

Die klassischen Sicherungsmodelle nach dem Bauträgervertragsgesetz: Anwendungsgebiete, Vor- und Nachteile

(Quelle: FSM Rechtsanwälte)

	Grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9, 10 BTVG)	Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG)	Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG)
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bücherliche Sicherstellung (Eigentum, Wohnungseigentum, § 40 Abs 2 WEG-Anmerkung, Vormerkung des Eigentums oder Baurecht) in Verbindung mit Ratenplanmodel A oder B gem § 10 Abs 2 BTVG (zwischen den beiden Ratenplanmodellen besteht grundsätzlich Wahlfreiheit). Beachte bei Ratenplanmodel A: Einholung einer Bankgarantie in Höhe von 10 % des vom Erwerber aufgrund des Vertrags geleisteten Zahlungen erforderlich, wenn das Objekt der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen soll. ■ Treuhänder ist zwingend zu bestellen. ■ Kaufpreis wird durch den Treuhänder nach Baufortschritt entsprechend dem Ratenplanmodel ausbezahlt. ■ Feststellung des Erreichens der Baufortschritte erfolgt entweder durch Treuhänder selbst (selten) oder durch einen unabhängigen Ziviltechniker (Regelfall). ■ Das grundbücherliche Sicherungsmodell sichert im Gegenzug zum schuldrechtlichen und pfandrechtlichen Sicherungsmodell den Erfüllungsanspruch (Rechtsverschaffung) und nicht den Rückforderungsanspruch! 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Erwerber erhält entweder eine Bankgarantie, eine Versicherung oder eine Fertigstellungsgarantie: ■ Bankgarantie: In Form einer abstrakten Garantie, somit unabhängig vom Verhältnis Bauträger-Erwerber und Bauträger-Bank, muss auf erste Aufforderung des Erwerbers hin lösbar sein (außer bei Rechtsmissbrauch) und auf diesen ausgestellt sein. Abzusichern sind sämtliche vom Erwerber aufgrund des Vertrags geleisteten Zahlungen (nicht länger als 3 Jahre zurückliegende Zinsen sind ebenfalls abzusichern). Bankgarantien sind üblicherweise befristet. Beachte: Die Sicherstellungspflicht endet erst mit Übergabe des fertiggestellten Vertragsgegenstands und mit Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsposition, weshalb die Befristung unbedingt mit der Sicherstellungspflichtsdauer korrespondieren muss (Verlängerungsmöglichkeit der Bankgarantie durch Erwerber ist aufzunehmen). Die Bankgarantie wird Zug um Zug gegen Haftrücklassgarantie zurückgestellt. ■ Versicherung: Ähnlich der Bankgarantie. Kaum Praxisrelevanz. ■ Fertigstellungsgarantie: Entweder von einer Bank, von einem Versicherungsunternehmen oder von einer Gebietskörperschaft ausgestellt. Garant garantiert diesfalls entweder, dass die Fertigstellung jedenfalls abgeschlossen werden kann und der Garant bei Unmöglichkeit des Bauträgers, selbst die Fertigstellung forcieren wird, zB durch Beauftragung von Auftragnehmern (Variante 1) oder ausgehend von einer nachvollziehbaren Projektkalkulation ausreichend Finanzmittel zur Fertigstellung vorliegen (Variante 2). Kaum Praxisrelevanz 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einverleibung eines Pfandrechts zugunsten des Erwerbers auf einer anderen Liegenschaft (Liegenschaft muss nicht dem Bauträger gehören). ■ Abzusichern sind sämtliche vom Erwerber aufgrund des Vertrags geleisteten Zahlungen (nicht länger als 3 Jahre zurückliegende Zinsen sind ebenfalls abzusichern). ■ Treuhänder ist zwingend zu bestellen: Dieser hat zu überprüfen, ob die in Pfand gegebene Liegenschaft ausreichend Deckung bietet (Idealfall: Eintragung eines Höchstbetragspfandrechts in Höhe des gemäß Vertrag geschuldetem Betrags samt angemessenem Zinssatz). ■ Einverleibung des Pfandrechts in das Grundbuch erforderlich.
