgesamt 8 „staatlich anerkannte Schlichtungsstellen“ zur Verfügung, an die sich VerbraucherInnen zur außergerichtlichen Durchsetzung ihrer vertraglichen Ansprüche wenden können. Nähere Informationen finden Sie unter www.sozialministerium.at und www.konsumentenfragen.at!

**BUNDESMINISTERIUM
FÜR ARBEIT, SOZIALES
UND KONSUMENTENSCHUTZ**

Stubenring 1, 1010 Wien

Tel.: +43 1 711 00-0

sozialministerium.at