

## BTVG: Auszahlung der Raten bei mehreren selbständigen Bauwerken mit unterschiedlichen Fertigstellungsgraden

*In der Praxis stellt sich für den Bauträger bzw. den bestellten Treuhänder – etwa bei einer Liegenschaft mit mehreren Bauteilen oder einer Reihenhausanlage die Frage – ob bei unterschiedlichem Fertigstellungsgrad bzw. Baufortschritt der verschiedenen – selbständigen – Bauwerke, die Auszahlung der jeweiligen Rate erfolgen darf.*

VON THOMAS SOCHOR



RA Mag. Thomas Sochor,  
von Scheuch & Sochor  
Rechtsanwälte

§ 13 BTVG regelt Kriterien, nach welchen der Treuhänder bzw. der bestellte Ziviltechniker oder Sachverständige den jeweiligen »Abschluss des Bauabschnitts« gemäß Ratenplan nach § 10 Abs. 2 BTVG zu beurteilen haben. In der Praxis, etwa bei der Errichtung einer Reihenhausanlage, ist § 13 Abs. 1 Satz 2 BTVG relevant, welcher normiert, dass bei mehreren selbständigen Bauwerken der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich ist, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht. Etwa bei einem unterschiedlichen Fertigstellungsgrad bzw. Baufortschritt von verschiedenen Wohnungen oder Reihenhäusern stellt sich für den Bauträger bzw. insbesondere den gemäß § 12 BTVG bestellten Treuhänder die Frage, ob eine Auszahlung der für das konkrete Objekt fälligen Raten erfolgen darf, auch wenn der Baufortschritt in anderen, vom Bauträger noch nicht verkauften Objekten, hinter dem Baufortschritt des konkret zu beurteilenden, verkauften Objekts zurückbleibt.

Diese Frage ist unter anderem vor dem Hintergrund zu sehen, dass der OGH in seiner Entscheidung 6 Ob 3/03i zur früheren Rechtslage vor der BTVG-Novelle 2008 ausgeführt hat, dass bei Fertigstellung des Bauabschnitts »Bezugsfertigstellung« der vertragsgegenständlichen Wohnung auch die sonstigen mit der Bezugsfertigstellung üblicherweise verbundenen Allgemeinrichtungen, die für die Benützbarkeit des Objekts erforderlich sind, wie Lift, Stiegenhäuser etc., ebenfalls fertiggestellt sein mussten. Im nunmehr normierten Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 BTVG für Verträge, die ab dem 1. Juli 2008 abgeschlossen wurden, erfolgt die Unterscheidung dieses Bauabschnitts »Bezugsfertigstellung« einerseits in die »Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes« und den Bauabschnitt »Fertigstellung der vom Erwerber üblicherweise benützten allgemeinen Teile« der Liegenschaft, worunter Lift-/Aufzugsanlagen, Stiegenhäuser, Zugangs-

wege, Garagenflächen, Abstellflächen etc. zu verstehen sind.

Zur Fertigstellung des Bauträgerobjektes gehört jedenfalls die Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 1 BTVG und die Fertigstellung jener Teile der Gesamtanlage, die vom Erwerber üblicherweise benützt werden.

Auch § 7 Abs. 5 BTVG normiert, dass die Sicherungspflicht des Bauträgers (aus baulicher Sicht) mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes (und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung) endet.

Nach Erklärung des Begriffs »Bezugsfertigstellung« in Punkt 3.14.5 in der »Bauträger ÖNORM« B2120 erfordert die Fertigstellung jenen Zustand, bei dem der eigentliche Vertragsgegenstand

- ◆ baubehördlich zulässig in Benutzung genommen werden darf, und
- ◆ die für die Benützbarkeit des eigentlichen Vertragsgegenstandes erforderlichen allgemeinen Teile des Gebäudes und der Gesamtanlage im vereinbarten Zustand hergestellt sind, und
- ◆ Zugang und Zufahrt zum Gebäude ohne wesentliche Behinderung möglich sind.

Zentrale Grundlage der Beurteilung des Baufortschrittes muss immer die wirtschaftliche Bewertung des Bauabschnitts sein, denn nur diese wirtschaftliche Bewertung stellt die Basis für die ausreichende grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

Der Treuhänder und vor allem der nach § 13 Abs 2 BTVG beigezogene sachverständige Baufortschrittsprüfer haben sich daher bei der Beurteilung der einzelnen baulichen Situationen bei einzelnen Bauträgerobjekten immer auch danach zu orientieren, dass die vom Gesetzgeber angeordnete Wertrelation zwischen der jeweiligen Zahlung und dem Bauwert im entsprechendem Stadium aufrechterhalten werden muss →

und dadurch der »Sicherheitspolster«, der nach der Anordnung des Gesetzgebers berücksichtigt werden soll und ausreichenden Raum für die Deckung von »Reibungsverlusten« lässt, geschaffen wird bzw. erhalten bleibt.

Die Beurteilung der Erreichung eines bestimmten Baufortschritts nach Ratenplan muss bei einem Mehrwohnhause oder einer Reihenanlage nicht nur den Bauzustand des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sondern auch die jeweilige Ausgestaltung der sonstigen Teile des Gebäudes und der Liegenschaft entsprechend mitberücksichtigen.

Der Baufortschritt in anderen, vom Bauträger noch nicht verkauften Objekten darf daher bei dieser Beurteilung nur so weit hinter dem Baufortschritt des konkret zu beurteilenden verkauften Objekts zurückbleiben, als dadurch insgesamt gesehen

die genannte Wertrelation aufrechterhalten bleibt.

Auch sieht das Gesetz in § 10 Abs. 3 BTVG vor, dass eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn unter der Voraussetzung zulässig ist, dass auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet. Ob die zu bebauende Liegenschaft ausreichende Sicherheit bietet, hat der Treuhänder zu prüfen. Dabei sind insbesondere der gemeine Wert der Liegenschaft und die Summe der darauf haftenden Lasten zu berücksichtigen, sowie das Vorhandensein und die Vorauszahlungen anderer Erwerber. Gemäß § 13 Abs. 3 BTVG kann der Treuhänder zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 BTVG einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

für das Immobilienwesen beziehen, was dieser sinnvollerweise auch tun wird; dieser haftet dem Erwerber für jeden Schaden, den dieser aus einer fehlerhaften Tätigkeit des Sachverständigen erleidet. Er hat insbesondere dafür zu sorgen, dass die gewünschte Wertrelation zwischen dem Sicherungserfordernis des Erwerbers und seinen jeweiligen Baufortschrittszahlungen gewahrt bleibt.

Als Absicherung für den Treuhänder vor Auszahlung von Raten betreffend selbständige Bauwerke mit unterschiedlichen baulichen Situationen ist zu empfehlen, von dem in der Praxis ohnehin bestellten Sachverständigen, eine Baufortschrittsbestätigung für den konkreten, selbständigen Vertragsgegenstand (etwa baulich separiertes Reihenhause) im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 1 und jener Teile der Gesamtanlage, die vom Erwerber üblicherweise benützt werden, einzuholen. ♦

# CONTHAUS<sup>®</sup>

## Immobilien-system



....besondere Zeiten - unsere Antwort:

## CONTHAUS MULTIDIMENSIONAL



**durchgängige APPS**

**dynamisch & effektiv & mobil**

**Webportal mit Ticketsystem für  
Eigentümer, Mieter, Professionisten**

**dezentrales Arbeiten**

Qualität seit 1983  
[www.CONTHAUS.at](http://www.CONTHAUS.at)

*Wünsche offen?*

[conthaus@kontakt.at](mailto:conthaus@kontakt.at)