



Praktische Abwicklung von BTVG Verträgen aus Sicht des Treuhänders und Vertragserrichters

Mag. Eva Rinnerthaler, Notarpartnerin
öffentlicher Notar SCHREIBER & Partner

Übersicht über das BTVG

- Anwendungsbereich
- Beteiligte Personen
- Begriffsbestimmungen
- Vertragsinhalt
- Sicherungsmodelle (Schwerpunkt: Ratenplanmodell)
- Aktuelle Judikatur zum BTVG

Übersicht BTVG

§ 1 Abs 1 BTVG

Anwendungsbereich:

- Verträge fallen unter das BTVG wenn:

Erwerber vor Fertigstellung mehr als € 150,00/m² Nutzfläche an den Bauträger (BT) oder Dritte zahlen muss.

Dritte sind:

3. Liegenschaftseigentümer

vorgegebener Sonderausstatter, Gericht, Finanzamt, Treuhänder, Vertragsserrichter

Übersicht BTVG

§ 1 Abs 2 BTVG

Anwendungsbereich

- Für den Erwerber günstigere Bestimmungen bleiben vom BTVG unberührt.
- Das BTVG kann für Verbraucher nicht abgedungen werden.
- Für einen Unternehmer kann es teilweise bzw. insgesamt abgedungen werden.

Übersicht BTVG

§ 2 Abs 1 BTVG: Begriffsbestimmungen

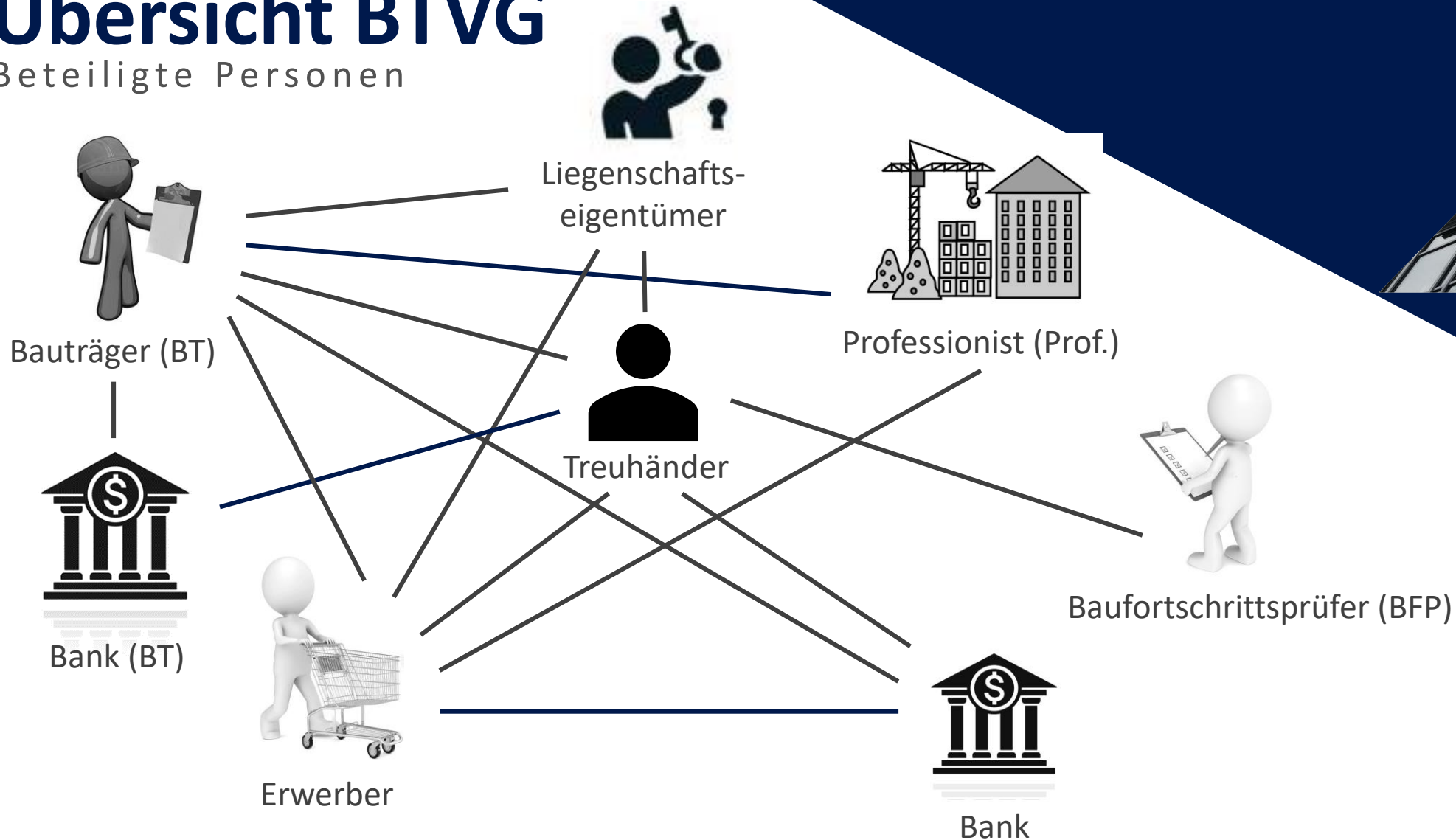
BTVG Vertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des

