



INFORMATIONEN DES VERTRAGSERRICHTERS UND TREUHÄNDERS ZUR ABWICKLUNG DES BAUTRÄGERVERTRAGES GEMÄß BTVG FÜR DAS PROJEKT SCHLACHTHAUSGASSE 13

Sehr geehrte Käuferin !
Sehr geehrter Käufer !

Sie beabsichtigen den Erwerb einer Wohnung, welche unter Anwendung der Bestimmungen des BTVG (Bauträgervertragsgesetzes) auf der der EZ 150, KG 01006 Landstraße, inne liegenden Liegenschaft GStNr 2285/2, 2285/3 und 2308/4, mit der Adresse Schlachthausgasse 13, 1030 Wien, errichtet werden soll und an welcher Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 (Wohnungseigentumsgesetz) begründet werden soll.

Der Bauträger, die noma living SHG13 GmbH & Co KG, FN 631303m, Tuchlauben 14/11, 1010 Wien, und ich selbst als der im vorliegenden Fall zum Treuhänder gemäß § 12 BTVG bestellte Rechtsanwalt sind gesetzlich verpflichtet, Sie über das Wesen des Bauträgervertrages, die damit verbundenen Sicherungsinstrumente und über Ihre Rechte und Pflichten aus dem abzuschließenden Bauträgervertrag zu informieren.

Die vorliegende schriftliche zusammenfassende Information soll Ihnen - neben dem Ihnen übergebenen Text des abzuschließenden Bauträgervertrages, der ebenfalls entsprechende Informationen enthält, und den sonstigen Vertragsbeilagen und Ihnen sonst noch übergebene Unterlagen - eine informative Grundlage für Ihre Entscheidung bieten, das von Ihnen gewünschte Objekt zu erwerben.

Entsprechend der rein informativen Darstellungen im gegenständlichen Schreiben gelten für das gegenständliche Vertragsverhältnis letztlich selbstverständlich die konkreten Vereinbarungen und Regelungen im grundbuchsfähig unterfertigten Bauträgervertrag samt Beilagen, da dieses Informationsschreiben zwar nach bestem Wissen erstellt wurde aber, entsprechend seines Umfanges natürlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Das gegenständliche Dokument wurde ebenso wie der Bauträgervertrag und auch der Ihnen übergebene Textentwurf des Wohnungseigentumsvertrages von mir Rechtsanwalt Dr. Bernhard Hofmann als Vertragserrichter nach meinem derzeitigen Informationsstand verfasst.

Sie werden ersucht, die Ihnen übergebenen Dokumente sorgfältig zu studieren und insbesondere hinsichtlich Ihrer persönlichen Daten und der Daten des Vertragsobjektes durch Vergleich mit Ihnen übergebenen (Verkaufs-)Unterlagen zu prüfen.

Ziel all dieser Informationen soll es sein, Ihnen die Vorteile, aber auch die Risiken und Pflichten, die mit dem Abschluss eines derartigen Vertrages verbunden sind, vor Augen zu führen.

1. Rechtsgrundlagen

Beim gegenständlichen Bauträgerprojekt werden Wohnungen, Apartments, und KFZ-Abstellplätze auf der Liegenschaft errichtet, und daneben auch alle Infrastruktureinrichtungen, wie Zu- und Ableitungen, Zugangswege, Zufahrtswege, Räume, die der allgemeinen Nutzung dienen etc.

Die nähere Ausgestaltung des gesamten Bauträgerprojektes finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Ihnen zur Verfügung gestellten Plänen.

An dem/n von Ihnen zu erwerbenden Objekt(en) (Wohnung/Apartment/KFZ-Abstellplatz etc.) wird letztlich ebenso Wohnungseigentum begründet, wie an allen übrigen wohnungseigentumsfähigen Objekten auf der Liegenschaft. Wohnungseigentum bedeutet die Einräumung des ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes über ein bestimmtes wohnungseigentumsfähiges Objekt (Wohnung/Lager/KFZ-Abstellplatz etc.) nach Maßgabe des konkreten Vertrages, das rechtlich untrennbar mit einem ideellen Miteigentumsanteil an der Gesamtliegenschaft verbunden ist.

Jeder andere Käufer / Wohnungseigentumserwerber, erwirbt ebenfalls vergleichbare Rechte an dem/n von ihm selbst konkret ins Auge gefasste(n) Objekt(en).

Alle Wohnungseigentumsbewerber und der Bauträger, räumen einander im Zuge der letztlich gesondert erfolgenden Begründung von Wohnungseigentum diese ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrechte ein und sind diese rechtlich mit ideellen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft verbunden, die nach Maßgabe des – von einem Sachverständigen erstellten – sogenannten Nutzwertgutachtens nach Vorliegen desselben in endgültiger Fassung bemessen werden.

