

Koupě apartmánu ve výstavbě v Rakousku: peníze nemají předbíhat stavbu

Koupě apartmánu ve výstavbě může začínat půdorysem a vizualizací, zatímco na místě stojí teprve jeřáb nebo je vyhloubena stavební jáma. Rakouské právo však nenechává ochranu kupujícího pouze na důvěře v developera. Zákon BTVG určuje povinný obsah developerské smlouvy, způsob zajištění plateb kupujícího i pravidla pro uvolňování jednotlivých splátek podle postupu stavby. Důležitou roli přitom hraje advokát nebo notář jako správce úschovy; kupujícího chrání také zápis v rakouském katastru. Článek vysvětluje, jak tento systém funguje a co se stane, pokud developer zkrachuje.

Kupující si vybírá apartmán podle půdorysu a vizualizací, zatímco na pozemku může být teprve stavební jáma. Na první pohled jde o obchod postavený na důvěře. Rakouské právo však poměrně přesně určuje, kdy smí developer dostat peníze a jak musí být platby kupujícího zajištěny.

Koupě během výstavby přináší větší výběr jednotek a u některých projektů také možnost ovlivnit část vnitřní dispozice. Současně ale kupující pořizuje něco, co zatím fyzicky neexistuje v konečné podobě.

Co se tedy stane s jeho penězi, pokud se stavba opozdí nebo developer zkrachuje?

Rakouská odpověď má čtyři písmena: BTVG

Ochranu kupujících upravuje rakouský zákon o developerských smlouvách –

Bausträgervertragsgesetz neboli BTVG. Vztahuje se na smlouvy mezi developery a kupujícími, na jejichž základě má kupující před dokončením zaplatit více než 150 EUR za metr čtvereční užitné plochy.

Limit je nastaven velmi nízko, takže se BTVG uplatní u naprosté většiny běžných koupí apartmánů ve výstavbě. Nezáleží přitom na tom, zda má nemovitost později sloužit k turistickému pronájmu, jako druhé bydlení (Zweitwohnsitz), nebo pro trvalé bydlení.

BTVG neodstraňuje všechna rizika spojená s výstavbou. Brání však tomu, aby kupující zaplatil podstatnou část ceny bez odpovídající právní jistoty a hodnoty v rozestavěné nemovitosti.

Vizualizace nestačí

BTVG předepisuje developerské smlouvě zvláštní povinné náležitosti. Smlouva musí přesně určit, jakou nemovitost kupující nabývá a za jakých podmínek bude projekt dokončen. Nestačí číslo apartmánu a atraktivní obrázek budoucího projektu.

Ve smlouvě a jejích přílohách musí být popsána nemovitost, její příslušenství, standard výstavby a vybavení, kupní cena, nejzazší termín předání, případná zatížení, která má kupující převzít, i způsob zajištění plateb.



Stavba musí dohnat peníze

Jedním z běžných způsobů ochrany je katastrální zajištění kupujícího spojené s postupným hrazením kupní ceny podle zákonného platebního kalendáře, takzvaného Ratenplanu.

Princip je jednoduchý: jednotlivé splátky jsou zpravidla splatné až poté, co stavba dosáhne stanoveného stupně dokončení.

Rakouský zákon rozlišuje platební kalendář A a B. Oba vážou platby na konkrétní stavební milníky: zahájení stavby na základě pravomocného stavebního povolení, dokončení hrubé stavby a střechy, provedení instalací, osazení oken a dokončení fasády, obyvatelnost jednotky a dokončení celého areálu.

Konkrétní varianta platebního kalendáře se sjednává v developerské smlouvě. Developer ji proto nemůže později jednostranně změnit.

Poslední 2 % kupní ceny standardně tvoří zádržné po dobu tří let od předání apartmánu. Slouží k zajištění nároků z vadného plnění a na náhradu škody. Za stanovených podmínek může být nahrazeno bankovní zárukou nebo pojištěním.

Advokát nebo notář drží klíče od účtu

Důležitou roli má rakouský Treuhänder, tedy advokát nebo notář v roli správce úschovy. Kupující nehradí splátky přímo developerovi, ale na účet úschovy.

Správce úschovy kontroluje splnění podmínek pro uvolnění příslušné části ceny. U plateb vázaných na postup výstavby si dosažení stavebního milníku nechává potvrdit stavebním odborníkem nebo soudním znalcem.

Současně zajišťuje postavení kupujícího v rakouském katastru nemovitostí. Dokud k apartmánu není zřízeno bytové vlastnictví (Wohnungseigentum), nelze kupujícího zapsat jako vlastníka tohoto apartmánu. Jeho nárok na budoucí nabytí se proto zajišťuje takzvanou poznámkou budoucího zřízení bytového vlastnictví.

Nejde o obdobu české plomby, která pouze upozorňuje na probíhající řízení. Poznámka zajišťuje kupujícímu pořadí pro budoucí zápis vlastnictví. Pozdější zápisy, které by byly s jeho právem v rozporu, lze za zákonných podmínek odstranit. Pokud projekt financuje banka, správce úschovy kontroluje také podmínky budoucího vyvázání podílu kupujícího ze zástavy.

A co když developer skončí?

BTVG nezaručuje, že každý projekt bude dokončen přesně včas a bez komplikací. Má však zajistit, aby uvolněné platby přibližně odpovídaly hodnotě vytvořené na stavbě a aby měl kupující zajištěnou pozici v rakouském katastru.

Pokud developer zkrachuje, může být nutné hledat jiný způsob dokončení projektu a řešit dodatečné náklady. U popsaného modelu s katastrálním zajištěním je ale rozdíl zásadní: kupující by neměl zůstat pouze s pohledávkou vůči insolventnímu developerovi a bez odpovídajícího práva k nemovitosti.

Bezpečná platba ještě neznamená vhodnou koupi

BTVG chrání především platby kupujícího během výstavby. Tato ochrana však sama o sobě neřeší, zda lze apartmán užívat způsobem, který kupující očekává, ani další zásadní aspekty koupě.

Rakouský systém ochrany kupujícího má však srozumitelnou logiku: nejprve musí vzniknout odpovídající právní jistota a hodnota na stavbě, teprve potom následuje další část kupní ceny. Český kupující tak neposílá peníze pouze na základě příslibu, že apartmán jednou bude stát.

livistar se zaměřuje na zprostředkování rakouských investičních a rezidenčních nemovitostí českým klientům. U projektů ve výstavbě klientům vysvětluje nejen cenu a plánovaný termín dokončení, ale také platební kalendář, systém úschovy, katastrální zajištění a budoucí způsob užívání nemovitosti.

Philipp Chizzola

jednatel | Geschäftsführer



[Livistar s.r.o.](https://www.livistar.s.r.o.)

Pujmanové 1753/10a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 603 892 540

E-mail: philipp.chizzola@livistar.cz

Další články:

- [První zamítavá odpověď nemusí znamenat konec spotřebitelského nároku ukazují případy z D.A.S. právní ochrana od Generali České](#)
- [Koupě apartmánu ve výstavbě v Rakousku: peníze nemají předbíhat stavbu](#)
- [LLM studium na International Graduate Academy: Právní znalosti pro moderní obchodní prostředí](#)
- [Růst cen v rakouských lyžařských regionech: proč se Alpy neřídí logikou běžného rezidenčního trhu](#)
- [Význam specializovaného vzdělávání v oblasti obchodního práva v době rostoucí regulatorní náročnosti podnikání](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)