Anwendung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das grundbücherliche Sicherungsmodell stellt bei Kaufverträgen die beliebteste Sicherungsform dar (bei Bestandverträgen ist die Anwendung dieses Modells rechtlich nicht möglich). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vor allem bei bei Bestandverträgen (zB für allfällige Mietzinsvorauszahlungen, Kautionen, Ablösen, Zuschüsse etc). Bei Kaufverträgen selten, außer bei nach Kaufvertragsunterfertigung beauftragten Sonder- und Zusatzleistungen oder bei Kombination mit dem grundbücherlichen Sicherungsmodell. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Auf gemeinnützige Bauträger zugeschnitten und jene gewerbliche Bauträger, die über viel Liegenschaftsvermögen verfügen. ■ Kaum Praxisrelevanz, insbesondere wegen der hohen Eintragungsgebühr für Pfandrechte und der Komplexität der Durchführung (siehe Nachteil).
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ■ Der Bauträger ist vorleistungspflichtig. Er erhält die Kaufpreistraten erst nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte (Vorteil für Erwerber). ■ Treuhänder erforderlich: Verpflichtungen nach § 12 BTVG, insbesondere Aufklärung und Überprüfung der Lastenfreistellung und allgemeine Überwachung (Vorteil für Erwerber). ■ Bei Bestellung eines Baufortschrittsprüfers: Dieser bestätigt das Erreichen der Bauabschnitte und erfüllt somit eine Art technische Kontrolle. Baufortschrittsprüfer haftet zudem dem Erwerber gegenüber für die Ausstellung falscher Baufortschrittsbestätigungen direkt (Vorteil für Erwerber). ■ Oftmals kostengünstigstes Sicherungsmodell (Vorteil für den Bauträger). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ein Treuhänder erforderlich: Entfall Zusatzaufwand/Zusatzkosten (Vorteil für Bauträger). ■ Kein Baufortschrittsprüfer erforderlich: Entfall Zusatzaufwand/Zusatzkosten (Vorteil für Bauträger). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Treuhänder erforderlich: Verpflichtungen nach § 12 BTVG, insbesondere Aufklärung und Überprüfung der Lastenfreistellung, allgemeine Überwachung und Prüfung der Angemessenheit des Pfandes (Vorteil für Erwerber). Kein Baufortschrittsprüfer erforderlich: Kein Zusatzaufwand/Zusatzkosten für den Bauträger (Vorteil für Bauträger).
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beim Steckenbleiben des Projekts (zB Insolvenz des Bauträgers während der Errichtungsphase) sind Erwerber quasi gezwungen, zusätzliches Geld für die Fertigstellung aufzubringen (die noch nicht fälligen Kaufpreistraten reichen diesfalls oft nicht aus). ■ Vorleistungspflicht ist für den Bauträger finanziell nachteilig. ■ Bei Bestellung eines Baufortschrittsprüfers: Zusatzaufwand/Zusatzkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ausstellung der Bankgarantie mit entsprechenden Finanzierungskosten verbunden (Nachteil für den Bauträger). ■ Kein Treuhänder erforderlich: Verpflichtungen nach § 12 BTVG, insbesondere Aufklärung und Überprüfung der Lastenfreistellung und allgemeine Überwachung, fallen somit weg (Nachteil für Erwerber). ■ Kein Baufortschrittsprüfer erforderlich: Technische Kontrolle der Fertigstellung fällt somit weg (Nachteil für Erwerber). ■ Mit Rückstellung der Bankgarantie verfügt der Erwerber mit Ausnahme des Haftrücklasses über keine geeignete Sicherstellung (Nachteil für Erwerber). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % vom einzutragenden Betrag. ■ Verwertung der Pfandliegenschaft in einem gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren komplex und langwierig. ■ Treuhänder erforderlich: Zusatzaufwand/Zusatzkosten für den Bauträger (Nachteil für Bauträger). ■ Kein Baufortschrittsprüfer erforderlich: Technische Kontrolle der Fertigstellung fällt somit weg (Nachteil für Erwerber).