

Bauträger pleite! Was dann?

Geht während des Hausbaus die Bau-firma pleite, ist das für viele Bauherren eine echte Katastrophe. Mit der Insolvenz stockt das Bauvorhaben, zeitliche Verzögerungen und Mehrkosten sind die Folgen. Besonders gefährdet sind alle, die mit Bauträgern bauen, speziell die Käufer von Eigentumswohnungen. Das Bauen mit dem Bauträger unterscheidet sich grundsätzlich vom Bauen mit dem Generalunternehmer (GU) oder Generalübernehmer (GÜ). Je nach Baupmodell haben Firmenpleiten für Bauherren sehr unterschiedliche Konsequenzen. Das Bauträgergeschäft ist komplex und birgt enorme Risiken, bis hin zum kompletten Verlust des finanziellen Einsatzes. Bauträger sind eine Form der Schlüsselfertiganbieter. Viele Bauherren bauen mit Generalübernehmern (GÜ) und Generalunternehmern (GU). Mehr dazu finden Sie im VPB-Ratgeber „Baufirma pleite! Was dann?“



Totalverlust droht

Häufig stockt der Baufortschritt schon vor der Insolvenz. Die Firma arbeitet schlecht, die Qualität sinkt. Subunternehmer, die vom Bauträger hingehalten werden, verzögern ihrerseits den Baufortschritt. Manche Bauherren werden dann nervös. Sie erklären wegen Ver-

zugs und erfolglos abgelaufener Nachfristen den Rücktritt – und verlieren damit ihren einzigen Rettungsanker: Die Auflassungsvormerkung im Grundbuch, die sie als zukünftigen Eigentümer der Immobilie ausweist. Diese Auflassungsvormerkung ist meist das einzige insolvenzfeste Sicherungsmittel, das private Bauherren beim Bauen mit dem Bauträger in der Hand haben.

Auflassungsvormerkungen sind immer dann vorgesehen, wenn Abschlagszahlungen vereinbart werden. Das ist beim Bauträgervertrag üblich. Treten die Bauherren dann vom Vertrag zurück, verlieren sie ihren „Anspruch auf Eigentumsverschaffung aus dem Bauträgervertrag“ und damit auch die sie absichernde Vormerkung im Grundbuch.

Der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Bauträger ist im Fall der Insolvenz wirtschaftlich so gut wie wertlos. Das heißt: Die Bauherren verlieren im Fall einer Bauträger-Insolvenz das gezahlte Geld. Das ist aber nicht alles. Denn obwohl die Immobilie weg ist, läuft der Immobilienkredit weiter, und den müssen die Bauherren bedienen! Nur wer eine mindestens den Anforderungen nach § 7 MaBV entsprechende Vorauszahlungsbürgschaft als Sicherungsmittel hat, kann überhaupt darüber nachdenken, sich diesen Ausstieg zu leisten. Fragen Sie dazu vor Vertragsabschluss Ihren VPB-Berater und Baurechtsanwalt.

Kein eigenes Grundstück

Bauherren, die mit einem Generalübernehmer (GÜ) oder Generalunternehmer (GU) auf ihrem eigenen Grundstück bauen, trifft eine Firmenpleite in der Regel nicht so hart wie Bauherren, die beim Bauträger (BT) kaufen. Ein wichtiger Unterschied liegt im Prinzip: Während Generalunter- und Generalübernehmer immer auf dem Grundstück der Bauherren bauen, bleiben beim Bauträgermodell Baugrundstück und Bauwerk bis zum Schluss im Eigentum des Bauträgers.

Die Bank hat den ersten Zugriff

Hinzu kommt: Das Grundstück ist in der Regel mit einer Finanzierungsgrundschuld des Bauträgers belastet. Die den Bauträger finanzierende Bank sichert sich damit den ersten Zugriff auf dieses Vermögen – falls der Bauträger pleitegeht. Wer wie üblich Ratenzahlungen vereinbart hat, der wird meist feststellen, dass sich diese Bank bei der Freistellungserklärung, die sie dem Erwerber gegenüber abgeben muss, ein Wahlrecht eingeräumt hat: Sie entscheidet, ob sie die Bauherren mit der Ruine sitzen lässt oder die bezahlten Gelder zurückerstattet – letzteres aber auch nur bis zum anteiligen Wert der Bauruine.

In jedem Fall haben die Bauherren den Schaden: Sie verlieren Geld, aber ihre eigenen Finanzierungskredite müssen sie weiter zahlen. Bekommen die Bauherren die Ruine, müssen sie Firmen suchen, die bereit sind weiterzubauen und die Haftung für den unfertigen Bau übernehmen. Weiterbauen wird in jedem Fall teuer.

Kein Kündigungsrecht

Anders als beim Bauen auf eigenem Grund und Boden kann der Erwerber beim Bauträgervertrag auch nicht kündigen. Das neue Bauträgervertragsrecht erklärt für alle ab 2018 geschlossenen Bauträgerverträge die Anwendung des freien wie außerordentlichen Kündigungsrechts für unanwendbar! Wer mit dem Bauträger baut, der hat also auch bei der drohenden Pleite selbst gar nicht die Wahl, ob er aussteigt und selbst weiterbaut oder ob er dabei bleibt. Er kann auch nichts tun, außer zu warten, was später Insolvenzverwalter und Bank entscheiden. Und das kann dauern, in der Regel mindestens sechs Monate. Der VPB setzt sich bei der Politik dafür ein, dass private Bauherren hier besser abgesichert werden. Bis das der Fall ist, heißt es aufpassen.

Sonderkündigungsrechte vereinbaren?

