

BTVG - **Schlaglichter aus der Praxis**

Rechtsanwalt

Dr. Roland Weinrauch LL.M. (NYU)

Weinrauch Rechtsanwälte GmbH

Inhalt

- ☐ Sachverständigenhaftung nach dem BTVG
- ☐ Abänderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- ☐ Sonderwünsche
- ☐ Fehlende rechtskräftige Baubewilligung

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

☐ Baufortschrittsprüfer (§ 13 Abs 2)

- Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der TH beiziehen:
 - Einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker,
 - Einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen oder
 - Eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft;
- Unmittelbare Haftung gegenüber Erwerber, keine Erfüllungsgehilfen des Treuhänders
- Ziviltechniker und Sachverständige trifft die Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung (§ 13 Abs 4)
- Beachte auch § 6 Abs 1 Z 10 KSchG im Verbrauchergeschäft: Baufortschrittsprüfer muss außerhalb des Einflussbereichs des Bauträgers sein

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

☐ Baufortschrittsprüfer (§ 13 Abs 2)

- Reine Baufortschrittskontrolle – kein Qualitätsgutachten
- Umfang der Prüfung: Bestätigung des Fehlens gravierender Mängel
 - Wertrelation: ab Behebungsaufwand von 5% der auf die jeweilige Bauetappe entfallene Kaufpreissumme, aA erst ab 10-20%
- Praxistipp: Im Vertrag auf Art und Umfang der Überprüfungstätigkeit des SV im Rahmen der Baufortschrittsüberprüfung hinweisen!
- TH haftet für Auswahlverschulden:
 - Jegliches, wenn man gesetzliche Substitutionsbefugnis annimmt (§ 1010 ABGB)
 - Im Rahmen des § 1315 ABGB, wenn man von bloßer Haftungsnorm ausgeht

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

☐ Bewertung des Pfandrechts (§ 13 Abs 3)

- TH kann zur Feststellung der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger angebotenen Pfandrechts (§ 11) sowie zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft (§ 10 Abs 3) einen Sachverständigen beiziehen
- Unmittelbare Haftung des Sachverständigen
- TH haftet für Auswahlverschulden

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

□ OGH 29.5.2012, 9 Ob 50/11k - Sachverhalt

- Sachverständiger stellt verfrüht Abschluss des Bauabschnitts fest
- Aufgrund der Baufortschrittsbestätigung wird Kaufpreisrate an den Bauträger freigegeben
- Im strittigen Bauabschnitt waren bereits 75% der Leistungen erbracht
- Erwerberin fordert Schadenersatz vom Sachverständigen

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

□ OGH 29.5.2012, 9 Ob 50/11k – Für welchen Schaden wird gehaftet?

§ 13 Abs 2 BTVG ordnet die unmittelbare Haftung des Sachverständigen gegenüber dem Erwerber im Zusammenhang mit einer unrichtigen Beurteilung des Baufortschritts an. Nähere Regelungen zur Ersatzpflicht des Sachverständigen werden im BTVG nicht getroffen. Zum Sinn und Zweck der „Ratenplanmethode“ nach § 10 BTVG, die mit Hilfe der jeweiligen Feststellungen des Sachverständigen zu den einzelnen Bauabschnitten gemäß § 13 BTVG umgesetzt wird, geht es darum, eine Entsprechung zwischen den Zahlungen des Erwerbers und der Erhöhung des Wertes der Liegenschaft bzw. seines Liegenschaftsanteils durch die inzwischen erbrachten Bauleistungen zu gewährleisten.

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

□ OGH 29.5.2012, 9 Ob 50/11k

Der Schaden ist durch eine Differenzrechnung zu ermitteln. Dabei ist zunächst der hypothetische heutige Vermögensstand ohne das schädigende Ereignis zu ermitteln und von diesem Betrag der heutige tatsächliche Vermögenswert abzuziehen (vgl RIS-Justiz RS0030153 ua). Dabei ist die Relation von Zahlungen und erbrachten Bauleistungen zu berücksichtigen. Die Schadensberechnung stellt darauf ab, dass dem strittigen Bauabschnitt nicht ein völliges Fehlen von Leistungen der Bauträgerin zugrundeliegt, sondern 75 % der Rohinstallationen ohnehin erbracht wurden. Der festgestellte Fertigstellungsaufwand beläuft sich nicht wie eingeklagt auf 24.691,79 EUR, sondern auf 6.100 EUR.

