

Die notwendigen Inhalte des Bauträgervertrages nach § 4 Abs. 1 BTVG

DR. MICHAEL LUNZER, KAPITEL XXX • MAG. WALTER ROSIFKA, KAPITEL XXX

1 Einleitung

Gemäß dem Vortrag an den Ministerrat war unter anderem Ziel der Novelle des Bauträgervertragsgesetzes, dass die Bauträger ihre Kunden über die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag klar und deutlich informieren sollen. Zu diesem Zweck wurden mit der Novelle auch Änderungen in § 4²¹⁶ vorgenommen. Darin sind Vorschriften zum Inhalt des Bauträgervertrages – der gemäß § 3 Abs. 1 der Schriftform bedarf – normiert.

In der Regel reicht es jedoch für den Bauträger bzw. den Vertragsverfassern bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Vertrages nicht aus, das Augenmerk bloß auf diese Bestimmungen zu richten.

Da sich beim Bauträgervertrag in der Regel ein Unternehmer und ein Verbraucher im Sinn des § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) gegenüber stehen, sind auch die Regelungen dieses Gesetzes zu beachten. Überdies ist bei der Vertragsgestaltung § 38 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken, wenn mit einem Bauträgervertrag Wohnungseigentum verschafft werden soll und dem Bauträger daher die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisationsorgans zukommt.

Weiters ist auch darauf zu hinweisen, dass Bauträger bzw. Vertragsverfasser anlässlich eines Projektes, bei dem mehreren Personen Nutzungsrechte und / oder Miteigentumsanteile übertragen werden, regelmäßig vorformulierte Vertragsbedingungen verwenden. In solchen Fällen ist für die Wirksamkeit der vereinbarten Inhalte des Bauträgervertrages auch der Maßstab der Inhaltskontrolle des § 879 Abs. 3 ABGB heranzuziehen.

Demgemäß widmet sich der nachfolgende Beitrag zwar vornehmlich den Neuerungen in § 4 BTVG, doch sollen die oben genannten anderen Rechtsvorschriften nicht unberücksichtigt bleiben.

216 Wenn in diesem Beitrag Paragraphen ohne weitere Bezeichnung genannt werden, handelt es sich um solche des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

2

Der Vertragsinhalt gemäß § 4 BTVG

2.1

Beschreibung des Vertragsgegenstandes (§ 4 Abs. 1 Z 1)

Die Z 1 des § 4 Abs. 1 beinhaltet weiterhin Vorschriften über die Beschreibung des Vertragsgegenstandes sowie hinsichtlich der Pläne und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Eigentlicher Vertragsgegenstand

Während der Bauträgervertrag nach dem bisherigen Text der Gesetzesbestimmung den »bestimmt bezeichneten Vertragsgegenstand« zu enthalten hatte, spricht der Gesetzestext nunmehr vom »eigentlichen Vertragsgegenstand« und von den vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teilen der Gesamtanlage.

Diese Neuerung soll für den Bauträger vor allem im Bereich des Wohnungseigentums Erleichterungen bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Bauträgervertrages bringen.

Die Rechtsform des Wohnungseigentums ist ja dadurch charakterisiert, dass es ein Recht zur ausschließlichen Nutzung eines bestimmten Wohnungseigentumsobjektes ist, das einem Miteigentümer der Liegenschaft eingeräumt wird / ist.²¹⁷

Beim Erwerb von Wohnungseigentum ist also Vertragsgegenstand im rechtlichen Sinn primär ein Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, damit auch ein Miteigentumsanteil an der gesamten auf der Liegenschaft errichteten Wohnhausanlage. Damit erwirbt der Wohnungseigentümer nicht nur Miteigentum an den allgemeinen Teilen des Hauses (Stiegenhaus, Fahrradabstellraum etc.) und der Liegenschaft (Kinderspielplatz etc.), sondern auch an den Wohnungseigentumsobjekten, die anderen Personen zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen (sollen).

Die bisherigen Anordnungen, den Vertragsgegenstand bestimmt zu bezeichnen und Pläne und Ausstattungsbeschreibungen über den Vertragsgegenstand in den mit einem Erwerber abzuschließenden Bauträgervertrag mit einzubeziehen, hätten somit bei strenger Auslegung zur Konsequenz, dass der Bauträger jedem Wohnungseigentümererwerber und damit Erwerber eines Miteigentumsanteils Beschreibungen, Pläne und Ausstattungsbeschreibungen auch der anderen Wohnungseigentumsobjekte zu übergeben hätte.

Da dies nicht sachgerecht erscheint, **stellt die novellierte Bestimmung** nun auf den »eigentlichen« Vertragsgegenstand, also **auf das konkret vom Erwerber zu seiner ausschließlichen Nutzung angesprochene Objekt** (Gebäude, Wohnung oder Geschäftsraum, jeweils samt Zugehör, wie etwa ein Kellerabstellraum) **ab**. Der Bauträgervertrag hat aber zusätzlich auch die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage zu enthalten.