Soweit Sie im Kaufvertrag zunächst nur „provisorische“ Miteigentumsanteile erwerben, stellen diese (nur) eine „Rechnungsgröße“ dar, die dann durch das endgültige Nutzwertgutachten für jedes Wohnungseigentumsobjekt auf der Liegenschaft und durch entsprechende Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag in die endgültigen Miteigentumsanteile berichtigt werden. Diese Anteilsberichtigung stellt tatsächlich nur einen formalen Vorgang dar, ohne dass sich dadurch Ihre grundsätzlichen Rechte an dem/n von Ihnen erworbenen Objekt(en) ändern. Daher findet zwischen den Wohnungseigentumsbewerbern untereinander und / oder dem Bauträger, außer im Kaufvertrag entsprechend geregelt, kein wertmäßiger Ausgleich statt, sollten sich die „provisorischen“ Anteile im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum in die „endgültigen“ Anteile vergrößern oder verkleinern.

In der provisorischen Phase – bis zur Begründung von Wohnungseigentum – werden Ihre Erwerberrechte durch die sogenannte Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 unter Anwendung der diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen, gesichert.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen darf der Bauträger Kaufpreiszahlungen erst dann entgegennehmen, wenn diese Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 im Grundbuch eingetragen ist. Diese Eintragung sichert daher Ihre Rechte gegen den Bauträger auf Übertragung entsprechender Miteigentumsanteile an der Liegenschaft auch im Falle der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers / Bauträgers.

2. Vertragsabwicklung

Nach beglaubigter Unterfertigung der Kaufvertragsurkunde und Erfüllung bzw. Sicherstellung Ihrer Kaufpreiszahlungsverpflichtung laut Vertrag wird die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 vom Treuhänder im Grundbuch veranlasst.

Nach Eintragung im Grundbuch und nach Vorliegen der entsprechenden Baubewilligung ist die erste Rate nach Vertrag und dem in diesem genau dargestellten Ratenplan zur Auszahlung fällig.

Nach Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch und nach Übergabe Ihres gemäß den Regelungen im Kaufvertrag fertigen Objektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist der Bauträgervertrag, unabhängig von der Reihenfolge der einzelnen Schritte, abgewickelt.

3. Das Sicherungssystem

Das vorliegende Bauträgerprojekt wird unter Anwendung der gesetzlich sogenannten „grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach dem Ratenplan“ abgewickelt.

Voraussetzung dafür ist einerseits die Eintragung Ihrer Rechte im Grundbuch (Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002) andererseits die Zahlung des Kaufpreises nach Maßgabe des Baufortschrittes laut Ratenplan (beachten Sie diesbezüglich bitte den Text des Kaufvertrages).

Dies bedeutet in der Praxis, dass Zahlungen an den Bauträger oder ein finanzierendes Kreditinstitut selbst durch mich als Treuhänder erst erfolgen, wenn einerseits Ihre vorgenannten Rechte im Grundbuch

entsprechend eingetragen sind, und andererseits, wenn der Bauträger die entsprechenden Bauleistungen in Etappen vereinbarungsgemäß und gesetzeskonform hergestellt hat.

Die Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte wird durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Baufach (einem Zivilingenieur für Hochbau) festgestellt, wobei Sie pflichtgemäß ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass diese Baufortschrittsbestätigung keine detaillierte „Qualitätsprüfung“ oder „Mängelfeststellung“ beinhaltet, sondern lediglich eine fachliche Überprüfung, ob nach den gängigen Kriterien einer ordnungsgemäßen Bauabwicklung jeweils ein entsprechend definierter Baufortschritt erreicht ist.

Zweck der Tätigkeit des Sachverständigen ist es nach dem BTVG nur, die Einhaltung einer entsprechenden Wertrelation zwischen dem bis dahin vom Bauträger erbrachten Bauwert und den von Ihnen bezahlten Kaufpreistraten zu überprüfen. Der Baufortschritt muss „erreicht“ sein, somit müssen die wesentlichen Bauleistungen in diesem Abschnitt hergestellt worden sein, es ist jedoch nicht möglich, bzw. erforderlich, dass „Mängelfreiheit“ dieser Leistungen in der Bauphase gegeben ist, vielmehr gehört es zur normalen Bauabwicklung, dass die bereits als erbracht anzusehenden Bauleistungen erst routinemäßig vervollständigt werden. Aufgabe des Baufortschrittsprüfers ist es somit, die Baustelle nur optisch auf erkennbare grobe Mängel oder zu diesem Bauabschnitt gehörende, aber konkret fehlenden Bauleistungen zu überprüfen. Erst nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen „fertiggestellte“ Objekt muss sich bei Übergabe in vereinbarten Zustand befinden.

Sofern der Baufortschrittsprüfer dem Treuhänder eine entsprechend positive Baufortschrittsbestätigung abgibt, ist dieser nach Maßgabe des Vertrages unwiderruflich beauftragt, die jeweilig fällig gewordene Baufortschrittsrate an den Bauträger oder dessen Finanzierungsbank weiterzuleiten (näheres dazu ersehen Sie bitte ebenfalls aus der Vertragsurkunde).

