

Sicherungsmodelle: Sonderformen

Kombinationsmodelle

- Sicherungsmodelle können nebeneinander und auch in beliebiger Kombination eingesetzt werden bzw auch nachträglich ausgetauscht werden, sofern Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird (§ 7 Abs 3 BTVG).
- Folgende Anwendungsfälle der Kombination der grundbücherlichen Sicherung mit schuldrechtlicher Sicherung sind üblich:
 - Vorzeitiges Verlangen von Zahlungen (vor Erreichen der Bauabschnitte). Der Erwerber erhält zB vom Bauträger für die Vorauszahlung/eine überschießende Rate eine Bankgarantie (schuldrechtliche Sicherung der Rückzahlung).
 - Für Vertragsobjekt wird die grundbücherliche Sicherung samt Ratenplan vorgesehen, für die Sicherung von Sonderwünschen bedient man sich einer Bankgarantie (schuldrechtliche Sicherung).
- **Vorteil für Bauträger:** Optimierung des Kostenvorteils – Senkung des Fremdkapitalbedarfs und damit auch der Zinsbelastung (Nachteil: Kosten der Garantie).
- **Nachträglicher Austausch von Sicherungsmodellen** ist nur im Einvernehmen von Bauträger und Erwerber möglich; erfordert zwingend die Schriftform gem § 3 BTVG (da Modifikation des Vertrags).

Bauträgersperrkonto (§ 7 Abs 6 Z 2 BTVG)

- Erwerber zahlt Kaufpreis (und/oder Entgelt für Sonder- und Zusatzleistungen) auf Konto des Bauträgers bei der Bank („Bauträgersperrkonto“): Zwischen Bauträger und Bank muss dahingehend eine Vereinbarung bestehen, dass die Bank erst nach Fertigstellung des Vertragsgegenstands und Übergabe des Objekts den Kaufpreis ausbezahlt (andernfalls kann die Bank dem Erwerber schadenersatzpflichtig werden). Kaum Praxisrelevanz.
- **Vorteil für Erwerber:** Umfassende Sicherstellung des Kaufpreises und Haftung der Bank.
- **Nachteil für Bauträger:** Bauträger erhält Kaufpreis erst nach Fertigstellung des Projekts. Eine weitere finanzielle Belastung ist die Differenz zwischen Zinsen am Bauträgersperrkonto und Zinsen für die Fremdfinanzierung

Wohnbauförderungsrechtlich (§ 7 Abs 3 BTVG)

- Ein mit guter Bonität ausgestatteter gemeinnütziger Bauträger kann bei Errichtung von Mietwohnungen eine Bonitätserklärung als Sicherungsmittel vorlegen.
- Kaum Praxisrelevanz.