

Recht zur Leistungsverweigerung?

Bauträgervertragsgesetz: Kann der Erwerber trotz Fertigstellungsmeldung durch den Bauabschnittsprüfer den Werklohn zurückbehalten?

TEXT: BERNHARD KALL

Bei Einführung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) im Jahr 1997 war der Schutz der Erwerber von Wohn- und Geschäftsräumen vor dem Verlust bereits geleisteter Vorauszahlungen für den Fall der Insolvenz des Bauträgers Hauptintention des Gesetzgebers. Der Gesetzgeber schaffte mit dem sogenannten „Ratenplanmodell“ eine Art gesetzliche Zahlungsvereinbarung für Objekte, die dem BTVG unterliegen (vgl. § 1 BTVG). Erstmals hatte sich der OGH nun mit der Frage auseinanderzusetzen, ob ein Erwerber – trotz Fertigstellungsmeldung durch den Bauabschnittsprüfer und damit grundsätzlich einhergehender Zahlungsverpflichtung des Erwerbers – den Werklohn zurückbehalten kann.

Sachverhalt und Problemaufriss

Die mit Abstand am häufigsten gewählte Sicherung des Erwerbers im Anwendungsbereich des BTVG ist die Zahlung nach Ratenplan gemäß § 9f BTVG. Dabei wird bei Vertragsabschluss eines der beiden Zahlungsplanmodelle des § 10 Abs 2 BTVG (Ratenplan „A“ oder „B“) vereinbart. Sinn und Zweck der Ratenplanmethode ist es, dass Zahlungen nur dann an den Bauträger geleistet werden, wenn diesen Zahlungen die Erreichung des im Ratenplan vorgesehenen Baufortschritts gegenübersteht (Ris RS0119703) und es somit zu keiner Überzahlung des Bauträgers kommt. Der Bauträger erhält Zahlungen nach Maßgabe des Baufortschritts, wobei in der Regel der Werklohn an den (zwingend zu bestellenden) Treuhänder zu zahlen ist und von diesem nach Baufortschritt an den Bauträger überwiesen wird. Der Treuhänder ist verpflichtet, Auszahlungen nach erfolgter Fertigstellungsmeldung des jeweiligen Bauabschnitts durch den Bauabschnittsprüfer zu vorzunehmen.

In der Praxis

In dem der Entscheidung OGH 22. 10. 2014, 1 Ob 121/14x zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der Erwerber (Konsument im Sinne des KSchG) die letzte Rate mit der Begründung zurückbehalten, dass gravierende Mängel vorliegen, die eine bestimmungsgemäße Nutzung des Objekts verhindern würden (Keller nicht wie vereinbart voll beheizbar [Heizanlage unterdimensioniert für die Beheizung des Kellers]; Malerei mangelhaft etc.). Der klagende Bauträger bestritt das Vorliegen von Mängeln und machte unter Verweis auf die vorliegende Fertigstellungsmeldung durch den Bauabschnittsprüfer die letzte Rate klagsweise geltend. Er argumentierte, dass dem Erwerber im Anwendungsbereich des Ratenplanmodells kein Zurückbehaltungsrecht nach § 1052 ABGB zustünde, da er ohnehin – nachweislich durch Freigabe des Bauabschnittsprüfers – abgesichert sei.

OGH zur Anwendbarkeit des Zurückbehaltungsrechts

Der OGH wies die Klage des Bauträgers ab. Festgestellt wurde, dass die vom Erwerber gerügten Mängel an der Heizungsanlage tatsächlich vorliegen. Rechtlich führte der OGH aus, dass auch bei Anwendung der Ratenplanmethode im Bereich des BTVG der Erwerber bei Vorliegen ins Gewicht fallender Mängel unter Berufung auf § 1052 ABGB Ratenzahlungen bis zur Behebung der Mängel zurückbehalten kann. § 1052 ABGB – eine gegenüber Konsumenten gemäß § 6 Abs 1 Z 6 KSchG unabdingbare Bestimmung – gibt dem Übernehmer das Recht, seine eigene Leistung bis zur Bewirkung der (mangelfreien) Gegenleistung zu verweigern.

Aufgrund der vorliegenden Entscheidung besteht also dieses Leistungsverweigerungsrecht des Erwerbers unabhängig davon, ob der Bauabschnitt aufgrund von Mängeln als abgeschlossen anzusehen ist oder nicht. Die Grenze des Zurückbehaltungsrechts liegt im sogenannten „Schikaneverbot“.

Fazit

Der OGH hat durch gegenständliche Entscheidung klargestellt, dass das Leistungsverweigerungsrecht nach § 1052 ABGB unabhängig von einer Ratenzahlungsverpflichtung nach dem BTVG besteht. Die Entscheidung steht im Einklang mit den allgemeinen Bestimmungen zur Fälligkeit des Entgelts mit Übergabe des mangelfreien Werks. Um das Zurückbehaltungsrecht inhaltlich zu begrenzen, ist Bauträgern anzuraten, in den Bauträgervertrag eine Punkt 10.4 der ÖNorm B 2110 entsprechende Regelung aufzunehmen. In diesem Fall ist das Zurückbehaltungsrecht mit dem Dreifachen der voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme begrenzt. □

ZUM AUTOR

Dr. Bernhard Kall

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

