

Kurztitel

Bauträgervertragsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBl. I Nr. 7/1997

§/Artikel/Anlage

§ 7

Inkrafttretensdatum

01.01.1997

Außerkrafttretensdatum

30.06.2008

Text**Sicherung des Erwerbers**

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11) erfolgen.

(3) Die schuldrechtliche Sicherung, die grundbücherliche Sicherstellung und die pfandrechtliche Sicherung können auch nebeneinander eingesetzt werden. Ein späterer einvernehmlicher Austausch von Sicherheiten ist zulässig, soweit dadurch der Sicherungszweck nicht beeinträchtigt wird.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist oder
2. eine inländische Gebietskörperschaft dem Erwerber auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung für seine allfälligen Rückforderungsansprüche unmittelbar haftet oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und eine den Sicherungsmitteln der §§ 8 bis 14 gleichwertige Sicherung des Erwerbers erfolgt, die insbesondere in Förderungsregelungen vorgesehen ist, deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird; die Gleichwertigkeit ist in der Regel gegeben, wenn
 - a) der Abschluß des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der öffentlichen Förderung erfolgt,
 - b) die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft, der der Förderungszusage zugrunde liegt, gesichert ist und gewährleistet ist, daß außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,
 - c) der Erwerber, sofern er Anspruch auf die Einräumung des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat, grundbücherlich sichergestellt ist, und
 - d) eine Kontrolle des Baufortschritts und der Verwendung der Finanzierungsmittel einschließlich der Eigenmittel des Erwerbers durch die Gebietskörperschaft erfolgt, oder
4. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers erfolgen und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers

vereinbart ist, daß der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjekts und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann.