

Bauträgerinsolvenz – kann das Bauvorhaben noch fertiggestellt werden?

Die Insolvenz eines Bauträgers wirft eine Reihe von komplizierten Rechtsfragen auf. Ob ein Bauträgerprojekt trotz Insolvenz des konkreten Bauträgers (zeitnah) noch fertiggestellt werden kann, hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab.

VON EDDA MOHARITSCH-UNFRICHT



MMag. Dr. Edda Moharitsch-Unfricht, BA ist Rechtsanwältin bei Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte

Bauträgerprojekte zeichnen sich dadurch aus, dass der Bauträger als Bauherr das volle Bauherrenrisiko trägt, also insbesondere das Planungs-, Genehmigungs-, Baugrund-, Bauerrichtungs- und Finanzierungsrisiko.

Hohes Risiko indiziert die Notwendigkeit guter rechtlicher Beratung

Gute steuerliche und rechtliche Beratung sind nicht nur bei der Planung, sondern auch im Zuge der Durchführung des Projektes von großer Wichtigkeit für das Gelingen des Bauvorhabens. Ein erfahrener Rechtsberater setzt sich insbesondere mit den spezifischen Anforderungen des Projektes auseinander und berücksichtigt diese bei der Erstellung der Vertragsunterlagen.

Bauträgerverträge unterliegen dem Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) und dessen zwingenden Regelungen, die vor allem den Erwerber schützen sollen. Der Bauträger kann sich entsprechend nur sehr eingeschränkt von seinen im Bauträgervertrag vereinbarten Leistungspflichten lösen (zum Rücktrittsrecht des Bauträgers siehe im Infokasten unten). Wird über das Vermögen eines Bauträgers das Insolvenzverfahren eröffnet, entbindet dies den Bauträger daher grundsätzlich nicht von seiner Pflicht, das Bauträgerprojekt zu realisieren. In der Realität kommt es zwangsläufig zu einem Baustopp: Die ausführenden Unternehmen stellen ihre Bautätigkeit mangels Zahlung durch den Bauträger ein.

Die einzelnen Erwerber sind in einer Art »Schicksalsgemeinschaft« miteinander verbunden, weil nicht nur für einen, sondern für alle gleichermaßen geklärt werden muss, wie es mit dem Bau weitergeht. Zwar sind die Käufer (insbesondere als Verbraucher) bei einem Bauträgervertrag besonders geschützt: Durch zwingende Vertragsinhalte, gesetzlich verankerte Rücktrittsrechte und

verschiedene im BTVG vorgesehene Sicherungsmodelle.

Ob die zwingenden Vertragsinhalte im Bauträgervertrag richtig umgesetzt wurden und die Sicherungsmodelle ordnungsgemäß abgestimmt sind, sollte der Käufer aber jedenfalls noch vor Abgabe des Kaufanbotes von einem fachkundigen Rechtsanwalt überprüfen lassen. Üblicherweise handelt es sich um standardisierte Verträge, aber einen gewissen Verhandlungsspielraum gibt es meist trotzdem. Gute Information über die Vor- und Nachteile des im Bauträgervertrag gewählten Sicherungsmodells vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages ist ebenfalls unerlässlich.

Kommt es während der Bauphase zu einer Bauträgerinsolvenz, ist rasches Handeln und Schadensbegrenzung auch für den Erwerber besonders wichtig. Der Käufer kann sich bei der Durchsetzung seiner rechtlichen Interessen (nicht zuletzt gegenüber dem Insolvenzverwalter und der Bauträgerbank) auch vertreten lassen, damit keine Formfehler passieren und auf Augenhöhe verhandelt wird.

Im Falle eines Baustopps richtet sich das Hauptinteresse der Käufer auf die Fertigstellung des Objektes. Besonders wichtig ist es daher, den Bautenstand zum Zeitpunkt der Insolvenz genau zu ermitteln und den Grundstückswert festzustellen.

Hat das Projekt noch eine Chance?

Ob und vor allem wie rasch das Projekt trotz Bauträgerinsolvenz fertiggestellt wird, hängt in der Praxis maßgeblich von verschiedenen Faktoren ab.