Sowohl der eigentliche Vertragsgegenstand als auch die Anlage müssen im Vertrag in Ausmaß, Lage und Widmung bestimmt bezeichnet sein.

Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage müssen die dazu gehörigen Pläne und die Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes nicht mehr physisch Bestandteil der Vertragsurkunde sein; sie sind nicht mehr »in den Vertrag einzubeziehen«, wie § 4 Abs. 1 Z 1 bisher vorsah. Dies entspricht einem Bedürfnis der Praxis, die Vertragsurkunde nicht unnötig aufzublähen und die elektronische Erfassung der Verträge für die Urkundensammlung durch das Grundbuchsgericht zu erleichtern.

Die Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen über den eigentlichen Vertragsgegenstand und die Anlage sind aber natürlich unzweifelhaft Vertragsinhalt (Inhalt der Willenseinigung); gemäß der gesetzlichen Anordnung sind sie **dem Vertrag zu Grunde zu legen und zu übergeben**.

Da diese Unterlagen nicht mehr zwingend in die Vertragsurkunde einzubeziehen sind, können sie – wie in den Erläuterungen²¹⁸ betont wird – auch abgesondert von der eigentlichen Vertragsurkunde in Schriftform (also von den Vertragspartnern unterschrieben) unter Bezugnahme auf den einzelnen Vertrag errichtet werden.

Auch wenn **bei den übergebenen Plänen eine Bezugnahme auf den Vertrag ausreichen mag**, wäre aber umgekehrt **im Vertrag eine bloße Bezugnahme auf die Pläne** meines Erachtens **nicht ausreichend**. So würde etwa eine Formulierung im Vertrag, wonach »der Vertragsgegenstand und das Projekt entsprechend der übergebenen Pläne und Beschreibungen errichtet wird«, nicht der gesetzlichen Anordnung entsprechen, dass der eigentliche Vertragsgegenstand und die Anlage im Vertrag in Ausmaß, Lage und Widmung bestimmt zu bezeichnen sind.

Hinsichtlich des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der genannten Merkmale²¹⁹ der Anlage werden also in der Vertragsurkunde genauere Angaben notwendig sein,

²¹⁸ 432 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXIII. GP; Regierungsvorlage – Materialien.

²¹⁹ Ausmaß, Lage und Widmung.

während für die übrigen Details ein Verweis auf die Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen genügen könnte.

Die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage

Unter den vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, über die er durch bestimmte Bezeichnung, Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu informieren ist, **versteht der Gesetzgeber gemäß den Erläuterungen** außer den allgemeinen Teilen des Gebäudes, in dem eine Wohnung oder ein Geschäftslokal liegt (offensichtlich gemeint z. B. das Stiegenhaus, der Müll- oder Fahrradabstellraum), **beispielsweise Spielplätze, Park- und Abstellflächen, Hobbyräume, Zu- und Durchgangswege, Geschäftslokale sowie die dem betreffenden Gebäude zugeordneten Grünflächen.**

Fraglich ist, warum in obiger Aufzählung zwischen den Zu- und Durchgangswegen und den dem betreffenden Gebäude zugeordneten Grünflächen ausdrücklich auch **Geschäftslokale** genannt sind. Diese sind in der Regel ja keine vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wie die anderen in der Aufzählung genannten Räume und Flächen, sondern stehen in der ausschließlichen Nutzung anderer Erwerber.

Hier ist die in der Praxis – insbesondere vom Standpunkt des Erwerbers – nicht unrelevante Frage angesprochen, ob der Erwerber in seinem Vertrag vom Bauträger nicht nur über nutzbare Teile der Gesamtanlage sondern auch über die Lage und Widmung anderer Nutzungsobjekte zu informieren ist. Sind also im Bauträgervertrag eines Erwerbers Nutzungsobjekte anderer Erwerber in Ausmaß, Lage und Widmung bestimmt zu bezeichnen?

Informationspflicht des Bauträgers über Nutzungsobjekte anderer Erwerber

Nur wer an der Diskussion im Zusammenhang mit der Entstehung der Novelle beteiligt war, kann wissen, in welchem Spannungsfeld der Gesetzgeber eine ausgewogene Regelung zu erreichen versuchte.

Einerseits ist es das Interesse der Bauträger, sich bei einem Bauvorhaben auf einer Liegenschaft, das **in mehreren Bauabschnitten** errichtet werden soll, nicht schon von vornherein hinsichtlich aller Details festlegen zu müssen. Es wäre wohl ein nicht unerhebliches Erschwernis für die Planung, wenn etwa schon gegenüber den Erwerbern des ersten Bauabschnittes die Situierung der im nächsten Bauabschnitt zu errichtenden allgemeinen Räume (wie etwa Müll- oder Fahrradabstellräume) vertraglich fix bekannt gegeben werden müsste. Diese Bekanntgabe scheint jedenfalls dann nicht sachlich gerechtfertigt, wenn solche Räumlichkeiten ohnehin schon auch im ersten Bauabschnitt errichtet werden.