

GRUNER & POHLE RECHTSANWÄLTE

An die
Interessenten des Bauprojektes

RA MAG. MICHAEL GRUNER
RA DR. ROBERT POHLE
A-1070 WIEN, Kirchengasse 19
Tel.: +43 1 522 89 89 (Fax.: +19)
grupo@grupo.at
UID: ATU58835835

Wien

Wien, im Oktober 2022

Informationen zur Abwicklung eines Kaufvertrages gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie interessieren sich für den Erwerb einer Eigentumswohnung auf einer der beiden oben genannten Liegenschaften.

Es handelt sich dabei um zwei benachbarte Liegenschaften, aber ansonsten vollkommen eigenständige Projekte, die lediglich vom selben Bauträger abgewickelt werden.

Die Errichtung der Objekte, der Verkauf und die Begründung von Wohnungseigentum haben in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG), sowie des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) zu erfolgen.

Als Vertragserrichter und Treuhänder werde ich, Mag. Michael Gruner, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Kirchengasse 19, die gesamte rechtliche Abwicklung beider Projekte und damit auch den Erwerb Ihres Wohnungseigentumsobjektes durchgehend betreuen.

Es ist nicht nur meine gesetzliche Pflicht, sondern mir auch ein echtes Anliegen, Sie umfassend zu informieren, und während der gesamten Abwicklung gemeinsam mit dem Kanzleiteam zu begleiten. Mit dieser Information erhalten Sie einen Überblick über die Vertragsabwicklung, deren Besonderheiten sowie die Absicherungen ihres Erwerbes.

Bitte, nehmen Sie sich die Zeit, diese Informationen und die weiteren Dokumente, die Ihnen von der Verkäuferin bzw. dem Makler übergeben wurden, durchzulesen.

1. Das Projekt

Die derzeitige Eigentümerin der beiden Baugrundstücke, die [Name] GmbH, errichtet als Bauträgerin auf den beiden Liegenschaften zwei Wohnhäuser mit jeweils

4 Wohnungen und
6 KFZ-Stellplätzen in einer Tiefgarage.

Daneben werden auch alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Zu- und Ableitungen, Zugangswege, Zufahrt, Räume, die der allgemeinen Nutzung dienen, wie Kinderwagen- und/oder Radabstellflächen, Müll- und Technikräume sowie die für die Erschließung der Objekte notwendigen Stiegenhäuser und Liftanlagen geschaffen.

Die Bauträgerin baut nicht selbst, sondern bedient sich hierzu entsprechender Bauunternehmen/Handwerker.

Alle näheren Informationen für das gesamte Bauprojekt finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie in den von der Bauträgerin zur Verfügung gestellten Plänen.

2. Wohnungseigentum

An den von Ihnen zu erwerbenden Objekt/en (Wohnung bzw. Kfz-Abstellplatz/plätzen) wird Wohnungseigentum begründet werden, ebenso an allen übrigen Objekten des Hauses, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.

Wohnungseigentum bedeutet, dass Sie rechnerische Anteile an der Gesamtliegenschaft (Miteigentumsanteile) erwerben und mit diesen Anteilen jeweils das Recht verbunden ist, ein ganz bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt (z.B. eine Wohnung oder einen KFZ-Abstellplatz) ausschließlich zu benützen.

Alle Käufer und die Bauträgerin als Verkäuferin verpflichten sich wechselseitig, Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten zu begründen. Die Berechnung der Anteile erfolgt durch einen dazu befugten Sachverständigen (Architekt, Ziviltechniker etc.) mit dem so genannten Nutzwertgutachten.

Derzeit liegt ein vorläufiges Nutzwertgutachten eines Ziviltechnikers vor. Die Nutzwerte wurden anhand der Einreichpläne berechnet.

Sollten sich im Zuge der Bauausführung, etwa durch Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen, Sonderwünsche der Käufer etc. Änderungen ergeben, wird zu gegebener Zeit ein endgültiges Nutzwertgutachten von der Verkäuferin eingeholt werden und könnten sich dann auch die rechnerischen Anteile Ihres/Ihrer Obejktes/Objekte noch ändern. Einer solchen - bloß rechnerischen - Änderung der Anteile stimmen alle Parteien schon vorweg zu.