1. Eigentums,
2. Wohnungseigentums,
3. Baurechts,
4. Bestandrechtes, oder
5. sonstiger Nutzungsrechte inkl. Leasing

an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen, Geschäftsräumen.

Übersicht BTVG

Beteiligte Personen



Übersicht BTVG

§ 2 BTVG: Begriffsbestimmungen

- Bauträger (BT) ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in § 2 Abs 1 BTVG genannten Rechte einzuräumen.
 - umfasst sind auch nicht gewerbliche BT (!)
 - Nichtunternehmer (kein KSchG aber BTVG)
- Erwerber ist, wenn Ansprüche auf den Erwerb von Rechten gemäß § 2 Abs 1 BTVG gegen über den BT zu stehen.

Übersicht BTVG

§ 2 BTVG: Begriffsbestimmungen

- § 2 Abs 4 BTVG:

BTVG Vertrag liegt auch dann vor, wenn der Erwerber die Rechte an der Liegenschaft vom einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung, des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Übersicht BTVG

§ 2 BTVG: Begriffsbestimmungen

- § 2 Abs 4 BTVG:

von einem Dritten:

3. Liegenschaftseigentümer

wirtschaftliche Einheit:

wird nach objektiven Eindruck der praktisch wechselseitigen Bedingtheit beider Verträge beurteilt – nach dem Motto: beides oder gar nicht!

Ein „Gesamtprojekt“ wurde verkauft – wirtschaftliche Einheit liegt vor

Übersicht BTVG

§ 3 BTVG: Form

- Schriftformgebot für BTVG-Verträge
- Auf diesem Mangel kann sich nur der Erwerber berufen!

Übersicht BTVG

§ 4 Abs 1 BTVG: Vertragsinhalt

- Beschreibung des eigentlichen Vertragsgegenstandes (Wohnung, Geschäftsraum, Geschäftsraum samt Zugehör)
- vom Erwerber gewöhnlich nutzbare Teile der Gesamtanlage
- Ausmaß, Lage, Widmung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Anlage
- Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

Übersicht BTVG

§ 4 Abs 1 BTVG: Vertragsinhalt

- Hinweis ob der eigentliche Vertragsgegenstand und die Anlage
 - in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder in einem Hochwasserabflussgebiet liegen
 - im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen werden