4. Insolvenz des Bauträgers in der Bauphase

Das vom Bauträger gewählte Sicherungsmodell soll auch im Falle der Insolvenz des Bauträgers einerseits die grundbücherliche Sicherstellung Ihrer Erwerberrechte gewährleisten, andererseits die Möglichkeit schaffen mit dem noch nicht bezahlten Kaufpreisteil zusammen mit den übrigen Erwerbern und einem für den Bauträger bestellten Masseverwalter die Fertigstellung des Objekts durch andere Firmen durchführen zu lassen.

Der Gesetzgeber hat den Ratenplan so gestaltet, dass der jeweils nach Ratenplan bezahlte Betrag wertmäßig hinter der vom Bauträger erbrachten Bauleistung zurückbleiben soll, somit auch spätere Preiserhöhungen von im Krisenfall zu beauftragenden Ersatzfirmen wirtschaftlich möglichst „abgefangen“ werden können.

Sollte über das Vermögen des Bauträgers der Konkurs eröffnet werden, so können Sie bei diesem Sicherungssystem im Regelfall bereits bezahlte Beträge vom Masseverwalter nicht zurückbekommen, sondern wird durch dieses System bezweckt, dass Ihnen zusammen mit den übrigen Erwerbern möglichst ausreichende Geldmittel zur Fertigstellung des Projektes erhalten bleiben.

5. Hafrücklass

Im Bauträgervertrag finden Sie eine Regelung zum „Hafrücklass“. Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass Ihnen mindestens 2% vom Gesamtkaufpreis als Hafrücklass einzuräumen sind. Nach Maßgabe der im Vertrag getroffenen Vereinbarungen steht das Recht zu, diesen Betrag vom Kaufpreis vorerst einzubehalten. Er ist nur dann an den Bauträger auszubezahlen, wenn der Bauträger Zug um Zug eine entsprechende Bankgarantie in gleicher Höhe erlegt. Diese Bankgarantie bzw. der Hafrücklass sollen einen wirtschaftlichen „Haftungsfonds“ dafür darstellen, dass während der Gewährleistungsfrist von drei Jahren ab Übergabe erkennbar werdende Baumängel behoben werden.

6. Sonderwünsche

Sollten Sie gegenüber dem im Bauträgervertrag vereinbarten Leistungsvolumen des Bauträgers Änderungen wünschen, so ist dies nur nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen im Bauträgervertrag möglich. Sie sollten jedoch beachten, dass die diesbezüglichen Regelungen im Vertrag unbedingt eingehalten werden müssen.

Sie haben wie im Vertrag als zwingend zustimmungspflichtig beschrieben die grundsätzliche Möglichkeit, dass Ihre vertragskonform zu leistenden „Sonderwunschezahlungen“ an vom Bauträger vorgegebene Professionisten in das Sicherungssystem laut BTVG aufgenommen werden.

Diesbezüglicher Mehraufwand des Vertragserrichters und Treuhänders sind aber gesondert abzurechnen und ist es auch erforderlich, dass Sie den Bauträger davon informieren, wenn Sie Änderungsaufträge an den Professionisten erteilen, der vom Bauträger mit der Erbringung der Standardleistungen beauftragt wurde.

Derartige Sonderwünsche sind, wenn sie vom Bauträger abgewickelt werden und wenn sie eine Erhöhung des Gesamtpreises für das Objekt bedeuten, jedenfalls grunderwerbsteuerpflichtig. Es ist daher erforderlich, dass Sie diese Sonderwunschaufträge in Abstimmung mit dem Treuhänder und dem Bauträger auch dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel bekannt geben und die dafür auflaufende Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5% und die zusätzliche Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1% des Zusatzauftragspreises an die Republik Österreich bezahlen.

Sollten Sie den Bauträger und / oder Treuhänder Ihre „Sonderwünsche“ nicht bekanntgeben, so können diese auch nicht im Sicherungssystem berücksichtigt werden, wodurch Ihnen im Fall der Insolvenz ein wirtschaftlicher Nachteil entstehen kann. (Auf die diesbezüglichen - nur hinsichtlich der grundsätzlichen Möglichkeit – vorsorglich in den Bauträgervertrag aufgenommenen Regelung wird hingewiesen.)

Wegen des nicht unerheblichen Mehraufwandes und der Mehrkosten im Zusammenhang mit derartigen „nachträglichen“ Sonderwünschen ist es nach langjähriger Erfahrung unbedingt zu empfehlen sämtliche Wünsche und Vorstellungen möglichst bereits in den Kaufvertrag selbst und dessen integrierende Beilagen (Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Plan) einfließen zu lassen!

Ich hoffe, dass dieses ergänzende Informationsschreiben für Sie nützlich war und werde anlässlich der Vertragsunterfertigung gerne eventuell noch bestehende, in meinen Beratungsbereich fallende Fragen beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernhard Hofmann