

Die Krux bei wirtschaftlicher Einheit

Stichwort Eigenheimbau: In einer aktuellen Entscheidung traf der Oberste Gerichtshof eine Klarstellung zum Bauträgervertragsgesetz.

TEXT: MONIKA STURM, ISAURA STINGL

In der Entscheidung vom 21. 4. 2016 zu AZ 9 Ob 12/16d stellte der Oberste Gerichtshof klar, dass selbst bei Annahme einer wirtschaftlichen Einheit des Errichtungs- mit dem Liegenschafts Kaufvertrag ein Liegenschaftsverkäufer selbst nicht als (weiterer) Bauträger im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) anzusehen ist.

Sachverhalt

Herr W. plante, ein Eigenheim zu errichten. Hierzu schloss er mit einer Baufirma (Bauträger) einen Werkvertrag über die Errichtung eines Hauses. Über Anraten dieser Baufirma erwarb er das Grundstück mit einem separaten Kaufvertrag über eine Immobilienvertriebsgesellschaft vom Liegenschaftsverkäufer; hierfür stellte ihm die Baufirma auch Anbotsunterlagen zur Verfügung.

Aufgrund des mit der Baufirma abgeschlossenen Werkvertrags zahlte er an diese 29.450 Euro als erste Teilzahlung. Danach fiel die Baufirma in Konkurs.

Der die Ansprüche von W. geltend machende Verband (Kläger) klagte den Liegenschaftsverkäufer auf Rückzahlung der Teilzahlung. Dieser sei aufgrund der „wirtschaftlichen Einheit“ („Anbieterkonstrukt“) mit der Baufirma ebenfalls als Bauträger anzusehen und hafte deshalb für die Rückzahlung, weil die Teilzahlung nicht nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes sichergestellt worden sei.

Entscheidung des Obersten Gerichtshofs

Im vorliegenden Fall waren im Wesentlichen folgende Bestimmungen des BTVG maßgeblich:

§ 2 Abs 1: Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

§ 2 Abs 2: Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs 1 genannten Rechte einzuräumen.

§ 2 Abs 4: Ein Bauträgervertrag (Abs 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die

Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Zur Sicherung des Erwerbers sieht § 7 Abs 1 BTVG vor, dass der Bauträger den Erwerber gegen den Verlust der von diesem aufgrund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern hat; hierfür nennt Abs 2 bestimmte Sicherungsmittel.

Der Oberste Gerichtshof erachtete den Anspruch als nicht berechtigt. Ob eine wirtschaftliche Einheit i. S. d. § 2 Abs 4 BTVG vorliegt, war im gegenständlichen Fall unerheblich. Der Bauträger hat zwar Zahlungen des Erwerbers (hier: des Herrn W.) an einen Dritten (z. B. Liegenschaftsverkäufer) zu sichern. Der Dritte wird dadurch aber selbst bei Annahme einer „wirtschaftlichen Einheit“ nicht zu einem zweiten Bauträger. Ihn trifft daher auch keine Sicherungs- oder Rückzahlungspflicht für ungesicherte Teilzahlungen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Fazit

Nur der Vertrag zwischen Erwerber und Bauträger ist als Bauträgervertrag zu qualifizieren. Die wirtschaftliche Einheit des Errichtungs- und des Liegenschafts Kaufvertrags hat vor allem zur Folge, dass alle Zahlungen, die der Erwerber an den Liegenschaftseigentümer leistet, vom Bauträger zu sichern sind und gegebenenfalls von ihm zurückgefordert werden können. Der Liegenschaftseigentümer wird dadurch aber weder zum zweiten Bauträger noch der Vertrag über den zweiten Bauträgervertrag zum zweiten Bauträgervertrag. □

ZU DEN AUTORINNEN

RA Mag. Monika Sturm

ist Junior Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte
Rockgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at



Mag. Isaura Stingl

ist Rechtsanwaltsanwärtlerin
bei Müller Partner Rechtsanwälte
www.mplaw.at