Übersicht BTVG

§ 4 Abs 1 BTVG: Vertragsinhalt

- Kaufpreis und Beträge für die Sonderwünsche
- alle damit verbundenen Abgaben und Steuern
- sowie die Kosten der Vertragserrichtung und –abwicklung
- die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers
- späteste Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Gesamtanlage

Übersicht BTVG

§ 4 Abs 1 BTVG: Vertragsinhalt

- Vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche und obligatorische Lasten
- Die Art der Sicherung des Erwerbers § 7 BTVG
- Konto des Bauträgers auf das der Erwerber bei Sicherung durch Garantie oder Versicherung zu entrichten hat
- Treuhänder § 12 BTVG
- **ACHTUNG:** sonst Rücktrittsrecht des Erwerbers!

Übersicht BTVG

§ 4 Abs 2 BTVG: Vertragsinhalt

- Es kann vereinbart werden, wenn bei Abschluss des BTVG Vertrages noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, dass den BT keine Verzugsfolgen aus der verspäteten Übergabe treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden ist, sofern Verzögerung auf die lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.
- z.B. bei Bauverfahren nach § 70a Wr. Bauordnung

Rücktrittsrechte

§ 5 BTVG:

gesetzliche Rücktrittsrechte Erwerber

- Schutz des Erwerbers vor übereilten Vertrag
- Rücktrittsrecht wenn der Erwerber vom BT **nicht innerhalb einer Woche vor Abgabe der Vertragserklärung** nicht die in § 4 Abs 1 BTVG enthaltenen Informationen erhalten hat, das sind:
 - Vertragsinhalt § 4 Abs 1 BTVG
 - Sicherungspflichten § 7 Abs 6 Z 2 und 3 BTVG, § 8, 9 und 10 BTVG
- **Frist:** bis zum Zustandekommen des Vertrages bzw. danach binnen 14 Tage ab dem Tag an dem der Erwerber die Informationen gemäß § 4 Abs 1 BTVG und die Belehrungen über das Rücktrittsrecht schriftlich erhalten hat.
- Das Rücktrittsrecht erlischt erst **6 Wochen** nach Zustandekommen des Vertrages
- Wenn Wohnbauförderung nicht oder in erheblichen Ausmaß nicht gewährt wird

Rücktrittsrechte

§ 6 Abs 1 BTVG:

vertragliche Rücktrittsrechte des BT

- Rücktrittsrecht des BT kann nur vertraglich in 2 Fällen vereinbart werden:
 - **Absicherung eines erforderlichen Verwertungserfolges des BT**

Verträge über bestimmte Mindestanzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche kommen nicht zustande – längstens 6 Monate nach Vertragsabschluss

- **Absicherung der Bonität des Erwerbers**

Erwerber hat nicht fristgerecht ein Förderungsansuchen gestellt, Erklärungen vor Behörden abgegeben, Sicherheiten oder Urkunden beigebracht oder Unterschriften geleistet.

Sicherungspflicht

§ 7 BTVG: Sicherung des Erwerbers

- Der **BT** hat den Erwerber gegen den Verlust der Zahlungen gemäß dem BTVG Vertrag zu sichern – der Treuhänder überwacht nur!
- ausgenommen Abgaben, Steuern und Kosten der Vertragserrichtung
- 3 Sicherungsmöglichkeiten:
 - Schuldrechtliche Sicherstellung § 8 BTVG
 - Grundbücherliche Sicherstellung mit Ratenplan § 9 iVm § 10 BTVG
 - Pfandrechtliche Sicherstellung § 11 BTVG

Sicherungspflicht

§ 7 BTVG: Sicherung des Erwerbers

- Ansprüche des BT (und des Dritten) werden erst nach der vorgesehenen Sicherung des Erwerbers fällig. Achtung: strafbar § 17 Z 2 BTVG ! Geldstrafe € 28.000,00
- Sicherungspflicht endet erst mit tatsächlicher Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers

