



Wozu gibt es das Bauträgervertragsgesetz?

Wer von einem Bauträger ein Reihenhaus oder eine Wohnung erwirbt, stößt meistens auf das Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Aber was ist das überhaupt, wozu dient es und was ist das Ziel dieses Gesetzes?

Das Ziel des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) ist vereinfacht gesagt der Schutz des Käufers vor Insolvenz des Bauträgers. Dies wird erreicht durch besondere Sicherungspflichten, die der Bauträger gegenüber seinen Kunden hat.

Das Gesetz kommt zur Anwendung beim Erwerb, wenn der Erwerber vor Fertigstellung größere Zahlungen an den Bauträger zu leisten hat. Beispielsweise bei in Planung befindlichen Bauvorhaben.

Wenn dies der Fall ist wird ein sogenannter Bauträgervertrag anstelle des normalen Kaufvertrages geschlossen. Normalerweise sieht dieser dann vor, dass der Käufer Zahlungen nach dem Baufortschritt leistet. Dies gibt ihm die Sicherheit, sollte der aktuelle Bauträger das Werk nicht fertigstellen, dass der Erwerber nur jene Teile bezahlt hat, die fertiggestellt wurden. Und mit dem Restbetrag kann dann ein anderer Bauträger das Bauvorhaben fertigstellen und der Erwerber hat somit keinen Schaden erlitten.

Diese Zahlung nach Baufortschritt benötigt einen Treuhänder. Dieser errichtet ein Treuhandkonto, darauf überweist der Erwerber nach Abschluss des Vertrages die Gesamtsumme. Der Treuhänder zahlt von diesem Treuhandkonto nur jene Beträge an den Bauträger aus, die fertiggestellt wurden. Diese Raten sind im Gesetz im Ratenplan geregelt. [§10 BTVG](#)

Um festzustellen ob bestimmte Baufortschritte tatsächlich fertiggestellt sind und der Treuhänder dementsprechend an den Bauträger auszahlen darf, bedient er sich eines vor Ort ansässigen Baufortschrittsprüfers. Dieser meldet fertiggestellte Bauabschnitte dem Treuhänder und dieser zahlt danach aus. Dieser Baufortschrittsprüfer stellt aber nur den fertiggestellten Baufortschritt fest, jedoch nicht, ob der Bauschritt mängelfrei fertiggestellt wurde.

Neben der Zahlung nach Ratenplan hat der Treuhänder aber auch die Aufgabe den Erwerber grundbücherlich abzusichern. Dies erfolgt durch die Eintragung einer Rangordnung die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum im C-Blatt des Grundbuchs, im B-Blatt wird die Anmerkung von Wohnungseigentum mit dem Namen des Treuhänders angegeben.

Die Tätigkeit des Treuhänders endet mit der Übergabe des fertiggestellten Objekts mit der Einräumung des lastenfreien Eigentumsrechts im Grundbuch.