3. Anmerkung gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 (Wohnungseigentumsgesetz)

Bis zur endgültigen Begründung von Wohnungseigentum werden Ihre Rechte als Erwerber durch die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 abgesichert.

Mit dieser Eintragung im Grundbuch sind Ihre Rechte gegenüber der Verkäuferin auf Übertragung der entsprechenden Miteigentumsanteile an der Liegenschaft für alle Eventualitäten abgesichert. Zur Vereinfachung verwende ich im Folgenden die abgekürzte Bezeichnung "Anmerkung gem. § 40 Abs 2 WEG".

Man kann sich diese Eintragung als eine Art verbindliche Reservierung Ihrer hinkünftigen Position als WohnungseigentümerIn vorstellen.

4. Weitere Vertragsabwicklung

Wenn Sie und die Verkäuferin handelseinig geworden sind, dann bereite ich den konkreten Kaufvertrag samt Beilagen etc. im Sinne des angeschlossenen Musters vor und übermittle Ihnen diesen. Wenn Sie den Ankauf ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, empfehle ich, den Entwurf an die Bank weiter leiten, damit diese die Kredit- und Pfandurkunden vorbereiten kann.

Sobald diese Vorarbeiten abgeschlossen sind, kann der Kaufvertrag unterfertigt werden. Dies erfolgt bei einem Termin in unserer Kanzlei, zu dem auch ein Notar zur Unterschriftsbeglaubigung hinzugezogen werden muss.

Nach Unterfertigung des Kaufvertrages und Einzahlung von 98% des Kaufpreises (Kaufpries abzüglich Haftrücklass) sowie der angeführten Nebenkosten auf die im Vertrag angeführten Konten, veranlasse ich die oben näher beschriebene Anmerkung gem. § 40 Abs. 2 WEG.

Erst danach und in Übereinstimmung mit dem im Kaufvertrag festgelegten Ratenzahlungsplan (s. Punkt 14ff. des Vertrages) wird der Kaufpreis jeweils nach Baufortschritt an die Verkäuferin bzw. an die von der Verkäuferin autorisierten

Empfänger (z.B. Bank), weitergeleitet.

Sobald es rechtlich möglich ist, und sobald die endgültigen Miteigentumsanteile feststehen, werde ich den Wohnungseigentumsvertrag mit den endgültigen Daten fertigstellen und im Vollmachtsnamen der Käufer unterschreiben. Damit wird sodann im Grundbuch Wohnungseigentum begründet und ihr Eigentumsrecht mit den endgültigen Anteilen in Verbindung mit Ihrem/n Wohnungseigentumsobjekte/n eingetragen.

Erst nach Fertigstellung des gesamten Bauprojektes, ordnungsgemäßer Übergabe Ihres/Ihrer Objekte/s, grundbücherlicher Erledigung sowie Auszahlung der letzten Rate, stelle ich mein Honorar in Entsprechung der Honorarvereinbarung, die im Vertrag enthalten ist, in Rechnung. Auch meine Tätigkeit als Treuhänder ist dann abgeschlossen.

5. Spezialvollmacht

In jedem Kaufvertrag findet sich eine umfangreiche Spezialvollmacht. Damit ist es mir möglich, alle weiteren Schritte zu erledigen, ohne dass Sie oder andere Käufer noch einmal extra Unterschriften leisten müssen. Damit ist auch gesichert, dass nicht durch längere Abwesenheiten von Käufern etc. der weitere Ablauf verzögert werden kann.

6. Absicherung Ihres Erwerbes (BTVG)

Das Besondere an diesem Vertrag ist, dass Sie schon Zahlungen für das von Ihnen zu erwerbende Objekt leisten, obwohl sich dieses noch in Bau befindet. Damit ihr Geld bestmöglich gesichert bleibt, hat der Gesetzgeber durch das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) strenge Regelungen getroffen, in welcher Form über den Kaufpreis verfügt werden darf und wie dieser abzusichern ist.

