

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

## Sicher am Bau

**NOVELLE.** Ein neues Bauträgervertragsgesetz bietet mehr Schutz und Information.

Die zwischen Konsumentenschützern und der Immobilienwirtschaft lang diskutierte und umstrittene Novelle zum Bauträgervertragsgesetz ist jetzt am 1.7.2008 in Kraft getreten. Die vorrangigen Ziele des Bauträgervertragsgesetzes sind weiterhin die möglichst umfassende Information des Wohnungskäufers vor Abschluss des Kaufvertrags und der Schutz für den Erwerber vor dem Verlust seiner bereits geleisteten Zahlungen, wenn der Bauträger während der Baudauer in den Konkurs schlittert. Zu beiden Zielrichtungen des Gesetzes gibt es Neuerungen.

Die wesentlichste Änderung findet bei den Zahlungen nach Baufortschritt durch bedeutende Verschiebungen im Ratenplan statt. Während beispielsweise vor der Reform der Bauträger bei Vorliegen einer Baubewilligung schon 30 Prozent des Kaufpreises vereinnahmen konnte, sind es nun nur mehr 15 Prozent oder zehn Prozent. Seit der Reform kann der Bauträger zwischen zwei Ratenplänen wählen, die beide ungünstiger für ihn sind als der bislang alleine gültige. Wählt er den für ihn günstigeren Ratenplan, muss er obendrein dem Käufer eine Bankgarantie in der Höhe von mindestens zehn Prozent des Kaufpreises aushändigen. Diese Bankgarantie kann der Käufer ziehen, wenn der Bauträger während des Bauvorhabens in Konkurs geht. Ein Mängelrückbehalt in der Höhe von zwei Prozent des Kaufpreises zur Deckung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen wird überhaupt erst nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe der Wohnung fällig.

Eine neue – durchaus sinnvolle – Informationspflicht betrifft eine besondere Gefahrenlage des zu bebauenden Grundstücks. Liegt die zu errichtende Liegenschaft in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet, muss der Käufer ebenso ausdrücklich und schriftlich darauf hingewiesen werden, wie wenn die Liegenschaft im so genannten Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas ausgewiesen wird und somit kontaminiert ist. Unterbleibt ein solcher Warnhinweis und stellt sich heraus, dass die Liegenschaft tatsächlich eines der genannten Risiken aufweist, kann der Käufer bis zur Übergabe von dem Vertrag zurücktreten und alle geleisteten Zahlungen zuzüglich Zinsen zurückverlangen. Abgerundet werden die verstärkten Informationspflichten durch die Verpflichtung des regelmäßig vom Bauträger ausgewählten Rechtsanwalts oder Notars ausdrücklich über Risiken aufzuklären, die durch eine Insolvenz des Bauträgers eintreten könnten. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)

## Recht kurz

**+++ Neues Grundbuchsrecht.** Mit 1.1.2009 tritt eine umfassende Novelle zum Grundbuchsrecht in Kraft, die unter anderem erstmals die Verbesserung von Grundbuchsgegenständen wegen Formmängeln ermöglicht.

**+++ OGH zur Mietzinsanhebung.** Hat ein Gesellschafter bereits mehr als 50 Prozent der Anteile an einer GmbH, löst eine weitere Aufstockung der Anteile auch dann kein Mietzinsanhebungsrecht des Vermieters aus, wenn die Summe der Anteile danach die gesellschaftsrechtlich relevante Grenze von 75 Prozent übersteigt.