Auch Sonderkündigungsrechte haben Bauherren, die mit dem Bauträger bauen meist nicht. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist auf Bauträgerverträge wahrscheinlich nicht anwendbar: Mit seinem Urteil (Aktenzeichen VII ZR 56/15) ermöglichte es der BGH Bauherren, vertragliche Kündigungsrechte zu vereinbaren, falls die Baufirma selbst Insolvenz anmeldet. Dabei handelt es sich allerdings um ein Einzelurteil und nicht um verbrieftes Verbraucherrecht – und nicht um einen Bauträger.

Sicherheiten reichen nicht

Sicherheiten müssen auch beim Bauträgervertrag vorgesehen werden. Von Gesetzes wegen beträgt die Erfüllungssicherheit, die der Bauträger dem Erwerber gewähren muss, fünf Prozent der Vergütung. Das reicht nach VPB-Erfahrung aber im Normalfall nicht, die insolvenzbedingten Mehrkosten abzudecken und den Bau damit fertigzustellen. Noch illusorischer wird das, wenn es sich um eine größere Eigentumswohnungsanlage handelt, in der der Bauträger erst wenige Einheiten verkauft hat. Wie sollen dann die fünf Prozent der wenigen Erwerber ausreichen, um das Gemeinschaftseigentum auch nur annähernd fertigzustellen? Der VPB empfiehlt grundsätzlich zehn Prozent Erfüllungssicherheit. Aber auch die müssten in jedem Fall erst in den Vertrag hinein verhandelt werden.

Verhandeln ist für den Einzelnen aber oft schwierig bis aussichtslos. Bauträger entwickeln meist größere zusammenhängende Siedlungsgebiete oder Filetstücke in guten Lagen. Als Grundeigentümer können sie sich in begehrten Gegenden die Käufer aussuchen. Wer klaglos unterschreibt, bekommt erfahrungsgemäß den Zuschlag.

Vorauszahlungssicherheit

Der einzig finanziell effektive Schutz ist eine Vorauszahlungssicherheit durch einen solventen Sicherungsgeber. Um hier wirklich unter dem Strich ohne größere finanzielle Einbußen aus dem Bauträgervertrag zu kommen, muss diese aber mehr absichern, als es eine den Anforderungen nach § 7 MaBV genügende Sicherheit tut. Das zu verhandeln stößt auf die oben genannten Schwierigkeiten. Aber auch, wenn Verhandeln schwierig ist, lassen Sie sich dazu unbedingt im Vorfeld von unabhängigen Experten beraten!

Bekommt der Käufer die Vorauszahlungssicherheit eingeräumt, dann ist zwar eventuell das Projekt gestorben, aber immerhin bekommt er sein Geld zurück. Das ist für Investoren tröstlich, aber bedauerlich für alle, die in das spezielle Objekt selbst einziehen wollten. Für sie bleibt dann eventuell die Alternative, alleine weiterzubauen.

Alleine weiterbauen?

Was also tun, wenn der Bauträger pleite ist, die Bauträgerbank die Ruine nicht haben will und der Insolvenzverwalter die Fertigstellung des Objektes ebenfalls ablehnt? Allein bis das geklärt ist, vergeht mindestens ein halbes Jahr – Zeit, in der der Bau Wind und Wetter oft schutzlos ausgesetzt ist. In diesem Fall sollten die Bauherren erwägen, selbst fertig zu bauen. Dazu müssen sie zunächst das Eigentum am Grundstück erwerben. Sofern der Preis für das Grundstück bereits vollständig gezahlt ist, geht die Rechtsprechung jedenfalls bei vor 2018 geschlossenen Bauträgerverträgen davon aus, dass der Bauträgervertrag aufgespalten wird und der Anspruch auf Übereignung des Eigentums bereits fällig ist. Problematisch wird es aber, wenn der Bauträger, in der Regel eine juristische Person wie etwa eine GmbH, kein Geld mehr hat, um die

Insolvenzverfahrenskosten zu bezahlen. Dann wird die Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgelehnt und die GmbH von Amts wegen aus dem Handelsregister gelöscht. Damit existiert niemand mehr, an den sich die Erwerber halten könnten, um ihren Anspruch auf Eigentumsübertragung geltend zu machen.

Abgesehen von den Problemen bis zur Übernahme des Eigentums steht danach weiterer Ärger ins Haus: Bei einer Wohnanlage kann nicht einer diktieren, was gemacht wird, sondern alle Erwerber müssen zunächst ermittelt und dann ihre Wünsche koordiniert werden. Mit ins Boot müssen alle, die bereits mit einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch stehen, ferner jene, die gerade ihren Vertrag beim Notar unterzeichnet haben – und auch der insolvente Bauträger, denn er sitzt ja oft noch auf einer Reihe unverkaufter Wohnungen. Eine solche Gruppe zu leiten, erfordert viel Geschick und technisches Know-how. VPB-Sachverständige und VPB-Netzwerkanwälte beraten Bauherrngruppen und Eigentümergeinschaften bei der Fertigstellung ihrer Immobilie.

Memo:

- Bauen mit dem Bauträger ist hochriskant!
 - Lassen Sie sich im Vorfeld ausführlich bautechnisch und juristisch beraten!
 - Gehen Sie kein unnötiges Risiko ein.
 - Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen, es gibt noch andere Projekte!
 - Unterzeichnen Sie nur Verträge, deren Tragweite und Konsequenzen Sie kennen.
 - Lassen Sie auch den Baufortschritt von Ihrem VPB-Berater regelmäßig kontrollieren.
 - Lassen Sie sich über die Möglichkeit einer Rückzahlungssicherheit beraten, vor allem, wenn Sie nur investieren wollen.
-