

# BAUTRÄGERVERTRÄGE – WANN HAFTET DER SACHVERSTÄNDIGE?

*Nach Bauträgervertragsgesetz (BTVG) haftet der Sachverständige dem Erwerber gegenüber im Zusammenhang mit der Bauabschnittskontrolle. Das Gesetz enthält jedoch keine Angaben zu den Anforderungen an die Prüfungstätigkeit des Sachverständigen. Umso wichtiger ist die Frage, welche Verantwortung den Sachverständigen konkret trifft. // Text: Alexandra Eder*



**D**er Anwendungsbereich des BTVG ist umfassend. Es ist immer dann zu beachten, wenn Gebäude, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten neu errichtet oder durchgreifend erneuert werden und der Erwerber vor der Fertigstellung Vorauszahlungen zu leisten hat. Erfasst werden hierbei Verträge über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechtes, des Bestandrechtes oder sonstiger Nutzungsrechte. Vorrangiges Ziel des Gesetzes ist die Absicherung des Erwerbers gegen den Verlust der Vorauszahlungen. Das BTVG kennt dabei verschiedene Sicherungsmethoden. In der Praxis kommt überwiegend die Variante der grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit Zahlungen nach Ratenplan zur Anwendung.

## ZAHLUNG NACH RATENPLAN

Bei der Zahlung nach Ratenplan ist ein Rechtsanwalt oder Notar als Treuhänder zu bestellen. Der Bauträger erhält Zahlungen vom Treuhänder nur nach jeweiligem Baufortschritt. So soll erreicht werden, dass die jeweilige Zahlung des Erwerbers der Erhöhung des Wertes der Liegenschaft durch die inzwischen erbrachten Bauleistungen entspricht. Das Gesetz räumt dem Treuhänder die Möglichkeit ein, zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Baufortschrittes einen Sachverständigen beizuziehen. Dieser Sachverständige haftet dem Erwerber gegenüber unmittelbar.

Welche Verpflichtungen treffen jedoch den Sachverständigen im Zusammenhang mit der Bauabschnittsprüfung? Wann ist ein Rohbau, eine Rohinstallation oder eine Fassade tatsächlich als „abgeschlossen“ zu bewerten? Inwiefern hindern Mängel die Beurteilung eines Bauabschnittes als fertiggestellt? In welchem Umfang haftet der Sachverständige konkret? Zu all diesen Fragen enthält das BTVG keine ausdrücklichen Regelungen.

Den erläuternden Bemerkungen zur Stammfassung des BTVG lässt sich entnehmen,

dass der Sachverständige primär zu prüfen hat, ob nach der „allgemeinen Verkehrsauffassung in der Baubranche“ von einer Fertigstellung des entsprechenden Bauabschnittes auszugehen ist. Er hat zu hinterfragen, ob die für den jeweiligen Bauabschnitt typischen Leistungen vollständig erbracht wurden oder ob gravierende Mängel vorliegen. Welche Leistungen typisch für einen Bauabschnitt sind, kann aus der ÖNORM B 2120 (Mindesterfordernisse für den Bauträgervertrag) erschlossen werden. Diese erlangt zwar nur bei ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung unmittelbare Geltung, gibt jedoch in gewissem Umfang die Verkehrsauffassung der Baubranche wieder.

Liegen gravierende Mängel vor, darf ein Bauabschnitt nicht als abgeschlossen beurteilt werden. Der Begriff des gravierenden Mangels ist nicht identisch mit dem wesentlichen Mangel nach gewährleistungsrechtlichen Kriterien. Maßgeblich ist vielmehr die allgemeine Verkehrsauffassung. Ob ein gravierender Mangel vorliegt, ist dabei vor allem aus der Relation zwischen den Kosten für den Bauabschnitt und den Kosten einer Mängelbeseitigung zu erschließen. Ist der zur Mängelbeseitigung erforderliche Aufwand unverhältnismäßig hoch, kann nicht von einer Fertigstellung des Bauabschnittes ausgegangen werden. Wann jedoch von einer Unverhältnismäßigkeit gesprochen werden kann, stellt wiederum eine – äußerst schwierig zu beantwortende – Wertungsfrage dar. Rechtsprechung des OGH hierzu besteht soweit ersichtlich nicht. In der juristischen Literatur wird die Auffassung vertreten, dass ein Mängelhebungsaufwand in Höhe von 5 Prozent, aber auch erst ein solcher von 10 bis 20 Prozent der jeweiligen Bauabschnittsrate als unverhältnismäßig einzustufen ist.

## MÄNGEL ERKENNEN

Vom Sachverständigen wird in der Regel nur eine optische Prüfung verlangt. Hinsichtlich der Qualität der Kontrolle ist ein objektiver



Dr. Alexandra Eder  
Greiter Pegger Kofler & Partner  
Maria-Theresien-Straße 24, 6020 Innsbruck  
www.greiter.lawfirm.at

Maßstab anzulegen. Er muss solche Mängel erkennen, die für einen Fachmann erkennbar sind. Besteht ein konkreter Mangelverdacht, muss der Sachverständige seine Beurteilung entsprechend vertiefen und allenfalls ergänzende technische Untersuchungen durchführen. Bestätigt der Sachverständige fälschlicherweise den Abschluss eines Bauabschnittes, haftet er.

Auf den Umfang der Haftung finden die im Schadenersatzrecht entwickelten allgemeinen Grundsätze Anwendung. Bei der konkreten Schadensberechnung ist darauf abzustellen, in welchem Ausmaß der bestätigte Bauabschnitt nicht fertiggestellt wurde. Üblicherweise liegt kein völliges Fehlen von Leistungen des Bauträgers vor. Der Sachverständige haftet deshalb nicht für die gesamte Zahlung auf den jeweiligen Bauabschnitt, sondern für den Fertigstellungsaufwand bzw. für die Kosten der Ersatzvornahme (z.B. bei Insolvenz des Bauträgers).

Daraus ergibt sich, dass die Baufortschrittskontrolle durch den Sachverständigen nicht primär der Qualitätskontrolle dient. Im wesentlichen geht es um den Aspekt der Sicherung des Erwerbers durch den Wertzuwachs der Liegenschaft aufgrund der Bauarbeiten. Auch wenn die Haftung des Sachverständigen in der Regel nur im Falle der Insolvenz des Bauträgers schlagend werden wird, ist sie gesetzlich nicht nur auf Insolvenzfälle beschränkt. ●