Das gegenständliche Projekt wird in Entsprechung der Bestimmungen des BTVG unter Anwendung der grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan abgewickelt.

Das bedeutet, dass der von Ihnen zu bezahlende Kaufpreis (bis auf den Haftrücklass) an mich als Treuhänder auf ein für jeden einzelnen Kaufvertrag eigens errichtetes Treuhandkonto eingezahlt wird.

Das Treuhandkonto, auf das sie den Kaufpreis einzahlen werden, wird nach den Bestimmungen des elektronischen Treuhandbuches der Rechtsanwaltskammer Wien (eATHB) vom Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien überwacht. Diese Treuhandeinrichtung stellt sicher, dass Auszahlungen vom Treuhandkonto nur an vorher einvernehmlich festgelegte Empfänger erfolgen können. Zusätzlich besteht

Versicherungsschutz von bis zu € 15 Millionen. Ein Ausdruck der Bestimmungen des Statuts der Treuhandinrichtung findet sich in den Unterlagen, die Sie von der Bauträgerin oder dem Makler erhalten haben.

Zusätzlich muss der Erwerb Ihrer Miteigentumsanteile, wie ich schon oben näher ausgeführt habe, grundbücherlich sichergestellt sein. Dies erfolgt durch die Anmerkung gem. § 40 Abs. 2 WEG2002 und ggf. Eintragung vorläufiger Miteigentumsanteile.

Die Weiterleitung des Kaufpreises an die Bauträgerin darf nur in Teilbeträgen ("Raten") erfolgen, deren Höhe gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Raten sind im Gesetz so festgelegt, dass jeweils nur jener Betrag ausbezahlt wird, dem schon durchgeführte Bauleistungen entsprechen, also in Übereinstimmung mit dem "Baufortschritt".

7. Baufortschritt

Zur Feststellung, ob ein bestimmter Baufortschritt erreicht wurde, und damit der für diesen Bauabschnitt festgelegte Kaufpreisteil an die Verkäuferin ausbezahlt werden darf, werde ich einen Sachverständigen aus dem Baufach oder einen Zivilingenieur für Hochbau bestellen.

Die Überprüfung des Baufortschrittes dient nicht der Beurteilung der Mängelfreiheit (zur diesbezüglichen Absicherung – siehe Punkt 8.) sondern lediglich der Überprüfung, ob die wesentlichen Bauleistungen im gesetzlich festgelegten Bauabschnitt erreicht sind.

Der Baufortschrittprüfer hat sohin lediglich darauf zu achten, ob nach allgemeiner Verkehrsauffassung der jeweilige Baufortschritt erreicht ist. Der Gesetzgeber wollte mit diesem Sicherungsmodell nicht die Absicherung gegen mangelhafte Bauausführung sondern gegen das Risiko des Verlustes der Vorauszahlung vorsehen.

Die einzelnen Baufortschritte, sowie die jeweils bei Erreichen dieser Baufortschritte zur Auszahlung gelangenden Teilbeträge können Sie dem angeschlossenen Entwurf des Kaufvertrages entnehmen (Punkt 14).

8. Hafrücklass

Wie bereits oben erwähnt, sind von Ihnen vorerst nur 98% des Kaufpreises auf das Treuhandkonto einzuzahlen. Die restlichen 2% stellen den Hafrücklass dar und werden erst 3 Jahre nach Übergabe des Kaufgegenstandes zur Zahlung direkt an die Bauträgerin fällig. Eine frühere Zahlungsverpflichtung bestünde dann, wenn Ihnen die Bauträgerin zur Absicherung des Hafrücklasses eine Bankgarantie in Höhe des Hafrücklasses aushändigt.

Der Haftrücklass bzw. die Bankgarantie sollen einen finanziellen Polster dafür darstellen, falls während der Frist von 3 Jahren ab Übergabe des Vertragsobjektes Baumängel oder Schäden auftreten, die von der Bauträgerin im Rahmen ihrer gesetzlichen Gewährleistungspflicht zu beheben sind. Im Falle des Auftretens von Mängeln nach Übergabe ist im Vertrag geregelt, wie vorzugehen ist. Sollte die Verkäuferin bzw. der von ihr beauftragte Unternehmer der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nachkommen, können Sie unter Einhaltung der Regelungen im Vertrag auf den Haftrücklass bzw. die Ihnen stattdessen ausgehändigte Bankgarantie zugreifen.

