



INSOLVENZ DES BAUTRÄGERS: Welche Rechte und Möglichkeiten habe ich als Käufer?

Was tun, wenn der Bauträger pleitegeht? Welche Möglichkeiten Käufer im Fall des Falles haben und welche Rolle das Bauträgervertragsgesetz dabei spielt.

Es ist der Albtraum jedes Erwerbers: Der Bauträger wird insolvent. Um diese Situation abzufedern, trifft das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anordnungen, die den Erwerber bestmöglich schützen sollen.

Das BTVG sieht drei verschiedene Sicherungsmodelle vor: die schuldrechtliche, die grundbücherliche in Verbindung mit Ratenzahlung und die pfandrechtliche Sicherung. Die Anwendung einer dieser Sicherungsmethoden ist für den Bauträger gegenüber Konsumenten verpflichtend. Die Ergebnisse der jeweiligen Sicherstellungsvariante sind jedoch unterschiedlich: Während die schuldrechtliche Sicherung den Erhalt des Kaufpreises bei einem Verlust der

Wohnsubstanz sichert, ermöglicht die grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit einem Ratenplan den Erwerb der Wohnung. Im letzteren Fall besteht jedoch das Risiko, dass das in Bau befindliche Gebäude von den Käufern fertiggestellt werden muss.

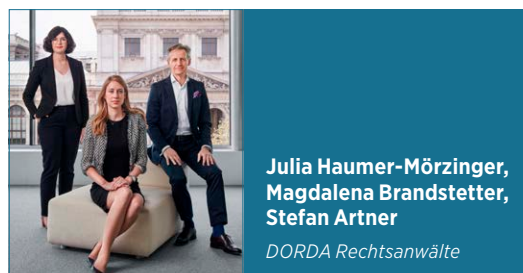
Die in der Praxis bedeutsamste Sicherstellungsmethode ist die grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung

mit Ratenzahlung. Bei dieser Variante wird im Grundbuch nach Unterzeichnung des Kaufvertrags die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt. Der Bauträger erhält nach Baufortschritt Teile des Kaufpreises vom – für den Bauträgervertrag (außer bei schuldrechtlicher Sicherung) verpflichtend zu bestellenden – Treuhänder. Die Bestellung des Treuhänders dient insbesondere dem Schutz des Erwerbers. Immerhin treffen den Treuhänder zahlreiche Aufklärungspflichten, insbesondere hinsichtlich der Rechtsfolgen im Falle der Insolvenz des Bauträgers. Außerdem hat der Treuhänder eine Prüfpflicht, wonach er die Kaufpreisteile nur nach Überprüfung des Baufortschritts auszahlen darf. In der Praxis erfolgt die Überprüfung und Bestätigung des Baufortschritts auf Basis einer Baufortschrittsbestätigung eines Ziviltechnikers.

Bestmögliche Absicherung

Bei der schuldrechtlichen Sicherung wird eine Bankgarantie hinterlegt, auf deren Basis der Bauträger sofort den gesamten Kaufpreis verlangen kann. Diese Methode ist allerdings kostenintensiv. Praktisch totes Recht ist die pfandrechtliche Sicherung. Hierbei muss zur Absicherung allfälliger Rückforderungsansprüche des Käufers ein Pfandrecht in Höhe des Kaufpreises samt Zinsen im Grundbuch einverleibt werden.

Das BTVG trifft gute Anordnungen zum Schutz der Erwerber. Das ist insbesondere relevant, weil im Falle einer Insolvenz der Masseverwalter das Wahlrecht hat – er kann entscheiden, ob er das Projekt fertigstellt oder vom Vertrag zurücktritt. In letzterem Fall muss der Erwerber selbst tätig werden oder sich für einen Vertragsrücktritt entscheiden. Diesfalls sind die Rückforderungsansprüche jedoch nur Insolvenzforderungen und werden daher nur quotenmäßig bedient. Mit den Sicherstellungsmodellen des BTVG ist der Erwerber auch im unschönen Fall einer Bauträgerinsolvenz daher bestmöglich abgesichert.



**Julia Haumer-Mörzinger,
Magdalena Brandstetter,
Stefan Artner**

DORDA Rechtsanwälte