

Bauträger pleite! Was dann?

Geht während des Hausbaus die Bau-
firma pleite, ist das für viele Bauherren
eine echte Katastrophe. Mit der Insol-
venz 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 unter-
scheidet sich grundsätzlich vom Bauen
mit dem Generalunternehmer (GU) oder
Generalübernehmer (GÜ). Je nach Bau-
modell haben Firmenpleiten für Bauher-
ren sehr unterschiedliche Konsequenzen.
Das Bauträgergeschäft ist komplex und
birgt enorme Risiken, bis hin zum kom-
pletten Verlust des finanziellen Einsatzes.
Bauträger sind eine Form der Schlüssel-
fertigeanbieter. Viele Bauherren bauen
mit Generalübernehmern (GÜ) und
Generalunternehmern (GU).
Mehr dazu finden Sie im VPB-Rat-
geber „Baufirma pleite! Was dann?“



Totalverlust droht

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

zugs und erfolglos abgelaufener Nach-
fristen den Rücktritt – und verlieren
damit ihren einzigen Rettungsanker:
Die Auflassungsvormerkung im Grund-
buch, die sie als zukünftigen Eigen-
tümer der Immobilie ausweist. Diese
Auflassungsvormerkung ist meist das
einzige insolvenzfesten Sicherungsmit-
tel, das private Bauherren beim Bauen
mit dem Bauträger in der Hand haben.

Auflassungsvormerkungen sind immer
dann vorgesehen, wenn Abschlagszah-
lungen vereinbart werden. Das ist beim
Bauträgervertrag üblich. Treten die
Bauherren dann vom Vertrag zurück,
verlieren sie ihren „Anspruch auf Eigen-
tumsverschaffung aus dem Bauträger-
vertrag“ und damit auch die sie absi-
chernde 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 ob-
wohl die Immobilie weg ist, läuft der
Immobilienkredit weiter, und den müssen
die Bauherren bedienen! Nur wer eine
mindestens den Anforderungen nach
§ 7 MaBV entsprechende Vorauszah-
lungsbürgschaft als Sicherungsmittel
hat, kann überhaupt darüber nachden-
ken, sich diesen Ausstieg zu leisten.
Fragen Sie dazu vor Vertragsabschluss
Ihren VPB-Berater und Baurechtsanwalt.

Kein eigenes Grundstück

Bauherren, die mit einem Generalüber-
nehmer (GÜ) oder Generalunternehmer
(GU) auf ihrem eigenen Grundstück bau-
en, 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 Bauher-
ren bauen, bleiben beim Bauträgermo-
dell 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 Finanzierungsgrund-
schuld des Bauträgers belastet. Die den
Bauträger finanzierende Bank sichert
sich damit den ersten Zugriff auf dieses
Vermögen – falls der Bauträger pleite-
geht. Wer wie üblich Ratenzahlungen
vereinbart hat, der wird meist feststellen,
dass sich diese Bank bei der Freistel-
lungserklärung, 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 zurücker-
stattet – 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 Haf-
tung 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 Bauträgervertrags-
recht erklärt für alle ab 2018 geschlos-
senen Bauträgerverträge die Anwen-
dung 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 aus-
steigt und selbst weiterbaut oder ob
er dabei bleibt. Er kann auch nichts
tun, außer zu warten, was später Insol-
venzverwalter 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 verbriefte Verbraucherrechte – 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.
