

**BGBI. Nr. 7/1997:**  
In Kraft getreten am 01.01.1997

**BGBI. Nr. 56/2008:**  
Änderung vom 01.07.2008:

Bauträgervertrag: Vertragsinhalt (§ 4)

Ratenplan und Haftrücklass (§ 10)

Aufklärungspflichten des Treuhänders (§ 12)

# GELTUNGSBEREICH

(§ 1)

Erwerb des Eigentums, Miteigentums, Wohnungseigentums,  
Baurechtes, Bestandrechtes, sonstigen Nutzungsrechtes  
an  
zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden,  
Wohnungen oder Geschäftsräumen  
mit  
Anzahlung von mehr als € 150,-- /m<sup>2</sup> Nutzfläche  
inklusive  
Zahlungen für angebotene oder vorgegebene  
Sonderwunscheleistungen

# KONSUMENTENSCHUTZ (§ 1)

- Das BTVG schützt alle Erwerber, nicht nur Verbraucher
- Das BTVG kann für Nicht-Verbraucher abbedungen werden
- Das BTVG kann für Verbraucher **nicht** abbedungen werden

# VERTRAGSINHALT (§ 4)

- Genaue Beschreibung des „eigentlichen“ Vertragsgegenstandes
- Hinweis auf Umweltgefahren
- Preis samt Sonderwünschen, Nebenkosten, Steuern und Abgaben, Kosten der Vertragserrichtung und – abwicklung
- Fixpreis oder variabler Preis (Kostenfaktoren!) mit Obergrenze
- Fälligkeit und Termin der Übergabe und Gesamtfertigstellung
- Lasten
- Sicherungsart
- Treuhänder

# **HAFTRÜCKLASS (§ 4 (4))**

- Gesetzlicher Rücklass – nicht abdingbar
- 2% des Preises (inklusive Grundkosten)
- Ersatz durch Garantie möglich
- Missbrauch durch vorzeitige Einlösung kaum verhinderbar

# RÜCKTRITTSRECHTE (§ 5)

- **Erwerber gesetzlich:**

innen 14 Tagen nach Erhalt der Vertragserklärung, der Information über den Vertragsinhalt und der Belehrung über das Rücktrittsrecht oder Nichtgewährung einer dem Vertrag zugrundeliegenden Wohnbauförderung ohne Verschulden des Erwerbers. Absolute Frist 6 Wochen

- **Bauträger nach Vereinbarung:**

Nichterreichen einer bestimmten Mindestzahl von Erwerbern, längstens 6 Monate. Nichtbeibringung notwendiger Erklärungen oder Unterlagen durch den Erwerber, Nachfrist mindestens ein Monat.

# SICHERUNGSPFLICHT (§ 7)

Gegen Verlust der geleisteten Zahlungen des Erwerbers  
ausgenommen

Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie Vertragserrichtung und -  
abwicklung

Kumulativer Einsatz von Sicherungsmitteln möglich

Nachträglicher Austausch einvernehmlich zulässig

Die Sicherungspflicht endet mit der Übergabe und der Sicherung der  
vereinbarten Rechtsstellung

# SPERRKONTO und BONITÄTSMODELL (§ 7 (6))

- Variante „**SPERRKONTO**“:  
Bank-Treuhandkonto und Auszahlung bei Sicherungsende
- Variante „**BONITÄTSBESTÄTIGUNG**“ bei Förderung - Bedingungen:
  - Zusicherung und Baubewilligung
  - Sicherstellung der Ausfinanzierung
  - Prüferbestätigung der Bonität oder Bestätigung des Revisionsverbandes und
  - Vorlage der Bestätigung an die Förderstelle



# SCHULDRECHTLICHE SICHERUNG (§ 8)

- Bankgarantie oder Versicherungsgarantie
- Höhe: Rückforderungsansprüche + Zinsen
- Inanspruchnahme führt zur Auflösung des Vertrages („Geld-zurück-Garantie“)
- Vorteile: Transparenz, Klarheit, kein „Ende mit Schrecken“
- Nachteile: Der Erwerber verliert den Erwerbsanspruch, den Bauträger trifft die volle Haftung

# GRUNDBÜCHERLICHE SICHERUNG UND RATENPLAN (§§ 9,10)

Bei WE § 40 (2) WEG mindestens

Sicherung der Lastenfreiheit gemäß Vereinbarung, Freistellung mit Ausnahme der noch nicht bezahlten Beträge

- RATENPLAN A mit Zusatzgarantie mindestens über 10% des Preises, wenn die Wohnung Wohnbedürfnis des Erwerbers deckt
- RATENPLAN B ohne Garantie

Fälligkeitsvereinbarung der 1. Rate vor Baubeginn zulässig bei entsprechender Wertdeckung der Liegenschaft

| TERMIN                           | RATENPLAN A<br>% | RATENPLAN B<br>% |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Baubeginn                        | 15               | 10               |
| Rohbau, Dach fertig              | 35               | 30               |
| Rohinstallation fertig           | 20               | 20               |
| Fassade, Fenster,<br>Glas fertig | 12               | 12               |
| Bezugsfertig, Übergabe           | 12               | 17               |
| Gesamtanlage fertig              | 4                | 9                |
| Haftrücklass 3 Jahre             | 2                | 2                |
| <b>Summe</b>                     | <b>100</b>       | <b>100</b>       |

# PFANDRECHTLICHE SICHERSTELLUNG (§ 11)

- Deckung auf Ersatzliegenschaft
- Treuhänder zwingend
- Kommt praktisch nicht vor

# VERTRAGSINHALTE MUSTER

Nähere Erläuterungen bietet die ÖNORM B 2120  
„Mindestanforderungen für einen Bauvertragsvertrag“

Text und Anhänge:

Vertragstypen und Inhalte: Miete (A), Miete mit Kaufoption (B), WE-Kaufvertrag (C), Reihenhaus (D), Bau-Ausstattungsbeschreibung (E), Bonitäts-Bescheinigung (F), Bankgarantie (G), Sperrkonto (H), Lastenfreistellungserklärung (I), Treuhandvereinbarung Bank (J), Information besondere Rücktrittsrechte (K), Auftrag Baufortschrittsprüfer (L)

Bezugsquelle: Austrian Standards plus GmbH, [www.as-plus.at/shop](http://www.as-plus.at/shop)