Gerade wenn in der Zwischenzeit die Baukosten gestiegen sind, reicht das verbleibende Geld möglicherweise für die Fertigstellung nicht aus.

Ausschlaggebend für die finanzielle Situation ist vor allem der Verwertungsgrad →

des Projekts. Je mehr Einheiten bereits verkauft wurden, desto mehr Geld steht auf den Treuhandkonten für die Beendigung des Projekts zur Verfügung. In diesem Zusammenhang kommt es auch maßgeblich auf den Kaufpreis der einzelnen Einheiten an. Bei einem Bauträgerprojekt in TOP-Innenstadtlage werden die bisher erzielten Kaufpreise signifikant höher sein als bei einem Projekt in C-Lage. Das bedeutet mehr Geld für die noch auszuführenden Bauarbeiten.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist auch der Fertigstellungsgrad des Projektes. Je früher im Projektverlauf über das Vermögen des Bauträgers die Insolvenz eröffnet wird, desto mehr Bauleistungen sind für die Realisierung noch zu erbringen.

Wie viel Geld für die weitere Errichtung zur Verfügung steht, hängt auch davon ab, wie viele Erwerber bisher als Verbraucher und wie viele als Anleger erworben haben: Nach dem Ratenplan des § 10 BTVG erhält der Bauträger für die ersten beiden fertiggestellten Bauabschnitte bei Anlegern prozentuell einen höheren Anteil des Kaufpreises ausbezahlt als bei Verbrauchern. Dies hilft dem Bauträger gerade zu Beginn der Bauphase. Kommt es aber zur Bauträgerinsolvenz und es gab sehr viele »Anlegerkäufer«, fallen die noch auf den Treuhandkonten gesicherten Kaufpreistraten prozentuell niedriger aus. Das bedeutet, die zur Bauvollendung verbleibenden Mittel sind geringer.

Diese und weitere Faktoren beeinflussen die finanzielle Situation im Falle einer Bauträgerinsolvenz und damit die weitere Genese des Bauvorhabens.

Für die erfolgreiche Vollendung des Bauvorhabens sind jedoch nicht nur die vorhandenen finanziellen Mittel ausschlaggebend. Relevant ist vor allem auch die rein faktische Organisation der Fertigstellung und der tatsächlichen Ausführung der noch notwendigen Bauarbeiten. In



der Praxis wird daher entscheidend sein, ob zeitnah ein neuer Bauträger gefunden werden kann, der die Verpflichtungen des insolventen Bauträgers übernimmt. Möglich ist auch, dass der Insolvenzverwalter im Rahmen des Insolvenzverfahrens den Bau fertigstellt. Er ist dann dafür verantwortlich, die Gelder an die beauftragten Handwerker auszubezahlen und den Bau zu verwalten.

In der Praxis entscheiden daher viele unterschiedliche Faktoren und äußere Umstände, ob ein »gestopptes« Bauträgerprojekt noch eine Chance auf Fertigstellung hat. Die weitere Abwicklung gestaltet sich in jedem Fall komplex und stellt die Verantwortlichen vor große Herausforderungen. Eine kompetente rechtliche Vertretung ihrer Interessen ist daher für alle Beteiligten besonders wichtig. ♦

Das Rücktrittsrecht des Bauträgers

Auch der Bauträger kann Interesse daran haben, nicht länger am Vertrag mit dem Erwerber festhalten zu müssen, sondern sich von seinen Leistungspflichten zu lösen. Im Bauträgervertrag kann ein Rücktrittsrecht des Bauträgers jedoch nur für zwei Fälle vorgesehen werden (§ 6 BTVG):

- ♦ Es werden nicht genügend Bauträgerverträge desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche abgeschlossen. Für diesen Fall kann vertraglich vereinbart werden, dass dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber ein Rücktrittsrecht zusteht.
- ♦ Der Erwerber hält seine vertraglichen Verpflichtungen nicht ein: Ein vertragliches Rücktrittsrecht des Bauträgers kann auch für den Fall vereinbart werden, dass der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet. Bevor der Bauträger in diesem Fall zurücktreten kann, muss er den Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat auffordern. Erst wenn der Erwerber dieser Aufforderung des Bauträgers nicht fristgerecht nachkommt, kann der Bauträger vom Bauträgervertrag zurücktreten.