Sicherungspflicht

§ 7 Abs 6 BTVG: Sicherung des Erwerbers,
Sondermodelle

Sicherungspflicht ist auch erfüllt, wenn

- inländische Gebietskörperschaft selbst BT ist
- beim Treuhand-Baukonto
- Förderungsgewährung durch inländische Gebietskörperschaft, aber nur bei Bestand- und sonstigen Nutzungsverträgen

Sicherungspflicht

§ 8 BTVG: Schuldrechtliche Sicherstellung

- Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers werden mittels (Bank-) Garantie oder geeigneter Versicherung gesichert – jeweils abstrakt, Adressat Erwerber
- Sicherungspflicht umfasst auch 3 Jahre rückständige Zinsen gemäß § 14 Abs 1 BTVG: Zinsen – 8 % über Basiszinssatz (aktuell 3,12 %), insgesamt 133,36% des KP!
- Garanten sind inländische Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen oder inländische Gebietskörperschaften
- Die Inanspruchnahme einer solchen Sicherheit durch den Erwerber gilt als Auflösung des Vertrages! Leistungen und Schäden (Achtung ohne Zinsen) werden spätestens mit der Löschung des Erwerbers im Grundbuch fällig.

Sicherungspflicht

§ 11 BTVG: Pfandrechtliche Sicherstellung

- Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers werden durch eine ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert – auch Höchstbetragspfandrecht möglich
- Treuhänder-Pfandrecht möglich!
- Sicherungspflicht umfasst auch 3 Jahre rückständige Zinsen gemäß § 14 Abs 1 BTVG: Zinsen – 8 % über Basiszinssatz (aktuell 3,12 %), insgesamt 133,36% des KP!

Sicherungspflicht

§ 9 BTVG: Grundbücherliche Sicherstellung samt Ratenplan gemäß § 10 BTVG

- Ratenplanmodell:
 - Der Erwerber ist durch grundbücherliche Sicherstellung seines Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft iVm der Zahlung nach Ratenplan A oder B sicherzustellen
 - § 40 Abs 2 WEG Anmerkung ist ausreichende Sicherstellung
 - Lastenfreiheit muss hergestellt oder gesichert sein – Lastenfreistellungsvereinbarung nach § 9 Abs 3 BTVG
 - Baufortschritte werden vom Baufortschrittsprüfer festgestellt – Beiziehung durch TH, haftet Erwerber unmittelbar

Sicherungspflicht

§ 9 BTVG: Grundbücherliche Sicherstellung samt Ratenplan gemäß § 10 BTVG

- § 10 BTVG: Ratenplan A und B
- 15/10 %: Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 35/30%: Fertigstellung Rohbau und Dach
- 20%: Fertigstellung Rohinstallationen
- 12%: Fertigstellung Fassade und Fenster
- 12/17%: Bezugsfertigstellung oder vereinbarte vorzeitige Übergabe
- 4/9%: Fertigstellung Gesamtanlage
- 2%: Haftrücklass

Sicherungspflicht

§ 9 BTVG: Grundbücherliche Sicherstellung samt Ratenplan gemäß § 10 BTVG

- § 10 BTVG: Ratenplan A und B
- ohne dringendes Wohnbedürfnis Ratenplan A
- mit dringendem Wohnbedürfnis Ratenplan B
- Erwerb dient der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbes oder eines nahen Angehörigen
- ODER: Ratenplan A mit zusätzlicher Bankgarantie oder Versicherung (über 10 % des KP), § 9 Abs 4 BTVG
- obliegt der Parteienvereinbarung

Sicherungspflicht

§ 9, 10, 12 BTVG: Ratenplan

- Treuhänder gemäß § 12 BTVG
- alle Bewilligungen (Grundverkehr usw.)
- einverleibungsfähige Titellurkunde (WE ohne Mitwirkung des BT)
- insolvenzfeste Sicherung (§ 40 Abs 2 WEG Anmerkung und RO)
- Ratenplan A oder B
- Lastenfreistellung (hergestellt oder gesichert) = Original Global-löschungserklärung

Sicherungspflicht

§ 10 Abs 1 und 2 BTVG: Ratenplan

- Sonderwünsche sind nach dem Ratenplan abzusichern
- Raten nach lit b, c und d sind austauschbar
- Baubeginn aufgrund rechtskräftiger Baubewilligung:
 - Nachträgliche Baubewilligungen und Auswechslungsplanungen hemmen weitere Baufortschrittszahlungen
- Nur gravierende Mängel hindern Fälligkeit (2 bis 20 % Behebungskosten je nach Autor)

Treuhänder

§ 12 BTVG: Bestellung des Treuhänders

- Bestellung spätestens bei Unterfertigung des BTVG Vertrages
- Notar oder Rechtsanwalt
- Pflichten des TH:
 - Belehrungspflicht (Natur des Vertrages, wesentliche Vertragspunkte, Sicherungsmöglichkeiten, Haftrücklass, wirtschaftliche Auswirkungen)
 - Überwachung durch den TH
 - Rechnungslegung über vom TH entgegengenommene Zahlungen laufend aber mind. jährlich
 - Verwendung gesicherter TH-Konten für die Zahlungen

Aktuelle Rechtsprechung zum BTVG

- VwGH Ra 2020/16/0110 – Einbeziehung Kosten TH in die BMG GrESt
- OGH 4 Ob 48/19s – „Gesamtprojekt“
- OGH 8 Ob 79/21g – baubehördliche Benützungsbewilligung
- OGH 5 Ob 7/21x – bestimmbar umschriebene Anteile reichen

BTVG Judikatur

VwGH Ra 2020/16/0110

Einbeziehung Kosten Treuhänders in die BMG GrESt

- Treuhänder wurde vom BT auftrag, § 12 BTVG, Musterkaufverträge
- Sachverhalt wird vom FA aufgrund der wahren wirtschaftlichen Merkmale des betreffenden Erwerbsvorganges beurteilt und auf die äußere Form des Vertrages kommt es nicht an.
- Daher sind die Vertragserrichtungskosten als sonstige Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG in die BMG hinzuzurechnen.

BTVG Judikatur

OGH 4 Ob 48/19s – „Gesamtprojekt“

- objektiver Eindruck, dass ein Gesamtprojekt verkauft wurde, da die Kaufpreise, das Bauunternehmen sowie der von Klägern abgeschlossene Bauwerksvertrag für das Bauunternehmen vorgeben war.
- Beklagte RA hat vorgebracht, dass ein Vertrag über die Errichtung eines Gebäudes auf eigenem Grund nicht dem BTVG unterliegt. Dieser SV trifft hier nicht zu.
- sondern: Einheit zwischen Liegenschafts Kauf – und Bauwerksvertrag!
- Überwachungs- und Sicherungspflichten richten sich an TH - nicht an den Vertragserrichter

BTVG Judikatur

OGH 8 Ob 79/21g

- baubehördliche Benützungsbewilligung

- KV ohne BTVG – wäre aber anwendbar gewesen
- Fertigstellung des Vertragsgegenstandes umfasst auch Zugehör – Kellerabteile udgl.
- ohne Fertigstellungsanzeige keine bezugsfertige Wohnung; KP nicht fällig
- RA haftet wegen Verstoß gegen BTVG für Schaden der Käufer

BTVG Judikatur

OGH 5 Ob 7/21x

- bestimmbar umschriebene Anteile

- KV sah § 40 Abs 2 WEG Anmerkung als Sicherung vor, WE muss nicht begründet sein
- Aufsandungserklärung ideelle Anteile, die aufgrund eines fehlenden NWGA ziffernmäßig noch nicht stimmt waren; war ausreichend.
- Strafzinsen ohne Rückforderung des KP



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Eva Rinnerthaler

Notariat SCHREIBER & Partner

Schottenring 16, 1010 Wien

rinnerthaler@notar-schreiber.at