

## Anwendung des BTVG auf Miet- und Kaufoptionsverträge: Was gilt?

Markus Gramann



### Zusammenfassung

Der OGH hat in seiner Entscheidung vom 09.07.2024 (10 Ob 29/24y) entschieden, dass ein Optionsvertrag, der auf den Erwerb von (Wohnungs-)Eigentum abzielt und gegen Entgelt geschlossen wird, als Bauträgervertrag im Sinne von § 2 Abs 1 BTVG gilt.

Das vor Fertigstellung des Vertragsgegenstands gezahlte Optionsentgelt kann somit der Sicherungspflicht nach § 7 Abs 1 BTVG unterliegen.

Solange die Sicherung des Erwerbs von (Wohnungs-)Eigentum nicht erfolgt ist, bleibt die Sicherungspflicht bestehen und das gezahlte Optionsentgelt kann zurückgefordert werden.

### **Ausgangslage und Sachverhalt:**

Die Rückforderungsansprüche des Erwerbers bzw. der Erwerberin bei vorzeitiger Zahlung sind in §14 BTVG geregelt:

„(1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.“

Der Sachverhalt beschreibt einen Mietvertrag sowie einen damit verbundenen Optionsvertrag über den Erwerb einer zu errichtenden Wohnung eines Unternehmers (Verbrauchergeschäft):

- **Mietvertrag:** Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe der Wohnung, voraussichtlich am 18.09.2020, und läuft für 10 Jahre und 6 Monate. Der monatliche Mietzins beträgt netto EUR 627,24 zuzüglich 10 % Umsatzsteuer. Der Beginn des Mietverhältnisses ist an die Übergabe der Wohnung, nicht an die Fertigstellung der Allgemeinteile, gekoppelt.
- **Optionsvertrag:** Der Vermieter räumt dem Mieter nach 10 Jahren ein unwiderrufliches, befristetes Recht ein, die Wohnung samt Zubehör zum festgelegten Kaufpreis von EUR 164.300,00 zu erwerben, sofern der Mieter alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllt hat. Auf den Kaufpreis wird das Optionsentgelt von EUR 24.657,32 und die Miete in Höhe von EUR 39.947,18 angerechnet.

- **Optionsentgelt:** Der Mieter zahlt innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung des Optionsvertrages ein Optionsentgelt von EUR 24.657,32. Sollte der Mieter die Option nicht rechtzeitig ausüben oder das Mietverhältnis vorzeitig beendet werden, verfällt das Optionsentgelt und der Mieter verzichtet auf einen Rückzahlungsanspruch. Bei Ausübung der Option wird das Optionsentgelt auf den Kaufpreis angerechnet.

Die Kläger überwiesen das Optionsentgelt bereits am 17.08.2020 an die Beklagte.

Eine Absicherung des Optionsentgelts oder des geplanten Erwerbs des Wohnungseigentums gemäß den Sicherungsmodellen des BTVG fand nicht statt. Da der vereinbarte Übergabetermin nicht eingehalten wurde und auch keine Benützungsbewilligung vorgelegt wurde, ist die Klägerin am 18.03.2021 vom Miet- und Optionsvertrag zurückgetreten.

Die Kläger verlangten von der Beklagten die Rückerstattung des Optionsentgelts (§7 Abs. 4 BTVG), da es ihrer Ansicht nach ohne Sicherstellung gemäß den Vorgaben des BTVG nicht fällig gewesen sei.

Durch die Vereinbarung eines Miet- und Optionsvertrages und den damit verbundenen 2 Rechtsgeschäften ging die Beklagte von einer Nichtanwendung des BTVG aus.

Das BTVG zielt allerdings darauf ab, das Vorauszahlungsrisiko zu reduzieren.

Da das BTVG eine zu Gunsten Verbraucher:innen zwingende Bestimmung darstellt („Schutznorm“) schließt auch eine anderslautende Vertragskonstruktion die Einhaltung des BTVG nicht aus. Ergo dessen – und in Hinblick auf die Nichteinhaltung der Sicherungspflicht – konnte der Kläger das Optionsentgelt zurückfordern.

## **Fazit:**

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) bietet klare Schutzmechanismen für Erwerber von noch zu errichtendem Wohnungseigentum, die sich nicht durch „kreative Vertragsgestaltungen“ umgehen lassen. Auch wenn Parteien versuchen, durch Konstruktionen wie Optionsverträge oder andere Sondervereinbarungen die Anwendung der BTVG-Sicherungsmodelle zu umgehen, bleibt der Zweck des Gesetzes bestehen: den Schutz des Erwerbers vor Risiken zu gewährleisten.

Jegliche Vertragskonstellation, bei denen der Erwerber bzw. die Erwerberin vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als EUR 150 pro Quadratmeter Nutzfläche an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss, unterliegt den Bestimmungen des BTVG, sodass der Erwerber auch bei „innovativen Vertragsmodellen“ auf die gesetzlichen Sicherheiten vertrauen kann

### **Privatuniversität Schloss Seeburg**

Seeburgstraße 8  
5201 Seekirchen am Wallersee  
Telefon: +43 6212 2626 0  
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

### **FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management**

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6  
6020 Innsbruck  
Telefon: + 43 512 214 555 30  
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

**Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung:** [www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/](http://www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/)  
**Weiterführende Infos** zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: [www.immobiliienakademie.online](http://www.immobiliienakademie.online)

## Disclaimer:

Dieser Newsletter dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar. Die enthaltenen Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt; dennoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen. Bevor Sie auf Grundlage der hier bereitgestellten Informationen handeln, sollten Sie sich von qualifizierten Fachleuten beraten lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieses Newsletters entstehen. Der Inhalt dieses Newsletters ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht vervielfältigt, verbreitet oder anderweitig genutzt werden.