

## Gemeinnützige Wohnungswirtschaft

Gemeinnützige begrüßen Reform des Bauträgervertragsgesetzes  
Utl: Sicherheit durch Bonität des Bauträgers

Zufrieden zeigt sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft über den gestrigen, einstimmigen Beschluss des Bautenausschusses für eine Novelle zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

Mit dieser Reform sollen die Schutzmechanismen für Wohnungswerber, die Vorauszahlungen für die Errichtung ihrer Wohnungen leisten, verfeinert und ausdifferenziert werden. So wird es etwa künftig zwei alternative Modelle des Ratenplans – d.h. Zahlungen nur entsprechend dem Baufortschritt – geben. Ein Haftungsrücklass von 2 Prozent des Kaufpreises soll die Sicherung von Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen abdecken.

„Aus unserer Sicht ist es besonders wichtig“, betont Karl Wurm, Obmann des Dachverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV), „dass mit dieser Novelle nun auch die attestierte Bonität des Unternehmens, bei dem sich der Kunde eine Wohnung nimmt, als gleichberechtigtes und in der Schutzwirkung gleichwertiges Sicherungsinstrument herangezogen werden kann“.

Dies betreffe den geförderten Mietwohnbau, wo künftig eine Bescheinigung eines Abschlussprüfers über die Bonität des Bauträgers als Sondersicherungsmodell dienen könne. Diese Bonitätserklärung muss die Feststellung enthalten, dass gemäß der handelsrechtlichen Fortbestehungsprognose die Rückzahlung der Vorauszahlungen der künftigen Mieter oder mit Kaufoption ausgestatteten Mieter aufgrund der Eigenkapitalausstattung des Bauträgers gesichert ist. Der Abschlussprüfer haftet für die Richtigkeit dieser Bescheinigung. Bei den GBV wird der Revisionsverband, dem jede gemeinnützige Bauvereinigung angehören muss, für die Erteilung dieser Bonitätserklärung zuständig sein. Für die Kunden der Gemeinnützigen entfallen damit auch allfällige Mehrkosten, die mit den bestehenden resp. der Erweiterung externer Sicherungsmaßnahmen wie Bankgarantie oder Treuhänder bzw. Ratenplan und Haftungsrücklass verbunden sind.

„Die solide Eigenkapitalausstattung ist immer noch der beste Garant dafür, dass der Wohnungswerber zum vereinbarten Preis und Zeitpunkt seine Wohnung bekommt“, meint Karl Wurm. Er erinnert in diesem Zusammenhang daran, dass bei den zuletzt aufgetretenen Insolvenzen, die sich ausschließlich bei gewerblichen Bauträgern ereignet haben, stets mangelnde Bonität die Ursache gewesen ist. Durch diese neue Regelung werde vor allem auch der Förderungsgeber bessere Informationen über die finanzielle Zuverlässigkeit eines Bauträgers haben. Die Länder werden jetzt – so das Resümee des GBV-Obmannes – „effizienter entscheiden können, welchem Bauträger sie Förderungsmittel für die Errichtung von Mietwohnungen anvertrauen können“.

Rückfragehinweis: Mag. Karl Wurm  
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Tel. 01 / 401 09 10