Ist die Inanspruchnahme des Haftrücklasses nicht erforderlich, dann ist dieser 3 Jahre nach Übergabe des Kaufgegenstandes an die Bauträgerin zu zahlen.

9. Insolvenz (Konkurs etc.) der Verkäuferin in der Bauphase

Das von der Verkäuferin gewählte Sicherungsmodell soll Sie auch für den Fall der theoretisch möglichen Insolvenz der Bauträgerin bestmöglich absichern.

Einerseits wird Ihre zukünftige Miteigentümer- und Wohnungseigentümerposition durch die Zusage der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Absatz 2 WEG 2002 gesichert und andererseits soll durch den vom Gesetzgeber vorgegebenen Ratenplan sichergestellt sein, dass der jeweils nach Ratenplan bezahlte Betrag wertmäßig niedriger bleibt, als die von der Verkäuferin bereits erbrachten Bauleistungen.

Damit sollte es auch im Fall des Konkurses der Verkäuferin während der Bauphase möglich sein, die noch fehlenden (und auch noch nicht bezahlten) Leistungen, also die Fertigstellung des Projektes durch eine zu beauftragende Ersatzfirma zu bewerkstelligen.

Sollte also tatsächlich über das Vermögen der Verkäuferin der Konkurs eröffnet werden, bekommen Sie bei diesem Sicherungssystem im Regelfall die bereits bezahlten Beträge vom Masseverwalter (Konkursverwalter) nicht zurück, sondern hat dieses System das Ziel, dass Ihnen und den anderen Erwerbern Geldmittel zur Fertigstellung des Projektes erhalten bleiben.

Das Recht, im Falle des Konkurses der Bauträgerin/der verkaufenden Partei zu entscheiden, ob mit einem anderen Unternehmen fertig gebaut werden soll, hat gemäß § 44 WEG 2002 die nach Köpfen (nicht nach Anteilen) berechnete Mehrheit der Käufer als zukünftige Wohnungseigentümer.

10. Sonderwünsche

Sonderwünsche müssen in Entsprechung der vertraglichen Bestimmungen im Kaufvertrag direkt mit der Verkäuferin abgestimmt und vereinbart werden.

Erhöhen diese Sonderwünsche den Kaufpreis, so ist auch hierfür Grunderwerbsteuer (3,5 %) und gerichtliche Eintragungsgebühr (1,1%) zu entrichten. Die Kosten von Sonderwünschen sind außerdem nach den Bestimmungen des BTVG in das Sicherungsmodell miteinzubeziehen und müssen daher vor Abschluss des Kaufvertrages detailliert bekannt gegeben werden.

11. Ausländer

Personen die weder österreichische Staatsbürger noch Staatsbürger eines EU/EWR-Mitgliedslandes sind, und nicht unter Ausnahmenbestimmungen fallen (Diplomaten etc.), benötigen für den Erwerb eine Genehmigung der Ausländergrunderwerbsbehörde.

Der Kaufvertrag ist bis zur rechtskräftigen Genehmigung aufschiebend bedingt, d.h. nicht rechtswirksam. Die Erledigung derartiger Verfahren dauern derzeit rund 4-6 Monate.

Sollte die Genehmigung nicht erteilt werden, dann müssen alle bis dahin durchgeführten wechselseitigen Leistungen jeweils wieder zurückgeführt werden.

In diesem Falle wären alle bis dahin beim Erwerber angelaufenen Kosten von diesem zu tragen.

12. Kosten

In den Unterlagen finden Sie auch ein Muster des Auftragsformulars, welches auch die detaillierte Honorarvereinbarung beinhaltet.

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit diesen Informationen einen ersten Überblick geben konnte.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gemeinsam mit dem Team unserer Kanzlei gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Michael Gruner (e.h.)