Antrag

an die 189. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 23. Mai 2025

Haftung für Strafzinsen nach dem BTVG auch für Treuhandler und Kaufpreis als Grundlage für Strafzinsen bei Bauträgerverträgen ohne Sicherungsmodell oder bei Verstößen gegen den Ratenplan

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) gilt für alle Verträge mit Bauträgern, bei denen der Erwerber vor Fertigstellung mindestens € 150,00 pro m² Nutzfläche als Vorauszahlung leisten muss und schützt diesen im Fall der Insolvenz des Bauunternehmens vor dem Verlust der meist zu leistenden hohen Vorauszahlungen.

Das Gesetz sieht vor, dass der Bauträger den Erwerber gegen den Verlust der geleisteten Zahlungen mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung sichern muss. Daher sind Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten erst fällig, wenn und soweit die im BTVG vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

Das BTVG sieht mehrere Sicherungsmodelle vor, wobei in der Praxis oft eine Sicherstellung durch das grundbücherliche Sicherungsmodell erfolgt. Bei diesem Modell erfolgt die Kaufpreiszahlung nach einem gesetzlich vorgegebenen Ratenplan (A oder B), der vorsieht, dass der Erwerber die Kaufpreiszahlung in Raten zu entrichten hat, die jeweils erst nach Abschluss von festgelegten Bauabschnitten fällig werden und an den Bauträger weitergeleitet werden dürfen.

Beispielsweise sieht der Ratenplan B vor, dass 10 % bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung, 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs, 17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, zu bezahlen sind. Die Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts erfolgt dabei in der Regel durch den Treuhänder, der sich eines Baufortschrittprüfers bedienen kann.

In der Beratungspraxis der Arbeiterkammer Tirol ist immer wieder festzustellen, dass Treuhänder Raten an den Bauträger weiterleiten, auch wenn die Voraussetzungen für die Weiterleitung nicht vorliegen. Dies betrifft etwa Fälle, in denen entgegen dem Inhalt des Bauträgervertrages keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, der Rohbau fertiggestellt, aber das Dach noch unvollendet ist, eine vorzeitige Übergabe aufgrund des Verzugs des Bauträgers durchgeführt wird oder die Gesamtanlage nicht fertiggestellt ist.

Um einen Bauträger zur Einhaltung der zwingenden Bestimmungen des BTVG anzuhalten, sieht das Gesetz vor, dass der Erwerber alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern kann. Gemeint sind dabei Zahlungen, die vor Fälligkeit geleistet werden. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche (Straf)Zinsen ab dem Zahlungstag in

einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

Dieser Regelung liegt nämlich die Absicht des Gesetzgebers zu Grunde, damit gegenüber Bauträgern eine präventive Wirkung zu erzielen, sie also wegen der damit verbundenen, vom Aktivwerden eines Erwerbers unabhängig eintretenden Rechtsfolgen von der Annahme von Zahlungen vor Fälligkeit abzuhalten. Dieser Generalprävention wird auch dadurch Rechnung getragen, wenn nicht nur zurückzubehaltendes Kapital zu verzinsen ist, sondern Zinsen auch zu leisten sind, wenn das Kapital wegen nachträglich eingetretener Fälligkeit nicht zurückzuzahlen ist.

Aufgrund oberstgerichtlicher Rechtsprechung wird eine Haftung des Treuhänders für die Strafzinsen aufgrund des Gesetzeswortlauts aber verneint, wobei die Arbeiterkammer Tirol dafür eintritt, dass die Haftung für Strafzinsen auch für Treuhänder ausgedehnt werden soll.

Wenn Erwerber vor der Entscheidung stehen, die Rückforderung rechtswidrig an den Bauträger weitergeleiteter Zahlungen gerichtlich durchsetzen zu müssen, stellt sich in der Praxis auch die Frage nach der Höhe der einklagbaren Strafzinsen.

Gerade im Fall, dass der Bauträgervertrag überhaupt kein Sicherungsmodell vorsieht und daher der gesamte Kaufpreis rechtswidrig an den Bauträger weitergeleitet wird, haben die Erwerber trotz eines eigentlich klaren Gesetzeswortlauts vor Klageeinbringung einzuschätzen, welche Zahlungen unter Zugrundelegung eines hypothetischen Ratenplans fällig geworden wären. Gerichte legen in diesen Fällen das BTVG so aus, dass selbst bei Fehlen eines Sicherungsmodells nachträglich ein Ratenplan erstellt wird und die hypothetisch fälligen Raten dem tatsächlichen Baufortschritt gegenübergestellt werden. Gleiches gilt, wenn der Bauträger vom gesetzlichen Ratenplan abweicht und der Treuhänder Raten rechtswidrig vor Fälligkeit an den Bauträger weiterleitet.

Erwerber haben daher vor Klageeinbringung, nach Einholung eines teuren privaten Sachverständigengutachtens, selbst das Kapital der einzuklagenden Strafzinsen einzuschätzen, um eine so genannte Überklagung nach der ZPO zu vermeiden. Eine Überklagung führt in der Regel zur erheblichen Kürzung der Kostenersatzansprüche, sodass Erwerber das Verfahren zwar dem Grunde nach gewinnen, allerdings die Vertretungskosten der Gegenseite in unterschiedlichem Ausmaß mitzutragen haben. Im schlimmsten Fall sind die zu bezahlenden Kosten wesentlich höher als die gewonnene Forderung. Ohnedies stellen diese Verfahren ein hohes Prozess- und Prozesskostenrisiko für die Erwerber dar. Der Ausgang derartiger Verfahren ist für einen betroffenen Erwerber ungewiss und hängt im großen Maße von gutachterlichen Stellungnahmen ab.

Aufgrund des Normzwecks des BTVG, das den Erwerber vor Verlust des investierten Kapitals schützen soll, müssen aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol gerade Strafzinsen in präventiver Sicht als Mittel zur Einhaltung des BTVG durch den Treuhänder und diesen oft wirtschaftlich nahestehenden Bauträger dienen.

Um die Geltendmachung zustehender Rechte nach § 14 BTVG für Erwerber zu erleichtern und das Kostenrisiko für Erwerber zu senken, fordert die 189. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol die Bundesregierung zur Ausarbeitung einer Gesetzesnovelle des Bauträgervertragsgesetzes auf, welche die nachstehenden Punkte im Sinne der angeführten Problematik, berücksichtigt:

- In § 14 BTVG soll der Treuhänder zusätzlich zum Bauträger solidarisch für Strafzinsen aus rechtswidrig weitergeleiteten Ratenzahlungen haften. Dies auch im Fall der Insolvenz des Bauträgers.**
- Im Hinblick auf Zinsansprüche nach § 14 BTVG soll bei einem Abweichen vom Ratenplan (A oder B) oder im Fall eines Vertrags ohne Sicherungsmodell der gesamte Kaufpreis als Grundlage für die Berechnung von Zinsen ausdrücklich verankert werden.**