

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die nächste Bauträgerrate wird verlangt: Sicherung, abgeschlossenen Bauabschnitt und verfügbares Geld zusammenbringen

Eine Bauträger-Zahlungsaufforderung mit dem vereinbarten Sicherungsmodell, dem bestätigten Bauabschnitt und der eigenen Finanzierung abgleichen, bevor eine offene Frage zur Zahlungsentscheidung wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Zahlungsaufforderung für die neue Wohnung kommt an. Du hast auf der Baustelle Fortschritt gesehen, weißt aber nicht, ob genau die verlangte Rate bereits fällig ist. Die sinnvolle Vorbereitung besteht aus drei getrennten Fragen: Welcher Sicherungsrahmen ist vereinbart, welcher Bauabschnitt ist nachgewiesen und steht das erforderliche Geld zum passenden Zeitpunkt zur Verfügung?

Dieser Beitrag betrifft österreichische Bauträgergeschäfte im bereits passend geklärten Anwendungsbereich des BTVG, insbesondere das grundbücherliche Modell mit Ratenplan. Er prüft keinen konkreten Vertrag. Andere Sicherungsmodelle dürfen nicht allein anhand derselben Stufentabelle beurteilt werden.

Eine Rate braucht mehr als eine Rechnungsnummer

§ 7 BTVG sieht verschiedene Sicherungswege vor. Die erfassten Ansprüche werden erst fällig, wenn und soweit die vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen. [\[SICHERUNG\]](#) Im grundbücherlichen Modell verbindet § 9 die ausreichende bürgerliche Sicherstellung mit der Zahlung nach Ratenplan und behandelt weitere Voraussetzungen wie die Lastenfreistellung. [\[MODELL\]](#)

Lege deshalb nicht bloß die neue Rechnung ab. Ordne ihr den tatsächlichen Vertrag, den vereinbarten Ratenplan und die Informationen aus der treuhändigen Abwicklung zu. Ist unklar, auf welchem Modell die Zahlungsaufforderung beruht, wird diese Frage vor einer vermeintlich fertigen Prozentrechnung geklärt.

Plan A und Plan B erzeugen einen anderen frühen Geldbedarf

§ 10 nennt Höchstanteile für bestimmte abgeschlossene Bauabschnitte. Für Baubeginn auf Grundlage rechtskräftiger Baubewilligung und danach Rohbau samt Dach sind in Plan A 15 und 35 Prozent vorgesehen, in Plan B 10 und 30 Prozent. Die Vorschrift enthält auch eine besondere Voraussetzung für eine vereinbarte erste Rate vor Baubeginn. [\[RATEN\]](#)

Im fiktiven Rechenfall beträgt der zugrunde gelegte Preis 420.000 Euro. Die ersten beiden genannten Höchstanteile wären nach A 63.000 und 147.000 Euro, zusammen 210.000 Euro. Nach B wären es 42.000 und 126.000 Euro, zusammen 168.000 Euro. Der Unterschied von 42.000 Euro betrifft den frühen Liquiditätsbedarf, nicht einen Preisnachlass.

Der reine Vergleich entscheidet auch nicht, welches Modell für den Vertrag genügt. § 9 Absatz 4 nennt beim Ratenplan A unter den beschriebenen Wohnbedürfnis-Voraussetzungen eine zusätzliche Garantie oder Versicherung. [\[MODELL\]](#) Deren Prüfung wird nicht durch das Rechenbeispiel ersetzt.

Ein Baustellenbild ist noch keine passende Stufenbestätigung

Für den Abschluss eines Bauabschnitts verweist § 13 auf den Fertigstellungsgrad der Hauptanlage; bei mehreren selbstständigen Bauwerken ist dasjenige maßgeblich, auf das sich der Erwerbsanspruch bezieht. Die Vorschrift nennt außerdem die mögliche Beiziehung geeigneter Fachpersonen durch den Treuhänder. [\[FORTSCHRITT\]](#)

Frage bei einer unklaren Aufforderung konkret nach der bestätigten Stufe und ihrer Zuordnung. Ein fertiges Nachbargebäude oder eine Nahaufnahme einzelner Installationen erklärt nicht automatisch den Stand des maßgeblichen Bauwerks. Umgekehrt sollte eine Bestätigung nicht als hier bescheinigte vollständige Mängelfreiheit der Wohnung verstanden werden.

Die Zahlungsakte mit der Finanzierung verbinden

Führe pro Rate Vertragspunkt, verlangten Betrag, Stufenbestätigung, offenen Klärungspunkt und vorgesehenen Zahlungsweg zusammen. Stimme die Bereitstellung der Eigenmittel und Bankauszahlung damit ab. Ein privat angenommener Monatsplan kann vom tatsächlichen Baufortschritt abweichen.

Bei einem Widerspruch brauchst du eine zeitnahe Antwort aus der zuständigen Abwicklung und gegebenenfalls unabhängige rechtliche Beratung. Weder Zahlung noch Zurückbehaltung werden hier individuell freigegeben. Das Ziel ist eine nachvollziehbare Entscheidung mit denselben aktuellen Unterlagen bei Erwerber, Treuhand und finanzierender Bank.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kaufvertrag und Modell

Vertragsdatum und vereinbartes Sicherungsmodell laut Vertrag oder Treuhänder.

02 / Verlangte Rate

Datum der Aufforderung, verlangter Betrag und genannter Bauabschnitt.

03 / Ratenplan im Vertrag

Welche Rate gehört laut Vertrag zu diesem Bauabschnitt? Notiere die Vertragsstelle.

04 / Bestätigung des Abschnitts

Liegt eine Bestätigung des Bauabschnitts vor? Wer hat sie ausgestellt, und mit welchem Datum?

05 / Treuhänder

Wer wickelt treuhändig ab? Name, Kontakt und letzte Mitteilung.

06 / Verfügbare Mittel

Welche Eigenmittel und welche Bankauszahlung stehen bereit, und ab wann?

07 / Offene Fragen

Was ist an der Aufforderung unklar? Notiere die Frage an die Abwicklung oder Beratung.

08 / Nächster Schritt

Was tust du nach geklärter Grundlage: Zahlung veranlassen oder Rückfrage stellen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[SICHERUNG\] BTVG § 7 – Sicherung des Erwerbers](#)

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MODELL\] BTVG § 9 – Grundbücherliche Sicherstellung](#)

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[RATEN\] BTVG § 10 – Zahlung nach Ratenplan](#)

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[FORTSCHRITT\] BTVG § 13 – Feststellung des Baufortschritts](#)

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-AT-024-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.