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

☐ Abschluss eines Bauabschnittes:

- ☐ Gemäß allgemeiner Verkehrsauffassung entsprechende Bauleistungen
- ☐ Vollständige Herstellung des jeweiligen Bauabschnittes, der auch frei von „gravierenden“ Mängeln sein muss. Nicht umfasst sind „fehlende Leistungen“ die objektiv erkennbar erforderlich sind, um den Baufortschritt zu ermöglichen oder zu erleichtern.
- ☐ Mängel sind dann gravierend, wenn sie bewirken, dass der durch Bauarbeiten eingetretene, dem Ratenplan entsprechende Wertzuwachs der Liegenschaft hinter der gesetzlich gewünschten Relation zw. bezahlten Beträgen und Liegenschaftswert deutlich zurückbleibt
- ☐ Baubeginn

☐ Baubeginn und rechtskräftige Baubewilligung

Fehlende rechtskräftige Baubewilligung

- Vereinfachtes Bauverfahren
- Sachverhalt: Auf Grund eines Einspruchs durch einen Nachbarn ist die Baubewilligung nicht rechtskräftig.
- Bei der grundbücherlichen Sicherstellung und Zahlung nach Ratenplan (§ 10) ist die Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für das Bauvorhaben grundsätzlich Voraussetzung für die Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate.
- Lösung?
 - § 10 Abs 3 BTVG: Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn ist unter der Voraussetzung zulässig, dass auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

Sachverständigenhaftung nach dem BTVG

- ☐ Baufortschritt: Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- ☐ Baufortschritt: Fertigstellung der Rohinstallation
- ☐ Baufortschritt: Fertigstellung der Fassade und der Fenster sowie der Verglasung
- ☐ Baufortschritt: Bezugsfertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- ☐ Baufortschritt: Fertigstellung der Gesamtanlage

Änderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- Bauträgerprojekte erfordern Flexibilität -> idR vertragliche Änderungsrechte des Bauträgers wie zB:

„1. Änderungen im Bauvorhaben sind zulässig, wenn sich diese als technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen.

2. Abweichungen der Bauausführung gegenüber den Plänen oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden im kaufgegenständlichen Objekt selbst vom Käufer für zulässig erkannt, sofern sie geringfügig und unwesentlich sind. Der Bauträger ist berechtigt, zweckmäßige oder notwendige Änderungen außerhalb des kaufgegenständlichen Objekts durchzuführen, sofern dadurch die Benutzung des kaufgegenständlichen Objekts und seine Erreichbarkeit nicht beeinträchtigt werden.“

Änderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- § 6 Abs 2 Z 3 KSchG: Änderungsrecht muss im einzelnen ausgehandelt worden sein, außer die Änderung ist für Erwerber zumutbar, besonders weil sie
 - geringfügig und
 - sachlich gerechtfertigt ist
- Vertragliche Änderungsrechte des Bauträgers unterliegen idR zudem
 - Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB und
 - Transparenzgebot § 6 Abs 3 KSchG
- Bestimmung sollte möglichst konkret formuliert werden
- Generalklausel, die jegliche Änderungen im Projekt gestattet ist unwirksam

Sonderwünsche der Erwerber

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Pläne definieren Vertragsgegenstand („Standardausstattung“)
- Für Sonderwünsche des Erwerbers wird vertragliches Änderungsrecht vereinbart:

„Sonder- und Zusatzleistungen

Sonder- und Zusatzleistungen, somit Leistungen, die von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht umfasst sind, können vom Käufer rechtswirksam nur mit Zustimmung der Verkäuferin und nur im direkten Weg mit den ausführenden Professionisten des gesamten Objekts vereinbart werden. Mehrleistungen sind vom Käufer direkt mit den ausführenden Professionisten zu verrechnen. Die mit der Verkäuferin schriftlich vereinbarten Minderleistungen werden bei der Schlussrechnung durch die Verkäuferin berücksichtigt.“

Sonderwünsche der Erwerber

- Nachträgliche Sicherungspflicht des Bauträgers
 - Zahlungen des Erwerbers für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen sind Preisbestandteil (§ 1 Abs 1 BTVG)
 - Gewöhnlich werden Sonderwünsche erst bei fortgeschrittenen Bauabschnitten beauftragt -> nachträgliches Sicherungserfordernis
- Kaufpreis wirkt sich auf Kosten und Gebühren aus
- Haftung für Sonderwünsche
 - Bauträger gibt zwar idR bestimmten ausführenden Professionisten vor, es soll aber ein Werkvertrag unmittelbar zwischen Erwerber und Professionisten geschlossen werden
 - Keine Haftung des Bauträgers für Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche aus Sonderwünschen
 - Vorgegebene Professionist ist kein Erfüllungsgehilfe im Hinblick auf die Sonderleistungen

Sonderwünsche der Erwerber

- Mögliche Lösungsansätze:
 - Nur Standardausführung anbieten
 - „Werben“ mit „hauseigenen“ Professionisten
 - Vereinbarung mit Professionisten, dass Sonderwunschleistung erst nach Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers bezahlt wird

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Sie erreichen uns gerne für Rückfragen unter

kanzlei@anwaltei.at

oder

T. 01 533 64 990