



Bauträgervertrag schützt Käufer

Sicherheiten, Mindestinhalt und Vorteile im Bauträgervertragsgesetz.

Zahlt ein Käufer vor Fertigstellung der Wohnung den Kaufpreis, so ist der Bauträger als Verkäufer verpflichtet; den Käufer nach den zwingenden Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) abzusichern.

Sicherungsmodelle

Nach dem BTVG sind mehrere Sicherungsmodelle möglich. Alle haben den Hauptzweck, den Käufer gegen den Verlust des Kaufpreises im Insolvenzfall des Bauträgers zu schützen. Das am häufigsten verwendete Sicherungsmodell ist die grundbücherliche Sicherstellung in Kombination mit der Ratenplanzahlung. Der gesamte Kaufpreis wird nach Vertragsunterzeichnung beim Treuhänder (Rechtsanwalt) hinterlegt. Dieser darf den Kaufpreis an den Bauträger nur gemäß Baufortschritt, der von einem Baufortschrittsprüfer (gerichtlich beeideter Sachverständiger) bestätigt wird, weiterleiten. Der Treuhänder ist auch dafür ver-

„Seriosität und Professionalität des Bauträgers, Treuhänders und Baufortschrittsprüfers sind ebenso wichtig wie die Einhaltung aller formellen Bestimmungen.“

Mag. Patrick Piccolruaz,
Rechtsanwalt in Bludenz



antwortlich, dass der Käufer lastenfreier Eigentümer wird. Die erste Rate darf erst nach Erhalt der Baubewilligung, nach Baubeginn sowie nach Eintragung des Käufers im Grundbuch eingetragen werden. Die weiteren Raten werden nach Baufortschritten ausbezahlt: Fertigstellung Rohbau samt Dach, Rohinstallationen, Fassade samt Fenster, Bezugfertigstellung samt Fertigstellung der Gesamtanlage. Die restlichen zwei Prozent dürfen erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist weitergeleitet werden.

Mindestinhalt

Zum Schutz des Käufers muss der Kaufvertrag gemäß BTVG (Bauträgervertrag) neben der genauen Beschreibung des Sicherungsmodells einige andere Mindestinhalte aufweisen. Wesentlich ist eine detaillierte Beschreibung des Kaufgegenstandes, also nicht nur der Wohnung mit detaillierter Ausstattungsliste, sondern auch der gesamten Anlage. Im Vertrag ist vom Bauträger

der späteste zulässige Fertigstellungs- und Übergabetermin anzugeben. Weiters ist die Widmung des Kaufgegenstandes, also deren Nutzungsmöglichkeit anzugeben, beispielweise als Wohnung oder Geschäftslokal. Natürlich sind auch der genaue Kaufpreis (mit oder ohne Umsatzsteuer) und der Haftrücklass für den Zeitraum der Gewährleistungsfrist zu regeln.

Rücktrittsrechte

Das BTVG sieht zum Schutz vor übereilten Vertragsabschlüssen zwei Rücktrittsrechte für den Käufer vor. Wenn dem Käufer nicht spätestens eine Woche vor Vertragsabschluss alle wesentlichen Informationen über das zu erwerbende Kaufobjekt übergeben werden oder der Käufer die Wohnbauförderung nicht erhält, die dem Vertrag zugrunde gelegt wurde, so steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Auch die Rücktrittsbelehrung muss schriftlich erfolgen. Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage ab Vertragsabschluss bzw. ab Erhalt der Absage der Wohnbauförderung.

Vorteile für Käufer

Ein wesentlicher Vorteil beim Erwerb vom Bauträger liegt darin, dass in einem sehr frühen Stadium der Projektentwicklung die Wunschwohnung ausgesucht werden kann. Zudem besteht für den Käufer meist die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Raumaufteilung, Ausstattung etc.

Kurz informiert

- Bauträgervertrag auf Mindestinhalt prüfen lassen
- Bei Vertragsbeilagen auf Details achten
- Referenzobjekte und Seriosität des Bauträgers prüfen
- Erkundigungen über Baufortschrittsprüfer einholen